

STADGAR TILL***FÖRENADE SOLHEM kooperativa hyresrättsförening*****§ 1 Firma**

Föreningens firma är *Förenade Solhem kooperativa hyresrättsförening*.

§ 2 Föreningens ändamål

Förenade Solhem kooperativa hyresrättsförening har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att:

- Äga och förvalta fastigheter, lokaler och mark, samt upplåta bostäder och bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt.
- Vid behov kunna hyra ut lokaler och lägenheter till part som inte är medlem i föreningen.
- Via avtal eller medlemmars egna insatser tillhandahålla service och tjänster för befrämjande av medlemmarnas trygghet, gemenskap samt välbefinnande.

§ 3 Säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Norrtälje kommun.

§ 4 Medlemskap

Till medlem kan antas sökande som kan förväntas följa föreningens stadgar, samt efterfråga de tjänster och service som föreningen tillhandahåller.

Ansökan om medlemskap skall, efter skriftlig framställan, prövas av styrelsen.

§ 5 Medlemsinsats

Varje medlem skall delta i föreningen med en insats till det belopp som årsstämman fastställer. Medlemsinsatsen får högst vara 5 000 kr.

Medlem kan efter skriftlig ansökan erlagga högre insats än vad stämman beslutat om.

Återbetalning av erlagd medlemsinsats skall ske i enlighet med 2 kapitlet lagen om kooperativ hyresrätt.

En avgående medlem har inte rätt att få tillbaka ett högre belopp än det som denne betalat in till föreningen som insatser.

§ 6 Upplåtelseinsats

I samband med att föreningen upplåter en lägenhet, skall medlemmen erlagga en upplåtelseinsats med det belopp som stämman fastställt. Om styrelsen finner skäl härför, äger föreningen rätt att efter ansökan hos länsstyrelsen, ta ut förskott på upplåtelseinsatsen.

§ 7 Årsavgift

För övriga administrativa omkostnader, skall varje medlem erlagga en årsavgift.

Medlem skall till föreningen erlagga den årsavgift vilken stämman årligen beslutat om.

Årsavgiften får högst vara 300 kr

Avgiften skall betalas på det sätt som styrelsen fattar beslut om.

§ 8 Medlemmens och hyresgästens åliggande

Medlemmar boende i bostad som föreningen upplåter, skall på egen bekostnad hålla denna i fullgott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Till bostaden räknas:

- Rummets väggar, golv och tak.
- Inredning i kök, badrum, och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- Glas i fönster och dörrar.
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Föreningens medlemmar skall själva svara för underhåll samt skötsel av gemensamma utrymmen i sådan omfattning och i sådana former som föreningsstämman fattar beslut om. Skador i bostadslägenhet som uppkommit på grund av brand eller vattenskada, skall den kooperativa hyresgästens själv svara för, om inget annat följer av lagen om kooperativ hyresrätt.

Medlemmar svarar endast själv för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen inte försett bostaden med dessa och de enbart tjänar medlemmens egen bostad.

Medlemmarna skall efter förmåga, delta i sådana aktiviteter som föreningen med stöd av § 2 samt 17 beslutar om.

I den mån medlemmar väljer att överlåta visst underhålls- eller tjänsteansvar enligt dessa stadgar till andra medlemmar, skall detta meddelas styrelsen och regleras i den ordning som styrelsen beslutar om.

Förhållandet mellan hyresgäst, som ej är medlem, och föreningen skall regleras i hyreskontrakt.

§ 9 Lägenhetsunderhåll

För varje bostadslägenhet skall finnas en fond för lägenhetsunderhåll. Den kooperativa hyresgästen skall själv svara för målning och tapetsering av lägenheten i enlighet med av styrelsen fastställda regler för lägenhetsfonden.

Hyresgästen erhåller återbetalning ur fonden, enligt de regler som styrelsen fastställer, när för lägenheten disponibla fondmedel täcker kostnaderna för målning och tapetsering av hela lägenheten.

Då hyresförhållande upphör, har föreningen rätt att kvitta fordran som föreningen har på medlemmen och som härrör från hyresförhållandet, mot de medel som medlemmen har inestående hos föreningen.

Underhåll av lägenhet eller lokal som hyres av part som inte är medlem i föreningen skall regleras av hyreskontrakt mellan hyresgästen och föreningen.

§ 10 Fastighetsunderhåll

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om hyrans storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 11 Hyran

Den kooperativa hyresgästen skall betala den hyra som föreningen årligen bestämmer. Hyressättningen skall grundas på föreningens självkostnader, vilka skall fördelas på de av föreningens uthyrda lokaler och bostadslägenheter. Hyrorna för de enskilda bostadslägenheterna skall fastställas av styrelsen utifrån dess inbördes bruksvärde samt med hänsyn till den enskilda kooperativa hyresgästens insats, enligt sådana hyressättningsprinciper som föreningsstämman fastställt.

Hyra för lägenhet eller lokal som hyrs av part som inte är medlem i föreningen regleras genom hyreskontrakt mellan hyresgästen och föreningen.

§ 12 Upphörande av medlemskap

Medlem som avser utträda ur föreningen, skall skriftligen anmäla detta till styrelsen. I samband med att den kooperativa hyresgästen sagt upp sitt medlemskap, har även hyresavtalet sagts upp, även om detta inte framgår av handlingen. Avgång ur föreningen sker vid utgången av det räkenskapsår som slutar tidigast sex månader från det att medlemskapet, eller hyresavtalet sagts upp.

Bryter medlem mot stadgarna, skadar föreningen, eller motverkar dess intressen eller i övrigt förverkat sin hyresrätt enligt 3 kapitlet 11 § lagen om kooperativ hyresrätt, och inte rättar sig efter erhållen skriftlig varning från styrelsen, kan han uteslutas från föreningen. Beslut om varning eller uteslutning skall fattas av styrelsen och skriftligen tillställas medlemmen.

§ 13 Styrelse och firmateckning

Styrelsen skall bestå av minst fem och högst sju ordinarie ledamöter samt minst två och högst fem suppleanter, (varav eventuell kreditgivare eller borgenär utser en ledamot samt en suppleant vardera, vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen).

Om föreningen utsett VD skall denne ingå i styrelsen.

Suppleanter inträder i den ordning som de blivit valda.

Styrelseledamöter väljs på två år varav minst två och högst fyra väljs varje år.

Suppleanter väljs på ett år i taget

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt var för sig av två personer utsedda av styrelsen

Utöver verksamhetsplan samt årsbudget, skall styrelsen hänskjuta frågor av principiell art eller av större ekonomisk betydelse till föreningsstämman för beslut.

§ 14 Revisorer

Föreningsstämman skall årligen vid ordinarie stämma välja en revisor och en revisorsuppleant för granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper.

Redovisningshandlingarna skall följa lagen om ekonomiska föreningar och tillställas revisorerna senast den 1 mars. Revisorerna skall senast 31 mars skriftligen avge sin revisionsberättelse. december.

§ 15 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december

§ 16 Årsredovisning

Styrelsen skall lämna årsredovisningshandlingarna till revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämma.

§ 17 Valberedning

Föreningsstämman skall årligen vid ordinarie stämma utse en valberedning, bestående av tre ledamöter, varav en skall utses till sammankallande, samt två suppleanter.

Valberedningen har att till nästkommande ordinarie stämma föreslå kandidater till de uppdrag, till vilka innehavare skall väljas.

Medlemmar kan fram till 1 mars lämna nomineringar till uppdrag inom föreningen, vilka skall väljas vid stämman.

§ 18 Medlemsmöten och medlemsverksamhet

Det ankommer på styrelsen att, i sådana former som medlemmarna finner lämpligast, tillhandahålla sådan service och sådana tjänster som befrämjar föreningens ändamål.

För sådan verksamhet skall styrelsen årligen upprätta en verksamhetsplan.

Styrelsen skall aktivt verka för att stärka medlemmarnas sociala nätverk samt engagemang i föreningens verksamhet.

Styrelsen kan besluta delegera ansvar och ekonomiska befogenheter till utskott eller arbetsgrupper som verkar i enlighet med den fastställda verksamhetsplanen.

Medlemmarna skall inom ramen för föreningens verksamhet kunna utföra tjänstebyten i sådana former som föreningsstämman fattat beslut om. För löpande medlemskontakter, skall styrelsen hålla minst två medlemsmöten per år.

§ 19 Ordinarie årsstämma

Ordinarie årsstämma hålles senast den 30 juni.

Om styrelsen, revisorerna eller minst en tiondel av samtliga medlemmar skriftligen så påfordrar, skall extra föreningsstämma avhållas, vilken styrelsen skall utlysa.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom skriftligt meddelande till varje medlem tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra föreningsstämma.

§ 20 Dagordning till föreningsstämman

Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. val av ordförande för stämman
2. val av sekreterare
3. godkännande av röstlängd
4. val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
5. fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning
6. fråga om stämman är beslutsmässig
7. styrelsens berättelse
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. beslut om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning
11. beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. bestämmande av arvode för styrelsen, revisorer samt övriga förtroendeuppdrag med arvode
13. val av ordförande i styrelsen
14. val av övriga ledamöter samt suppleanter i styrelsen
15. val av revisorer samt revisorssuppleanter
16. val av övriga av styrelsen föreslagna förtroendeuppdrag
17. val av valberedning samt sammankallande
18. fastställande av årsavgift
19. fastställande av verksamhetsplan för nästkommande år
20. fastställande av budget för nästkommande år
21. behandling av motioner
22. behandling av ärenden väckta av styrelsen eller vilka enligt lag äger rätt att behandlas vid stämman.

Dagordning vid extra föreningsstämma skall uppta ärendena under 1-6 samt det eller de ärenden för vilkas avgörande stämman hålls.

§ 21 Motioner till föreningsstämman

Samtliga medlemmar äger rätt att motionera till ordinarie föreningsstämma.

Motioner skall vara tillställda styrelsen senast den 1 mars.

Styrelsen skall skriftligen yttra sig över inkomna motioner.

§ 22 Kallelse och andra meddelanden

Kallelse enligt § 19 till föreningsstämma skall ske per post till den adress medlemmen angivit till föreningen. Andra kallelser eller meddelanden kan anslås i husen eller skickas via automatisk databehandling, eller vad som i övrigt följer för meddelanden som avses i 5 kapitlet 6 § lagen om kooperativ hyresrätt.

§ 23 Vinstfördelning

Fritt eget kapital enligt fastställd balansräkning ska, sedan i lag föreskriven avsättning till reservfond har skett, föras i ny räkning, fonderas, eller efter beslut på föreningsstämma, delas ut till medlemmarna. Sådan utdelning skall fördelas proportionerligt efter medlemmens insats.

§ 24 Ändringar av stadgar

Ändring av dessa stadgar beslutas avordinarie föreningsstämma. Förslaget skall biträdas med minst två tredjedels majoritet avdelegaterna och fattas på två på varandra följande stämmor.

I kallelsen till sådant möte skall tydligt anges ändringsförslaget.

Beslut om ändring av 10 § är giltigt endast om det har fattats på två på varandra följande stämmor och på den senare stämman har biträtts av minst tre fjärdedelar av del röstande.

§ 25 Förlagsinsatser

Särskilda insatser får efter beslut på föreningsstämman tillskjutas föreningen.

§ 26 Överlåtelse

Utöver vad som anges i 2 kap 19 § lagen om kooperativ hyresrätt, är ett beslut om överlåtelse av ett hus som föreningen äger giltigt först om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de lägenheter i huset som upplåts med kooperativ hyresrätt har fattat sådant beslut på två på varandra följande möten med en ordinarie årsstämma emellan.

§ 27 Bostadskö

För medlemmar som är sökande till föreningens bostadslägenheter, skall styrelsen upprätta en kö enligt sådana regler som föreningsstämman fastställt.

§ 28 Likvidation

Träder föreningen i likvidation, skall sedan denna avslutats, de behållna tillgångarna disponeras för återbetalning till medlemmarna i proportion av deras insatser.

Har föreningen tecknade förlagsinsatser, skall dessa i första hand lösas in i förhållande till dess storlek.