



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
Meddelad i Nacka
2025-11-28

Målnummer
F 3107-25

PARTER

Kärande

1. Anders Wallin, 19540117-0112
Armébacken 16
187 64 Täby

2. Kathrin Wemgård, 19570524-1049
Samma adress som 1.

Svarande

Armébackens Samfällighetsförening, 717905-1904
c/o Marie Sjögren
Armébacken 24
187 64 Täby

SAKEN

Klander av stämmobeslut

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen upphäver Armébackens Samfällighetsförenings beslut att godkänna styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd (§13 i stämmoprotokollet).
 2. Armébackens Samfällighetsförening ska ersätta Anders Wallin och Kathrin Wemgård för ansökningsavgift om 2 800 kr, plus ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från och med den 28 november 2025 tills full betalning sker.
-

Avgörandet är elektroniskt undertecknat

BAKGRUND

Armébackens samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningen Buteljen ga:4 i Täby kommun, som omfattar bl.a. vatten och avlopp samt väg och parkeringsplatser för 36 fastigheter. Föreningen höll föreningsstämma den 1 april 2025. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd. Utgifts- och inkomststaten omfattade en avsättning om 17 000 kr till underhållsfond och uttaxering (avgift) med ett belopp om 6 300 kr per fastighet. Enligt föreningens stadgar ska minst 3 600 kr årligen avsättas till underhållsfonden. Anders Wallin och Kathrin Wemgård, som äger en fastighet i samfälligheten och därmed är medlemmar i föreningen, har klandrat stämmans beslut och invänt mot avsättningen till underhållsfonden samt det uttaxerade beloppet.

YRKANDEN M.M.

Anders Wallin och Kathrin Wemgård har yrkat att domstolen ska ändra stämmans beslut så att den utgifts- och inkomststat som fastställts inte tar hänsyn till den felaktiga avsättningen till underhållsfonden, samt bestämmer det belopp som ska uttaxeras till 5 500 kr. Anders Wallin och Kathrin Wemgård har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 2 800 kr avseende ansökningsavgift.

Armébackens samfällighetsförening har bestritt käromålet och yrkandet om rättegångskostnader. Föreningen har för egen del yrkat ersättning för rättegångskostnader om 45 000 kr.

Anders Wallin och Kathrin Wemgård har bestritt föreningens yrkande om ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN**Anders Wallin och Kathrin Wemgård**

Eftersom föreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning av kommunal-teknisk natur och som omfattar större värden, är styrelsen skyldig att upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Stämman har på styrelsens förslag beslutat att, trots avsaknaden av en underhållsplan, avsätta 17 000 kr till en underhållsfond. Medlemmarna har inte haft möjlighet att bedöma skäligheten i det beslutade beloppet eller på annat sätt fått möjlighet att bedöma föreningens underhållsbehov. På stämman efterfrågades en underhålls- och förnyelseplan, men ingen plan kunde uppvisas. Vidare efterfrågades ett underlag med redovisning av den beräkning som motiverar ytterligare avsättning om 17 000 kr till underhållsfonden där det redan finns närmare 400 000 kr. Styrelsen kunde inte visa upp något sådant underlag. Den underhållsplan som har givits in till domstolen uppfyller inte kraven i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL. Underhållsplanen omfattar endast utgifter ett år framåt i tiden. Stämmans beslut om avsättning till underhållsfond strider mot lagens tvingande bestämmelser och har inte tillkommit i behörig ordning.

Vid stämman lade styrelsen fram ett förslag till utgift- och inkomststat (budget) för 2025 som låg till grund för den debiteringslängd som stämman därefter fastställde. Samtliga förväntade intäkter redovisades inte i utgifts- och inkomststaten. I styrelsens förslag saknades intäkter om 42 341 kr som föreningen har under 2025. Dessa intäkter består i överskott från år 2024 om 29 668 kr, utestående fodringar om 7 903 kr som förväntas inbetalas 2025 och försenade avgifter från 2024 om 4 770 kr. Stämman beslutade enligt styrelsens förslag vilket innebär att uttaxeringen blev högre än nödvändigt. I revisionsberättelsen står att styrelsen tillstyrker att överskottet balanseras till nästa räkenskapsperiod. Därutöver fick medlemmarna på stämman inte möjlighet att ta ställning till föreningens faktiska behov och nödvändig uttaxering.

Beslutet om avsättningen till underhållsfond har också legat till grund för det uttaxerade beloppet. Det beslutet strider mot tvingande lag och är att betrakta som en nullitet vid fastställandet av uttaxeringen. Därför kan inte det heller ligga till grund för uttaxering.

Att stämmans beslut missar intäkter om 42 341 kr och grundar sig på en icke existerande underhållsplan innebär för medlemmarna en onödigt hög avgift.

Härutöver skiljer sig de handlingar som föreningen hänvisar till från handlingarna som delades ut inför årsmötet. I kallelsen angavs 6 500 kr som uttaxerat belopp och vid årsmötet angavs 6 300 kr. Budgetförslaget har även ändrats på så sätt att räntan har justerats och utestående fodringar har tillkommit.

Föreningens yrkande om rättegångskostnader bestrids. Ersättningsbeloppet saknar grund och är oskäligt. De handlingar som utgör underlag i ärendet är sådana handlingar som styrelsen är skyldig att ta fram i det ordinarie styrelsearbetet. Styrelsen kan inte kräva ersättning för sådant arbete.

Armébackens samfällighetsförening

Beslutet om avsättning till underhållsfonden grundas på tidigare kända behov samt en medveten planering för kommande underhåll. Även om vissa specifika underhållspunkter noterades först i samband med samfällighetens städdag, hade styrelsen redan i budgeten tagit höjd för att sådana behov kan uppkomma. Budgeten är därmed inte exakt kopplad till ett färdigställt dokument i form av en underhålls- och förnyelseplan.

Det finns en underhållsplan som har beaktats vid framtagandet av budgeten för verksamhetsåret 2025. Underhållsplanen syftar till att identifiera större och mer omfattande framtida åtgärder. Mindre, löpande, underhållsåtgärder betraktas

som driftskostnader och hanteras inom ramen för föreningens ordinarie verksamhet. Varken SFL eller föreningens stadgar föreskriver en skyldighet att en skriftlig underhållsplan ska redovisas för eller fastställas av stämman.

Överskottet från år 2024 om 29 668 kr är en del av resultatet för 2024, och ska redovisas i bokslutet för det året. Enligt god redovisningssed ska inte överskott från ett år tas upp som intäkt i budgeten för ett nytt verksamhetsår, utan hanteras i årsredovisningen för det året då överskottet uppstod.

Utestående fordringar avseende avgifter för år 2025 har, i strid med vad Wallin och Wemgård anför, tagits upp i budgeten för år 2025. Den av styrelsen föreslagna budgeten, som bifogats kallelsen, justerades vid stämman för ytterligare utestående fordringar om 8 447 kr. Även räntan justerades med utgångspunkt i ränteläget. Differensen har ingen påverkan på beslutet om årsavgiftens storlek eller på stämmans beslut om avsättning till underhålls- och förnyelsefond. Kallelsen till årsstämman innehöll en felskrivning avseende årsavgiften storlek. På stämman klargjordes muntligen att den korrekta summan var 6 300 kr.

Både de utestående fordringarna och tillgodohavandet avseende moms är noterade i föreningens bokföring och har behandlats i noter. Revisorn har upprättat en not kring posterna, men har godkänt årsberättelsen och tillstyrkt ansvarsfrihet, vilket visar att hanteringen är korrekt.

Styrelsen anser att budgeten och beslutet om avsättning till underhållsfonden därmed har tillkommit på en välgrundad och ansvarsfull basis, i enlighet med stadgarna och god föreningssed.

Föreningen har yrkat att käranden ersätter samfällighetsföreningen för rättegångskostnader motsvarande 90 timmars arbete á 500 kr.

DOMSKÄL**Utgångspunkter för prövningen**

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 42 kap. 18 § första stycket p 5 rättegångsbalken avgjort målet utan huvudförhandling. Parterna har slutfört sin talan.

Beslut som har fattats på föreningsstämma kan, enligt 53 § SFL, upphävas eller ändras om det inte har tillkommit i behörig ordning eller om det strider mot SFL eller annan författning eller mot föreningens stadgar.

Kallelseförfarandet

Anders Wallin och Kathrin Wemgård har invänt att ett annat budgetförslag än det som redovisades vid stämman var bilagt kallelsen. I kallelsen angavs vidare att förslaget till årsavgift är 6 500 kr, medan stämman beslutade om en årsavgift om 6 300 kr.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att förfarandet visserligen strider mot föreningens stadgar §13, som bl.a. föreskriver att om stämman ska godkänna uttaxering (årsavgift) ska styrelsen bereda medlemmarna tillfälle att från det kallelseåtgärd vidtagits ta del av en debiteringslängd som utvisar det belopp som ska uttaxeras. Domstolen bedömer dock att det fel som förekommit i kallelseförfarandet inte är sådant att de inverkat på beslutets innehåll (jfr NJA 2019 s. 587). Det finns därför inte skäl att upphäva eller ändra stämmans beslut på den grunden.

Felaktig redovisning av intäkter i utgifts- och inkomststaten

Anders Wallin och Kathrin Wemgård har invänt att samtliga förväntade intäkter inte har redovisats i utgifts- och inkomststaten och att avgiften enligt debiteringslängden därför blivit högre än nödvändigt.

Styrelsen har upprättat en utgifts- och inkomststat som förelagts stämman för godkännande i enlighet med 41 § SFL. En utgifts- och inkomststat är en budget som visar en preliminär bedömning av förväntade inkomster och utgifter för räkenskapsåret. Enligt den för stämman förelagda budgeten uppgår (den justerade) avgiften för året till 6 300 kr.

Anders Wallin och Kathrin Wemgård gör gällande att årsavgiften, med beaktande av de högre intäkterna, ska bestämmas till 5 500 kr.

En jämförelse mellan den av stämman fastställda budgeten och det förslag till budget som Anders Wallin och Kathrin Wemgård lade fram inför stämman, visar att skillnaden framförallt ligger i om föregående års överskott ska tas i anspråk för att täcka föreningens utgifter. Frågan om hur överskottet från föregående år redovisas kan få betydelse för vad avgiften för kommande år ska bestämmas till.

Att föregående års resultat inte är med i budgeten för nästkommande år är inte att betrakta som en sådan felaktighet som skulle innebära att beslutet att fastställa budgeten ska upphävas. Utgångspunkten för budgeten är således att den ska innehålla *intäkter och kostnader* för kommande år. Det är upp till stämman att – utifrån styrelsens förslag – bestämma om överskottet ska användas för att täcka kostnader kommande år eller på annat sätt.

Såvitt avser utestående fordringar för uteblivna avgifter m.m. framgår att det budgetförslag som fastställdes vid stämman hade korrigerats för en högre ränta och utestående fordringar. De ytterligare intäkter som Anders Wallin och Kathrin Wemgård menar ska tas upp i budgeten saknar betydelse för avgiftens

storlek. Den budget som stämman har fastställt är vidare tillräckligt detaljerad för att tjäna som underlag för kommande års dispositioner.

Det finns således inte skäl att upphäva eller ändra stämmans beslut att godkänna utgifts- och inkomststaten på den grunden att överskottet från 2024 inte tagits upp som intäkt.

Avsättningen till underhålls- och förnyelsefond

Anders Wallin och Kathrin Wemgård har invänt att stämmans beslut om avsättning till underhållsfond strider mot lag eftersom en underhålls- och förnyelseplan inte har upprättats. Även detta har påverkat debiteringslängden och årsavgiften.

Enligt föreningens stadgar § 12 ska till underhålls- och förnyelsefonden årligen avsättas minst 3 600 kr. I det klandrade stämmobeslutet har föreningen avsatt 17 000 kr till underhållsfonden.

I 19 § SFL föreskrivs en lagstadgad skyldighet att avsätta medel till underhålls- och förnyelsefonden. Skyldigheten gäller för samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar av kommunalteknisk natur eller annars av större värde samt som är inrättade för småhusfastigheter. För dessa gemensamhetsanläggningar är föreningen även skyldig att upprätta en underhålls- och förnyelseplan som ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek ska kunna bedömas.

Domstolen bedömer att föreningen förvaltar en sådan gemensamhetsanläggning som avses i 19 § SFL. Föreningen är därför skyldig enligt lag att upprätta en underhålls- och förnyelseplan.

Enligt förarbetena ska en underhålls- och förnyelseplan upprättas för att samfällighetsföreningen ska kunna bedöma vilka fondavsättningar som krävs.

Den ska därför innehålla information av betydelse för att avsättningarnas storlek ska kunna bedömas. Planen bör innehålla närmare upplysningar om anläggningens utförande och standard, liksom uppgifter om antagen underhållscykel och beräknad livslängd (se prop. 1988/89:77 s. 74).

Av den plan som föreningen har upprättat, benämnd ”checklista för löpande drift” framgår de underhållsåtgärder som är planerade för 2025 och 2026 samt kostnaderna för dessa, som summerar till 275 000 kr.

Det går inte att bedöma vilka fondavsättningar som är nödvändiga mot bakgrund av den checklista som föreningen hänvisat till. Checklistan uppfyller inte, enligt domstolens bedömning, de krav som SFL föreskriver för en underhålls- och förnyelseplan. Det går utifrån checklistan inte heller att bedöma om stämmans beslut att avsätta 17 000 kr till underhållsfonden är motiverat.

Av 50 § SFL följer att styrelsen vid föreningsstämman är skyldig att lämna de upplysningar om föreningens verksamhet som medlem begär och som kan antas vara av betydelse för medlemmarna. Domstolens bedömning är att en underhållsplan är en sådan uppgift som styrelsen är skyldig att presentera på begäran av medlemmarna eftersom den utgör underlag för bedömning av den föreslagna avsättningen till underhålls- och förnyelsefonden.

Då det inte har funnits förutsättningar för medlemmarna att ta ställning till avsättningen till underhållsfonden, och då den är väsentligt större än det minsta belopp som framgår av stadgarna, är beslutet om fondavsättningen inte förenligt med SFL eller stadgarna. Eftersom domstolen inte kan göra ändringar i utgifts- och inkomststaten ska stämmans beslut upphävas i sin helhet (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 11 november 2025 i mål F 13628-24). Stämmans beslut den 1 april 2025, § 13, att fastställa styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd ska därför upphävas.

Rättegångskostnader

Den förlorande parten ska som huvudregel ersätta motparten för dennes rättegångskostnader (18 kap. 1 § rättegångsbalken). Armébackens Samfällighetsförening ska således ersätta Anders Wallin och Kathrin Wemgård för rättegångskostnader med 2 800 kr för ansökningsavgift.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 2](#) (MMD-01)

Överklagande senast den 19 december 2025.

I domstolens avgörande har rådmannen Karin Röckert, ordförande, och tekniska rådet Monica Lagerqvist Nilsson deltagit. Föredragande har varit tingsnotarien Smilla Larsson.



Hur man överklagar

Dom i mark- och miljödomstol som första instans

MMD-01

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandetiden har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.