

## **Stadgar för**

### **Hammenhög Bogemenskap kooperativ hyresrättsförening**

Stadgar antagna vid konstituerande föreningsstämma den 17 mars 2018

#### **FÖRENINGENS FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE**

##### **§ 1. Firma**

Föreningens namn och firma är Hammenhög Bogemenskap kooperativ hyresrättsförening.

##### **§ 2. Ändamål och verksamhet**

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom:

- att äga och upplåta bostadslägenheter till medlemmarna med kooperativ hyresrätt i den f.d. lantmannaskolan i Hammenhög, fastighetsbeteckning Hammenhög 103:3 och adressen Skolvägen 20A i Hammenhög, Simrishamns kommun, Skåne, eller annan fastighet lämpad för samma ändamål.
- att genom eget förvaltningsarbete verka för ett ekonomiskt hållbart boende.
- att på politisk, religiös samt etniskt neutral grund främja medlemmarnas såväl individuella som gemensamma inflytande och beslutanderätt, liksom genom ett öppet och aktivt föreningsarbete verka för ett demokratiskt hållbart boende
- att tillhandahålla gemensamma lokaler, service och tjänster som främjar medlemmarnas aktiva bogemenskap, trygghet, hälsa och välbefinnande och på så sätt verka för ett socialt hållbart boende
- att med miljöbefrämjande insatser stödja lokala kretslopp, hushålla med ändliga resurser och verka för ett ekologiskt hållbart boende.
- Föreningen vänder sig företrädesvis till personer över 40 år utan hemmavarande barn

##### **§ 3. Föreningens säte**

Styrelsen har sitt säte i Hammenhög i Simrishamns kommun.

#### **MEDLEMSKAP**

##### **§ 4. Medlemskap**

Till medlem i hyresrättsföreningen kan antas personer som vill ha en bostad med kooperativ hyresrätt i föreningens fastighet och som åtar sig att följa hyresrättsföreningens stadgar, samt bidra till förverkligandet av hyresrättsföreningens ändamål.

## **§ 5 Medlemskategorier**

Föreningens medlemmar utgörs av bomedlemmar och externa medlemmar. Bomedlemmar hyr bostad av föreningen. Övriga, som står i kö för en bostad eller vill medverka i föreningens verksamhet utan att hyra bostad i huset, kallas externa medlemmar. Dessa externa medlemmar har yttranderätt men inte beslutanderätt på föreningsstämman.

## **§ 6 Ansökan**

Ansökan om medlemskap ska vara skriftlig och ställas till styrelsen som prövar den sökandes förutsättningar för medlemskapet. Beviljas medlemskapet och medlemmen har betalat medlemsinsats utfärdas ett medlemsbevis.

## **§ 7 Upplåtelse och fördelning av lägenheter**

Upplåtelse av kooperativ hyresrätt får endast ske till medlem i föreningen. Beslut om antagande av hyresgäst fattas av styrelsen utifrån regler och riktlinjer från föreningsstämman.

## **§ 8 Medlem utan kooperativ hyresrätt**

Bomedlem som säger upp sin hyresrätt har rätt att stå kvar som extern medlem i föreningen.

## **§ 9 Upphörande av medlemskap**

Medlem som vill lämna föreningen, ska anmäla detta skriftligen till styrelsen. I samband med att den kooperativa hyresgästen sagt upp sitt medlemskap, har även hyresavtalet sagts upp, även om detta inte framgår av handlingen.

Avgång ur föreningen sker vid utgången av det räkenskapsår då medlemskapet eller hyresavtalet sagts upp.

Medlem som bryter mot stadgarna, skadar föreningen, eller motverkar dess intressen eller i övrigt förverkat sin hyresrätt enligt 3 kapitlet 11 § lagen om kooperativ hyresrätt, och inte rättar sig efter erhållen skriftlig varning från styrelsen, kan uteslutas från föreningen. Beslut om varning och uteslutning som grundar sig på att medlemmen inte fullgör sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får fattas av styrelsen. Övriga beslut om uteslutning ska fattas av föreningsstämma.

# **INSATSER OCH AVGIFTER**

## **§ 10 Insatser**

Medlem deltar i föreningen med en medlemsinsats och ska också betala årsavgift till föreningen. Bomedlemmar betalar dessutom en upplåtelseinsats per lägenhet.

## **§ 11 Medlemsinsats**

Varje medlem ska delta i föreningen med en insats om 1000 kr. Medlemsinsatsen betalas till föreningens bankkonto inom två veckor från det att ansökan beviljats. Medlemsinsatsen återbetalas inte.

## **§ 12 Upplåtelseinsats**

I samband med att föreningen upplåter en lägenhet med kooperativ hyresrätt, kommer medlemmen att åläggas en upplåtelseinsats. Priset bestäms när priset på huset är klart, lånevillkor har förhandlats och ombyggnader har beslutats. Upplåtelseinsatsen storlek bestäms av föreningsstämman. Om styrelsen finner skäl härför, har föreningen rätt att ta ut upplåtelseinsatsen i förskott.

Upplåtelseinsatserna återbetalas när efterföljande hyresgäst betalat in sin upplåtelseinsats. En avgående medlem har inte rätt att få tillbaka ett högre belopp än hen har betalat in till föreningen som insats.

Upplåtelseinsatsen är anpassad till konsumentprisindex det år då föreningen bildas. Om indextalet har stigit i förhållande till bastalet får upplåtelseinsatsen, om styrelsen så beslutar, räknas upp med högst det procenttal varmed indextalet förändrats i förhållande till bastalet. Sådan uppräknings gällande från och med januari året efter styrelsens beslut om uppräknings. Sådan uppräknings upplåtelseinsats får endast tas ut av nyttillträdande medlem vid ny upplåtelse inom föreningens bostadsbestånd. Erlagd upplåtelseinsats får däremot inte uppräknas.

## **§ 13 Årsavgift (medlemsavgift)**

Bomedlemmar erlägger en årsavgift, som bestäms av föreningsstämman.

Årsavgiften får fastställas till högst 2000 kr för bomedlemmar och högst 1000 kr för externa medlemmar. Årsavgiften ska betalas senast en månad efter föreningsstämman.

Föreningen kan besluta om extra uttaxering av bomedlemmar om det behövs för att finansiera föreningens syften, dock högst 1000 kr.

## **§ 14 Hyra (månadsavgift)**

Styrelsen fastställer hyran enligt följande:

De totala hyresintäkterna inom föreningen ska bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs.

Hyressättningen av den enskilda bostaden ska grundas på storlek, standard, andel av gemensamhetsutrymmen och övriga förmåner knutna till lägenheten.

Medel för framtida underhåll av föreningens fastighet ska årligen avsättas i enlighet med en av styrelsen uppgjord underhållsplan.

Till varje lägenhet knyts en underhållsfond med minsta avsättning på 5 procent av lägenhetens hyra.

## **§ 15 Medlemmens skyldigheter**

Varje medlem är skyldig att betala stadgeenliga och av föreningsstämman fastställda medlemsinsatser och medlemsavgifter.

Medlemmar som hyr bostad av föreningen med kooperativ hyresrätt, bomedlemmar, ska på egen bekostnad hålla denna i fullgott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bomedlemmens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Hen är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken.

Till bostaden räknas:

- Rummens väggar, golv och tak, innerdörrar och insidan av ytterdörrar.
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som tillhör lägenheten.
- Glas i fönster och dörrar, insidan av fönsterbågar och karmar.

För byggnadens underhåll i övrigt svarar föreningen.

Föreningens bomedlemmar ska inte svara för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, media, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Skador i bostadslägenhet, som uppkommit på grund av brand eller vattenskada, ska föreningens medlemmar själva svara för endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar hen eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som medlemmen själv inte vållat gäller vad som sagts endast om medlemmen brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

Medlemmen svarar för att underhålls- och reparationsarbetena utförs på ett fackmässigt och i övrigt tillfredsställande sätt. Skulle lägenhetens standard försämrats till följd av sådana åtgärder blir hyresgästen ersättningsskyldig gentemot föreningen.

I hyresgästens ansvar för sin lägenhet ingår ett fullgott försäkringsskydd genom en hemförsäkring, som ska godkännas av styrelsen. Det faller på varje enskild hyresgäst att hålla lägenheten i fullgott skick.

Föreningen får åta sig att utföra underhållsåtgärder som medlemmen ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämman och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör medlemmens lägenhet.

Föreningens bomedlemmar ska själva svara för underhåll och skötsel av gemensamma utrymmen och utemiljö i sådan omfattning och i sådana former som föreningsstämman fattar beslut om. Medlemmarna skall efter förmåga delta i sådana aktiviteter som föreningen med stöd av § 2 beslutar om.

I den mån medlemmar väljer att överlåta visst underhålls- eller tjänsteansvar enligt dessa stadgar till andra medlemmar, skall detta meddelas styrelsen och regleras i den ordning som styrelsen beslutar om.

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

## **§ 16 Förändring i lägenhet**

Medlemmen får inte, utan styrelsens tillstånd, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller kan förväntas innebära att lägenheten blir mindre attraktiv för efterkommande hyresgäster.

## **§ 17 Fastighetsunderhåll**

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och utemiljö och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om hyrans storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet samt varje år besiktiga föreningens egendom.

## **STYRELSE**

### **§ 18 Styrelse och firmateckning**

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall bestå av minst 3 och högst 7 ordinarie ledamöter samt högst 2 suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman. Till styrelsen kan utses även andra än medlemmar.

Styrelsens ordförande väljs av föreningsstämman på en tid av ett år. Styrelsen väljer inom sig vice ordförande, sekreterare och kassör. Styrelsen är beslutsför då de närvarande ledamöterna/suppleanterna uppgår till minst hälften av det valda antalet ordinarie ledamöter. Styrelsen kan adjungera till sig externa personer. Varje styrelseledamot har en röst. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Föreningens firma tecknas av styrelsen och dem styrelsen utsett till firmatecknare, två i förening.

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

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **§ 19 Räkenskapsår och årsredovisning**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari t o m den 31 december. Styrelsen ska senast 6 veckor före föreningsstämman lämna årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

### **§ 20 Föreningsstämma och kallelse**

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före april månads utgång. Under januari fastställer styrelsen datum för stämman. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till

det. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller minst en tredjedel av samtliga boende röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma ska, i likhet med övriga meddelanden, ske skriftligen till anmäld e-postadress till samtliga medlemmar senast tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämma. Förteckning över ärenden som ska tas upp till behandling på stämman bifogas kallelsen, liksom inkomna motioner och styrelsens yttrande över dessa. Vid förslag till ändring av stadgarna ska det kompletta ändringsförslaget biläggas kallelsen.

Årsredovisning, revisionsberättelse samt övriga stämmohandlingar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före stämman på plats som styrelsen anvisar.

## **§ 21 Ordinarie stämma**

Vid ordinarie stämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande för stämman
2. Val av sekreterare för stämman
3. Val av två justerare tillika rösträknare
4. Fråga om stämman utlysts i behörig ordning
5. Fastställande av röstlängd
6. Styrelsens årsredovisning
7. Revisorernas berättelse
8. Fastställande av resultat- och balansräkning
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen
11. Fastställande av arvode till styrelseledamöter och revisorer
12. Val av ordförande och kassör
13. Val av övriga ledamöter i styrelsen
14. Val av revisor och revisorssuppleant
15. Val av valberedning
16. Fastställande av årsavgift enligt § 13
17. Styrelsens förslag
18. Behandling av inkomna motioner
19. Övriga frågor

## **§ 22 Extra föreningsstämma**

Dagordning vid extra föreningsstämma ska alltid uppta ärendena under 1-5. Inga andra ärenden än de som anges i kallelsen får bli föremål för beslut vid extra föreningsstämma.

## **§ 23 Stämмоordning och beslut**

Intill dess ordförande blivit utsedd leds stämman av styrelsens ordförande eller av den som styrelsen har utsett. Vid föreningsstämma har varje medlem yttranderätt. Rösträtt tillkommer dock endast bomedlem. Finns flera bomedlemmar inom samma hushåll har de tillsammans dock endast en röst. Bomedlem får vid föreningsstämma företrädas av annan person inom samma hushåll. Bomedlems rösträtt kan också utövas av annan bomedlem såsom ombud. Ingen får dock företräda mer än en medlem förutom sin egen röst.

Beslut fattas med öppen omröstning. Vid val som avser andra än stämmans ordförande och justerare ska, om någon begär det, valet ske med slutna sedlar. Såsom föreningens beslut gäller den mening som fått flest röster. Vid lika röstetal gäller den mening som företräds av stämmans ordförande. Vid lika röstetal vid personval avgörs personvalet genom lottning.

## **§ 24 Ändring av stadgar**

Ändring av dessa stadgar beslutas av ordinarie föreningsstämma. Förslaget ska biträdas med minst tvåtredjedels majoritet av bomedlemmarna och fattas på två på varandra följande stämmor. I kallelsen till sådant möte ska tydligt anges ändringsförslaget. Beslut om ändring av en medlems förpliktelse att betala hyra, insatser eller avgifter (§§ 10-14) är giltigt endast om det har fattats på två på varandra följande stämmor och på den senare stämman har biträts av minst tre fjärdedelar av de röstande.

## **§ 25 Motioner till föreningsstämman**

Samtliga medlemmar äger rätt att skriva motioner till ordinarie föreningsstämma. Motioner ska lämnas till styrelsen senast sex veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska skriftligen yttra sig över inkomna motioner och se till att motioner jämte yttranden hålls tillgängliga för medlemmarna senast två veckor föreföreningsstämman tillsammans med övriga handlingar till föreningsstämman.

## **§ 26 Valberedning**

För att förbereda val vid föreningsstämma ska ordinarie stämman utse en valberedning bestående av två ledamöter, varav en sammankallande.

## **§ 27 Revisorer**

Föreningen ska ha en revisor och en revisorssuppleant. Dessa väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden till dess nästa ordinarie stämman hållits. En revisor ska löpande granska föreningens räkenskaper. Revisionen ska senast vara avslutad och revisionsberättelse lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska ge en skriftlig förklaring till revisoreernas eventuella anmärkningar. Denna ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

## **§ 28 Överskottsutdelning**

Eventuell utdelning får endast ske av årets vinst och den balanserade vinst som redovisas i fastställd balansräkning för det senaste räkenskapsåret. Om vinsten ska delas ut ska den fördelas till bomedlemmarna i förhållande till aktuell månadshyra för respektive lägenhet.

## **§ 29 Upplösning av föreningen**

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar fördelas mellan bomedlemmarna i förhållande till inbetalda insatser, dvs. upplåtelseinsatser.

### **§ 30 Stadgeändring**

Beslut om ändring av föreningens stadgar skall fattas i enlighet med 2 kap. 18 § lagen om kooperativ hyresrätt. Dock med det tillägget att minst en stämma skall vara en ordinarie föreningsstämma.

### **§ 31 Överlåtelse**

Utöver vad som anges i 2 kap. 19 § lagen om kooperativ hyresrätt, är ett beslut om överlåtelse av ett hus som föreningen äger giltigt först om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de lägenheter i huset som upplåts med kooperativ hyresrätt har röstat för ett sådant beslut på två på varandra följande ordinarie föreningsstämmor.

### **§ 32 Uthyrning i andra hand**

Uthyrning i andra hand ska godkännas av styrelsen enligt principer som beslutas av årsstämman. Styrelsen kan teckna standardhyreskontrakt för en tidsbegränsad period med någon som inte är medlem.

### **§ 33 Övrigt**

För frågor som inte behandlas i dessa stadgar gäller lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt och lag (1987:667) om ekonomiska föreningar.