



Stadgar



**STADGAR FÖR
STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING,
KOOPERATIV HYRESRÄTTSFÖRENING**

Beslutade av fullmäktige i Stockholms Kooperativa Bostadsförening
den 15 december 2015.

Registrerade av Bolagsverket den 16 januari 2016.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sida

Firma, ändamål och säte	3
Medlemskap m m	3
Upphörande av medlemskap	5
Föreningens organisation	6
Medlemsmöten och kvartersråd	7
Föreningsstämma.....	9
Motion	12
Styrelse och firmateckning m m.....	12
Revisorer	13
Hyresutskott	14
Valberedning	15
Insatser	16
Överskottsutdelning	17
Konton	18
Grunder för beräkning av hyran	18
Underhåll	19
Övriga bestämmelser	19
Föreningens organisation	20
Definitioner av använda begrepp	21
Innehållsregister	23

STADGAR FÖR STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING, KOOPERATIV HYRESRÄTTSFÖRENING

Firma, ändamål och säte

§ 1 Firma

Föreningens firma är Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening.

§ 2 Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att

1. förvärva äganderätt eller tomträtt till mark för bebyggelse och till bebyggda fastigheter,
2. bedriva byggnadsverksamhet för att i första hand upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar,
3. förvalta mark och byggnad varöver föreningen disponerar,
4. i samband med uthyrande av bostadslägenhet teckna kollektiv hemförsäkring för hyresgäst, samt
5. bedriva sådan annan verksamhet som står i samband med vad under 1–3 sägs.

§ 3 Säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Medlemskap m m

§ 4 Medlemskap

Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen. Med skriftlig ansökan jämställs ansökan via föreningens hemsida. Styrelsen prövar en ansökan om inträde.

Medlemskap kan förvärfvas endast av fysisk person och är personligt.

Medlemskapet beviljas när medlemsinsats enligt § 38 och årsavgift enligt § 5 har kommit föreningen tillhanda.

Medlemmar indelas i hyresmedlemmar och kömedlemmar. Hyresmedlemmar är sådana medlemmar som hyr bostadslägenheter i föreningens fastigheter.

Övriga medlemmar är kömedlemmar.

§ 5 Årsavgift

Medlem skall till föreningen betala den årsavgift som föreningsstämman beslutar. Avgiften får fastställas till högst 400 kronor. Årsavgiften skall betalas senast den 31 mars det kalenderår avgiften avser.

Medlem betalar halv årsavgift t o m det kalenderår han/hon fyller 18 år, så kallat ungdomsmedlemskap.

Hyresmedlems årsavgift ingår i hyran.

§ 6 Överföring av medlemskap

Den make/maka eller sambo som genom bodelning, arv eller testamente har förvärvat medlems andel i föreningen får träda in som medlem om han/hon vid medlemmens frånfälle sammanbodde med denne.

Likaledes gäller att medlem vid upplösning av långvarigt äktenskap eller samboförhållande får överföra sin andel i föreningen på förutvarande make/maka eller sambo. Denne får då träda in som medlem i föreningen, om detta med hänsyn till omständigheterna i övrigt kan anses skäligt.

Den som träder in som medlem enligt ovan övertar medlemmens tillgodohavanden hos föreningen, dennes turordning enligt § 7 och i förekommande fall dennes kooperativa hyresrätt.

§ 7 Turordning

Turordning för bostad räknas från det datum då medlemsinsatsen har kommit föreningen tillhanda.

För medlem som inte har erlagt full medlemsinsats erfordras för bibehållande av turordningen att medlemmen årligen, senast den 31 oktober, betalar in lägst 1 000 kronor till dess medlemsinsatsen har erlagts till fullo.

Turordningen förändras om årliga inbetalningar enligt föregående stycke inte fullgörs.

Turordningen förloras om hyresmedlem använder lägenheten för byte till annan bostad utanför föreningens fastighetsbestånd.

Hyresmedlem förlorar också sin turordning om han/hon medverkar vid sådant byte där flera bostäder ingår, kedjebyte/flerpartsbyte, varigenom lägenhet inom föreningens fastighetsbestånd upplåts till person som inte är hyresmedlem i föreningen.

Styrelsen får, om det finns särskilda skäl, medge undantag från vad som sägs i första och andra stycket.

Om föreningsstämma beslutar om ändrade medlemsinsatser, skall i beslutet särskilt anges vad medlem har att iaktta för att få behålla sin turordning.

Bostad tilldelas medlem, efter inlämnad intresseanmälan, enligt medlemmens turordning. Finns intresseanmälan med samma turordning för samma bostad, avgörs frågan genom lottning.

Medlem som enligt 12 kap. 32–34 §§ jordabalken överlåter sin kooperativa hyresrätt till make/maka, sambo eller till närstående som varaktigt sammanbor med denne, förlorar sin turordning. Detsamma gäller den medlem vars hyresavtal upphör enligt 12 kap. 47 § 2 st. jordabalken.

Upphörande av medlemskap

§ 8 Utträde

Medlem har rätt att säga upp sig till utträde ur föreningen. Sådan uppsägning skall göras skriftligen.

§ 9 Uteslutning

Om en medlem bryter mot stadgarna, skadar föreningen, motverkar dess intressen eller inte iakttar sina ekonomiska eller övriga förpliktelser mot föreningen och dessutom inte rättar sig efter erhållen skriftlig varning från styrelsen, kan medlemmen uteslutas ur föreningen.

Beslut om uteslutning fattas av styrelsen.

Beslut om varning eller uteslutning skall tillställas medlemmen skriftligen till den adress som medlemmen har anmält till föreningen.

§ 10 Avgång

Avgång ur föreningen sker vid utgången av det räkenskapsår som slutar tidigast sex månader efter det att medlemmen sagt upp sig till

utträde eller uteslutits eller efter det att någon annan omständighet som föranlett avgången har inträffat.

§ 11 Återbetalning av insats

Medlem som har avgått ur föreningen har, utom i fall som sägs i § 12, rätt att få ut innestående insats sex månader efter avgången och i övrigt enligt bestämmelserna i lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

§ 12 Insatser under hyrestiden

Insatser som medlem har innestående i föreningen skall kvarstå hos föreningen så länge som medlemmen hyr lägenhet i föreningens fastighet.

Upphör hyresförhållandet sker avräkning enligt § 13.

§ 13 Kvittning av fordran

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

Föreningens organisation

§ 14 Föreningens organ och verkställande direktör

Föreningens organ är

1. medlemsmötena
2. kvartersråden
3. föreningsstämman, vars befogenhet helt utövas av därtill valda fullmäktige
4. styrelsen
5. revisorerna
6. hyresutskottet samt
7. valberedningen

Ingen kan samtidigt vara ledamot eller suppleant i mer än ett av de föreningsorgan som nämns i punkterna 3–5. Ledamot eller suppleant i hyresutskottet får inte tillhöra styrelsen eller vara revisor eller revisorssuppleant. Ledamot eller suppleant i valberedningen kan inte

heller tillhöra sådant organ som avses under punkterna 4–6.

Till fullmäktig, styrelseledamot, ledamot i hyresutskottet eller valberedningen eller suppleant för sådan person kan endast väljas medlem. Till kvartersråden kan både medlemmar som bor i kvarteret eller i förvaltningsenheten och personer som sammanbor med sådan medlem väljas.

Den som är anställd hos föreningen kan inte väljas till revisor, fullmäktig, ledamot av hyresutskottet, ledamot av valberedningen eller till suppleant för sådana personer.

Hos föreningen skall finnas en verkställande direktör, som skall ha hand om den löpande förvaltningen enligt de riktlinjer och anvisningar som styrelsen meddelar.

Medlemsmöten och kvartersråd

§ 15 Medlemmars inflytande

Medlemmarnas direkta inflytande på föreningens verksamhet utövas på medlemsmöte och i kvartersråd. Medlemsmöte har valfunktioner. Medlemsmöte och kvartersråd utgör i övrigt organ för samråd och information.

På medlemsmöte och i kvartersråd kan – med undantag för i § 18 angivna valärenden – inte fattas beslut, som är bindande för föreningen, dess styrelse eller föreningsstämma.

§ 16 Ordinarie och extra medlemsmöten

Kvartersråden förbereder och kallar till det ordinarie medlemsmötet för hyresmedlemmar. Om kvartersråd saknas, görs sådana förberedelser av styrelsen.

Styrelsen förbereder och kallar till det ordinarie medlemsmötet för kömedlemmar.

Medlem som varaktigt sammanbor med hyresmedlem kan, på egen begäran, överföras till samma förvaltningsenhet som denna medlem.

Medlemmarna sammanträder årligen till ordinarie medlemsmöte senast den 15 maj. Kvartersråden och styrelsen kan därutöver anordna ytterligare medlemsmöten, s k extra medlemsmöten, under året.

Kallelse till ordinarie eller extra medlemsmöte skall ske tidigast fyra och senast två veckor före mötet genom anslag i de föreningen tillhöriga

bostadshus, vars hyresmedlemmar avses med kallelsen. Övriga medlemmar kallas genom föreningens medlemstidning Vi i SKB och genom anslag i föreningens kontor.

I kallelse till ordinarie medlemsmöte skall särskilt anges frågor och motioner som avses i § 18 andra stycket, punkt 7.

I kallelse till extra medlemsmöte skall samtliga frågor för vilka mötet sammankallas anges.

§ 17 Förvaltningsenheter och kvartersråd

Styrelsen indelar föreningens bestånd av bostadshus i förvaltningsenheter, vilka består av ett eller flera bostadshus.

Styrelsen ser till att det inrättas kvartersråd inom såvitt möjligt varje förvaltningsenhet. För kvartersråden skall gälla arbetsordning som fullmäktige fastställer.

§ 18 Dagordning m m

Vid ordinarie medlemsmöte för hyresmedlemmar öppnas förhandlingarna av den som kvartersrådet eller styrelsen har utsett. Vid ordinarie medlemsmöte för kömedlemmar öppnas förhandlingarna av styrelsens ordförande eller den som styrelsen har utsett.

Vid ordinarie medlemsmöte skall följande ärenden förekomma

1. val av ordförande
2. val av protokollförare
3. val av en person att jämte ordföranden justera protokollet
4. fråga om kallelse till mötet skett i behörig ordning
5. val av fullmäktig och suppleant till föreningsstämman
6. genomgång av årsredovisningen
7. genomgång av motioner enligt § 26 och eventuella förslag som styrelsen ansett bör föreläggas mötet samt
8. övriga frågor.

Vid ordinarie medlemsmöte för hyresmedlemmar kan dessutom kvartersråd väljas samt genomgång av förvaltningsenhetens verksamhetsberättelse göras. Fullmäktig och suppleant skall ingå i kvartersrådet.

§ 19 Rösträtt, behörighet, närvarorätt, ombud

Vid medlemsmöte har varje medlem, som kan styrka sitt medlemskap som hyresmedlem respektive kömedlem, en röst.

Vid medlemsmöte inom en förvaltningsenhet skall medlem dessutom kunna styrka sin tillhörighet till förvaltningsenheten.

Vid medlemsmöte för hyresmedlemmar har samtliga medlem sammanboende i förvaltningsenheten närvarorätt och yttranderätt.

Utöver föräldrars lagstadgade rätt att företräda omyndiga barn som är medlemmar kan medlems rösträtt genom ombud utövas endast av make/maka, sambo eller av barn, som uppnått myndig ålder. Ombud skall förete skriftlig fullmakt från medlemmen.

Föreningsstämma

§ 20 Fullmäktige

För fastställande av det antal fullmäktige som enligt § 14 utövar föreningsstämmans befogenheter skall följande gälla.

1. För varje påbörjat tvåhundra-tal medlemmar som vid tiden för fullmäktigevalet hyr lägenhet inom förvaltningsenheten skall finnas en fullmäktig och en suppleant som skall vara hyresmedlemmar inom förvaltningsenheten.
2. För kömedlemmar skall för varje påbörjat tvåhundra-tal medlemmar finnas en fullmäktig och en suppleant för denne. Andelen fullmäktige för kömedlemmar får dock utgöra högst 40 % av det totala antalet fullmäktige.
3. Fullmäktig eller suppleant förlorar omgående detta uppdrag om han/hon under mandattiden övergår från att hyra till att inte hyra lägenhet i föreningens hus eller vice versa. Detsamma gäller om han/hon flyttar till annan förvaltningsenhet.

Medlem, som har valts till uppdrag inom styrelsen, hyresutskottet eller valberedningen, behåller sitt uppdrag till mandattidens slut, oavsett flyttningar.

§ 21 Val

Val som förrättas vid ordinarie medlemsmöte enligt § 18 andra stycket 5, avser tiden till dess att ordinarie föreningsstämma har hållits under andra året efter valet.

Fyllnadsval vid medlemsmöte efter avgången fullmäktig eller suppleant avser samma tid som den som har avgått var vald för.

§ 22 Kallelse m m

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen tidigast den 15 maj och senast den 30 juni.

Efter beslut av revisorerna eller då minst en tiondel av fullmäktige eller av föreningens samtliga röstberättigade medlemmar för angivet ändamål skriftligen påfordrar det, skall styrelsen utlysa extra föreningsstämma. Sådan stämma skall också hållas då styrelsen beslutar det.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom skriftligt meddelande till varje fullmäktig tidigast fyra och senast två veckor före ordinarie samt senast två veckor före extra föreningsstämma. De för fullmäktige utsedda suppleanterna skall, inom tid som nyss sagts, skriftligen underrättas om stämmans hållande.

§ 23 Dagordning m m

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller den som styrelsen har utsett. På styrelsen ankommer att utse protokollförare.

Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma.

1. öppnande
2. val av ordförande för stämman
3. anmälan av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. godkännande av dagordning
6. val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning
8. fråga om stämman är beslutsmässig
9. styrelsens berättelse
10. revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultaträkning
12. beslut om fastställande av balansräkning

13. beslut om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. bestämmande av arvode åt styrelsen, revisorerna, hyresutskottet, valberedningen och fullmäktige
16. val av ordförande i styrelsen
17. val av övriga ledamöter och suppleanter i styrelsen
18. val av revisorer och suppleanter
19. val av ledamöter och suppleanter i hyresutskottet
20. val av ledamöter och suppleanter i valberedningen
21. fastställande av årsavgift enligt § 5
22. behandling av motioner samt
23. övriga ärenden som upptagits i kallelsen till föreningsstämman eller som enligt 7 kap 9 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar kan företas till avgörande
24. avslutning

Dagordning vid extra föreningsstämma skall uppta ärendena under 1–8 och under 24 samt det eller de ärenden för vilkas avgörande stämman hålls.

§ 24 Närvarorätt, yttranderätt m m

Vid föreningsstämma har fullmäktige, styrelsens ledamöter och revisorerna rätt att närvara. De har också rätt att yttra sig och lägga fram förslag.

Hyresutskottsledamöter som inte är fullmäktige har rätt att närvara. De har också rätt att delta i överläggningarna rörande hyresärenden som dessförinnan behandlats av hyresutskottet och lägga fram förslag i sådana ärenden för stämman.

Motionärer som inte är fullmäktige har rätt att närvara vid behandlingen av sina motioner och har då också rätt att yttra sig.

Övriga medlemmar får närvara vid föreningsstämma i mån av plats och efter förhandsanmälan.

Anställda i föreningen har rätt att närvara. Anställd med ansvar för fråga som behandlas vid föreningsstämman har också rätt att yttra sig vid behandling av denna fråga.

§ 25 Rösträtt

Vid föreningsstämma äger varje fullmäktig en röst.

Fullmäktigs rösträtt kan inte utövas genom ombud.

Föreningsstämma är beslutsässig då minst 40 % av samtliga röstberättigade är närvarande.

Beslut fattas genom öppen omröstning. Vid val som avser annan än stämмоordförande eller justeringsman skall dock, om någon begär det, valet ske med slutna sedlar.

Motion

§ 26 Motionstid m m

Medlem, som önskar få ärende upptaget till behandling vid ordinarie föreningsstämma, har att göra framställning därom (motion) till styrelsen senast före utgången av januari månad.

Motion skall behandlas av föreningsstämman efter yttrande av styrelsen.

Styrelse och firmateckning m m

§ 27 Ledamöter, mandattid m m

Styrelsen skall bestå av högst nio och lägst sju ledamöter jämte högst fyra och lägst två suppleanter, som väljs av föreningsstämman.

Styrelsen väljs så att både hyresmedlemmar och kömedlemmar blir representerade. Därutöver skall föreningens verkställande direktör ingå i styrelsen som ledamot.

De anställdas representation i styrelsen regleras enligt lag.

Ledamöter och suppleanter väljs för tiden till dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra året efter valet och avgår växelvis vartannat år.

Av föreningsstämman valda ledamöter och suppleanter skall vara medlemmar i föreningen.

De av föreningsstämman valda suppleanterna inträder i tjänstgöring i den ordning de blivit valda.

Styrelsen utser inom sig vice ordförande.

§ 28 Skyldighet att höra föreningsstämman

Styrelsen skall inhämta föreningsstämmans mening innan den fattar beslut i frågor av principiell art eller av större ekonomisk betydelse.

§ 29 Samråd inför hyresändring

Innan styrelsen bestämmer hyrorna för bostadslägenheterna i ny- eller ombyggd fastighet eller beslutar om hyresändring som berör samtliga föreningens bostadslägenheter, samtliga bostadslägenheter i minst en förvaltningsenhet eller ett större antal dylika lägenheter i en eller flera förvaltningsenheter, skall samråd ha ägt rum med hyresutskottet. Inför detta samråd skall utskottet, samtidigt som styrelsen, ha fått del av de beräkningar och övrigt beslutsunderlag som finns tillgängligt för styrelsen.

Om minst en tiondel av fullmäktige, innan styrelsen beslutat om sådan hyresändring som avstyrkts av hyresutskottet, skriftligen påfordrat extra stämma för behandling av frågan, får styrelsen inte fatta slutligt beslut förrän stämman har hållits.

Av underrättelse till medlemmarna om sådant beslut som avses i första stycket skall framgå om hyresutskottet tillstyrkt eller avstyrkt hyresändringen. Har utskottet avstyrkt skall skälen härtill anges.

§ 30 Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av de personer, två i förening, som styrelsen utser därtill.

§ 31 Föreskrifter i lag

Rörande styrelsen, styrelseledamot, verkställande direktör, sammanträde, protokoll, beslutsförhet m m gäller i övrigt, i tillämpliga delar, vad som föreskrivs i 6 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

Revisorer

§ 32 Val, mandatperiod m m

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper väljer föreningsstämman såväl auktoriserad som förtroendevald revisor och suppleanter.

Den auktoriserade revisorn och revisorssuppleanten väljs för tiden till dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

Den förtroendevalde revisorn och suppleanten väljs för tiden till dess ordinarie föreningsstämma har hållits under andra året efter valet och avgår växelvis vartannat år.

Stockholms stad har därutöver rätt att utse en revisor.

§ 33 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari–31 december.

De redovisningshandlingar, som styrelsen enligt årsredovisningslagen (1995:1554) har att lägga fram för föreningsstämman, skall tillställas revisorerna senast den 1 mars.

Det åligger revisorerna att senast den 31 mars till styrelsen avge revisionsberättelse. Innefattar denna anmärkning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till de ordinarie medlemsmötena och föreningsstämman.

§ 34 Yttranden m m

Jämte vad i lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar sägs skall revisorerna i sin berättelse avge särskilt yttrande dels rörande skäligheten av de arvoden och övriga ersättningar som utgår till styrelsen, hyresutskottet och valberedningen samt till fullmäktige, dels huruvida föreningens försäkringsskydd är tillfredsställande.

Det åligger vidare revisorerna att på balansräkningen samt resultaträkningen teckna påskrift med yttrande, huruvida dessa handlingar överensstämmer med föreningens av dem granskade böcker eller inte. Påskriften skall i övrigt beträffande granskningen hänvisa till revisionsberättelsen.

Hyresutskott

§ 35 Val, mandatperiod m m

Hyresutskottet utses på föreningsstämma. Det skall bestå av högst nio och lägst fem ledamöter jämte fyra suppleanter, som väljs så att både hyresmedlemmar och kömedlemmar blir representerade.

I fråga om mandattid, beslutsförhet, protokoll och fattande av beslut

gäller för hyresutskottet samma bestämmelser som för styrelsen.

Hyresutskottet utser inom sig ordförande och vice ordförande.

§ 36 Arbetsuppgifter

Det åligger hyresutskottet att inom stockholmsregionen följa hyresutvecklingen för bostadslägenheter och att avge yttrande i ärende, som enligt § 29 har överlämnats till utskottet. Härutöver får hyresutskottet för styrelsen framlägga förslag i frågor om hyressättningsprinciper avseende såväl bostadslägenheter som andra uthyrningsobjekt. Framställning, som enskild medlem gör till hyresutskottet i dylika frågor eller rörande den korrekta tillämpningen av beslutade hyressättningsprinciper, får även tas upp till behandling.

Valberedning

§ 37 Val, mandatperiod m m

I syfte att förbereda föreningsstämmans val av styrelsens ordförande, övriga styrelseledamöter, ledamöter i hyresutskottet och revisorer samt suppleanter för dessa skall varje ordinarie föreningsstämma utse en valberedning, bestående av fyra ledamöter jämte suppleanter, som väljs så att både hyresmedlemmar och kömedlemmar blir representerade.

Föreningsstämmans ordförande skall kalla valberedningen att senast tre veckor efter det den blivit utsedd sammanträda för att konstituera sig.

Valberedningen utser inom sig ordförande. Valberedningen har att för nästkommande ordinarie föreningsstämma föreslå kandidater till de uppdrag, till vilka innehavare skall väljas.

Medlemmar kan före februari månads utgång lämna nomineringar till uppdrag inom föreningen med undantag av valberedningen. På anmodan av styrelsen skall valberedningen på samma sätt som angivits i tredje stycket lämna extra föreningsstämma förslag på kandidater.

Fullmäktig får föreslå föreningsstämma att välja annan person än valberedningen förordad.

Vidare skall valberedningen till föreningsstämman lämna förslag på arvoden till styrelsen, revisorerna, hyresutskottet, valberedningen och fullmäktige.

Insatser

§ 38 Medlemsinsats, upplåtelseinsats och emissionsinsats

Medlem deltar i föreningen med dels en medlemsinsats, dels en upplåtelseinsats. Därutöver kan medlem delta med en emissionsinsats.

a. Medlemsinsats

Medlemsinsatsen uppgår till 25.000 kronor varav 20.000 kronor utgör ett obligatoriskt bosparande och 5.000 kronor utgör utdelning och/eller emissionsinsats enligt vad som anges i § 40.

Det obligatoriska bosparandet erläggs vid inträde i föreningen med lägst 2.000 kronor. Resterande del upp till 20.000 kronor erläggs genom årliga inbetalningar om lägst 1.000 kronor, enligt vad som anges i § 7.

b. Upplåtelseinsats

Upplåtelseinsats, lägst 20.000 kronor, erläggs vid flyttning till eller inom föreningens bostadsbestånd med 530 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta, sådan den anges i hyresavtalet, i byggnader/lägenheter med produktionsår/förvärvsår före år 2000.

Styrelsen beslutar om upplåtelseinsatser i byggnader/lägenheter som producerats/förvärvats från och med år 2000. Dessa upplåtelseinsatser skall motsvara högst 10 % av produktionskostnaden/förvärvskostnaden och fördelas på upplåtelseinsats för respektive lägenhet efter det antal kvadratmeter lägenhetsyta som anges i hyresavtalet. Vid flyttning till sådan byggnad/lägenhet får upplåtelseinsatsen icke understiga den upplåtelseinsats som erlades vid förstagångsupplåtelsen med tillägg av dåvarande obligatoriska bosparande, 10.000 kronor.

Upplåtelseinsatserna räknas upp enligt vad som anges i § 39.

Upplåtelseinsatsen, med avdrag för inbetald medlemsinsats (det obligatoriska bosparandet) erläggs kontant när hyresavtalet tecknas.

Om det föreligger särskilda skäl, kan styrelsen efter särskild prövning, medge undantag från eller anstånd med komplettering av upplåtelseinsats vid flyttning inom föreningens bostadsbestånd.

c. Emissionsinsats

Emissionsinsats är sådant utdelningsbart fritt eget kapital enligt § 40 som överförs till medlemmarna genom insatsemission.

Insatsemission beslutas av ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma får inte besluta om överföring till medlemsinsatserna genom insatsemission av större belopp än styrelsen har föreslagit eller godkänt.

Till grund för fördelningen mellan medlemmarna av insatsemissionens belopp skall ligga medlemmarnas inestående medlemsinsatser.

§ 39 *Indexuppräknin*g

Byggnader/lägenheter med produktionsår/förvärvsår före år 2000

Upplåtelseinsatserna är anpassade till konsumentprisindex för december månad 2010, det s k bastalet.

Byggnader/lägenheter med produktionsår/förvärvsår 2000–2004

Upplåtelseinsatserna är anpassade till konsumentprisindex för december månad 2000, det s k bastalet.

Byggnader/lägenheter med produktionsår/förvärvsår fr o m 2005

Upplåtelseinsatserna är anpassade till konsumentprisindex för december månad 2010, det s k bastalet.

Om indextalet för någon påföljande junimånad har stigit i förhållande till bastalet skall upplåtelseinsatserna, om styrelsen så beslutar, höjas med det procenttal varmed indextalet har förändrats i förhållande till bastalet, dock avrundat till lämplig nivå. Sådan höjning gäller från och med den 1 januari året närmast efter styrelsens beslut och kan avse hela eller delar av föreningens fastighetsbestånd.

Överskottsutdelning

§ 40 *Utdelning och insatsemission*

Av föreningens utdelningsbara fria egna kapital får, sedan avsättning till reservfond skett, till medlemmar på inestående medlemsinsats utgå den utdelning, efter avdrag för eventuell skatt, som bestäms av föreningsstämman. Utdelningen får högst motsvara den av Riksbanken fastställda referensräntan minus tre (3) procentenheter.

Utdelningsbart fritt eget kapital kan överföras till medlemmarna

genom insatsemission med belopp som föreningsstämman beslutar.

Till medlemmar som utträder ur föreningen utgår ej utdelning för det år varunder avgång sker. Sådana medlemmar tillgodoförs inte heller emissionsinsats.

Konton

§ 41 Medlemsinsatskonto, upplåtelseinsatskonto, emissionsinsatskonto samt medlemskonto

För varje medlem skall det finnas ett medlemsinsatskonto, ett emissionsinsatskonto samt ett medlemskonto. För varje hyresmedlem skall det därjämte finnas ett upplåtelseinsatskonto.

Till medlemsinsatskonto förs bosparbelopp, utdelning och insatsemission enligt § 40, intill dess behållningen på medlemsinsatskontot uppgår till belopp motsvarande full medlemsinsats enligt § 38.

Till emissionsinsatskonto förs insatsemissionsbelopp som inte skall föras till medlemsinsatskontot.

Till medlemskonto förs belopp som inte ska föras till medlemsinsatskontot eller till emissionsinsatskontot.

På medel inestående på medlemskonto utgår ränta som fastställs av styrelsen, dock att räntesatsen inte skall vara lägre än Riksbankens från tid till annan gällande referensränta minus två (2) procentenheter och inte högre än referensräntan. Medlem får fritt förfoga över medel inestående på medlemskonto.

Grunder för beräkning av hyran

§ 42 Hyror och hyressättning

De totala hyresintäkterna inom SKB skall bestämmas så att en långsiktig god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättningen för den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten.

Underhåll

§ 43 Underhållsplan

Medel för säkerställande av framtida underhåll av föreningens hus skall årligen avsättas i enlighet med av styrelsen beslutad underhållsplan.

§ 44 Lägenhetsfond

För varje bostadslägenhet skall finnas en fond för lägenhetsunderhåll (lägenhetsfond).

Hyresmedlem skall själv svara för målning och tapetsering av lägenheten i enlighet med av styrelsen fastställda regler för lägenhetsfonden.

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

Övriga bestämmelser

§ 45 Meddelanden till medlemmarna

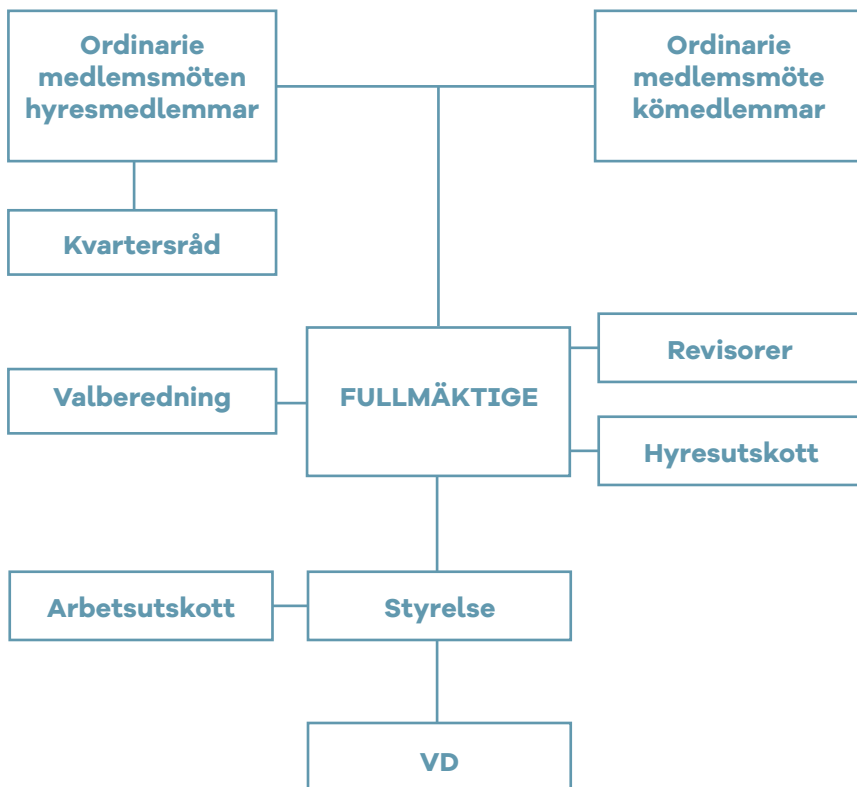
Meddelanden till föreningens medlemmar skall till hyresmedlemmar lämnas genom brev, cirkulär eller anslag i de bostadshus där medlemmarna bor. Till kömedlemmar lämnas meddelanden om personlig angelägenhet genom brev samt om annat förhållande genom föreningens medlemstidning Vi i SKB och genom anslag i föreningens kontor.

För kallelser till ordinarie medlemsmöte respektive föreningsstämma gäller vad som sägs i § 16 fjärde stycket respektive § 22 tredje stycket.

§ 46 Likvidation

Om föreningen träder i likvidation skall föreningens behållna tillgångar fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras inbetalda insatser.

FÖRENINGENS ORGANISATION



DEFINITIONER AV ANVÄNDA BEGREPP

Avgång

När medlemskapet upphör efter det att medlemmen har begärt utträde. (§ 10)

Emissionsinsats

Utdelningsbart fritt eget kapital enligt § 40, som överförs till medlemmarna genom insatsemission (§ 38 c).

Frivilligt bosparande

Belopp som medlemmen har sparat utöver det stadgeenliga obligatoriska bosparandet på 20 000 kr. (§ 38) Dessa belopp sätts in på medlemskonto. (§ 41)

Hysesmedlem

Medlem som har tecknat hyresavtal för bostadslägenhet inom föreningen. (§ 4)

Insatsemission

En insatsemission överför fritt eget kapital inom föreningen till medlemmarnas medlemsinsatskonto eller emissionsinsatskonto (§§ 38, 40 och 41). Beslutas av ordinarie föreningsstämma.

Konsumentprisindex

Av statistiska centralbyrån (SCB) beräknat index för kostnadsutveckling. (§ 39)

Konton

1. Medlemsinsatskonto, 2. Upplåtelseinsatskonto, 3. Emissionsinsatskonto, 4. Medlemskonto

Konton per medlem. Dessa redovisas årligen i medlemsbevisen som tillika är kontrolluppgifter. (§ 41)

Kömedlem

Medlem i föreningen som inte har tecknat hyresavtal för bostadslägenhet. (§ 4)

Lägenhetsfond

Fond för lägenhetsunderhåll (målning och tapetsering) som knyts till varje bostadslägenhet i föreningen för vilken hyresmedlem har tecknat hyresavtal. (§ 44)

Medlemsinsats

Medlemsinsatsen uppgår till 25.000 kronor varav 20.000 kronor utgör ett obligatoriskt bosparande. Resterande 5.000 kronor utgör utdelning och/eller emissionsinsats enligt § 40.

Turordning

Gäller från det datum när den första delbetalningen av medlemsinsatsen kommer föreningen tillhanda och medlemskap beviljas. (§ 7)

Ungdomsmedlemskap

Medlem betalar halv årsavgift t o m det kalenderår han/hon fyller 18 år. (§ 5)

Upplåtelseinsats

Erläggs när hyresavtal med föreningen tecknas och återfås vid avflyttning från lägenheten (§ 38 b).

Utdelning

Utdelning på inbetald medlemsinsats enligt § 40. Förs till medlemsinsatskonto. (§§ 38 och 40)

Utträde

Tidpunkt då skriftlig uppsägning av medlemskapet har kommit föreningen tillhanda. (§ 8)

Årsavgift

Årlig avgift som erläggs för medlemskapet (§ 5.) För hyresmedlem ingår årsavgiften i hyran.

Firma, ändamål och säte

§ 1	Firma	3
§ 2	Ändamål	3
§ 3	Säte	3

Medlemskap m m

§ 4	Medlemskap	3
§ 5	Årsavgift	4
§ 6	Överföring av medlemskap	4
§ 7	Turordning	4

Upphörande av medlemskap

§ 8	Utträde	5
§ 9	Uteslutning	5
§ 10	Avgång	5
§ 11	Återbetalning av insats	6
§ 12	Insatser under hyrestiden	6
§ 13	Kvittning av fordran	6

Föreningens organisation

§ 14	Föreningens organ och verkställande direktör	6
------	--	---

Medlemsmöten och kvartersråd

§ 15	Medlemmars inflytande	7
§ 16	Ordinarie och extra medlemsmöten	7
§ 17	Förvaltningsenheter och kvartersråd	8
§ 18	Dagordning m m	8
§ 19	Rösträtt, behörighet, närvarorätt, ombud	9

Föreningsstämma

§ 20	Fullmäktige	9
§ 21	Val	10
§ 22	Kallelse m m	10
§ 23	Dagordning m m	10
§ 24	Närvarorätt, yttranderätt m m	11
§ 25	Rösträtt	12

Motion

§ 26 Motionstid m m	12
---------------------------	----

Styrelse och firmateckning m m

§ 27 Ledamöter, mandattid m m	12
§ 28 Skyldighet att höra föreningsstämman	13
§ 29 Samråd inför hyresändring	13
§ 30 Firmateckning	13
§ 31 Föreskrifter i lag	13

Revisorer

§ 32 Val, mandatperiod m m	13
§ 33 Räkenskapsår	14
§ 34 Yttranden m m	14

Hyresutskott

§ 35 Val, mandatperiod m m	14
§ 36 Arbetsuppgifter	15

Valberedning

§ 37 Val, mandatperiod m m	15
----------------------------------	----

Insatser

§ 38 Medlemsinsats, upplåtelseinsats och emissions- insats	16
§ 39 Indexuppräknning	17

Överskottsutdelning

§ 40 Utdelning och insatsemission	17
---	----

Konton

§ 41 Medlemsinsatskonto, upplåtelseinsatskonto, emissionsinsatskonto samt medlemskonto	18
---	----

Grunder för beräkning av hyran

§ 42 Hyror och hyressättning	18
------------------------------------	----

Underhåll

§ 43 Underhållsplan	19
§ 44 Lägenhetsfond	19

Övriga bestämmelser

§ 45 Meddelanden till medlemmarna	19
§ 46 Likvidation	19



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**

DROTTNINGHOLMSVÄGEN 320, BOX 850, 161 24 BROMMA
TELEFON 08-704 60 00, SKB@SKB.ORG, WWW.SKB.ORG