

STADGAR TILL

FÖRENADE SOLHEM kooperativa hyresrättsförening

§ 1 Firma

Föreningens firma är *Förenade Solhem kooperativa hyresrättsförening*.

§ 2 Föreningens ändamål

Förenade Solhem kooperativa hyresrättsförening är politiskt och religiöst obunden samt har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att:

- Åga 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.
- Upplåtelse av och utövande av hyresrätten sker i enlighet med bestämmelserna i 12 kap. jordabalken samt särbestämmelserna i 3 kap. lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

§ 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. Medlemskap kan endast förvärfvas av fysisk myndig person och är personligt. Till medlem kan även antas fysisk myndig person som framledes önskar bo i den kooperativa hyresrättsföreningen. Den personen benämns Kömedlem. Den medlem som enl §6 betalat upplåtelseinsats benämnes Bomedlem.

Ansökan om medlemskap i föreningen görs skriftligen och ställs till styrelsen som prövar den sökandes förutsättningar för medlemskap.

Avlider medlem övergår den avlidnes andel i föreningen till efterlevande make eller sambo som vid medlemmens frånfalle sammanlevde med henne eller honom. Denne inträder som medlem i föreningen och övertar därvid den avlidnes tillgodohavanden och turordningsrätt.

§ 5 Medlemsinsats

Varje medlem skall delta i föreningen med en insats till det belopp som föreningsstämman fastställer.

Medlemsinsatsen får högst vara 5 000 kr. Den gäller även som avgift till föreningens bostadskö.

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

Återbetalning av medlemsinsats sker senast sex (6) månader efter uppsägningsmånaden.

§ 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 Bolagsverket, ta ut förskott på upplåtelseinsatsen.

Återbetalning av erlagd upplåtelseinsats sker då lägenheten fått ny innehavare eller senast sex (6) månader efter uppsägningsmånaden.

§ 7 Årsavgift

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

Medlem skall till föreningen erlägga 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 hyresgästen 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.

I medlemmens ansvar för sin lägenhet ingår ett fullgott försäkringsskydd genom en hemförsäkring.

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

§ 9 Lägenhetsunderhåll

För bostadslägenheterna skall finnas en gemensam fond för lägenhetsunderhåll (inre underhållsfond). Den kooperativa hyresgästen skall själv svara för daglig skötsel och mindre underhåll av respektive lägenhet.

Större underhållsarbeten såsom exempelvis målning och/eller tapetsering av lägenheten, utbyte av vitvaror etc beslutas och hanteras av styrelsen i enlighet med av styrelsen fastställda regler. Denna typ av underhåll skall bekostas av den inre underhållsfonden. I hyresbeloppet ingår en avsättning till fonden med minst 1 % och högst 5 % av hyran per år. Arbeta i en lägenhet i syfte att förändra eller höja standarden bekostas av den enskilde hyresgästen men måste först godkännas av styrelsen.

Då ett hyresförhållande upphör, har föreningen rätt att kvitta en eventuell fordran som föreningen har på medlemmen och som härrör från hyresförhållandet, mot de depositionsmedel som medlemmen har innesående 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 styrelsen årligen bestämmer.

Hyressättningen skall grundas på föreningens självkostnader för hela fastigheten inklusive gemensamma lokalytor, vilka skall fördelas på de av föreningens uthyrda lokaler och bostadslägenheter.

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

§ 12 Upphörande av medlemskap och uppsägning av hyresavtal

Medlem som avser utträda ur föreningen, skall skriftligen anmäla detta till styrelsen.

Säger Bomedlem upp sitt medlemskap i föreningen ska hyresavtalet anses vara uppsagt. Hyresavtalet upphör tre månader efter uppsägningsmånaden.

Kap 2 § 12 Uteslutning

Bryter medlem mot stadgarna, skadar föreningen, motverkar dess intressen eller i övrigt har förverkat sin hyresrätt enligt 3 kap. 11 § lagen om kooperativ hyresrätt, och inte rättar sig efter skriftlig varning från styrelsen kan medlem uteslutas ur föreningen. Beslut om varning eller uteslutande ska fattas av styrelsen och skriftligen tillställas medlem. Beslutet ska anses vara medlem tillhanda den dag beslutet avsänts i rekommenderat brev till anmäld adress. Beslut om uteslutning som grundar sig på att medlem inte fullgör sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får fattas av styrelsen. Övriga beslut om uteslutande ska fattas av föreningsstämman.

Föreningens rätt till kvittning

Om medlems hyresförhållande upphör har föreningen rätt att kvitta fordran som föreningen har på medlem som härrör från hyresförhållandet mot de medel som medlem har inestående hos föreningen.

§ 13 Styrelse och firmateckning

Styrelsen skall bestå av minst fem och högst sju ordinarie ledamöter samt minst två och högst fem suppleanter. Till styrelsen kan endast väljas fullvärdig medlem i föreningen. Dock gäller att eventuellt kreditgivare eller borgenär får utse en ledamot samt en suppleant vardera, vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen.

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

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av det totala antalet ledamöter är närvarande. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst. När lägsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 14 Revisorer

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

Redovisningshandlingarna skall följa lagen om ekonomiska föreningar och tillställas revisorerna senast två månader före ordinarie föreningsstämma. Revisorerna skall senast en månad före ordinarie föreningsstämma skriftligen avge sin revisionsberättelse.

§ 15 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§ 16 Årsredovisning

Styrelsen skall senast två månader före ordinarie föreningsstämma till revisorerna lämna årsredovisning, vilken skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 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, efter rapportering till styrelsen, 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.

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.

Om Kömedlemmar deltar i en omröstning och de har mer än en tredjedel av det totala antalet röster som avges vid omröstningen, ska värdet av deras röster sättas ner så att det sammanlagt uppgår till hälften av det totala antalet övriga angivna röster. Om omröstningen gäller ett beslut som kräver stöd av en viss andel av de röstande, ska resultatet av omröstningen räknas på motsvarande sätt.

§ 19 Föreningsstämma

Ordinarie årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles senast den 30 juni.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall ske genom skriftligt meddelande via brev eller e-post till samtliga medlemmar tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämma.

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

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

Förteckning över vilka ärenden som ska tas upp till behandling på stämman ska bifogas kallelsen. Vid förslag om ändring av stadgarna ska det kompletta ändringsförslaget biläggas kallelsen. Övriga meddelanden anslås på föreningens anslagstavlor. Årsredovisning, revisionsberättelse och övriga stämmohandlingar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två (2) veckor före stämman på plats som styrelsen anvisar.

Extra föreningsstämma

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

Kallelse till extra föreningsstämma skall ske senast två (2) veckor före extra föreningsstämma.

Dagordning vid extra föreningsstämma ska alltid innehålla de ärenden som anges i § 20 dagordning föreningsstämma punkt 1-6 samt de ärenden som föranlett att stämman sammankallas. Inga andra ärenden än de som anges i kallelsen får bli föremål för beslut vid extra föreningsstämma.

Vid en stämma gäller samma regler vid omröstning som anges i § 18.

§ 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 fullvärdiga 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 Meddelanden till föreningens medlemmar

Meddelanden till medlemmarna skall ske skriftligt direkt utdelat, med e-post eller med vanlig post, till den adress som medlemmen angivit till föreningen. Vidare kan meddelanden anslås i husen eller skickas via IT-media, 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 av ordinarie föreningsstämma. Förslaget skall biträdas med minst två tredjedels majoritet av delegaterna 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 de 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.

- - -