

Stadgar för Baggensviks tomtägares ekonomiska förening

§ 1. Föreningens firma och styrelsens säte

Föreningens firma är Baggensviks tomtägares ekonomiska förening.

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Saltsjö-Boo, Nacka kommun.

§ 2. Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas gemensamma intressen genom att äga och förvalta fastigheten Nacka Backeböl 1:374 inklusive båthamn med tillhörande strandremsa, samt exploateringen av mark ägd av föreningen genom fastigheten Nacka Backeböl 1:374; samordna inköp av gemensamma varor och tjänster för föreningens och medlemmarnas fastigheter. Föreningens geografiska verksamhetsområde framgår av enligt Bilaga 1.

Föreningen har vidare till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förhandla och samordna kontakter mellan medlemmarna och myndigheter i frågor om skötsel och förvaltning av gatumark, allmän platsmark.

§ 3. Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas den som är fastighetsägare av en eller flera fastigheter inom föreningens geografiska verksamhetsområde enligt Bilaga 2. Bilaga 2 ska innehålla uppgifter om fastighetsbeteckning, adress, fastighetsägare samt fastighetens andelstal. Varje fastighet i Bilaga 2 berättigar till ett medlemskap. För det fall ny fastighet bildas inom verksamhetsområdet ska Bilaga 2 uppdateras enligt § 4 nedan.

Innehas fastighet av två eller flera ägare gemensamt ska de enbart äga rätt till ett medlemskap i föreningen. Beträffande andelstal, se nedan i § 5.

§ 4. Insats

Varje medlem ska delta i föreningen med ett insatsbelopp på 100 kronor. Insatsen betalas vid inträdet. En insats återbetalas endast i de fall som sägs i lagen om ekonomiska föreningar. Ingen medlem får delta med mer än en insats.

Om ny fastighet bildas genom avstyckning, klyvning eller delning (från befintliga fastigheter i Bilaga 2 eller från Nacka Backeböl 1:374) blir fastighetsägare till de nybildade fastigheterna medlem genom att ansöka om medlemskap till styrelsen samt betala insatsbeloppet enligt ovan, varvid fastigheten ska föras in i Bilaga 2. Medlemskapet för den ursprungliga fastigheten (som är annan än Nacka Backeböl 1:374) kvarstår oförändrat.

Övergår en fastighet till ny ägare (genom köp, byte, gåva, bodelning, arv, testamente) följer såväl medlemskapet som insatsbeloppet med till nya ägaren genom att anmälan görs till styrelsen, dock förutsatt att inte tidigare ägare begärt utträde ur föreningen och därmed återfått sin insats.

Vid ansökan om medlemskap eller vid överlåtelse enligt ovan har styrelsen rätt att ta ut en administrativ avgift om 100 kronor som betalas av den nya fastighetsägaren (även om flera äger en fastighet uppgår avgiften till 100 kronor).

Medlem som överlåter sin fastighet (på annan grund än arv/testamente) eller vars fastighet är föremål för avstyckning, klyvning, delning, fastighetsreglering eller sammanföring ska informera styrelsen om detta. Medlem som inte informerar styrelsen är fortsatt ansvarig gentemot föreningen för medlemsavgiften, fram till det att ny ägare blivit registrerad enligt ovan.

§ 5. Andelstal

Varje medlemsägd fastighet inom föreningens geografiska verksamhetsområde ska årligen tilldelas ett andelstal. Beslut om andelstal fattas av föreningsstämman efter förslag från styrelsen. Styrelsen ska ansvara för att andelstalen förtecknas i Bilaga 2.

Andelstalen ska bestämmas enligt följande:

1. Vid konstituerande föreningsstämma ska samtliga fastigheter tilldelas andelstalet ett (1). Inträder medlem efter konstituerande föreningsstämma (och p. 2-5 nedan inte är tillämplig) samt har medlemmens fastighet inte förtecknats enligt denna punkt 1 ska fastigheten tilldelas andelstalet ett (1).
2. Sker lantmäteriförrättning av fastighet, annan än Nacka Backeböl 1:374, som medför att en eller flera nya fastigheter bildas, t.ex. genom avstyckning, klyvning eller delning, ska fastigheternas andelstal efter lantmäteriförrättningen bestämmas till den **ursprungliga fastighetens andelstal delat med totalt antalet fastigheter efter lantmäteriförrättningen**. Sker lantmäteriförrättningen av fastigheten Nacka Backeböl 1:374 ska den nya fastigheten tilldelas andelstalet ett (1). Storleken på fastigheterna efter lantmäteriförrättningen påverkar inte andelstalet som erhålls.

Exempel 1: På en fastighet med andelstal 1 sker en avstyckning, varvid två nya fastigheter bildas. Andelstalet för den ursprungliga fastigheten blir 1/3, d.v.s. 0,333, och andelstalen för de nybildade fastigheterna blir lika så 1/3 (0,333) för respektive fastighet.

Exempel 2: Från en fastighet med andelstal 0,5 sker en klyvning varvid två fastigheter bildas (den ursprungliga upphör). Andelstalet för fastigheterna efter klyvning blir 0,5/2, d.v.s. 0,25.

Exempel 3: Från fastigheten Nacka Backeböl 1:374 sker fyra avstyckningar. Respektive ny fastighet erhåller andelstalet 1.

3. Sker lantmäteriförrättning som medför att två eller flera fastigheter sammanförs, genom sammanläggning eller fastighetsreglering, till en ny fastighet ska den nya fastigheten erhålla ett andelstal som **är summan av de sammanförda fastigheternas andelstal.**

Exempel: Två fastigheter med andelstal 1 respektive 0,5 förs samman genom sammanläggning till en fastighet som erhåller andelstal 1,5.

4. Sker lantmäteriförrättning genom fastighetsreglering där del av en fastighet förs över till en annan fastighet ska andelstalen för berörda fastigheter, förutsatt att marken som överförs uppgår till minst 50 % av total yta hos den fastighet som blir mindre genom fastighetsregleringen, justeras på så sätt att **andelstalet för fastigheten som tillförs marken ökar med 50 % x andelstalet hos den fastighet som minskar i yta. Den fastighet som minskar i yta erhåller 50 % x dess ursprungliga andelstal.** Understiger överförd yta 50 % enligt ovan behåller respektive fastighet sitt ursprungliga andelstal. Fastighetsregleras en hel fastighet in i en annan fastighet tillämpas punkt 3 ovan. Vid fastighetsreglering från fastigheten Nacka Backeböl 1:374 ska ingen ändring ske av andelstalet för fastigheten som tillförs mark.

Exempel: Fastighet A har en total yta om 2 500 kvm, där 1 500 kvm genom fastighetsreglering ska överföras till Fastighet B. Både fastighet A och fastighet B har andelstal 1 inför fastighetsregleringen. Då mer än 50 % av fastighet A:s yta regleras över till fastighet B kommer andelstalen att ändras. Efter fastighetsregleringen får fastighet A andelstal 0,5 medan fastighet B får andelstal 1,5.

§ 6. Årsavgift

Varje medlem ska årligen till föreningen betala medlemsavgift som ska beslutas av ordinarie föreningsstämman och ska betalas inom 45 dagar från det att ordinarie föreningsstämman fastställt avgiften i enlighet med utsänd faktura/avi från styrelsen. Om så ej skett äger föreningen indriva beloppet.

Om fastighet har övergått till ny ägare enligt § 4 kommer medlem som är registrerad hos styrelsen vid tidpunkten för ordinarie föreningsstämman att faktureras för årsavgiften.

Medlemsavgiften ska bestå av en fast avgift som bestäms lika för alla medlemmar, som högst ska uppgå till 1 000 kronor, och en rörlig avgift, som högst ska uppgå till 15 000 kronor. Föreningen har vidare rätt att ta ut särskild avgift i enlighet med gällande servitutsavtal eller lag.

Den rörliga avgiften baseras på (i) andelstalet ett (1) och multipliceras med fastighetens andelstal enligt § 5; plus (ii) ett index 1-10 som ska sättas utifrån hur mycket trafik som fastigheten genererar. För bebyggd fastighet taxerad som småhusenhet ska index vara 1, förutsatt att fastigheten inte också används i fastighetsägarens näringsverksamhet. Styrelsen föreslår index enligt (ii) inför beslut om medlemsavgift vilket fastställs av föreningsstämman.

Innehar medlem mer än en fastighet ska medlemmen betala rörlig avgift för varje fastighet i enlighet med det ovanstående.

Årsmötet kan besluta att ge styrelsen mandat att ta ut ytterligare avgift, dock högst motsvarande ¼-del av beslutad fast avgift, av fastighet som inte deltar på gemensamma arbetsdagar.

§ 7. Avgång och information om uteslutning

Utom i de fall som är bestämda på ett särskilt sätt i lagen om ekonomiska föreningar sker en avgång ur föreningen vid utgången av det räkenskapsår som infaller näst efter en månad efter det att en medlem har sagt upp sig till utträde eller det har inträffat en annan omständighet som föranlett avgången.

Beträffande uteslutning upplyses det om att i praxis har uteslutning ansetts kunna ske även utan uttrycklig uteslutningsgrund i stadgarna vid upprepade överträdelser av ordningsföreskrifter (t.ex. NJA 1973 s. 355). Det är föreningsstämman som beslutar om uteslutning om inte stadgarna säger annat.

Den som avgått eller blivit utesluten ur föreningen äger inte rätt att uppbära vinstmedel/utdelning enligt § 15 eller § 16 eller annan återbäring.

§ 8. Styrelsen

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sex ledamöter och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Föreningsstämman väljer även vem av styrelseledamöterna som ska vara ordförande. Styrelseledamot och styrelsesuppleant kan omväljas.

Styrelsen är beslutförd om mer än hälften av totalt antal styrelseledamöter närvarar (eller i ledamots frånvaro, suppleant träder in i ledamots ställe). Styrelsen fattar beslut med den röstmajoritet som följer av lagen om ekonomiska föreningar.

Styrelsen ska under året hålla minst fyra protokollförda sammanträden.

§ 9. Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av den eller de som styrelsen utser och som registrerats för detta ändamål i Bolagsverkets Näringslivsregister.

§ 10. Revisorer

På ordinarie föreningsstämma ska årligen väljas en till två revisorer för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 11. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår löper mellan den 1 maj till och med 30 april.

§ 12. Kallelse och motion från medlem

Förslag/motion från medlem som medlemmen önskar att ska behandlas på ordinarie föreningsstämma ska inkomma till styrelsen senast den 15 maj.

Kallelse till föreningsstämma sker skriftligen till varje medlem per post eller med mejl, om medlem samtyckt till detta samt lämnat mejladress för detta syfte (medlem ansvarar för att postadress och e-post-adress hålls uppdaterad i föreningens register). Kallelse samt förslag till dagordning ska också vara tillgängliga på föreningens hemsida <http://baggensvik.se/>.

Kallelse ska skickas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma respektive extra föreningsstämma.

Extra föreningsstämma ska hållas när så ska ske enligt lag om ekonomiska föreningar.

Övriga meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom genom att hållas tillgängliga på föreningens hemsida <http://baggensvik.se/>.

§ 13. Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls före oktober månads utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman
2. godkännande av röstlängden
3. val av två justeringsmän för protokollet
4. fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. redogörelse för det gångna årets förvaltning.
7. styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelsen
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. beslut om fastställande av balansräkningen och resultaträkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
10. bestämmande av arvode för styrelseledamöterna och i förekommande fall verkställande direktör
11. beslut om andelstal för medlemmarnas fastigheter
12. beslut om medlemsavgift (fast samt rörlig) samt index för rörlig avgift
13. beslut om att ge styrelsen mandat att ta ut avgift av medlem som inte närvarar på arbetsdagar samt avgiftens storlek
14. val av styrelseledamöter och styrelsens ordförande, styrelsesuppleanter samt valberedning
15. val av revisor/er

16. ärenden som anhängiggjorts/anmälts inför föreningsstämman eller övriga ärenden ska tas upp på föreningsstämman enligt lag eller föreningens stadgar.

Om föreningsstämman när dagordningen ska fastställas beslutar att beslutsärende, som inte finns med i dagordningen, ska behandlas ska detta ske genom att styrelsen kallar till extra föreningsstämma eller fortsatt föreningsstämma i enlighet med bestämmelserna i 7 kap. 11 § respektive 12 § lag om ekonomiska föreningar. Informationsfrågor som inte finns angivna i kallelse behandlas efter årsmötets avslutande.

§ 14. Rösträtt och majoritetskrav

På föreningsstämma ger varje medlemskap en röst, d.v.s. en röst per insats. Dock förutsatt att medlemmen betalat medlemsavgift enligt stadgarna. Vid röstning genom ombud får endast en fullmakt lämnas och medlem får representeras genom fullmakt av närstående (se Bilaga 3) eller annan medlem. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en (1) annan röstberättigad.

Styrelsen får inför en föreningsstämma besluta att medlemmarna före föreningsstämman ska kunna utöva sin rösträtt per post. Vid möjlighet att poströsta ska det av kallelsen framgå hur sådan poströstning ska gå till och det huvudsakliga innehållet i varje framlagt förslag ska anges i kallelsen, om förslaget inte rör en fråga av mindre betydelse för föreningen. Till kallelsen ska det bifogas ett formulär för poströstning som, med hänvisning till de framlagda förslagen, ska innehålla två likvärdigt presenterade svarsalternativ med rubrikerna Ja och Nej.

Vid röstning på föreningsstämma ska röstreglerna i lag om ekonomiska föreningar tillämpas.

Omröstning sker genom acklamation om inte medlem begär att rösträkning ska ske genom öppen eller sluten röstning och sådan begäran biträds av mer än hälften av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Röstningsförfarandet ska vara öppet om inte framställan innefattade begäran om att röstningen ska vara sluten.

§ 15. Vinstfördelning

Fritt eget kapital enligt fastställd balansräkning ska, sedan i lag föreskriven avsättning till reservfonden har skett, delas ut till medlemmarna i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Vinstutdelning utgår per medlemsandel och i förhållande till det andelstal som vid varje aktuell tidpunkt har bestämts för medlemmens fastighet enligt § 5. Innehar medlem mer än en fastighet äger medlemmen rätt att uppbära vinstutdelning för varje fastighet i enlighet med det ovanstående.

Exempel: på föreningsstämman fattas beslut om vinstutdelning varvid det bestäms att vinstutdelning ska utgå med 10 000 kr per medlemsandel multiplicerat med fastighetens andelstal. Medlem A som äger en fastighet med andelstalet 1 uppbär 10 000 kr, medlem B som äger en fastighet med andelstalet 0,25 uppbär 2 500 kr och medlem C som äger en fastighet med andelstalet 1,5 och en fastighet med andelstalet 0,5 uppbär 20 000 kr.

§ 16. Frivillig likvidation eller annan upplösning

Vid föreningens frivilliga likvidation eller annan upplösning ska föreningens behållna tillgångar fördelas mellan medlemmarna i förhållande till respektive medlems fastighets andelstal (dock förutsatt att medlemmen erlagt medlemsavgift samt insats i enlighet med dessa stadgar).

Beslut om föreningens frivilliga likvidation eller annan upplösning fattas i enlighet med lag om ekonomiska föreningar.

Ovanstående stadgar har antagits vid konstituerande föreningsstämma den 25 maj 2025.