

Om JT2 SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Grunder

Ägarna till fastigheterna Hammarby-Smedby 1:80-1:105 och 2:147-2:201 (Ane- Ägir- och Sleipner-vägarna) äger tillsammans fastigheterna [Hammarby-Smedby 1:106 \(7.064 m²\) och 2:223 \(13.107 m²\)](#), som omfattar marken med gränder, vägar, parkeringar, parkmark, lekplatser, garagebyggnader, belysningsstolpar, ledningssystem för vatten, spillvatten och dagvatten samt centralantennsystem, allt inom JT2-området.

Registrering

I Lantmäteriets register över gemensamhetsanläggningar är denna anläggning registrerad under beteckningen **Upplands Väsby Hammarby-Smedby GA:3**. Lantmäteriförretningen som fastställde samfälligheten och dokumenterade [anläggningsbeslutet](#) registrerades av Inskrivningsmyndigheten vid Stockholms Läns Västra Domsaga 1973-01-10 under diarienummer 311/70.

Organisationsform

Som brukligt är, då så många delägare ska samsas, beslöts vid förrättningsmanträdet att bilda en samfällighetsförening med uppgiften att förvalta gemensamhetsanläggningen. Denna förening fick namnet *Johannesdals trädgårdssamfällighet No 2*, och registrerades vid Juridiska enheten vid Länsstyrelsen i Stockholms län under registernummer 149. Organisationsnummer var då 814800-3653. Efter en lagändring konverterades föreningen år 2004 till **JT2 SAMFÄLLIGHETSFÖRENING**, med det nya organisationsnumret **717907-6943**, lydande under [LAG \(1973:1150\) OM FÖRVALTNING AV SAMFÄLLIGHETER](#) ("LFS").

LFS anger två olika sätt att förvalta samfälligheter:

1. direktstyre, där samtliga delägare beslutar gemensamt om förvaltningen;
2. föreningsförvaltning, där delägarna i stämma väljer en styrelse som får i uppdrag att enligt stämmans instruktioner och beslut förvalta egendomen.

Föreningsalternativet är det vanliga när det är många

delägare, eftersom det underlättar både det administrativa arbetet för myndigheter och det praktiska arbetet med förvaltningen av egendomen. För JT2 valdes alltså alternativet föreningsförvaltning, och JT2 bildades direkt vid den lantmäteriförretning som fastställde fastigheterna. Det bestämdes då också att andelstalet för varje fastighet skall vara ett (1), det vill säga att varje fastighet har var sin röst på samfällighetens stämma. Medlemskapet i samfällighetsföreningen är obligatoriskt och följer med ägandet av delägarfastigheten.

En samfällighetsförening intar en särställning, som ger vissa förmåner. Banker kan exempelvis ge lån utan speciella säkerheter beroende på förmånsrätt. Därför är benämningen "samfällighetsförening" skyddad och får endast användas av sådana och måste också ingå i föreningens "firma" (= namn).

Eftersom samfällighetsföreningen förvaltar tillgångar som tillhör fastighetsägarna, innehåller LFS strikta och utförliga regler för hur verksamheten ska bedrivas formellt. Fastighetsägarnas intressen skyddas bland annat genom ovillkorliga regler för demokratiska beslutsformer och insyn. Flera av dessa lagformuleringar har även införts i JT2-stadgarna för att göra bestämmelserna mer lättillgängliga. Bland annat gäller:

1. **Stämman är föreningens högsta beslutande organ.**
2. **Styrelsen är enligt lag (och även JT2-stadgarna) skyldig att följa stämmans beslut, även om styrelsens majoritet skulle ha en annan åsikt i frågan.**
3. **Den av stämman beslutade utdebiteringen gäller på samma sätt som av domstol fastställd dom, och måste alltså ovillkorligen betalas av fastighetsägarna.**

Talan mot ett stämmobeslut ("överklagande") kan väckas till fastighetsdomstolen inom fyra veckor, om en fastighetsägare anser att ett beslut på stämma inte tillkommit i behörig ordning eller att det bryter mot gällande lag.

Det är alltså en väsentlig skillnad i reglerna för en

samfällighetsförening jämfört med en vanlig ideell förening (till exempel idrottsförening) där lagarna i stort sett endast kräver att föreningen följer de allmänna ekonomiska lagarna, men kan styras utan lagkrav på demokratiska former eller insyn.

Även gentemot bostadsrättsföreningar är det stora juridiska och praktiska skillnader, bland annat beroende på att bostadsrättsföreningar är ägare av sina fastigheter medan föreningsmedlemmarna där endast äger en bostadsrätt i föreningen enligt ingånget avtal.

I samfällighetsföreningen är det däremot fastighetsägarna som också äger den gemensamma egendomen inklusive eventuella fonderade medel. Samfällighetsföreningen äger själv ingenting, även om den i myndigheternas register av praktisk-administrativa skäl står som innehavare av gemensamhetsanläggningen. Föreningens roll är att utföra förvaltningsuppdraget, men inte att äga. Värdet av gemensamhetsanläggningen är i taxerings- och förmögenhetssammanhang fördelat på delägarfastigheterna.

I en informationsskrift från Villaägarnas Riksförbunds juristavdelning påpekas följande (angående beskattning av eventuell avkastning av underhålls- och förnyelsefonden):

”Enligt 11 kap 5 § lagen (2001:1227) om självdeklarationer och kontrolluppgifter skall en samfällighetsförening lämna kontrolluppgift för ränteinkomster (avkastning av kapital) inför deklarationen. I kontrolluppgiften skall uppgift lämnas om privatbostadsfastighetens andel av samfällighetens inkomster till den del som överstiger 600 kr. Understiger ränteinkomsten 600 kr behöver alltså inte kontrolluppgift lämnas. Detta gäller för samfällighetsföreningar där de delägande fastigheterna uteslutande eller så gott som uteslutande består av småhusfastigheter.”

För JT2 skulle detta alltså bli aktuellt endast om årsavkastningen överskrider $81 \cdot 600 = 48.600$ kr.

Även i det andra organisationsalternativet – direktstyrda samfälligheter – ligger ägandet naturligtvis hos delägarna.

Stämman

Stämman är samfällighetsföreningens högsta beslutande organ. Den fattar beslut som är styrande för verksamheten och ger uppdrag och instruktioner till styrelsen.

Stämman väljer också styrelse, styrelseordförande, revisorer, valberedning och eventuellt också andra grupper eller enskilda funktionärer för speciella uppdrag.

Föreningsstadgarna innehåller uppgifter om vilka ärenden som måste behandlas på stämmor och också hur beslut går till.

Medlemmarnas rätt att delta i handhavandet av föreningens angelägenheter utövas på föreningsstämma.

Årsstämman hålls under mars månad. En medlem som vill väcka ett förslag för behandling av stämman ska senast i januari månad lämna in sin motion till styrelsen.

En extrastämma för att behandla en speciell fråga kan kallas av styrelsen, om den eller minst en femtedel av fastighetsägarna anser att det behövs.

Stämman väljer en mötesordförande som ska leda förhandlingarna och en sekreterare för att protokollföra dem samt justeringsmän som ska verifiera att protokollet är korrekt. Dessa personer kan väljas fritt. Det finns alltså inga krav på varken att de ska sitta i styrelsen eller inte sitta i styrelsen. Vid behandling av kontroversiella frågor kan det möjligen vara en fördel att ha ett mötespresidium som inte är baserat på sittande eller tillträdande styrelse.

Med tanke på stämmobeslutens starkt bindande verkan är det synnerligen viktigt att besluten får en distinkt utformning och att de protokollförs exakt så som besluten formulerats.

En stämmas beslut kan endast upphävas genom ett nytt beslut på en följande stämma.

Styrelsen

Styrelsen ska bland annat:

1. förvalta samfälligheten och föreningens tillgångar i enlighet med stämmobeslut,
2. föra redovisning över föreningens räkenskaper,
3. ge medlemmarna information om föreningens pågående och planerade

- verksamheter,
4. till ordinarie stämma avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet och ekonomi,
 5. genomföra och dokumentera inspektioner av gemensamhetsanläggningarna för att skapa underlag för underhålls- och förnyelseplanering,
 6. göra och underhålla en underhålls- och förnyelseplan,
 7. utarbeta förslag till inkomst- och utgiftsstat samt debiteringslängd, som underlag för årsstämmans beslut.

Mer information om styrelsens uppgifter och arbetsformer finns i föreningsstadgarna. För att i största möjliga mån skapa förutsättningar för ett välförankrat styrelsearbete finns rätt omfattande regler för detta i stadgarna.

Styrelsen kan också liksom stämman tillsätta arbetsgrupper för speciella frågor med deltagande av föreningsmedlemmar, eller ge uppdrag till en enskild person. Dessa grupper eller personer rapporterar då direkt till styrelsen. Exempel på sådana uppdrag är grannsamverkansgruppen, 1994 år arbetsgrupp för utredning av avfallshantering och (vissa år) bokföringsuppdrag åt enskild person utanför styrelsen.

Om styrelsen har fått ett uppdrag från stämman och sedan delegerat det till en undergrupp, så är det ändå hela styrelsen som ansvarar inför stämman för det som gruppen har utfört.

Om styrelsen finner att ett uppdrag som den har fått från stämman strider mot svensk lag, så ska uppdraget inte utföras. Om styrelsen finner att den av andra skäl inte kan eller bör utföra ett av stämman givet uppdrag, så ska styrelsen kalla till en extra stämma för att ta upp ärendet till nytt beslut av stämman. Styrelsen kan inte sätta sig över stämmans beslut.

I en informationsskrift från Villaägarnas Riksförbunds juristavdelning påpekas följande:

”De kraftfulla medel som lagstiftaren ställt till föreningens förfogande för att säkerställa föreningens betalningsförmåga kompletteras dels med detaljerade regler om formen för uttaxering, dels med noggranna regler om för vilka ändamål som uttaxering tillåts. Lagstiftaren ställer stora krav på att föreningsstyrelsen

känner till och noga följer lagar och bestämmelser.”

Revisorerna

Revisorerna väljs på årsstämman och har till uppgift att:

1. granska föreningens räkenskaper
2. granska den verksamhet som styrelsen bedrivit under verksamhetsåret. Detta innefattar bland annat granskning av att styrelsen har utfört det som stämmorna har beslutat.
3. framlägga rapport till årsstämman över resultatet av utförd granskning.

Valberedningen

Valberedningen väljs på årsstämma och har till uppgift att lämna förslag till kommande stämma på lämpliga personer att kandidera till de val som stämman gör:

1. Styrelseledamöter (med suppleanter)
2. Styrelseordförande
3. Revisorer (med suppleant)
4. Eventuella övriga funktionärer

Övriga grupper

Styrelse- revisors- och valberedningsgrupper krävs av föreningsstadgarna, men stämman har också möjlighet att utse också andra grupper för speciella ändamål, s.k. ”ad-hoc-grupper”, om det bedöms vara lämpligt. Gruppen bör då genom innehållet i ett stämmobeslut eller genom en särskild instruktion få sin uppgift klart definierad. Exempel på sådana grupper är stadgegruppen 2003-2004 och trädpolicygruppen 2007-2008.

På samma sätt kan stämman ge i uppdrag till en enskild person att utföra ett uppdrag. Exempel på detta är att vara webmaster, d.v.s. att sköta föreningens internetsidor.

Om stämman inte har beslutat om annat, så lyder dessa grupper eller enskilda befattningar direkt under stämman och rapporterar tillbaka dit – och är ansvariga inför stämman.

JT2 samfällighetsförening

Organisation

