
Stadgar

Kooperativ hyresrättsförening

BoBra i Berg

Organisationsnummer: 769640-0493

Registrerades hos Bolagsverket
2021-06-02

Föreningens egna anpassningar av normalstadgarna

Stadgarna baseras på Riksbyggens normalstadgar från 2017.

Föreningen har gjort egna anpassningar av följande bestämmelser:

§ 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 12, § 25, § 31, § 47, § 48, § 55,

Innehåll

Föreningen	4
§ 1 Företagsnamn, ändamål och säte	4
§ 2 Upplåtelsens omfattning m m	4
§ 3 Definitioner.....	4
Medlemskap och upplåtelse av kooperativ hyresrätt	4
§ 4 Föreningens medlemmar	4
§ 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap m.m.	5
§ 6 Rätt till medlemskap vid övergång av kooperativ hyresrätt.....	5
§ 7 Upplåtelseavtal	5
Utträde ur föreningen	5
§ 8 Uppsägning.....	5
§ 9 Uteslutning.....	5
§ 10 Förverkande.....	5
Avgifter till föreningen	6
§ 11 Medlemsinsats.....	6
§ 12 Hyra	6
§ 13 Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning	6
§ 14 Övriga avgifter	6
§ 15 Återbetalning av insats	6
Användning av lägenheten	7
§ 16 Avsett ändamål.....	7
§ 17 Sundhet, ordning och skick.....	7
§ 18 Upplåtelse av lägenheten i andra hand	8
§ 19 Inneboende.....	8
Underhåll av lägenheten	8
§ 20 Underhållsansvar	8
§ 21 Reparationer p g a brand- eller vattenledningsskada	8
§ 22 Hyresgästens skyldighet att anmäla brister	8
§ 23 Föreningens rätt till tillträde till lägenhet.....	8
Underhåll av fastigheten och underhållsfonder	8
§ 24 Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader.....	8
§ 25 Fond för underhåll.....	9
Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen. Kooperativa hyresrättens förverkande	9
§ 26 Förverkandegrunder	9
§ 27 Hinder för förverkande	10
§ 28 Möjlighet att vidta rättelse m m	10
§ 29 Återvinning vid försenad betalning av hyran	10
Styrelse och valberedning	11
§ 30 Allmänt.....	11
§ 31 Ledamöter och suppleanter	11

§ 32	Ordförande, sekreterare m fl.....	12
§ 33	Sammanträden	12
§ 34	Styrelsens beslutsförhet	12
§ 35	Protokoll.....	12
§ 36	Vissa beslut	13
§ 37	Firmateckning	13
§ 38	Besiktningar.....	13
§ 39	Likhetsprincipen.....	13
§ 40	Valberedning.....	13
Föreningsstämma		14
§ 41	När stämma ska hållas	14
§ 42	Dagordning	14
§ 43	Kallelse	14
§ 44	Motioner.....	15
§ 45	Rösträtt, ombud och biträde	15
§ 46	Beslut och omröstning	16
§ 47	Särskilda villkor för vissa beslut	16
§ 48	Överlåtelse av hus med kooperativ hyresrätt.....	16
§ 49	Ändring av stadgarna.....	16
Årsredovisning, räkenskaper och revision		17
§ 50	Räkenskapsår.....	17
§ 51	Årsredovisning och fördelning av överskott	17
§ 52	Revisorer	17
§ 53	Revisorernas granskning	17
§ 54	Årsredovisningen och revisorernas berättelse	18
Övrigt.....		18
§ 55	Medlemskap i Samverkansföreningen och i Riksbyggen intresseförening	18
§ 56	Meddelanden till medlemmarna.....	18
§ 57	Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses	18
§ 58	Annan lagstiftning	18

Föreningen

§ 1 Företagsnamn, ändamål och säte

Föreningens företagsnamn är Kooperativ hyresrättsförening xxx i Bergs kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att till sina medlemmar upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt i Bergs kommun, vilka bostäder ska vara avsedda för trygghetsboende. Vidare kan föreningen hyra ut därmed sammanhängande verksamhetslokaler till Bergs kommun.

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Bergs kommun.

§ 2 Upplåtelsens omfattning m.m.

Upplåtelse och utövande av kooperativ hyresrätt till boende sker på de villkor som anges i upplåtelseavtalet, föreningens eventuella ekonomiska plan, dessa stadgar och lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

En upplåtelse av kooperativ hyresrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Kooperativ hyresrätt kan endast upplåtas till medlem i föreningen.

§ 3 Definitioner

Med kooperativ hyresrätt avses den rätt föreningen upplåter enligt lagen om kooperativ hyresrätt.

Endast bostadslägenhet kan upplåtas med kooperativ hyresrätt. Med bostadslägenhet avses en lägenhet som helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad jämte därtill hörande utrymmen och i förekommande fall mark.

Med kooperativ hyresgäst avses medlem som innehar en kooperativ hyresrätt.

Med medlemsinsats avses den insats som varje medlem ska betala till föreningen för att delta i föreningen.

Med upplåtelseinsats menas den insats som varje medlem ska betala i samband med att föreningen upplåter en lägenhet med kooperativ hyresrätt.

Medlemskap och upplåtelse av kooperativ hyresrätt

§ 4 Föreningens medlemmar

Medlemskap i föreningen kan beviljas

- a) Riksbyggen ekonomisk förening, i fortsättningen betecknat Riksbyggen,
- b) Bergs kommun, i fortsättningen betecknad Kommunen,
- c) Samverkansföreningen för kooperativa hyresrättsföreningar förvaldade av Riksbyggen, i fortsättningen betecknad Samverkansföreningen,
- d) fysisk person som uppfyller föreningens villkor för att erhålla en trygghetsbostad och som erbjudits och tackat ja till sådan bostadslägenhet med kooperativ hyresrätt i föreningen, samt

- e) fysisk person som uppfyller föreningens villkor för att erhålla en trygghetsbostad och som är intresserad av att bebo sådan bostadslägenhet med kooperativ hyresrätt i föreningen.

§ 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap m.m.

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar, lagen om kooperativ hyresrätt och lagen om ekonomiska föreningar.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Trygghetsbostäder och eventuella övriga bostäder fördelas av föreningen.

§ 6 Rätt till medlemskap vid övergång av kooperativ hyresrätt

Den som enligt 12 kap 32, 33, 34, 35, 36 eller 37 § eller 47 § andra stycket jordabalken har förvärvat en kooperativ hyresrätt får inte vägras inträde i föreningen.

§ 7 Upplåtelseavtal

Upplåtelse av en lägenhet med kooperativ hyresrätt ska ske skriftligen. I upplåtelsehandlingen ska parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas i medlemsinsats och hyra.

Utträde ur föreningen

§ 8 Uppsägning

En medlem har rätt att säga upp sitt medlemskap i föreningen. En kooperativ hyresgäst som säger upp sitt medlemskap i föreningen anses även ha sagt upp sitt hyresavtal.

Avgång ur föreningen sker vid utgången av det räkenskapsår som slutar näst efter en (1) månad sedan medlemmen har sagt upp sig till utträde. Begäran om utträde ska göras till föreningens styrelse.

§ 9 Uteslutning

Medlem som bryter mot stadgarna, skadar föreningen eller motverkar dess intresse eller inte iakttar sina förpliktelser mot föreningen kan uteslutas ur föreningen. Beslut om uteslutning fattas av styrelsen.

En medlem som uteslutits ur föreningen förlorar genast sin rätt att delta i överläggningar och beslut om föreningens angelägenheter.

§ 10 Förverkande

När en kooperativ hyresrätt är förverkad enligt bestämmelserna i 12 kap 42 § jordabalken eller § 26 i dessa stadgar, ska den kooperativa hyresgästen anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen har gått med på att hyresgästen står kvar som medlem. Detsamma gäller om hyresavtalet har upphört på grund av bestämmelserna i 12 kap 46 § jordabalken.

Avgifter till föreningen

§ 11 Medlemsinsats

Varje medlem deltar i föreningen genom att betala en medlemsinsats. Medlemsinsatsen ska uppgå till 100 kronor.

§ 12 Hyra

För nyttjande av lägenhet ska kooperativ hyresgäst betala hyra.

Styrelsen ska fastställa hyran. Hyran ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av lägenheterna eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras en lägenhet efter individuell mätning, ska beräkningen av hyran till den del hyran avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen. För andra kostnader kan styrelsen besluta om särskild debitering enligt följande stycke.

Hyra enligt särskild debitering

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Betalning av hyran

Om inte styrelsen bestämt annat ska medlemmarna betala hyra månadsvis i förskott. Betalning ska erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Om hyresgästen betalar hyran på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar hyresgästen ett betalningsuppdrag på hyran till bank-, post- eller girokontor eller via internet, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

§ 13 Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning

Om inte hyra och avgifter till föreningen betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalt belopp från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Vid försenad betalning av avgift eller övrig förpliktelse mot föreningen ska medlem även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

§ 14 Övriga avgifter

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen med iakttagande av jordabalken och annan lagstiftning.

§ 15 Återbetalning av insats

När en medlem har avgått ur föreningen har denne rätt enligt lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar att sex månader efter avgången få ut inbetald medlemsinsats. Beloppet får dock inte överstiga vad som belöper på honom eller henne i förhållande till övriga medlemmar av föreningens egna kapital enligt den balansräkning som hänför sig till tiden för avgången.

Det belopp som återbetalas enligt ovan är samma medlems- och upplåtelseinsats avflyttande medlemmen betalat med eventuellt avdrag för kvittning enligt nedan. Dock gäller att återbetalning inte kan ske med större belopp än det som erläggs av nytillträdande medlem då den aktuella lägenheten upplåts med kooperativ hyresrätt.

Avgår eller utesluts medlem till följd av hyresförhållandets upphörande får föreningen ta i anspråk medlemmens insats för kvittning.

Om den kooperativa hyresrätten upphör att gälla före medlemmens avgång gäller följande i fråga om återbetalning av upplåtelseinsats. Om den kooperativa hyresrätten upphör att gälla enligt 12 kap 10 § jordabalken eller enligt 3 kap 13 § eller 15 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt har medlemmen rätt att få tillbaka upplåtelseinsatsen inom sex månader från det att kooperativa hyresrätten upphörde att gälla. Om den kooperativa hyresrätten i annat fall upphört att gälla före medlemmens avgång ska upplåtelseinsatsen betalas tillbaka sex månader efter utgången av det räkenskapsår som slutar näst efter en månad från det att kooperativa hyresrätten sades upp.

En avgående medlem har inte rätt att få tillbaka ett högre belopp än han eller hon har betalt in till föreningen som insatser.

Användning av lägenheten

§ 16 Avsett ändamål

Hyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är permanentbostad för hyresgästen såvida inte annat särskilt anges i hyresavtalet.

§ 17 Sundhet, ordning och skick

När hyresgästen använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Hyresgästen ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Om föreningen antagit ordningsregler är hyresgästen skyldig att rätta sig efter dessa.

Hyresgästen ska hålla noggrann tillsyn över att ovan angivna åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt jordabalken.

Om det förekommer störningar i boendet ska föreningen ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör samt underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp hyresgästen utan tillsägelse.

Om hyresgästen vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 18 Upplåtelse av lägenheten i andra hand

En hyresgäst får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

§ 19 Inneboende

Hyresgästen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Underhåll av lägenheten

§ 20 Underhållsansvar

Föreningen har underhållsansvaret för bostadslägenheterna och fastigheten i övrigt.

Hyresgästen svarar dock för reparationer och underhåll av lägenheten som beror på skador i lägenheten eller onormalt slitage.

§ 21 Reparationer p g a brand- eller vattenledningsskada

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar hyresgästen endast om skadan uppkommit genom

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
 - b) någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
 - c) någon som utför arbete i lägenheten för hyresgästens räkning.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än hyresgästen själv är dock hyresgästen ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

§ 22 Hyresgästens skyldighet att anmäla brister

Hyresgästen är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i lägenheten.

§ 23 Föreningens rätt till tillträde till lägenhet

Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När lägenheten är ledig till uthyrning är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om hyresgästen inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

Underhåll av fastigheten och underhållsfonder

§ 24 Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader

Styrelsen ska upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

§ 25 Fond för underhåll

Inom föreningen ska bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen.

Kooperativa hyresrättens förverkande

§ 26 Förverkandegrunder

Den kooperativa hyresrätten är förverkad och föreningen har rätt att säga upp hyresgästen till avflyttning

1. Dröjsmål med betalning av hyran

om hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen,

2. Olovlig överlåtelse eller olovlig andrahandsupplåtelse

om hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter kooperativa hyresrätten eller annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

3. Annat ändamål eller inneboende till men för föreningen

om lägenheten används i strid med avsett ändamål eller hyresgästen har inneboende till men för föreningen,

4. Ohyra

om hyresgästen eller någon annan, till vilken kooperativa hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta föreningen om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

5. Vanvård, störningar, brott mot sundhet ordning och gott skick

om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller någon annan, till vilken kooperativa hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av det som ska iaktas enligt 17 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda bestämmelse och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

6. Vägrat tillträde

om hyresgästen inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 23 § eller för utrotning av ohyra och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt för detta

7. Skyldighet av synnerlig vikt

om hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt hyreslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, eller

om hyresgästen åsidosätter skyldighet enligt dessa stadgar som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

8. Ej ansökan medlemskap

om hyresgästen har förvärvat den kooperativa hyresrätten på sätt som anges i 12 kap. 32, 33, 34, 35, 36 eller 37 § eller 47 § andra stycket jordabalken och hyresgästen inte efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om medlemskap i föreningen, eller

9. Brottsligt förfarande m m

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 27 Hinder för förverkande

Den kooperativa hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska särskilt beaktas om det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.

§ 28 Möjlighet att vidta rättelse m m

Uppsägning på grund av förhållanden som avses 26 § punkterna 1-3, 5 eller 6 får ske endast om hyresgästen låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Detta gäller dock inte om kooperativa hyresrätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 26 §, punkten 5, får inte ske förrän socialnämnden har underrättats. Vid uppsägning på grund av särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Vid giltig andrahandsupplåtelse av lägenheten krävs dock underrättelse till socialnämnden även vid särskilt allvarliga störningar om det är den till vilken lägenheten är upplåten i andra hand som orsakar dessa eller om denne inte håller den tillsyn som krävs enligt 17 §.

Vid förverkande enligt 26 §, punkten 4 eller 7, måste uppsägning ske inom två månader från det att föreningen fick kännedom om förhållandena som avses för att hyresgästen ska få skiljas från lägenheten och vid förverkande enligt punkten 2 måste föreningen inom två månader från det att föreningen fick vetskap om förhållande som avses i nämnda punkt sagt till hyresgästen att vidta rättelse för att hyresgästen ska få skiljas från lägenheten.

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses 26 § punkten 9 endast om föreningen har sagt upp avtalet inom två månader från det att föreningen fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt att säga upp avtalet intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet vann laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på annat sätt.

§ 29 Återvinning vid försenad betalning av hyran

Är kooperativa hyresrätten förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och har föreningen med anledning därav sagt upp avtalet, får hyresgästen inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas inom tre (3) veckor från det att hyresgästen har delgetts underrättelse om att han eller hon genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka kooperativa hyresrätten samt meddelande om

uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha gjort vad som fordras enligt första stycket för att få tillbaka kooperativa hyresrätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän det efter utgången av den tid som anges i det stycket har gått ytterligare två (2) vardagar.

En hyresgäst får inte heller skiljas från lägenheten om

1. socialnämnden inom den tid som anges i första stycket skriftligen har meddelat föreningen att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran, eller
2. hyresgästen har varit förhindrad att betala hyran inom den tid som anges i första stycket på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och hyran har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Ovan gäller inte, om hyresgästen ändå är skyldig att flytta inom kortare tid än en (1) månad efter det att kooperativa hyresrätten förverkats.

Styrelse och valberedning

§ 30 Allmänt

Föreningens angelägenheter ska handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen ska arbeta för utbildning av och information till medlemmarna samt lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen ska med hänsyn till hyresgästernas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja kooperativa hyresrätten.

§ 31 Ledamöter och suppleanter

Mandatperiod

Ledamöterna och suppleanterna väljs för en period av högst två (2) år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett (1) år.

För det fall vakanser uppkommer efter ledamöter eller suppleanter under mandatperioden ska dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma. Vid val efter vakanser gäller att ny ledamot eller suppleant utses av den som utsåg den ledamot eller suppleant som ska ersättas.

Antalet ledamöter och suppleanter samt utseende därav

Styrelsen ska bestå av 5-7 styrelseledamöter och 5-7 suppleanter som utses enligt följande.

1. Föreningsstämman utser två (2) till tre (3) ledamöter samt två (2) till tre (3) suppleanter.
2. Kommunen utser två (2) till tre (3) ledamöter och två (2) till tre (3) suppleanter.

3. Riksbyggen utser en (1) ledamot och en (1) suppleant.

Valbar till uppdrag som ledamot eller suppleant är myndig person som är medlem, eller bosatt i föreningens hus och tillhör hyresgästs familjehushåll. Vidare kan stämman utse person som representerar vård- och omsorgsverksamheten, Samverkansföreningen eller Riksbyggen. Vidare är person som utsetts av Kommunen respektive Riksbyggen behörig att vara ledamot eller suppleant.

Föreningsvalda suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter. Suppleanter som utsetts av annan än stämman inträder för ledamot utsedd av densamma som utsåg suppleanterna och i den ordning som den som utsåg dem bestämmer.

Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara ledamot eller suppleant.

§ 32 Ordförande, sekreterare m fl

Om inte föreningsstämman beslutar annat, ska styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till den ordinarie föreningsstämman eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Om stämman väljer att utse ordförande ska styrelsen inom sig utse en vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde ska även sekreterare, brandskyddsansvarig, och i förekommande fall, utbildningsansvarig samt miljöansvarig utses.

§ 33 Sammanträden

Ordföranden ska se till att sammanträde hålls när så behövs.

Ledamot har rätt att begära att styrelsen ska sammankallas. Sådan begäran ska framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen ska behandla. Ordföranden är om sådan framställan görs skyldig att sammankalla styrelsen.

§ 34 Styrelsens beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut ska fattas gäller för beslutsförheten att mer än 1/3 av hela antalet ledamöter har röstat för beslutet.

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med lagen om kooperativ hyresrätt, lagen om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar.

§ 35 Protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Protokollet ska undertecknas eller justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen utser.

Tid för sammanträdet, vilka som närvarat samt vilka beslut som fattats ska anges i protokollet. Ledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet.

Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

§ 36 Vissa beslut

Beslut om inteckning m m

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m m

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans beslut samt Kommunens skriftliga godkännande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. För beslut om överlåtelse av hus som tillhör föreningen och i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med kooperativ hyresrätt gäller vad som anges i 48 § nedan.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar (till- och/eller ombyggnad) av föreningens egendom utan föreningsstämmans beslut samt Kommunens skriftliga godkännande.

Beslut om förvärv av fastighet, hus eller tomträtt

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans beslut samt Kommunens skriftliga godkännande besluta om förvärv av fastighet, hus eller tomträtt. Se 47 § nedan.

Kollektivanslutning bredband, telefoni, TV m m

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får träffa avtal om att ansluta lägenheterna till bredband, telefoni, TV-betalkanaler eller liknande förmedlade tjänster.

§ 37 Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

§ 38 Besiktningar

Styrelsen ska fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom som föreningen har underhållsansvaret för och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

§ 39 Likhetsprincipen

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

§ 40 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma (årsstämma) utses årligen minst två (2) ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma (årsstämma) hållits.

Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja.

Föreningsstämma

§ 41 När stämma ska hållas

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast tre (3) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra stämma ska hållas om styrelsen finner skäl att hålla föreningsstämma före nästa ordinarie stämma. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

§ 42 Dagordning

Vid ordinarie stämma (årsstämma) ska förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Vid extra föreningsstämma ska förutom ärenden enligt a-g samt t ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

§ 43 Kallelse

Ordinarie stämma (årsstämma)

Kallelse till ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar. Därvid ska genom hänvisning till 42 § i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som ska förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma ska på motsvarande sätt ske tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses ska anges. Dessa kallelsefrister gäller även om föreningsstämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna
2. en fråga om likvidation, eller
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

§ 44 Motioner

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång. Ärendet ska tas med i kallelsen till stämman.

§ 45 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en kooperativ hyresrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar och lag.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud får endast vara:

- annan medlem (innehar flera medlemmar kooperativ hyresrätt gemensamt får endast en av dem företräda annan medlem som ombud)
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn

En medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn

§ 46 Beslut och omröstning

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

§ 47 Särskilda villkor för vissa beslut

För giltighet av följande beslut fordras stämmobeslut samt skriftliga godkännanden av Kommunen.

1. Beslut att avhända föreningen fast egendom, hus eller tomträtt.
2. Beslut att förvärva fastighet, hus eller tomträtt.

För giltighet av följande beslut fordras stämmobeslut samt skriftliga godkännanden av Riksbyggen och Kommunen.

1. Beslut angående ny ekonomisk plan.
2. Beslut att föreningen ska träda i likvidation eller fusioneras med juridisk person.

§ 48 Överlåtelse av hus med kooperativ hyresrätt

Ett beslut om överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen och där det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med kooperativ hyresrätt är giltigt endast om

1. det har fattats på det sätt som enligt 2 kap. 23a § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt gäller för beslut om likvidation, och
2. hyresgästerna i minst två tredjedelar av de lägenheter i huset som är upplåtna med kooperativ hyresrätt har gått med på beslutet.

Utöver vad som krävs enligt ovan gäller för att beslutet ska vara giltigt att Kommunen ska godkänna detsamma.

§ 49 Ändring av stadgarna

Majoritetskrav

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3, eller det högre antal som anges nedan, av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut om ändring av stadgarna som innebär att en medlems förpliktelser att erlägga insatser eller avgifter till föreningen ökas eller att hans eller hennes rätt till årsvinst inskränks är giltigt, om beslutet på den senare stämman har biträtts av minst 3/4 av de röstande.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka hyran ska beräknas fordras att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Godkännande av Riksbyggen och Kommunen samt registrering

Utöver vad som krävs enligt ovan gäller för att beslutet ska vara giltigt att Riksbyggen och Kommunen godkänner detsamma.

Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registrering har skett.

Årsredovisning, räkenskaper och revision

§ 50 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med 1 januari till och med 31 december.

§ 51 Årsredovisning och fördelning av överskott

Styrelsen ska senast sju (7) veckor innan årsstämman till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

Eventuellt överskott i föreningens verksamhet ska avsättas till fond för planerat underhåll eller balanseras i ny räkning.

§ 52 Revisorer

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två (2) revisorer och två (2) revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor. Därutöver kan Kommunen utse en revisor med en suppleant. Samtliga suppleanter är personliga.

Om ett registrerat revisionsbolag utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revisorn.

§ 53 Revisorernas granskning

Revisorerna ska i den omfattning som följer av god revisionsred granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorerna ska följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god revisionsred.

Revisorerna ska för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom fyra (4) veckor efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning ska styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 54 Årsredovisningen och revisorernas berättelse

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två (2) veckor före årsstämman.

Övrigt

§ 55 Medlemskap i Samverkansföreningen och i Riksbyggen intresseförening

Föreningen får vara medlem i den ideella Samverkansföreningen för kooperativa hyresrättsföreningar förvaltade av Riksbyggen (nedan ”Samverkansföreningen”). Samverkansföreningens ändamål är att samordna av Riksbyggen ekonomisk förening förvaltade kooperativa hyresrättsföreningar, vara ett verktyg för erfarenhetsutbyte mellan medlemmarna bl. a. genom att ordna nätverksträffar, erbjuda utbildningar till förtroendevalda, medverka i Riksbyggens opinionsbildning beträffande kooperativa hyresrätter och påverka av regelverk för kooperativa hyresrättsföreningar, bilda kooperativa hyresrättsföreningar, i samråd med Riksbyggen utveckla förvaltningsverksamheten, samt i övrigt samverka kring frågor av gemensamt intresse i syfte att stärka de bostadskooperativa idéerna i enlighet med stadgarna för Riksbyggen.

Den kooperativa hyresrättsföreningen får vara medlem i Riksbyggen intresseförening där föreningen har sin verksamhet och via denna vara andelsägare i Riksbyggen ekonomisk förening.

§ 56 Meddelanden till medlemmarna

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag ska meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats i föreningens fastighet eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar.

§ 57 Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses

Upplöses föreningen ska, sedan verksamheten lagligen avvecklats, överskottet tillfalla Kommunen.

§ 58 Annan lagstiftning

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, lagen om kooperativ hyresrätt, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning gäller lagens bestämmelser.

Undertecknade intygar att ovanstående stadgar antogs vid föreningsstämma den [dag månad år] samt [dag månad år].

Ort och datum

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Ovanstående stadgar har godkänts av Riksbyggen.

Stockholm den _____
Riksbyggen ekonomisk förening

Enligt fullmakt

Ovanstående stadgar har godkänts av Bergs kommun.

Ort och datum
Bergs kommun