FASTIGHETSÄGARNA SYD

FASTIGHETSÄGARNA

Våra stadgar

Stadgarna är antagna på ordinarie föreningsfullmäktige 2023-05-11



FASTIGHETSÄGARNA

Så här ser vi på vår verksamhet

Vi är en branschorganisation för fastighetsföretag. Vi ska verka för att medlemmarna får de bästa förutsättningarna för att bedriva en framgångsrik verksamhet och medverka till en positiv samhällsutveckling.

Fastighetsägarnas vision
Ett långsiktigt hållbart samhälle med en väl fungerande fastighetsmarknad, där fastighetsägare på marknadsmässiga villkor och med samhällsansvar tillgodoser efterfrågan på bostäder och lokaler.

Fastighetsägarnas syfte
Fastighetsägarna verkar för att medlemmarna får de bästa förutsättningarna för att bedriva en framgångsrik verksamhet och medverka till en positiv samhällsutveckling.

Fastighetsägarnas löfte till medlemmarna

- **Styrka** – genom en professionell organisation och en effektiv samverkan mellan Fastighetsägarnas nationella, regionala och lokala delar ska Fastighetsägarna kraftfullt driva medlemmarnas frågor med framgång.

- **Stöd** – genom att erbjuda efterfrågad medlemsservice, rådgivning och utbildning ska våra medlemmar få det stöd som krävs för en framgångsrik verksamhet.

Stadgar – innehåll

Ändamål, firma och säte....4
Ändamål § 1....4
Firma och säte § 2....4

Medlemskap....4
Medlemmar § 3....4
Inträde – Utträde § 4....5
Uteslutning – Avstängning § 5....5
Verkan av upphörande av medlemskap § 6....6
Avgifter § 7....6

Organisation och ledning....7
Föreningens organ § 8....7
Regler för förtroendeuppdrag § 9....7
Beslutsförhet och röstning i föreningens organ § 10....7
Föreningsfullmäktige § 11....7
Fullmäktigemöten § 12....8
Valberedning § 13....9
Styrelse § 14....10
Styrelsens åligganden § 15....10
Utskott § 16....10
Distriktsorganisation § 17....11
Revisorer § 18....12

Överklagande, tvister, stadgeändring och upplösning....13
Tvister § 21....13
Stadgeändring § 22....13
Upplösning § 23....13

FASTIGHETSÄGARNA

Ändamål, firma och säte

Ändamål § 1
Fastighetsägarna Syd är en ideell förening och har till uppgift att inom sitt geografiska ansvarsområde, som omfattar Skåne, Blekinge och Kronobergs län, tillvarata och främja fastighetsägarnas gemensamma intressen i branschfrågor, samt verka för att ansluta fastighetsägare till föreningen och erbjuda servicetjänster genom ett särskilt servicebolag.

Härvid skall föreningen verka för

– rätten till privat ägande av fastigheter

– en sund hyresmarknad som präglas av lyhördhet för kundens önskemål och konkurrens på marknadsmässiga villkor

– finansiella förutsättningar och stabila offentliga regelverk som tillgodoser fastighetsföretagandets intresse av en fri näringsutövning och premierar ett aktivt och långsiktigt ägande

– att fastighetsföretagen kan bedriva en effektiv, konkurrenskraftig och serviceinriktad näringsverksamhet som med minsta möjliga påverkan på miljön ger god avkastning samt bevarar och utvecklar de stora värden som finns representerade i landets fastigheter.

Föreningen skall även

företräda fastighetsägarna som grupp inför kommunala och andra offentliga organ, upprätthålla och etablera samarbete med andra organisationer och företag, tillhandahålla information, rådgivning och utbildning i branschfrågor samt en god service till medlemmarna, och i övrigt inom ramen för sitt ändamål tillvarata medlemmarnas intressen.

Firma och säte § 2
Föreningens firma är Fastighetsägarna Syd. Föreningen skall ha sitt säte i Malmö.

Medlemskap

Medlemmar § 3
Fysisk eller juridisk person, som äger fastighet, inom föreningens geografiska ansvarsområde kan beviljas medlemskap i föreningen. På begäran kan även fastighetsägare med fastigheter utanför föreningens geografiska ansvarsområde beviljas medlemskap. Medlemskap kan också beviljas den som på grund av fullmakt förvaltar annans fastighet, om fastighetens ägare inte själv utan komplikationer bedöms kan vara medlem.

Med fastighet jämställs tomträtt, tredimensionell fastighet och ägarlägenhetsfastighet.

Fastigheter tillhörande samma koncern, så skall ett av koncernbolagen alternativ ägaren vara medlem med samtliga till koncernen fastigheter som är belägna inom föreningens ansvarsområde.

För en fastighet kan endast ett medlemskap registreras och det skall avse fastigheten i dess helhet.

Medlem är skyldig att ansluta samtliga sina fastigheter inom föreningsområdet och förutsätts ansluta övriga fastigheter inom landet, vilka medlemmen äger, till fastighetsägareförening, ansluten till Fastighetsägarna Sverige. Undantag kan medges för en- och tvåfamiljsfastigheter som utgör privatbostad.

Medlem, som tidigare ägt fastighet, kan medges rätt att kvarstå som passiv medlem.

Inträde – Utträde § 4
Ansökan om inträde i föreningen skall göras på av föreningen fastställt formulär och innehålla uppgifter om den eller de fastigheter sökanden äger inom föreningens geografiska ansvarsområde eller som omfattas av den fullmakt, som är grunden för ansökan om medlemskap. För juridisk person skall gällande registreringsbevis bifogas. Ansökan skall innehålla en förklaring av sökanden att denne tagit del av och ställer sig bakom föreningens syfte, ändamål och etiska regler samt är införstådd med att ett beslut om disciplinära åtgärder av föreningens ansvarsnämnd kan publiceras med angivande av medlemmens namn.

Inträdesansökan behandlas av föreningens styrelse, som vid behandlingen av ansökan särskilt skall beakta om sökanden kan förväntas driva en verksamhet, som är förenlig med föreningens syfte och ändamål och följa de etiska regler, som följer med ett medlemskap.

Medlem, som önskar utträda ur föreningen, skall skriftligen anmäla detta. Medlemskapet upphör i sådant fall vid det årsskifte, som infaller närmast en månad efter det att anmälan kommit föreningen tillhanda.

För medlem som överlåter fastighet upphör medlemskapet avseende fastigheten vid den tidpunkt då äganderätten övergår till ny ägare.

Uteslutning – Avstängning § 5
Medlem, som

1. missköter förvaltningen av fastighet eller på annat sätt åsidosätter god sed på hyresmarknaden eller som ägare av bostadsrättsfastighet,
2. bryter mot Fastighetsägarnas etiska regler,
3. inte följer dessa stadgar eller föreningens eller styrelsens beslut eller på annat sätt motarbetar föreningens ändamål eller intressen,

kan uteslutas ur föreningen.

Medlem, som inte inom föreskriven tid efter skriftlig påminnelse erlägger fakturerade avgifter eller andra ersättningar till föreningen eller dess bolag, kan uteslutas ur föreningen eller med omedelbar verkan avstängas från de förmåner som är förenade med medlemskapet.

Beslut om uteslutning fattas av styrelsen och skall skriftligen meddelas medlemmen tillsammans med motiven för uteslutningen. Dessförinnan skall medlemmen om möjligt beredas tillfälle att yttra sig.

Medlemskap upphör med omedelbar verkan i och med beslut om uteslutning.

Verkan av upphörande av medlemskap § 6
Upphörande av medlemskap – genom utträde eller uteslutning – medför inte rätt för medlem att återfå vad denne erlagt till föreningen eller dess bolag eller att erhålla del av föreningens eller dess bolags tillgångar.

Avgifter § 7
Medlem skall erlägga avgifter i form av årsavgift till föreningen och serviceavgift till föreningens servicebolag beräknade

1. på sammanlagda taxeringsvärdet av de fastigheter, som medlemmen anslutit eller är skyldig att ansluta till föreningen
2. eller på annan vid föreningsfullmäktige fastställd grund.

Års- och serviceavgifter liksom avgift för passiv medlem fastställs av föreningsfullmäktige att gälla för nästkommande år. Avgifterna skall erläggas före februari månads utgång det år avgifterna avser.

Den som beviljas inträde i föreningen under första halvåret skall erlägga avgifter för helt år.

Beviljas inträde under andra halvåret erläggs avgifter för halvt år.

Medlem – vars fastighetsinnehav ändras – är skyldig att omgående anmäla detta till föreningen. Överlåtelse av fastighet medför inte rätt till återbetalning av års- eller serviceavgifter.

Organisation och ledning

Föreningens organ § 8
Föreningens organ är

1. Föreningsfullmäktige
2. Styrelse
3. Distriktsstyrelse

Föreningen kan – efter beslut av föreningsfullmäktige – bedriva viss verksamhet i servicebolag, vars bolagsordning fastställs av föreningsfullmäktige.

Föreningen är ansluten till Fastighetsägarna Sverige. Engagemang i denna och andra organisationer skall beslutas av föreningsfullmäktige.

Regler för förtroendeuppdrag § 9
Till förtroendeuppdrag inom föreningen kan endast väljas myndig person, bosatt i riket och som är medlem i föreningen eller behörig ställföreträdare för medlem. Till samma förtroendeuppdrag bör omval ske ytterligare högst tre mandatperioder.

Vid val skall tillses att såväl olika delar av det geografiska ansvarsområdet som olika kategorier av fastighetsägare blir representerade.

Beslutsförhet och röstning i föreningens organ § 10
Föreningens organ är beslutsmässiga när mer än halva antalet ledamöter (ombud) är närvarande.

Varje ledamot äger en röst, som inte får överlåtas.

Omröstning sker öppet. Vid val sker dock sluten omröstning om så begäres.

Beslut fattas med enkel majoritet. Vid lika röstetal gäller den mening som mötets ordförande biträder utom vid val då lotten avgör.

Vad som sägs i denna paragraf gäller i alla föreningens organ om inte annat särskilt anges.

Föreningsfullmäktige § 11
Medlemmarna deltager i handhavandet av föreningens angelägenheter genom representation i föreningens fullmäktige.

Ordinarie årsmöte med fullmäktige skall hållas en gång om året senast under maj månad.

Fullmäktigeledamöter och suppleanter för dessa utses vid distriktsårsmöte för tiden från och med årsmöte samma år intill årsmöte påföljande år. Avgår ledamot eller suppleant under löpande mandatperiod utses snarast ny ledamot eller suppleant för den återstående tiden.

Styrelsen skall också kalla till extra fullmäktigemöte, då det för uppgivet ändamål skriftligen påfordras av minst 1/50 av föreningens röstberättigade medlemmar eller av minst 1/5 av fullmäktigeledamöterna. Sådant extra fullmäktigemöte skall hållas inom fyra veckor från det framställning inkommit till styrelsen. Styrelsen kan, när den av andra skäl finner lämpligt, kalla till extra möte med fullmäktige.

Tid och plats för fullmäktigemöte bestäms av styrelsen.

Medlem som erlagt förfallna års- och serviceavgifter äger – efter föranmälan till kansliet – rätt att personligen närvara vid eller skicka behörig ställföreträdare eller ombud med skriftlig fullmakt till fullmäktiges möten.

Medlem äger yttranderätt men ej förslags- eller rösträtt på fullmäktiges möten, dock äger

motionär förslagsrätt.

Medlem eller distriktsstyrelse, som önskar få ett ärende behandlat på årsmöte, skall skriftligen framställa sin begäran – motion – hos styrelsen före februari månads utgång.

Styrelsen har att avge yttrande över motionen.

Ärende som styrelsen önskar förelägga årsmötet benämns proposition.

Motioner med styrelsens yttrande samt propositioner skall biläggas kallelsen till årsmöte.

Kallelse med dagordning skall tillställas fullmäktigeledamöterna och eventuell motionär senast tre veckor före mötet, varvid medlemmarna skall informeras om tid, plats och dagordning för mötet på föreningens hemsida.

Fullmäktigemöten § 12
Fullmäktigemöten öppnas och leds, till dess att ordförande valts, av styrelsens ordförande eller av den styrelsen därtill särskilt utsett.

Vid årsmöte skall följande ärenden behandlas

1. mötets öppnande
2. anmälan om sekreterare för mötet
3. upprop av fullmäktigeledamöter
4. upprättande av röstlängd
5. val av ordförande för mötet
6. val av två personer, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera protokollet
7. fråga om kallelse till mötet skett i behörig ordning
8. fastställande av dagordning
9. styrelsens årsredovisning
10. föredragning av årsredovisningar avseende föreningens servicebolag och/eller andra föreningen närstående företag
11. revisorns berättelse
12. fastställande av resultat- och balansräkning för föreningen
13. beslut med anledning av vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. val av styrelseordförande
16. val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
17. val av revisor och revisorssuppleant då så erfordras
18. tillsättande av valberedning och utseende av dess ordförande för en tid av två år
19. bestämmande av arvoden till styrelse, revisorer och valberedning
20. val av föreningens representanter vid Fastighetsägarna Sveriges fullmäktige
21. beslut om vem som vid bolagsstämma i föreningens serviceaktiebolag skall repre sentera föreningens aktier
22. fullmäktiges rekommendation till utseende av styrelseledamöter och suppleanter i serviceaktiebolagets styrelse
23. redovisning av prognos för nästkommande år
24. fastställande av avgifter till föreningen och dess servicebolag för nästkommande verksamhetsår

25. propositioner
26. motioner
27. övriga ärenden
28. årsmötets avslutning

Vid extra möte med fullmäktige skall följande ärenden förekomma för behandling

1. ärenden enligt punkterna 1 – 8 ovan
2. övriga i kallelsen angivna ärenden

Valberedning § 13
Valberedning består av fem och högst sju ledamöter, vilka väljes för en tid av två år.

Vartannat år väljes två/tre ledamöter och vartannat tre/fyra ledamöter.

Till ledamot får inte utses fullmäktigeledamot, styrelseledamot, revisor eller suppleant för dem.

Förslag till nya ledamöter i valberedningen bereds gemensamt av föreningens ordförande och/eller den föreningens ordförande utser samt föreningens verkställande direktör eller den föreningens verkställande direktör utser. Föreningens ordförande eller den föreningens ordförande utser är sammankallande.

I valet av ledamöter till valberedningen är det viktigt med personer med god kunskap om och nätverk inom såväl fastighetsbranschen som föreningen. Det bör särskilt beaktas behovet av representation med geografisk spridning, från olika segment av medlemsföretag.

Som adjungerad ledamot i valberedningen skall ingå föreningens verkställande direktör eller den föreningens verkställande direktör utser.

Vad som regleras i denna § 13 gäller inte valberedning till distrikt, se särskilt § 17.

Valberedningen skall före mars månads utgång till fullmäktige överlämna sitt förslag till val av styrelseordförande, styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer och revisorssuppleanter, innefattande jämväl förslag till ersättningar till styrelse och revisorer.

Valberedningen skall även lämna fullmäktige förslag på styrelseledamöter och suppleanter i föreningens serviceaktiebolag, föreningens representanter vid Fastighetsägarna Sveriges fullmäktige samt föreslå vem som vid bolagsstämman i serviceaktiebolaget skall representera föreningens aktier.

Styrelse § 14
Styrelsen består av ordförande, åtta andra ledamöter och fem suppleanter, vilka väljes för en tid av två år. Ordföranden väljes dock för ett år i taget. Minst tre ledamöter och två suppleanter väljes varje år. Till styrelsen adjungeras verkställande direktören i servicebolaget.

Styrelsen utser inom sig vice ordförande.

Styrelsen är beslutsför när minst fem ledamöter eller suppleanter är närvarande och om beslutet ense. När fler är närvarande fattas beslut med enkel majoritet. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden biträder.

Vid förfall för ordinarie ledamot inträder suppleant som utses samtidigt med den ordinarie. Kan flera suppleanter ifrågakomma skall den tjänstgöra som har längst tjänstgöringstid. Vid lika tid ingår den till åldern äldste.

Suppleant skall erhålla föredragningslista till styrelsens sammanträden samt äger närvara och yttra sig.

Kallelse till styrelsesammanträde med dagordning skall sändas senast sju dagar före sammanträdet.

Styrelsens åligganden § 15
Styrelsen beslutar om firmateckning och utser sådana företrädare för föreningen som inte ankommer på fullmäktige att utse.

Styrelsen skall handha föreningens angelägenheter och förvalta dess tillgångar samt besluta i ärenden som inte ankommer på fullmäktige att besluta i eller som hänskjutes till styrelsen från fullmäktige.

Senast den 15 mars varje år skall styrelsen till revisorerna avge årsredovisning för det gångna räkenskapsåret som skall vara kalenderår. Årsredovisningen skall innefatta förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning.

Årsredovisningen och revisionsberättelsen skall föreläggas årsmöte samma år. Årsredovisningen skall hållas tillgänglig på föreningens hemsida.

Styrelsen beslutar om antal fullmäktigeledamöter och suppleanter från respektive distrikt utifrån i § 17 redovisad beräkningsmodell och registrerade medlemsfastigheter i föreningsregistret vid senaste årsskifte. Styrelsen meddelar distrikten för året gällande antal ledamöter och suppleanter före januari månads utgång.

Utskott § 16
Styrelsen kan utse utskott för särskilda frågor när så erfordras. Styrelsen utser och avvecklar föreningens utskott samt utfärdar direktiv för dess verksamhet.

Ordförande i utskott, som ej är ledamot av styrelsen, äger såsom adjungerad deltaga och yttra sig vid styrelsens sammanträde i frågor som rör utskottets verksamhet.

Distriktsorganisation § 17
För att genomföra och utveckla lokala aktiviteter till gagn för medlemmarna och därmed stärka samhörigheten mellan medlemmarna och organisationen skall lämpligt antal distrikt inrättas genom att föreningens geografiska ansvarsområde indelas i distrikt bestående av en eller flera kommuner.

Inom föreningen arbetar för närvarande följande distrikt (jämför 15 § st. 5).

- **Ystadsdistriktet:** Ystad, Simrishamn, Tomelilla, Sjöbo och Skurups kommun
- **Trelleborgsdistriktet:** Trelleborg, Svedala och Vellinge kommun
- **Malmödistriktet:** Malmö och Burlövs kommun
- **Lundadistriktet:** Lund, Lomma och Staffanstorps kommun
- **Landskronadistriktet:** Landskrona, Eslöv, Kävlinge och Svalövs kommun
- **Helsingborgsdistriktet:** Helsingborg, Höganäs, Bjuv och Åstorps kommun
- **Ängelholmsdistriktet:** Ängelholm, Båstad, Klippan och Örkelljunga kommun
- **Hässleholmsdistriktet:** Hässleholm, Perstorp, Hörby, Höör och Osby kommun
- **Kristianstadsdistriktet:** Kristianstad, Bromölla och Östra Göinge kommun
- **Karlshamn-Sölvesborgsdistriktet:** Karlshamn, Sölvesborg och Olofströms kommun
- **Ronnebydistriktet:** Ronneby kommun
- **Karlskronadistriktet:** Karlskrona kommun
- **Växjödistriktet:** Växjö kommun
- **Värenddistriktet:** Alvesta, Lessebo och Uppvidinge kommun
- **Ljungbydistriktet:** Ljungby kommun
- **Älmhultsdistriktet:** Älmhult, Markaryd och Tingsryds kommun

Distrikten skall vid distriktsårsmöte vardera utse en fullmäktigeledamot och en suppleant i fullmäktige samt därutöver ytterligare fullmäktigeledamöter till ett antal av en för varje vid föregående årsskifte helt 150-tal till föreningen anslutna fastigheter inom distriktets ansvarsområde jämte en suppleant för varje två tillkommande fullmäktigeledamöter.

Medlem i föreningen äger rösträtt i distrikt inom vars geografiska ansvarsområde medlemmen äger fastighet.
Medlem kan i möte med distriktet företrädas av behörig ställföreträdare eller ombud med skriftlig fullmakt, dock får ingen med stöd av fullmakt rösta för mer än en medlem.

Distrikt utgör ingen egen juridisk enhet, men leds av en styrelse bestående av minst 3 ledamöter som väljs av medlemmarna inom distriktets geografiska ansvarsområde vid ett distriktsårsmöte. Styrelseledamot väljs för två år i sänder och halva antalet väljs varje år. Samma person får inte väljas till styrelseledamot i flera distrikt samtidigt. Varje styrelse utser inom sig ordförande för en tid av ett år. Till respektive distriktsstyrelse adjungeras en

person utsedd av Föreningen.

Distriktstyrelsen skall inom ramen för föreningens övergripande syfte och i samråd med föreningsstyrelsen verka för fördjupat lokalt engagemang, bevakning av lokala fastighetsfrågor av gemensamt intresse, påverkan, opinionsbildning och att utåt eftersträva att skapa förståelse för fastighetsägandets villkor. Distriktsstyrelsen skall även verka för utvidgat erfarenhetsutbyte mellan fastighetsägarna på orten och att tillgodose det lokala informations- och utbildningsbehovet bland medlemmarna.

Den ansvarige tjänstemannen jämte ytterligare en person utgör distriktets valberedning med uppgift att lämna förslag på styrelseledamöter och fullmäktigeledamöter.

Ordinarie årsmöte i distrikten – distriktsårsmöte – skall hållas minst en gång om år et före mars månads utgång. Kallelse med dagordning till distriktsårsmöte skall tillställas medlemmar med fastigheter inom distriktets ansvarsområde senast 14 dagar före mötet, varvid medlemmarna även skall erhålla information om föregående års verksamhet inom distriktet, förslag till val av styrelseledamöter och fullmäktigeledamöter samt förslag till handlingsprogram.

Vid årsmöte i distrikt skall följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande och sekreterare för mötet samt en person att jämte ordföranden justera protokollet
2. fråga om kallelse till mötet skett i behörig ordning
3. fastställande av dagordning
4. redovisning av föregående års verksamhet
5. val av styrelseledamöter
6. val av fullmäktigeledamöter och suppleanter
7. val av ledamot i valberedning för en tid av ett år
8. lokalt handlingsprogram jämte ekonomi för innevarande kalenderår
9. övriga frågor

Protokoll från årsmötet skall senast en månad efter mötet tillställas föreningen.

Revisorer § 18
För granskning av föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning utses en revisor jämte en suppleant. Revisorn jämte dennes suppleant skall vara auktoriserad eller godkänd revisor. Revisorerna väljes på fyra år. Istället för auktoriserad eller godkänd revisor får auktoriserat eller godkänt revisionsbolag utses.

Senast den 15 april varje år skall revisorerna avge berättelse över granskningen av föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning med till- eller avstyrkande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Överklagande, tvister, stadgeändring och upplösning

Tvister § 19
Tvist mellan föreningen eller dess bolag å ena sidan och föreningsstyrelsen, bolagsstyrelsen eller föreningsmedlem å den andra, liksom mellan föreningsstyrelsen eller bolagsstyrelsen å ena sidan och föreningsmedlem å den andra, skall avgöras av allmän domstol. Fråga om erläggande av avgift eller annan ersättning till föreningen eller dess bolag kan dock avgöras enligt lag om betalningsföreläggande och handräckning.

Stadgeändring § 20
Ändring av dessa stadgar beslutas av fullmäktige. Beslut om ändring skall för att äga giltighet fattas antingen vid årsmöte och då biträdas av minst två tredjedelar av samtliga närvarande röstberättigade eller med enkel majoritet vid två på varandra följande fullmäktigemöten, varav minst ett skall vara årsmöte.

Kallelse till det senare sammanträdet får ej utfärdas förrän det första sammanträdet ägt rum

Upplösning § 21
Beslut om föreningens upplösning fattas vid två på varandra följande årsmöten. Besluten skall för att äga giltighet biträdas av minst tre fjärdedelar av närvarande röstberättigade. Sedan likvidation verkställts skall behållningen i första hand användas för att säkerställa uppfyllandet av pensionsförpliktelser som föreningen och dess bolag kan ha iklätt sig gentemot sina anställda. Återstående tillgångar, som ej får fördelas mellan kvarvarande medlemmar, skall – efter beslut av det senare årsmötet – användas för ändamål, som kan anses gagna det privata fastighetsägandet.

Stadgarna är antagna på ordinarie föreningsfullmäktige 2023-05-11