

Stadgar för Bogemenskapen Dunderbacken kooperativ hyresrättsförening (KHR)

Stadgar antagna vid konstituerande föreningsstämma den 24 januari 2010. Paragraferna 25 och 33 har ändrats vid föreningsstämma den 1 april 2012.

FÖRENINGENS FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§ 1 Firmanamn

Föreningens namn och firma är Bogemenskapen Dunderbacken kooperativ hyresrättsförening (KHR).

§ 2 Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att enligt kontrakt med Familjebostäder AB hyra fastigheten 2 i kvarteret Fordringägaren i Axelsberg Stockholm och att åt medlemmarna upplåta bostadslägenheterna med kooperativ hyresrätt i denna fastighet samt 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
- på arbetsgemenskapens grund, genom medlemmarnas egna förvaltningsarbeten verka för ett ekonomiskt hållbart boende
- genom delvis gemensam mathållning och annat gemensamt ansvarstagande främja medlemmarnas aktiva boendegemenskap, trygghet, trivsel och samvaro och därigenom verka för ett socialt hållbart boende
- med miljöbefrämjande åtgärder stödja lokala kretslopp, hushålla med ändliga resurser och i övrigt verka för ett ekologiskt hållbart boende

Föreningen vänder sig företrädesvis till personer över 40 år utan hemmavarande barn.

Upplåtelse och utövande av den kooperativa hyresrätten sker enligt bestämmelserna i 12 kap Jordabalken med undantag av de närmare särbestämmelser som anges i 3 kap Lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Fastigheten förvaltas på sätt som närmare

framgår av avtal med Familjebostäder.

§ 3 Verksamhetsort

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP

§ 4 Medlemskap

Till medlem kan antas en sökande som åtar sig att följa föreningens stadgar och bidra till förverkligandet av föreningens ändamål. Medlemskapet kan endast förvärfvas av myndig fysisk person och är personligt.

§ 5 Medlemskategorier

Medlemmar utgörs av bomedlemmar och externa medlemmar. Bomedlemmar är sådana som hyr bostadslägenhet hos föreningen. Övriga medlemmar benämns externa medlemmar.

§ 6 Ansökan

Ansökan om medlemskapet ska vara skriftlig och ställas till styrelsen som prövar den sökandes förutsättningar för medlemskapet. Beviljas medlemskapet och medlem betalat medlemsinsats utfärdas bevis härom.

§ 7 Upplåtelse och fördelning av lägenheter

Upplåtelse av kooperativ hyresrätt får endast ske till medlem i föreningen.

Vid första inflyttning fram till dess huset är fullt fördelas lägenheterna efter kötid. Riktlinjer för lägenhetsfördelning efter första inflyttning beslutas av föreningsstämma. I ett komplement till dessa stadgar förklaras reglerna.¹ Beslut om antagande av hyresgäst fattas av styrelsen utifrån dessa regler och riktlinjer.

§ 8 Medlem utan kooperativ hyresrätt

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

§ 9 Upphörande av medlemskap²

Medlem som avser utträda ur föreningen, ska skriftligen anmäla detta 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 som slutar tidigast en månad från det att medlemskapet, eller

¹ Bilaga 1

² För förklaring av hur tiden för återbetalning av medlems- och upplåtelseinsatser beräknas se bilaga 2

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

Medlemsinsatsen i föreningen är 1000 kr, dock högst en insats per medlem. Medlem ska efter beviljat inträde i föreningen omedelbart betala medlemsinsatsen till föreningens bank-/plusgiro.

§12 Upplåtelseinsats

Upplåtelseinsatsen för lägenheter i föreningen är 350 kr per kvadratmeter lägenhetsyta. Upplåtelseinsatsen betalas kontakt i samband med att hyresavtalet tecknas. Styrelsen kan dock besluta att upplåtelseinsatsen betalas enligt avbetalningsplan.

§ 13 Uppräkning av upplåtelseinsats

Upplåtelseinsatsen är anpassad till konsumentprisindex för oktober månad år 2009, det så kallade bastalet. Om indextalet för någon påföljande oktobermånad 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 gälls från och med den 1 januari året efter styrelsens beslut om uppräknings. Sådan uppräknad upplåtelseinsats får endast tas ut av nytillträdande medlem eller vid ny upplåtelse inom föreningens bostadsbestånd. Betald upplåtelseinsats får däremot inte uppräknas.

§ 14 Årsavgift

Medlem ska till föreningen betala den årsavgift som

³ För förklaring av hur tiden för återbetalning av medlems- och upplåtelseinsatser beräknas se bilaga 2

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

ÅTERBETALNING AV INSATSER

§ 15 Återbetalning av insatser³

Återbetalning av medlemsinsats och upplåtelseinsats ska ske i enlighet med bestämmelserna i 2 kapitlet lagen om kooperativ hyresrätt. En avgående medlem har inte rätt att få tillbaka ett högre belopp än det som denna betalat in till föreningen som insatser.

§ 16 Rätt till kvittning

Om 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

FÖRENINGENS ORGANISATION

§ 17

Föreningens organisation består av

- a) föreningsstämma
- b) styrelse
- c) revisorer,
- d) valberedning

STYRELSEN

§ 18 Styrelsens ansvar

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen ska vidare se till att organisationen beträffande bokföringen och medelsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll och sörja för att föreningens bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

Styrelsen fastställer också hyran till föreningen. Vid hyressättning ska följande grunder tillämpas:

- de totala hyresintäkterna inom föreningen ska bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs
- hyressättningen för den enskilda lägenheten ska baseras på lägenhetens storlek, standard, läge i huset samt övriga förmåner knutna till lägenheten samt lägenhetens andel av de gemensamma ytorna. En lägenhets andel av de gemensamma ytorna ska baseras på storlek och en fast faktor, lika för alla.

§ 19 Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter, samt två till fyra suppleanter. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs av föreningsstämman. Styrelsens ledamöter ska vara bomedlemmar i föreningen. Familjebostäder kan utse ledamot i styrelsen som inte behöver vara medlem i föreningen.

§ 20 Val och mandattid

Val sker vid ordinarie föreningsstämma. Ledamöterna väljs på två år, varav hälften av ledamöterna ena året och den andra hälften det andra året. Föreningsstämman väljer ordförande och kassör. Styrelsen utser inom sig vice ordförande, sekreterare samt en verkställande ledamot med ansvar att ha tillsyn över den löpande förvaltningen i huset och kontakterna med Familjebostäder.

§ 21 Styrelsens beslutsföret

Styrelsen är beslutsföret när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal, den mening som styrelsens ordförande företräder.

Styrelsen ska inhämta föreningsstämmans mening före beslut i frågor av principiell art och i frågor av stor ekonomisk betydelse.

§ 22 Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet samt av två ledamöter i förening.

§ 23 Medlemsmöten och medlemsverksamhet

Det är styrelsens ansvar att, i former som medlemmarna finner lämpligast, tillhandahålla/erbjuda den service och sådana tjänster som främjar föreningens ändamål. För sådan verksamhet ska styrelsen årligen upprätta en verksamhetsplan.

Styrelsen ska i demokratisk anda aktivt verka för att stärka medlemmarnas sociala nätverk och engagemang i föreningens verksamhet. Styrelsen kan tillsätta utskott eller arbetsgrupper som verkar enlighet med den fastställda verksamhetsplanen.

För löpande medlemskontakter, ska styrelsen utöver ordinarie föreningsstämma årligen hålla minst två medlemsmöten. Vid dessa har samtliga medlemmar i föreningen, bomedlemmar och externa medlemmar yttrande- och förslagsrätt men endast bomedlemmar rösträtt, en röst per lägenhet.

§ 24 Övrigt om föreningens ledning

Rörande styrelsen, sammanträden, beslutsföret m.m. i övrigt

gäller i tillämpliga delar vad som föreskrivs i 6 kap Lagen om ekonomiska föreningar.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 25 Räkenskapsår och årsredovisning

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

§ 26 Föreningsstämma och kallelse till denna

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 tiondel av samtliga boende röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma ska, i likhet med övriga meddelanden, ske skriftligen till anmäld postadress till samtliga medlemmar senast fyra veckor före ordinarie eller senast en vecka före extra 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.

§ 27 Ordinarie stämma

Vid ordinarie stämma ska följande ärenden förekomma:

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 resultaträkning
9. Fastställande av balansräkning
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen
12. Fastställande av arvode till styrelseledamöter och revisorer

13. Val av ordförande och kassör
14. Val av övriga ledamöter i styrelsen
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Fastställande av årsavgift enligt 14 §
18. Styrelsens förslag
19. Behandling av inkomna motioner

§ 28 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.

§ 29 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.

§ 30 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 (§§ 18 och 40) , 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.

§ 31 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 före

föreningsstämman tillsammans med övriga handlingar till föreningsstämman.

§ 32 Valberedning

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

§ 33 Revisorer

Föreningen ska ha en revisor och en revisorssuppleant. Dessa väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden till dess nästa ordinarie stämma 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 revisorernas eventuella anmärkningar. Denna ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 34 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.

MEDLEMMENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 35 Inledning

Bestämmelserna om hyra i Jordabalken ska tillämpas på kooperativ hyresrätt med de undantag som anges i 3 kap. lagen om kooperativ hyresrätt, eller nedan.

§ 36 Förstahandskontrakt

Föreningens upplåtelse av lägenhet till medlem anses utgöra upplåtelse i första hand.

§ 37 Lägenhetens skick på tillträdesdagen

Föreningen ska på tillträdesdagen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet, om inte annat har avtalats mellan föreningen och medlemmen.

§ 38 Lägenhetens skick under hyrestiden

Medlemmen ska på egen bekostnad svara för viss reparation och underhåll i lägenheten med tillhörande förrådsutrymmen i enlighet med föreningens förvaltningsavtal med Familjebostäder.

Inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten får inte utföras utan styrelsens godkännande. Medlemmen svarar för att underhålls- och reparationsarbeten utförs på ett fackmässigt och i övrigt tillfredsställande sätt. Skulle lägenhetens standard försämrats till följd av sådana åtgärder blir medlemmen/hyresgästen ersättningsskyldig gentemot föreningen.

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

Styrelsen ska, tillsammans med Familjebostäder och utifrån ingångna blockhyres- och förvaltningsavtal, göra en årlig besiktning av fastigheten för att säkerställa fastighetens tekniska standard och behov av underhållsinsatser.

§ 39 Bomedlems åtagande i självförvaltning av hus och trädgård

En del av det sociala livet i huset bygger på arbetsgemenskap. Varje bomedlem ska ansvara för sin del i den arbetsordning som bestäms på föreningsstämman. Men styrelsen kan besluta att en medlem temporärt får överlåta detta ansvar till annan medlem om det finns särskilda skäl, till exempel längre resa eller sjukdom.

§ 40 Hyran

Bestämmelsen om hur hyran sätts i 12 kap § 19 i Jordabalken gäller inte för kooperativa hyresgäster. Den enskilde hyresgästen ska betala den hyra som föreningens styrelse årligen bestämmer.

Hyressättningen grundas på föreningens kostnader till följd av ingångna blockhyres- och förvaltningsavtal med Familjebostäder. Till det kommer föreningens kostnader enligt beslut på föreningsstämma. Kostnaderna fördelas, enligt § 18, på föreningens bostadslägenheter och eventuellt uthyrda lokaler.

§ 41 Användning av lägenheten

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

§ 42 Tillträde till lägenheten

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 medlemmen skyldig att låta den visas på lämplig tid. Föreningen ska dock se till att medlemmen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 43

Upphörande av den kooperativa hyresrätten i vissa fall
Upphör föreningens hyresavtal med husets ägare upphör den kooperativa hyresrätten och inträder husets ägare i stället som hyresvärd i förhållande till föreningens bomedlemmar.

§ 44 Likvidation

Föreningsstämman kan besluta att föreningen ska träda i likvidation. Ett beslut om likvidation är giltigt endast om samtliga röstberättigade har förenat sig om beslutet eller detta har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman fått stöd av minst två tredjedelar av de röstande. Likvidationen inträder omedelbart eller den senare dag som föreningsstämman beslutar. Fattas beslut om likvidation ska bestämmelserna i 11 kap i Lagen om ekonomiska föreningar tillämpas.

Träder föreningen i likvidation, ska sedan denna avslutats, de behållna tillgångarna disponeras för återbetalning till medlemmarna i proportion till deras insatser

45 § Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller Lagen om kooperativ hyresrätt samt övrig tillämplig lagstiftning.