

STADGAR

Sammanträdesdatum

2022-01-27

Sammanträdesledare

Linus Häggström, Lantmätare på Lantmäterimyndigheten i Umeå Kommun

Stadgar för Myrstacken Samfällighetsförening enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL). Lagens bestämmelser om förvaltningen ska gälla.

Kommun: Umeå

Län: Västerbottens län

- | | |
|---|---|
| § 1
Företagsnamn | Föreningens företagsnamn är Myrstacken Samfällighetsförening. |
| § 2
Samfälligheter | Föreningen förvaltar Umeå Blomstergården GA:1. |
| § 3
Grunderna för förvaltningen | Samfälligheten(erna) ska förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet bestämts om dess (deras) ändamål. Samfällighetsföreningen ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet huvudsakligen genom uthyrning av parkeringsplatserna. |
| § 4
Medlem | Medlem i föreningen är ägare till fastighet eller därmed jämställd egendom som har del i samfällighet upptagen under 2 §. |
| § 5
Styrelse
säte, sammansättning | Styrelse ska ha sitt säte i Umeå kommun. Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter och högst två suppleanter. |

§ 6
Styrelse
val

Styrelse under tiden för uppförandet av gemensamt parkeringsgarage

Bonava Sverige AB, org. nr 556726-4121, har fram till den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter ett år efter godkänd slutbesiktning av samtliga parkeringsplatser rätt att utse samtliga styrelseledamöter. Bonava Sverige AB har under samma tid rätt att i förekommande fall utse suppleant eller suppleanter.

Tiden för den första tiden bestäms på sammanträde vara 2 år.

Styrelse efter färdigställandet av gemensamt parkeringsgarage

I det fall Bonava Sverige AB avstår från sin rätt att utse samtliga styrelseledamöter enligt ovan, eller när den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter ett år efter godkänd slutbesiktning av samtliga parkeringsplatser, väljs styrelseledamöter och suppleanter enligt följande.

Medlemmarna som är ägare till Umeå Humlegården 2, Umeå Blomstergården 1 och Umeå Kålmasken 1 får utse högst en styrelseledamot. När och om det sker avstyckning(ar) från någon av fastigheterna ska medlemmarna som är ägare till respektive ovan nämnd fastighet gemensamt med ev. från denne avstyckade fastigheter utse högst en styrelseledamot. Om medlemmarna inte kan enas om vilka som ska utses ska val hållas. Som medlemmarnas val av styrelseledamot gäller det personval vilka de flesta av medlemmarna förenar sig om. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Mandattiden för ledamot är tre år och för suppleant tre år.

Föreningsstämman utser ordförande på 3 års tid bland styrelsens ledamöter. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

§ 7
Styrelse
kallelse till sammanträde

Kallelse av ledamöterna till styrelsesammanträde ska ske minst 7 dagar före sammanträdet. Kallelsen ska innehålla uppgift om de ärenden som ska tas upp på sammanträdet. Suppleanterna ska inom samma tid underrättas om sammanträdet och de ärenden som ska tas upp på detta. Ledamot, som är förhindrad att närvara, ska genast meddela detta till ordföranden, som är skyldig att omedelbart kalla en suppleant i ledamotens ställe. Suppleant som inte ersätter frånvarande styrelseledamot

har rätt att närvara vid sammanträdet, men har inte rösträtt.

§ 8
Styrelse
beslutsförhet, protokoll

Styrelsen är beslutför när kallelse har skett i behörig ordning och minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Utan hinder av detta ska styrelsesammanträde anses behörigen utlyst om samtliga ledamöter har infunnit sig till sammanträdet. Ett ärende som inte har stått i kallelsen får avgöras om minst två tredjedelar av styrelseledamöterna är närvarande och överens om beslutet.

En fråga får avgöras utan att kallelse har skett om samtliga styrelseledamöter är överens om beslutet.

Ett beslut om ändring av beslut om vilka deltagande fastigheter som får använda vissa specifika garageplatser enligt § 9 punkt 7 nedan är dock giltigt endast om samtliga styrelseledamöter är närvarande och ense om det.

Den som har deltagit i avgörandet av ett ärende får reservera sig mot beslutet. Sådan reservation ska anmälas före sammanträdets slut.

Protokoll ska föras över de ärenden där styrelsen har fattat beslut. Protokollet ska innehålla datum, deltagande styrelseledamöter och suppleanter, en kort beskrivning av ärendet, styrelsens beslut samt anförda reservationer. Protokollet ska justeras av en eller flera utsedda justeringspersoner.

§ 9
Styrelse,
förvaltning

Styrelsen ska

1. förvalta samfälligheten(erna) och föreningens tillgångar
2. föra redovisning över föreningens räkenskaper
3. föra förteckning över deläggande fastigheter, deras andelstal och ägare
4. årligen till ordinarie föreningsstämma avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet och ekonomi
5. om förvaltningen omfattar flera samfälligheter eller annars är uppdelad på olika verksamhetsgrenar och medlemmarnas andelar inte är lika stora i alla verksamhetsgrenarna, föra särskild redovisning för varje sådan gren
6. i övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om hur styrelsen ska sköta föreningens angelägenheter
7. fatta beslut om vilka deltagande fastigheter som får använda vissa specifika garageplatser

8. tillse att uppkommet överskott delas ut till medlemmarna i enlighet med § 18 nedan.

Ett beslut om vilka deltagande fastigheter som får använda vissa specifika garageplatser enligt punkt 7 första stycket är giltigt endast om tilldelning av antalet garageplatser sker efter de deltagande fastigheternas andelar i samfälligheten(erna).

§10
Rätt att företräda föreningen

Styrelsen företräder föreningen. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt styrelsen bestämmer.

Styrelsen är behörig att företräda föreningen i förhållande till tredje man. Samma behörighet tillkommer firmatecknare. Styrelsen och firmatecknaren får dock ej utan stöd av stadgarna eller föreningsstämmobeslut överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år.

§ 11
Revision

För granskning av styrelsens förvaltning ska medlemmarna på ordinarie föreningsstämma utse två revisor(er) och noll till två suppleant(er).

Revisionsberättelse ska överlämnas till styrelsen senast tre veckor före ordinarie stämma.

§ 12
Räkenskapsperiod

Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§ 13
Underhålls och förnyelsefond

Styrelsen ska upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek ska kunna bedömas.

Avsättning till fonden/fonderna för underhåll och förnyelse ska årligen ske enligt antagen underhålls- och förnyelseplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 135 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken per år.

§ 14
Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska årligen hållas inom sex månader från utgången av föreningens räkenskapsår på tid och plats som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan utlysa en extra föreningsstämma när den anser att det behövs. I fråga om medlemmars rätt att begära en extra föreningsstämma gäller 47 § tredje stycket SFL.

Om föreningsstämman ska godkänna uttaxering ska styrelsen ge medlemmarna tillfälle att från det att kallelsen har skett ta del av en debiteringslängd, som visar det belopp som ska uttaxeras, vad varje medlem ska betala och när betalning ska ske. Från det att kallelse har gått ut till ordinarie

föreningsstämma fram till det att stämman hålls ska dessutom en förvaltningsberättelse och en revisionsberättelse för den avslutade räkenskapsperioden samt en utgifts- och inkomststat finnas tillgänglig för medlemmarna att ta del av.

§ 15
Kallelse till stämma,
andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Det ska ske genom brev eller e-post till samtliga medlemmar.

Kallelse ska ske senast två veckor före föreningsstämman.

I kallelsen ska anges tid och plats för stämman, vilka ärenden som ska förekomma på stämman samt uppgift om den plats där de handlingar som anges i 13 § finns tillgängliga.

Styrelsen ska även se till att andra meddelanden än kallelser kommer till medlemmarnas kännedom genom brev eller e-post till samtliga medlemmar.

§ 16
Motioner

En medlem kan genom motion väcka förslag rörande föreningens verksamhet. En motion, som ska behandlas på ordinarie stämma, ska vara styrelsen tillhanda senast under januari månader eller den senare tidpunkt som styrelsen meddelar.

Styrelsen ska bereda de motioner som kommit in och hålla dem tillgängliga för medlemmarna tillsammans med förvaltningsberättelsen, se ovan under 14 §.

§ 17
Dagordning vid stämma

Vid ordinarie stämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och stämмоordförandens val av protokollförare
2. upprättande och godkännande av röstlängd
3. val av en eller två justerare, tillika rösträknare
4. prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad
5. godkännande av dagordning
6. framläggande av styrelsens och revisoremas berättelser
7. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
8. beslut om resultatdisposition
9. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
10. framställningar från styrelsen och motioner från medlemmarna
11. fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorema

12. styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
13. val av styrelse, styrelseordförande och suppleanter
14. val av revisorer och revisorssuppleanter
15. val av valberedning
16. informations- och frågestund
17. meddelande av plats där protokollet från stämman hålls tillgängligt.

Vid extra stämma ska ärendena under punkt 1, 2, 3, 4, 10 och 17 behandlas.

§ 18
Fördelning av uppkommet överskott

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska, efter erforderlig avsättning till underhålls- och förnyelsefond enligt § 13 i dessa stadgar, delas ut till medlemmarna. Fördelning ska ske efter medlemmarnas andelar i samfälligheten(erna), dock med beaktande av andra stycket i denna §.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska, efter erforderlig avsättning till underhålls- och förnyelsefond enligt § 13 i dessa stadgar, delas ut till medlemmarna. Fördelning ska ske efter medlemmarnas andelar i samfälligheten(erna), dock med beaktande av andra stycket i denna §.

Respektive medlems överskott ska beräknas på följande sätt:

- (i) Inkomster ska vara de faktiska inkomster som belöper på de specifika garageplatser som var medlem har rätt att använda enligt beslut av styrelsen gällande vilka deltagande fastigheter som får använda vissa specifika garageplatser (jfr. § 9 punkt 7 ovan).
- (ii) Utgifter ska vara enligt medlems andelstal

§ 19
Stämmobeslut

Beslut fattas med acklamation om inte omröstning (votering) begärs.

Ifråga om omröstning m.m. gäller 48, 49, 51 och 52 §§ SFL. För beslut om ändring av stadgar gäller § 20 nedan. Vid en omröstning ska de omständigheter angående rösträtt, andelstal, ombud m.m. som har betydelse för röstresultatet antecknas i protokollet.

Personval ska ske med slutna sedlar om någon begär det.

§ 20
Ändring av stadgar

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är endast giltigt om samtliga röstande har röstat för det.

§ 21
Flera verksamhetsgrenar

Om det gäller olika bestämmelser för skilda verksamhetsgrenar i fråga om skyldigheten att delta i kostnader ska inkomsterna och utgifterna för varje verksamhetsgren beräknas för sig. Gemensamma inkomster och utgifter ska fördelas på verksamhetsgrenarna efter vad som är skäligt.

Ska omröstning ske i en fråga som berör flera verksamhetsgrenar gemensamt har varje medlem en röst vid tillämpning av huvudtalsmetoden. Detta gäller även om medlemmen ifråga har del i flera verksamhetsgrenar.

Vid tillämpning av andelstalsmetoden ska i motsvarande fall varje medlems röstetal räknas fram på följande sätt. Först reduceras medlemmens röstetal inom varje verksamhetsgren i förhållande till verksamhetsgrenens andel i den gemensamma verksamhet omröstningen avser. Därefter läggs de reducerade röstetalen samman för varje medlem.

§ 22
Protokollsjustering, tillgänglighållande

Protokollet från stämman ska justeras och hållas tillgängligt för medlemmarna senast två veckor efter stämman.

Dessa stadgar har antagits vid sammanträde enligt datum på första sidan.



Sammanträdesledare

Kommentar till stadgarna

Syftet med denna kommentar är att förtydliga vad bestämmelserna i normalstadgarna innebär. Kommentaren och stadgarna ger dock ingen fullständig bild av hur föreningsarbetet ska bedrivas. Lantmäteriet kan svara på allmänna frågor om innehållet i normalstadgarna men inte på frågor om hur dessa ska tillämpas i enskilda fall.

SFL innehåller tvingande regler för föreningsförvaltningen och stadgarernas innehåll. Genom bestämmelser i stadgarna kan föreningsmedlemmarna dock i vissa hänseenden avvika från SFL. När detta är möjligt regleras i SFL. Stadgarna får inte innehålla föreskrift som strider mot SFL eller någon annan författning. Lagtexten till SFL finns tillgänglig på <https://www.riksdagen.se/>

- Till § 1 Huvudregeln är att om en samfällighetsförening nybildas, ska föreningens företagsnamn innehålla ordet samfällighetsförening (29 § SFL). Företagsnamnet ska tydligt skilja sig från andra företagsnamn som är registrerade hos Lantmäteriet. Detta gäller även när en vägsamfällighet eller en vägförening upplöses och ersätts av en samfällighetsförening samt när en förvaltning enligt lagen (1921:299) om förvaltning av bysamfälligheter eller lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar ombildas till en samfällighetsförening. Om däremot en vägsamfällighet eller vägförening inte upplöses, utan endast övergår till stadgar enligt SFL, får vägsamfälligheten respektive vägföreningen behålla sitt gamla företagsnamn (9 § lagen [1997:620] om upphävande av lagen [1939:608] om enskilda vägar).
- Till § 2 Alla samfälligheter ska anges uttömmande och på ett sådant sätt att de kan identifieras. Om marksamfällighet eller gemensamhetsanläggning har blivit registrerad bör registerbeteckningen anges, t.ex. "Åby s:2" eller "Höken GA:1".
- Till § 3 Det framgår av förrättningshandlingarna vad som ingår i samfälligheten. Föreningens ändamål är att förvalta dessa anläggningar och områden. Samfällighetsförening får inte bedriva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose (18 § SFL). Förvaltningen omfattar även fastighet som föreningen äger samt intäkter från försäljning av fastighet. Stadgar som strider mot förrättningsbeslutet, SFL eller annan författning kan inte registreras.
- Till § 4 Medlemmarna i samfällighetsförening utgörs av delägarna i samfällighet (17 § SFL). Med delägarfastighet förstås fastighet som har del i samfällighet och med delägare ägaren av delägarfastighet (1 § andra stycket SFL). För samfällighet enligt lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet och den numer upphävda vattenlagen