

Stadgar för Hogslätts Vänboende Kooperativ hyresrättsförening

§ 1 Firma

Föreningens firma är Hogslätts Vänboende Kooperativ Hyresrättsförening

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska och sociala intressen genom:

att äga och upplåta bostadslägenheter till medlemmarna med kooperativ hyresrätt på fastigheten Hogslätt 1:33 i Tanums kommun, samt att genom eget förvaltningsarbete verka för ett ekonomiskt hållbart boende,

att tillhandahålla medlemmarna gemensamma lokaler, service och tjänster för främjande av medlemmarnas aktiva boendegemenskap, trygghet, hälsa och välbefinnande samt härigenom verka för ett socialt hållbart boende och

att med miljöbefrämjande insatser stödja lokala kretslopp, hushålla med ändliga resurser och verka för ett ekologiskt hållbart boende.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Tanums kommun, Västra Götalands län.

§ 4 Medlemskap

Till medlem i hyresrättsföreningen kan antas personer som önskar tilldelas bostad med kooperativ hyresrätt i fastigheten Hogslätt 1:33 och som kan förväntas följa hyresrättsföreningens stadgar, samt bidra till förverkligandet av hyresrättsföreningens ändamål.

Ansökan om medlemskap skall, efter skriftlig framställan, prövas av styrelsen.

Föreningens medlemmar utgörs av bomedlemmar och kömedlemmar. Bomedlem hyr bostad av föreningen. Kömedlem har yttranderätt men inte

beslutanderätt på stämman.

§ 5 Medlemsinsats

Varje medlem skall delta i föreningen med en insats om 1 000 kr.
Medlemsinsatsen betalas inom två veckor från det att ansökan beviljats..

Medlemsinsatsen återbetalas inte, men om medlem byter till annan kooperativ hyresrättsförening i trakten får medlemsinsatsen överflyttas dit.

§ 6 Upplåtelseinsats

I samband med att föreningen upplåter en lägenhet med kooperativ hyresrätt, kommer medlemmen att åläggas en upplåtelseinsats om 3 200 kr per kvadratmeter bostadsyta. Om styrelsen finner skäl härför, äger föreningen rätt att efter ansökan hos Bolagsverket ta ut förskott på upplåtelseinsatsen. Upplåtelseinsatserna återbetalas när efterföljande hyresgäst betalat in sin upplåtelseinsats. En avgående medlem har inte rätt att få tillbaka ett högre belopp än det hen har betalat in till föreningen som insatser.

Upplåtelseinsatsen är anpassad till konsumentprisindex, totalindex för 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 uppräkningsgäller från och med januari året efter styrelsens beslut om uppräknings. Sådan uppräknings upplåtelseinsats får endast tas ut av nytillträdande medlem vid ny upplåtelse inom föreningens bostadsbestånd. Erlagd upplåtelseinsats får däremot inte uppräknas.

Stämman får inte besluta om ökad upplåtelseinsats förrän efter 15 år från byggnadens färdigställande, dvs tidigast från den 15 juni 2033.

§ 7 Årsavgift (medlemsavgift)

Bomedlemmar erlägger en årsavgift, som bestäms av föreningsstämman, dock högst 2,5 procent av prisbasbeloppet per lägenhet. (Prisbasbeloppet beräknas till 44 400 kr för år 2014, årsavgiften blir då högst 1110 kr).

Föreningsstämman kan bestämma om årsavgift för kömedlemmar, dock högst 1 procent av prisbasbeloppet.

Föreningen kan besluta om extra uttaxering av bomedlemmar om det behövs för att finansiera föreningens syften, dock högst om ytterligare 2,5 procent av prisbasbeloppet per år.

Styrelsen beslutar när årsavgiften ska betalas.

§ 8 Hyran

Styrelsen fastställer hyran enligt följande:

- De totala hyresintäkterna inom föreningen skall bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs.
- Hyressättningen av den enskilda bostaden skall grundas på storlek, standard, andel av gemensamhetsutrymmen och övriga förmåner knutna till lägenheten.
- Medel för framtida underhåll av föreningens fastighet skall 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.

§ 9. Turordningsrätt

Bostad tilldelas medlem och kömedlem enligt förvärvad turordning. För att erhålla turordningsrätt måste medlemsinsatsen vara erlagd. Turordningen bestäms enligt fastställda kriterier som meddelas vid föreningens bildande och kan endast ändras av ordinarie årsstämma. Intern omflyttning i huset prioriteras innan ny hyresgäst erbjuds lägenhet.

§ 10 Medlemmens skyldigheter

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

Medlemmar som hyr bostad av föreningen med kooperativ hyresrätt, bomedlemmar, skall på egen bekostnad hålla denna i fullgott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. 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. Föreningen svarar i övrigt för byggnadens underhåll. Till bostaden räknas:

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

Föreningens bomedlemmar skall inte svara för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elcktricitet, 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, skall föreningens medlemmar själv svara för endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hens hushåll eller gästar hen eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hens räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som medlemmen själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om medlemmen brutit 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.

Föreningen får åta sig att utföra sådana 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 skall 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.

§ 11 Förändring i lägenhet

Medlemmen får inte, utan styrelsens tillstånd, i lägenheten 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.

§ 12 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.

§ 13 Upphörande av medlemskap

Medlem som avser utträda ur föreningen, skall skriftligen anmäla detta till styrelsen. Därmed har även hyresavtalet sagts upp, även om detta inte framgår av handlingen.

Bryter medlem mot stadgarna, skadar föreningen, motverkar dess intressen eller i övrigt har förverkat sin hyresrätt enligt 3 kapitlet 11 § lagen om kooperativ hyresrätt, och inte rättar sig efter erhållen skriftlig varning från styrelsen, kan hen uteslutas från föreningen. Beslut om varning eller uteslutning skall fattas av styrelsen och skriftligen tillställas medlemmen.

Medlem som uteslutits ur föreningen förlorar omedelbart sin rätt att delta i

överläggningar och beslut om föreningens angelägenheter.

En utesluten medlem kan hänskjuta frågan om uteslutning till föreningsstämman, genom att anmäla detta till styrelsen inom en månad från det att meddelandet om uteslutning skickats till medlemmen.

Avgången ur föreningen äger rum vid utgången av det räkenskapsår som slutar tidigast tre månader efter anmälan om utträde ur föreningen.

§ 14 Styrelse och firmateckning

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 7 ordinarie ledamöter samt högst 2 suppleanter. Suppleanter inträder i den ordning som de blivit valda.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för ett år i taget, dvs. för tiden fram till dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits. 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, var för sig.

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

§ 15 Revisorer

Föreningsstämman skall årligen välja en revisor och högst en suppleant för granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper.

Revisorn och eventuell suppleant väljs av föreningsstämman för ett år i taget, dvs. för tiden fram till dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

§ 16 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§ 17 Årsredovisning och revisionsberättelse

Styrelsen skall lämna årsredovisningshandlingarna till revisorn senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma.

Senast tre veckor före ordinarie stämma skall revisorn överlämna revisionsberättelsen till styrelsen.

§ 18 Ordinarie föreningsstämma (årsmöte)

Ordinarie föreningsstämma hålls mellan den 1 april och den 31 maj. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden avhandlas:

1. val av ordförande och dennes anmälan av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens verksamhetsberättelse, årsredovisning och revisorns berättelse
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Presentation av budget för kommande år.

10. Styrelsens förslag till verksamhetsplan och arbetsordning för det gemensamma arbetet.
11. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
12. medlemsavgift för kommande verksamhetsår
13. beslut om antalet styrelseledamöter
14. val av styrelseledamöter
15. val av revisor och eventuell revisorssuppleant
16. val av valberedning
17. behandling av inkomna motioner och propositioner
18. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt lag eller enligt föreningens stadgar

§ 19 Valberedning

Föreningsstämman skall årligen vid ordinarie stämma utse en valberedning, bestående av två ledamöter, varav en skall utses till sammankallande, samt två suppleanter. Valberedningen har att till nästkommande ordinarie stämma föreslå kandidater till de uppdrag, till vilka innehavare skall väljas. Medlemmar kan fram till två veckor före årsstämman lämna nomineringar till uppdrag inom föreningen, vilka skall väljas vid stämman.

§ 20 Extra föreningsstämmor (medlemsmöten) och medlemsverksamhet

Det ankommer på styrelsen att, i sådana former som medlemmarna finner lämpligast, tillhandahålla sådan service och sådana tjänster som främjar föreningens ändamål. För sådan verksamhet skall styrelsen årligen upprätta en verksamhetsplan.

Styrelsen skall aktivt verka för medlemmarnas engagemang i föreningens verksamhet. Styrelsen kan besluta delegera ansvar och ekonomiska befogenheter till utskott eller arbetsgrupper som verkar i enlighet med den fastställda verksamhetsplanen.

För löpande medlemskontakter, skall styrelsen kalla till medlemsmöten och

extra föreningsstämmor. Extra föreningsstämma ska också hållas när det begärs av revisorn eller minst tre (3) av föreningens röstberättigade medlemmar.

§ 21 Kallelse till föreningsstämma, andra meddelanden, motioner och rösträtt

Styrelsen kallar till föreningsstämmor. Kallelsen ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma och utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämmor och andra meddelanden anslås på föreningens anslagstavla och med brev eller e-post till samtliga medlemmar. Då kallelse utgått till föreningsstämma ska styrelsen omedelbart underrätta revisorerna om detta genom brev.

Motioner till ordinarie föreningsstämma skall vara lämnade till styrelsen senast den 1 mars.

Vid föreningsstämman har varje medlem yttranderätt. Rösträtt tillkommer dock endast bomedlem. Endast *en* bomedlem per hushåll har rösträtt. Bomedlem kan företrädas av annan bomedlem om skriftlig fullmakt finns. Medlem kan endast företräda *en* annan medlem. Fullmakt kan också lämnas direkt till styrelsen, som får ha flera fullmakter. Såsom föreningens beslut gäller den mening för vilken flest röster avgivits. Vid lika röstetal gäller den mening som företräds av stämmans ordförande. Vid lika röstetal vid personval avgörs dock personvalet genom lottning.

§ 22 Vinstfördelning/fördelning av överskott

Överskott efter skatt ska fördelas enligt följande:

Fritt eget kapital enligt fastställd balansräkning skall, sedan föreskriven avsättning gjorts till reservfonden, enligt föreningsstämmans beslut, föras i ny räkning, fonderas för särskilda ändamål eller utdelas till bomedlemmarna som återbäring i förhållande till erlagd hyra.

§ 23 Upplösning av föreningen

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

§ 24 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.

§ 25 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.

§ 26 Uthyrning i andra hand

Uthyrning i andra hand skall godkännas av styrelsen enligt principer som beslutas av årsstämman.

Styrelsen kan teckna standardhyreskontrakt för en tidsbegränsad period med någon som inte är medlem.

§ 27 Övrigt

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

Dessa stadgar har antagits vid föreningens extrastämma den 14 februari 2018 samt vid årsstämma den 11 april 2018.