



Förslag om stadgerevision – steg 1

Styrelsens förslag om stadgerevision att
behandlas vid ordinarie föreningsstämma 2023.



28 februari 2023

Ärende till
SKBs ordinarie föreningsstämma
27 maj 2023

Förslag om stadgerevision – steg 1

Styrelsens förslag om stadgerevision att behandlas vid ordinarie föreningsstämma 2023:

Innehållsförteckning

Förslag om stadgerevision – steg 1

Sammanfattning	1
Förslag till beslut	2
Bakgrund.....	3
Inriktningsbeslut	3
Stegvisa stadgeändringar	3
Syfte och konsekvenser för föreningen av stadgeändringar steg 1.....	4
Risk med genomförande av stadgeändringar steg 1	5
Process för stadgeändringar steg 1	5
Förslag om stadgeändringar – kommentarer och motiv	6
Konsekvenser av föreslagna stadgeändringar – medlemmars perspektiv	10

Sammanfattning

Styrelsen framlägger härmed förslag till revision av SKBs stadgar i enlighet med bilaga 1, där föreslagna förändringar är tydligt markerade. Huvudsakligen medför förslaget en höjning av medlemsinsatsen från 20 000 till 30 000 kronor, i syfte att bibehålla tillflödet av kapital till föreningen. Därtill innefattar förslaget justeringar till följd av lagstiftningsförändringar (främst laghänvisningar), utökad närvaro-, yttrande- och förslagsrätt för förtroendevalda vid föreningsstämma samt ett antal språkliga och redaktionella justeringar.

Förslag till reviderade stadgar framläggs för behandling av ordinarie föreningsstämma 2023. Vid bifall avser styrelsen kalla till extra föreningsstämma att hållas under början av hösten 2023, i syfte att fastställa beslutet om stadgerevision.



Förslag till beslut

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla styrelsens förslag till reviderade stadgar att gälla från och med 1 januari 2024,

att den del av medlemmars medlemsinsatser som benämns *utdelning* överförs till medlemsinsats per 1 januari 2024.

Bilaga 1: Gällande och föreslagna stadgar i tabellform med markering av föreslagna ändringar.

Bakgrund

Förutom den lagstiftning som omgärdar en verksamhet utgör stadgarna det viktigaste styrdokumentet i en förening som SKB. För att föreningen ska ges möjlighet att utvecklas och möta förändrade förutsättningar och förväntningar, från föreningens medlemmar och omvärlden, krävs att stadgarna med jämna mellanrum ses över och förändras.

De stadgeändringar som nu föreslås är resultatet av en lång rad aktiviteter som genomförts sedan 2015 då behovet av förändring identifierades. Bland genomförda aktiviteter kan nämnas det arbete som en styr- och referensgrupp gjorde under 2015, rapporter från gemensamma arbetsgrupper (styrelse, köande och boende fullmäktige, hyresutskott och valberedning), fullmäktigedagar, workshops, extra medlemsmöten med fokus på stadgar och insamling av medlemmars synpunkter via webben.

De aktiviteter som genomförts sedan 2015 har lett till ett beslut om inriktning för kommande stadgerevisioner. Detta beslut fattades av en extra föreningsstämma i november 2021.

Inriktningsbeslut

Behandling av förslag till inriktning gällande kommande stadgerevisioner försenades till följd av pandemin. När föreningsstämma med fysiskt deltagande kunde genomföras den 21 november 2021 fattade fullmäktige beslut att godkänna styrelsens förslag, innebärande:

- att i kommande stadgerevision höja den obligatoriska medlemsinsatsen, som idag benämns som ett obligatoriskt bosparande, från 20 000 kronor till 30 000 kronor.
- att i kommande stadgerevision ta bort begreppet bosparande och ersätta det med begreppet medlemsinsats.
- att i kommande stadgerevision ta bort den insats som idag uppgår till 5 000 kronor och benämns "utdelning och/eller emissionsinsats".
- att i kommande stadgerevision justera så att lägsta upplåtelseinsats uppgår till 30 000 kronor.
- att i kommande stadgerevision införa en möjlighet till digitala nomineringar och val.
- att i kommande stadgerevision möjliggöra tillämpningsregler vid uthyrning.

Stegvisa stadgeändringar

I ärendet om inriktningsbeslut behandlat vid föreningsstämman i november 2021, redovisades styrelsens planering för stegvisa stadgeändringar.

Steg 1

Den stadgeändring som nu föreslås avser höjning av den obligatoriska medlemsinsatsen från 20 000 kronor till 30 000 kronor, begreppet bosparande ersätts med begreppet

medlemsinsats, begreppen utdelnings- och/eller emissionsinsats slopas samt höjning av lägsta upplåtelseinsats till 30 000 kronor.

Steg 2

I nästa steg avses föreslå nya stadgebestämmelser om tillämpningsregler vid uthyrning samt digitala nomineringar och val.

Därutöver återstår justeringar föranledda av bifallna motioner och andra förändringar som noterats under processens gång.

Styrelsen bedömer vidare att stadgeändringar kan komma att göras mer frekvent framöver, i syfte att skapa förutsättningar för utveckling.

Syfte och konsekvenser för föreningen av stadgeändringar steg 1

De ändringar av SKB stadgar som föreslås i steg 1 följer i huvudsak, med undantag för förslaget om utjämnade upplåtelseinsatser, de förslag som redovisas i rapporten "Utformning av SKBs framtida insattssystem", daterad 2019-01-28. I rapporten konstateras att med bibehållet insattssystem sjunker förväntade inbetalningar av medlemsinsatser betydligt från och med 2021. Då beräknas ett flertal medlemmar ha uppnått maximal nivå om 20 000 kr. Ett alternativ vore att öka den externa upplåningen, vilket dock försämrar SKBs kreditvärdighet på sikt. En sund och stabil ekonomi är en förutsättning för att skapa medlemsnytta, i form av bra boende till rimliga kostnader.

Genom den föreslagna höjningen bibehålls nuvarande inflöde av medlemsinsatser (bosparande) till föreningen utan att den privatekonomiska belastningen ökar för flertalet av SKBs medlemmar (eftersom den årliga "avbetalningen" på medlemsinsats ligger kvar på lägst 1 000 kronor/år/medlem). Insattskapitalet bedöms därmed kunna öka med 80-90 miljoner kronor per år.

Höjningen av full medlemsinsats från 20 000 till 30 000 kronor bedöms leda till att:

- Alla köande får fortsätta eller återigen börja betala 1 000 kr/år för bibehållen turordning.
- För hyresmedlemmar med upplåtelseinsats överstigande 30 000 kronor görs en omföring från upplåtelseinsats till medlemsinsats. Detta berör cirka 2 400 medlemmar.
- Hyresmedlemmar med upplåtelseinsats lägre än 30 000 kronor och samtliga hyresmedlemmar som flyttat in i sin lägenhet till och med 2010, och som därmed omfattas av det system som inte tillät att medlemsinsatsen fick användas som delbetalning av upplåtelseinsatsen, måste för bibehållen turordning börja betala 1 000 kronor/år.

Sammanfattningsvis behöver cirka 41 000 medlemmar, som idag har uppnått maximal nivå om 20 000 kronor, börja betala 1 000 kronor/år för bibehållen turordning.

”Nytt” kapital till följd av stadgeändringen bedöms uppgå till cirka 30-35 miljoner kronor, givet att 8 av 10 medlemmar väljer att betala 1 000 kronor/år från och med 2024. För 2024 avgår 14 miljoner kronor, i och med att den del av medlemsinsatsen som idag benämns ”utdelning” överförs till ordinarie medlemsinsats och därmed utgör ”delbetalning” av 2024 års inbetalning.

Risk med genomförande av stadgeändringar steg 1

Den risk som identifierats gäller medlemmar som kan komma att ifrågasätta sitt medlemskap när ytterligare 10 x 1 000 kronor ska inbetalas till föreningen. Samtidigt torde en utgift om 1 000 kronor/år vara hanterbar för de allra flesta. Styrelsen bedömer att risken för massutträden är begränsad.

Process för stadgeändringar steg 1

Fullmäktigedagen den 19 november 2022

Vid fullmäktigedagen den 19 november 2022 lämnades en redovisning av syfte med förslaget om stadgeändringar steg 1, förslagets innehåll, konsekvenser av ändrad insats ur föreningens perspektiv, risker och möjligheter, konsekvenser för olika medlemskategorier samt den tänkta tidsplanen.

Stadgetext och annan information på skb.org

I svar på motion 2022/15 redovisades att styrelsen avsåg att presentera ett förslag till reviderade stadgar före årsskiftet 2022/2023. Detta uppfylldes genom att förslag till stadgetext publicerades på skb.org den 19 december 2022. I anslutning till informationen redovisades också en sammanfattning av förslagets innehåll, praktiska konsekvenser av förslaget och vad det betyder för olika medlemsgrupper. I föreningens frågeforum ”Fråga oss” på skb.org publicerades också en fråga med tillhörande svar och hänvisning till relevant text på webb-platsen.

Motionstid och motioner

Enligt SKBs stadgar kan motioner lämnas till föreningen till och med den 31 januari. Inför årets föreningsstämma har nio motioner inkommit gällande stadgeändringar (kopplat till inriktningsbeslutet och behandling av stadgeändringar steg 1).

Förslag framförda i inkomna motioner och som enligt styrelsens bedömning tillför stadgarna ett mervärde, i form av tydlighet och/eller enkelhet i texten, har implementerats i det stadgetextförslag som med detta förslag presenteras för behandling vid årets ordinarie föreningsstämma. Detta gäller motionerna 5 samt 7–10. I dessa motionssvar har styrelsen lyft fram det positiva med förslagen och beaktat detta vid utformningen av den föreslagna stadgetexten. Mot den bakgrunden föreslår styrelsen att stämman ska anses dessa delar av de aktuella motionerna vara besvarade.

Bland årets motioner finns också de som innehåller förslag som enligt styrelsens bedömning inte bör bifallas. Detta gäller motionerna 2–6. Av styrelsens utlåtanden över dessa motioner framgår skälen härtill och att styrelsen föreslår stämman att avslå dessa motioner.

Vidare finns i motion 1 en rad idéer om hur stadgarna bör utvecklas. De idéer som motionären lyfter fram berör dels de frågor som behandlas inom ramen för

inriktningsbeslutet steg 1 och 2, dels flertalet andra ämnen/stadgebestämmelser. Innehållet i motionen, och även yrkandet, är så allmänt hållet att det inte utan vidare beredning kan inkluderas i de stadgeändringar som styrelsen nu presenterar. Däremot är flera av förslagen intressanta att ta med i det fortsatta arbetet inför kommande stadgerevisioner, vilket också framgår av styrelsens svar och förslag till beslut.

Behandling av styrelsens förslag och för förslaget relevanta motioner

Föreningens medlemmar ges möjlighet till diskussion om såväl styrelsens förslag till reviderade stadgar som för förslaget relevanta motioner vid boendes medlemsmöten under perioden den 17 april – 3 maj och köandes medlemsmöte den 8 maj. Vidare finns möjlighet för fullmäktige och motionärer att diskutera stadgeförslaget vid motionsmötet den 16 maj och slutligen vid föreningsstämman den 27 maj. Om fullmäktige vid ordinarie föreningsstämma bifaller styrelsens förslag till stadgeändringar kommer förslaget med eventuella justeringar att läggas fram för behandling vid en extra föreningsstämma efter sommaren 2023 (sannolikt under september månad).

Ikraftträdande

Givet att föreslagna stadgeändringar vinner bifall först på årets ordinarie föreningsstämma och därefter på en extra föreningsstämma träder ändringarna i kraft den 1 januari 2024. Dessa kommer att påverka vilka medlemmar som ska betala medlemsinsats under år 2024 och med hur stort belopp.

Förslag om stadgeändringar – kommentarer och motiv

Nedan följer kommentarer och motiveringar gällande styrelsens förslag till stadgeändringar. Ändringarna framgår av bilaga 1.

Korrigerings av rubrik till §§ 1-3 och rubrik till § 2

Enligt 3 kap. 1 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar ska stadgarna innehålla uppgift om den verksamhet som föreningen ska bedriva. SKBs stadgar innehåller uppgifter om verksamheten i löptexten till § 2 men inte i ovan nämnda rubriker. Därför föreslås dessa kompletterade på sätt som framgår av bilaga 1.

§ 9 Uteslutning

Nuvarande § 9 är utformad utifrån äldre lagstiftning enligt vilken grunderna för uteslutning skulle anges i stadgarna. Av den äldre lagens förarbeten framgick dock att uteslutning i vissa fall kunde ske även utan stöd av stadgebestämmelser (prop. 1986/87:7 s. 90). Även grovt åsidosättande av medlemmarnas skyldigheter gentemot föreningen utgjorde grund för uteslutning, oberoende av om denna grund angavs i stadgarna eller inte. Numera, enligt 4 kap. 8 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, gäller att uteslutning kan ske om en medlem:

1. grovt har åsidosatt sina skyldigheter mot föreningen,
2. inte längre deltar i föreningens verksamhet på det sätt som avses i 1 kap. 4 eller 5 §, eller
3. inte längre uppfyller de krav som med hänsyn till arten och omfattningen av föreningens verksamhet bör ställas på medlemmarna.

I förarbetena till den nya lagstiftningen anges som skäl för ovanstående precisering att det finns ett värde i att det i lagen anges på vilka grunder medlemmar kan uteslutas ur föreningen. Det sägs också att bedömningen av de krav som ställs på en medlem måste göras med utgångspunkt i stadgarna (prop. 2017/18:185 s. 219). När det gäller svar på frågan vad som är ett grovt åsidosättande måste detta avgöras genom en samlad bedömning av omständigheterna i det enskilda fallet. Om en medlem har uppträtt grovt illojalt mot föreningen – t.ex. genom att avslöja viktiga företagshemligheter för en konkurrent eller sprida falska uppgifter om föreningen – kan en enstaka händelse motivera uteslutning. I andra fall kan det krävas att händelsen har upprepats eller att det vid sidan av denna händelse har förekommit annat illojalt agerande från medlemmens sida. Ett beslut om uteslutning ska grundas på saklighet. Av relevans för bedömningen av om det finns tillräckliga skäl för uteslutning är därför föreningens stadgar, dess interna praxis och tidigare ställningstaganden i uteslutningsärenden. Uteslutning får inte ske efter skönsmässiga bedömningar eller med tillämpning av osakliga kriterier. I och med att frågan om uteslutning har "frikopplats" från stadgarna krävs det inte att det i dessa anges när uteslutning kan ske; lagen gäller ändå. Detta hindrar dock inte att lagens grunder för uteslutning för tydlighetens skull upprepas eller att grunderna preciseras inom de ramar som lagen ger. Det är däremot inte tillåtet att i stadgarna ange uteslutningsgrunder som går utöver de grunder som anges i lagen (s. 290 f.).

Vid utformningen av förslag till ny stadgetext om uteslutning gör styrelsen bedömningen att det kan finnas ett värde i att dels hänvisa till det lagrum som reglerar frågan om uteslutning, dels ange vilka anledningar som enligt stadgarna, intern praxis och tidigare ställningstaganden kan utgöra grund för uteslutning. I denna del följer styrelsens förslag delvis vad som föreslagits i motion 6.

§ 11 Återbetalning av insats

Ingen förändring i sak. Laghänvisningen har reviderats med anledning av att den äldre lagen har ersatts av lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar. Därtill har hänvisning gjorts till lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt då bestämmelserna i 2 kap. 10 § denna lag är relevanta vad gäller medlems rätt till återbetalning av insatser.

§ 14 Föreningens organ

Ingen förändring i sak. Den tillagda meningen är gjord i förtydligande syfte i anledning av regleringen i 6 kap. 41 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar. Där anges att det i stadgarna ska anges i vilken utsträckning fullmäktige, när sådant förekommer, utövar medlemmarnas beslutanderätt och hur fullmäktige ska utses.

§ 18 Dagordning mm

Ingen förändring i sak. Tillägget "för fullmäktig" syftar till att förtydliga att valet avser suppleant för just fullmäktig.

§ 21 Korrigering av rubrik

Ingen förändring i sak. Korrigeringen syftar till att förtydliga bestämmelsens innebörd då fullmäktiges mandattid ska framgå av stadgarna enligt 6 kap. 43 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.

§ 23 Dagordning mm

Ingen förändring i sak. Laghänvisningen har reviderats med anledning av att den äldre lagen har ersatts av lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.

§ 24 Korrigering av rubrik och förtydliganden samt förenklad text

De föreslagna förändringarna följer förslag enligt motion 7, med undantag för förslaget om fullmäktigesuppleanternas yttrande- och förslagsrätt samt motionärernas förslagsrätt. Styrelsen anser att det förslag till korrigering av rubrik och förtydligande samt tilläggs-text gällande funktionärernas närvaro- och yttranderätt som beskrivs i motion 7 medför värdefulla förbättringar av stadgertexten. Förslaget innebär i sak att suppleanter till fullmäktigeledamöter, styrelseledamöter, revisorer och hyresutskottsledamöter samt valberedningen, såväl ledamöter som suppleanter, ges närvaro- och yttranderätt vid föreningsstämma. Valberedningens närvaro- och yttranderätt behandlas vanligtvis som särskilt beslutsärende vid föreningsstämmans inledning. Ett förfarande som med de föreslagna stadgarna utgår. Bortsett från förslaget om motionärernas förslagsrätt har motionärens textförslag tagits in i styrelsens förslag till reviderade stadgar. För ytterligare motiveringar hänvisas till motion 7.

Korrigering av rubrik till §§ 27-31

Ingen förändring i sak. Den föreslagna förändringen av rubrik till §§ 27-31 följer förslag enligt motion 8. Grunden för förslaget är att de bestämmelser i de två lagar som det hänvisas till i § 31 återfinns i bestämmelser under rubriken "Föreningens ledning". Styrelsen instämmer i motionärens förslag om att använda samma rubrik som i aktuella lagar.

§ 27 Struken bestämmelse om att verkställande direktören inte ingår i styrelsen

Enligt 7 kap. 6 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar får styrelsen inte utse styrelseledamöter. Lagbestämmelse med detta innehåll infördes redan år 2016. Eftersom styrelsen utser vd, strider en stadgelsebestämmelse där vd automatiskt blir ledamot av styrelsen mot lagen. Sedan år 2016 har vd inte ingått i styrelsen som ledamot utan som adjungerad. Förslaget innebär alltså att § 27 ändras så att den överensstämmer med gällande lag.

§ 31 Föreskrifter i lag

Ingen förändring i sak. Laghänvisningen har reviderats eftersom den äldre lagen har ersatts av lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar. Därtill har hänvisning gjorts till lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Vidare följer den föreslagna ändringen förslaget enligt motion 8. Styrelsen anser att motionärens förslag till ändrad text på ett bättre sätt följer bestämmelserna i aktuella lagar.

§ 32 Val, mandatperiod mm (val av revisorer)

När det gäller paragrafens första stycke innebär förslaget i princip ingen ändring i sak. Antalet revisorer ska dock, enligt 3 kap. 1 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, anges i stadgarna. Därtill har styrelsen tagit intryck av förslag enligt motion 9. Styrelsen anser att motionärens förslag till stadgertext är både enklare och tydligare än den befintliga.

Den strukna bestämmelsen om att Stockholms stad har rätt att utse en revisor härrör från tiden då staden lämnade garantier för föreningens förpliktelser vid finansiering (borgensåtagande). Stockholms stad lämnar inte längre några sådana garantier och staden

utser heller inte längre någon revisor. Stadgebestämmelsen ska därför strykas så att stadgarna överensstämmer med vad som gäller i praktiken.

§ 34 Yttranden m m

Ingen förändring i sak. Laghänvisningen har reviderats eftersom den äldre lagen har ersatts av lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.

§ 38 Insatser

De föreslagna förändringarna i § 38 är i huvudsak resultatet av hur styrelsen anser att stadgebestämmelserna behöver förändras för att uppfylla fullmäktiges inriktningsbeslut om att höja medlemsinsatsen från 20 000 till 30 000 kronor. "Fickan" i medlemsinsatsen om 5 000 kronor avsedd för utdelning och/eller emissionsinsats tas bort. "Fickan" om högst 5 000 kronor har endast använts för utdelning och senast den användes var 2008. Berörda medlemmar har ett tillgodohavande inom "fickan" på upp till 345 kronor. Därtill föreslås förändringar som innebär att begreppet "*bosparande*" slopas och ersätts av begreppet medlemsinsats, vilket är det begrepp som används i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

Vidare slopas bestämmelsen om emissionsinsats. Skälet härtill är att en kooperativ hyresrättsförening enligt gällande lag har rätt att ta ut insatser endast i form av dels en medlemsinsats, dels en upplåtelseinsats. Stadgarnas nuvarande bestämmelse om emissionsinsats strider därmed mot gällande lag.

§ 40 Utdelning

Som en konsekvens av förslaget att slopa bestämmelsen om emissionsinsats följer att rubriken till § 40 måste korrigeras (se föregående stycke).

Möjligheten till utdelning kvarstår som tidigare. Då reglering av utdelningen inte kan göras genom att utdelningsbara medel överförs till "fickan" i medlemsinsatsen (överstigande full medlemsinsats) eller till emissionsinsats, föreslås nya bestämmelser som innebär att utdelningen används för betalning, genom kvittning, mot hyra, årsavgift, medlemsinsats eller upplåtelseinsats.

Nuvarande § 41 (konton)

SKB har inte tillstånd från Finansinspektionen att bedriva inlåningsverksamhet. Av det skälet kan det starkt ifrågasättas att SKB har haft ett så kallat medlemskonto för föreningens medlemmar. Föreningens revisorer har rekommenderat SKB att avveckla medlemskontona och överföra eventuella tillgodohavanden till respektive medlems obligatoriska medlemsinsats, om denna inte uppgick till fullt belopp, eller använda tillgodohavandet som delbetalning av hyra eller årsavgift alternativt återbetala tillgodohavandet när inget av de övriga alternativen var möjligt att tillämpa. Medlemskontona är numera avskaffade genom att det tillgodohavande som tillkom respektive medlem reglerats enligt ovan. Stadgebestämmelserna om medlemskonto och tillhörande räntebestämmelser är därmed obsoleta.

Givet att föreningsstämman bifaller de föreslagna stadgeändringarna i § 38 kommer även möjligheten till emissionsinsats att avvecklas. Därmed blir stadgebestämmelsen om emissionsinsatskonto obsolet.

Det krävs inte någon stadgereglering beträffande särskilda bokföringskonton för medlems- och upplåtelseinsats. Hur och med vilka belopp dessa insatser ska betalas framgår av andra bestämmelser i stadgarna.

Styrelsen föreslår med hänsyn till ovanstående att § 41 tas bort.

Nuvarande §§ 42-45 / Nya §§ 41-44

Ingen förändring i sak. Korrigeringarna avser endast ny numrering till följd av att paragrafen (nuvarande § 41) om konton bortfaller.

Ny § 45 Stadgeändring

I § 45 föreslås en ny bestämmelse som informerar om var i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt regler om ändring av stadgarna finns. Den nya bestämmelsen har föreslagits i motion 5 och styrelsen instämmer i motionärens uppfattning att det är lämpligt att i stadgarna införa en hänvisning till var bestämmelser om stadgeändring finns.

Konsekvenser av föreslagna stadgeändringar – medlemmars perspektiv

Stadgeändringar som inte avser medlemsinsats

Av de stadgeändringar som inte avser höjning av medlemsinsats, utgör endast bestämmelserna om utdelning en reell förändring i tillämpning. Utdelning kräver, enligt både befintliga och föreslagna stadgar, att Riksbankens referensränta överstiger tre procent, att det finns utdelningsbart fritt eget kapital, att styrelsen föreslår utdelning som en del i vinstdispositionen samt att föreningsstämman fastställer styrelsens utdelningsförslag.

Enligt nuvarande stadgar är det föreningsstämman som fattar beslut om utdelning (på förslag av styrelsen). Utdelning förs till den del av medlemsinsatsen på 5 000 kronor som ovan benämnts som "fickan", alternativt till emissionsinsats genom insatsemission. Alternativet med insatsemission har inte tillämpats inom SKB. Det finns därför inga emissionsinsatser. Enligt förslag till stadgeändring kommer utdelningen att utbetalas till medlemmen, alternativt kvittas mot fordringar föreningen har gentemot medlemmen (obetald hyra, årsavgift, medlemsinsats eller upplåtelseinsats).

Övriga föreslagna stadgeändringar avser förtydliganden, konsekvensändringar till följd av förändrad lagstiftning och en anpassning/förtydligande som syftar till att stadgarna ska beskriva gällande praxis. Vidare medför föreslagna stadgeändringar en utökad närvaro-, yttrande- och förslagsrätt vid föreningsstämmor för vissa förtroendevalda.

Medlemsinsats

Sammanfattningsvis leder den föreslagna stadgeändringen till att även medlemmar med fullt bosparande (20 000 kronor), eller full medlemsinsats som det enligt de nya stadgarna ska benämnas, behöver betala medlemsinsats med 1 000 kronor/år från och med 2024, för bibehållande av turordning, till full medlemsinsats om 30 000 kronor uppnåtts.

Kömedlemmar

- Kömedlemmar vars bosparande uppgår till 20 000 kronor måste, för bibehållen turordning, **börja** betala minst 1 000 kronor/år från och med 2024, tills dess full medlemsinsats om 30 000 kronor uppnåtts.
- Kömedlemmar vars bosparande inte uppgår till 20 000 kronor måste, för bibehållen turordning, **fortsätta** betala minst 1 000 kronor/år tills dess full medlemsinsats om 30 000 kronor uppnåtts.

Hysesmedlemmar

- Hysesmedlemmar som flyttat in i sin lägenhet till och med 2010, *då medlemsinsatsen inte utgjorde del av upplåtelseinsatsen* måste, för bibehållen turordning, **börja** betala minst 1 000 kronor/år från och med 2024, tills dess full medlemsinsats om 30 000 kronor uppnåtts.
- För hyresmedlemmar som flyttat in i sin lägenhet från och med 2011, *då medlemsinsatsen blev en del av upplåtelseinsatsen*, görs en omföring till medlemsinsats av den del av upplåtelseinsatsen som överstiger 20 000 kronor.
 - Om lägenhetens upplåtelseinsats idag uppgår till mellan 20 000 och 30 000 kronor görs en omföring av det belopp som överstiger 20 000 kronor från upplåtelseinsats till medlemsinsats.
 - Givet att beloppet uppgår till minst 1 000 kronor utgör omföringen medlemsinsatsbetalning för år 2024. Medlemmen behöver, för bibehållen turordning, **börja** betala minst 1 000 kronor/år från och med 2025, tills dess full medlemsinsats om 30 000 kronor uppnåtts.
 - Om upplåtelseinsatsen inte uppgår till 21 000 kronor görs en omföring av det belopp som överstiger 20 000 kronor, varför medlemmen, för bibehållen turordning, måste betala mellanskillnaden mellan det omförda beloppet och 1 000 kr under 2024.
 - Om lägenhetens upplåtelseinsats idag överstiger 30 000 kronor görs en omföring av 10 000 kronor från upplåtelseinsats till medlemsinsats. Medlemmen behöver **inte betala** någon ytterligare medlemsinsats för bibehållen turordning.

Utdelning (del av medlemsinsatsens "ficka" om 5 000 kronor)

Ett antal av föreningens medlemmar har en inestående medlemsinsats, (del av "fickan" på 5 000 kronor) till följd av tidigare gjorda utdelningar, benämnd *utdelning*. Medlemmar som berörs var medlemmar 2008 då utdelning senast gjordes. Högsta belopp uppgår till 345 kronor/medlem. Totalt uppgår den delen av medlemsinsatsen till cirka 14 miljoner kronor för föreningen.

Medlemmarnas utdelning (medlemsinsats inom "fickan" på 5 000 kronor) kvarstår som medlemsinsats.

Konsekvensen blir att medlemmens behov av påfyllning av medlemsinsats (2024 års betalning av 1 000 kronor), minskar med samma belopp som befintlig utdelning och kan betraktas som delbetalning av 2024 års påfyllning av medlemsinsats.

För hyresmedlemmar som flyttat in i sin lägenhet 2011 eller senare och som har en upplåtelseinsats överstigande 30 000 kronor fylls medlemsinsatsen med 10 000 kronor genom omföring som beskrivs ovan. Utdelningen kan därmed inte överföras till medlemsinsats. Den kommer i stället att betalas till medlemmen genom kvittning mot hyresfordran (dras av på en hyresavi under våren 2024).

Möjlighet för medlemmar som önskar avstå årliga inbetalningar av medlemsinsats

Medlemmar som av olika skäl vill avstå från att betala ytterligare medlemsinsats, kan välja att göra detta.

- Att avstå från att betala årlig del av medlemsinsatsen leder till ett förlorat turordningsår.
- Beslut om uppskov krävs inte, medlemmen avgör själv och behöver inte meddela SKB.
- Möjligheten att avstå från att betala årlig del av medlemsinsatsen omfattar både kömedlemmar och hyresmedlemmar.
- Medlemskapet påverkas inte, med undantag för turordningstiden.

Kvarstående insatser vid avflyttning

- Avflyttning under 2023
 - En hyresmedlem som avflyttar under år 2023 och som vill kvarstå som medlem ska kvarstå med bosparande på 20 000 kr (ändras till "medlemsinsats" den 1 januari 2024). Överskjutande upplåtelseinsats eller upplåtelseinsats där bosparandet inte ingår (vid inflyttning före 2011) återbetalas enligt gällande stadgar.
 - Avflyttning från och med 2024
 - *Hyresmedlem som flyttat in före 2011:* En hyresmedlem som avflyttar och som vill kvarstå som medlem ska kvarstå med sin medlemsinsats. Upplåtelseinsatsen återbetalas till medlemmen. Medlemmen kan dock välja att överföra upplåtelseinsatsen till medlemsinsats, upp till 30 000 kronor. Det räknas då som det årets påfyllning av medlemsinsatsen.
 - *Hyresmedlem som flyttat in 2011 eller senare i en lägenhet vars upplåtelseinsats överstiger 30 000 kronor:* En hyresmedlem som avflyttar och som vill kvarstå som medlem ska kvarstå med full medlemsinsats om 30 000 kronor. Överskjutande del av upplåtelseinsatsen återbetalas.
 - *Hyresmedlem som flyttat in 2011 eller senare i en lägenhet vars upplåtelseinsats är lägre än 30 000 kronor:* En hyresmedlem som avflyttar och som vill kvarstå som medlem ska kvarstå med sin medlemsinsats (20 000 – 29 999 kronor) och fortsätta betala årliga medlemsinsatser om 1 000 kronor upp till 30 000 kronor kommande år. Någon upplåtelseinsats kommer därmed inte att finnas att återbetala.
-

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

Registrerade av Bolagsverket den 16 januari 2016

**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

Förslag till reviderade stadgar för beslut vid ordinarie föreningsstämma 2023 samt vid extra föreningsstämma senare under 2023, att gälla från och med 2024-01-01

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

Firma, ändamål, verksamhet och säte

§ 1 Firma

Föreningens firma är Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening.

§ 2 Ändamål och verksamhet

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

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.~~

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

Bestämmelser om uteslutning finns i 4 kap. 8 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Anledning till uteslutning kan vara att en medlem bryter mot stadgarna eller inte iakttar sina ekonomiska eller övriga förpliktelser mot föreningen. Medlemmen skall först ges möjlighet till rättelse, efter att skriftligen ha varnats av styrelsen.

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

Beslut om uteslutning fattas av styrelsen.
Beslut om varning **och** uteslutning skall tillställas medlemmen till dennes folkbokföringsadress samt i förekommande fall den särskilda 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 (2002:93) om kooperativ hyresrätt och lagen (2018:672) 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

5. revisorerna
6. hyresutskottet samt
7. valberedningen

Medlemmarnas beslutanderätt utövas i dess helhet av därtill valda fullmäktige med undantag för vad som anges nedan i §§ 15-19.

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

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 medlemmar som vid tiden för fullmäktigevalet har lägenhet inom förvaltningsenheten skall finnas en fullmäktig och en suppleant som skall vara hyresmedlemmar inom förvaltningsenheten.
2. För kömedlemmar skall för varje påbörjat tvåhundra medlemmar finnas en fullmäktig och en suppleant för denne. Andelen fullmäktige för kömedlemmar får dock utgöra högst 40 % av det totala antalet fullmäktige.

5. val av fullmäktig och suppleant **för fullmäktig** 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 medlemmar som vid tiden för fullmäktigevalet har lägenhet inom förvaltningsenheten skall finnas en fullmäktig och en suppleant som skall vara hyresmedlemmar inom förvaltningsenheten.
2. För kömedlemmar skall för varje påbörjat tvåhundra 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

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 *Fullmäktiges och suppleanters mandattid*

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 revisorer ~~na~~ rätt att närvara. ~~De har också~~ rätt att yttra sig och lägga fram förslag.

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 6 kap 10 § lagen (2018:672) 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 Rättigheter vid föreningsstämma

Fullmäktige ledamöter, styrelseledamöter och revisorer samt suppleanter till dessa har rätt att närvara, Fullmäktigeledamöter, styrelseledamöter och revisorer samt suppleanter till styrelseledamöter och revisorer har därtill 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 beslutsmässig 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

Ledamöter och suppleanter i hyresutskottet har rätt att närvara. De har också rätt att yttra sig och lägga fram förslag när stämman behandlar hyresärenden som har behandlats av hyresutskottet.

Ledamöter och suppleanter i valberedningen har rätt att närvara. De har också rätt att yttra sig och lägga fram förslag när stämman behandlar val- och arvodesfrågor som har behandlats av valberedningen.

En motionär har rätt att närvara. Hen har också rätt att yttra sig när stämman behandlar en motion av motionären.

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

Anställda i föreningen har rätt att närvara. En anställd som har ansvar för en fråga som behandlas vid föreningsstämman har också rätt att yttra sig när stämman behandlar frågan.

§ 25 Rösträtt

Vid föreningsstämma äger varje fullmäktig en röst.

Fullmäktigs rösträtt kan inte utövas genom ombud.

Föreningsstämma är beslutsmässig 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.

Föreningens ledning

§ 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.

så att både hyresmedlemmar och kömedlemmar blir representerade.

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 ~~och~~ 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

§ 31 Föreskrifter i lag

Bestämmelser om föreningens ledning finns i 2 kap. 15 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt och 7 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar. De avser bland annat styrelsen, styrelseledamöterna, verkställande direktören, sammanträden, protokoll och beslutsförhet.

Revisorer

§ 32 Val, mandatperiod m m

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper väljer föreningsstämman en auktoriserad revisor med suppleant och en förtroendevald revisor med suppleant.

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.

§ 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 (2018:672) 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.

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

b. Upplåtelseinsats

Upplåtelseinsats, lägst ~~20.000~~ kronor, erlaggs 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.

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 och upplåtelseinsats

Medlem deltar i föreningen med dels en medlemsinsats, dels en upplåtelseinsats.

a. Medlemsinsats

Full medlemsinsats uppgår till 30.000 kronor.

Medlemsinsatsen erlaggs vid inträde i föreningen med lägst 2.000 kronor. Resterande del upp till 30.000 kronor erlaggs genom årliga inbetalningar om lägst 1.000 kronor, enligt vad som anges i § 7.

b. Upplåtelseinsats

Upplåtelseinsats, lägst 30.000 kronor, erlaggs 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 besparandet~~) 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.

~~e. 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 Indexuppräknning

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~~

Upplåtelseinsatserna räknas upp enligt vad som anges i § 39.

Upplåtelseinsatsen, med avdrag för inbetald medlemsinsats, 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.

§ 39 Indexuppräknning

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

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~~

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.

Till medlemmar som utträder ur föreningen utgår ej utdelning för det år varunder avgång sker.

En medlems rätt till utdelning kan räknas av mot medlemmens inestående skulder till föreningen i form av obetald hyra, årsavgift, medlemsinsats eller upplåtelseinsats.

Grunder för beräkning av hyran

§ 41 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

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

§ 42 Underhållsplan

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

§ 43 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

§ 44 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.

§ 45 Stadgeändring

Bestämmelser om stadgeändring finns i 2 kap. 18, 18 a och 18 b §§ lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

§ 46 Likvidation

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

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



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**

Drottningholmsvägen 320, Box 850, 161 24 Bromma
www.skb.org, skb@skb.org, 08-704 60 00