

Stadgar för Björkgatan seniorboende kooperativ hyresrättsförening

FÖRENINGENS FIRMA, ÄNDAMÅL och SÄTE

§ 1 Firmanamn

Föreningens namn och firma är Björkgatan seniorboende kooperativ hyresrättsförening.

§ 2 Föreningens ändamål

Björkgatan seniorboende kooperativ hyresrättsförening har till ändamål

- att** främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom blockförhyrning av lägenheter och härigenom till medlemmarna upplåta lägenheter för seniorboende med kooperativ hyresrätt, samt att genom föreningens förvaltning verka för ett ekonomiskt hållbart boende
- att** genom medlemmars egna insatser främja medlemmarnas aktiva boendegemenskap, trygghet och trivsel samt härigenom verka för ett socialt hållbart boende

§ 3 Säte

Föreningen har sitt säte i Sandvikens kommun.

MEDLEMSKAP

§ 4 Medlemskap och medlemsinsats

Till medlem kan antas personer i hushåll utan hemmavarande barn som aktivt kan förväntas delta i och efter egen förmåga bidra till föreningens verksamhet samt i övrigt följa föreningens stadgar och ändamål.

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

Varje medlem skall delta i föreningen med en insats om högst 5 000 kr, eller till det lägre belopp som årsstämman fastställer. Insatsen skall betalas kontakt till föreningens bank- eller postgiro. Återbetalning av erlagd medlemsinsats skall ske i enlighet med 2 kapitlet lagen om kooperativ hyresrätt. En avgående medlem har inte rätt att få tillbaka ett högre belopp än det som denne betalat in till föreningen som insatser.

§ 5 Medlemskategorier

Medlemmar till vilka föreningen upplåtit lägenhet kallas *bomedlem*. Övriga medlemmar kallas *kömedlem*.

§ 6 Bomedlemskap

Till bomedlem kan antas kömedlem där någon i hushållet fyllt 65 år, som erlagt full årsavgift och som åtar sig att följa de skyldigheter för bomedlem som framgår av §§ 7 och 16.

Ansökan om bomedlemskap skall efter skriftlig framställan prövas av styrelsen och avse en specifik lägenhet.

Den som enligt 12. kap jordabalken har förvärvat en kooperativ hyresrätt genom överlåtelse eller byte får inte vägras inträde i föreningen som bomedlem om medlemskap enligt § 4 kan godkännas. Den som förvärvat en kooperativ hyresrätt enligt vad som nyss sagts måste ansöka

om medlemskap i föreningen. Görs inte sådan ansökan utan dröjsmål efter tillsägelse är hyresrätten förverkad och föreningen berättigad att säga upp hyresavtalet att upphöra i förtid.

§ 7 Bomedlemmarnas åtaganden

Bomedlem skall för sin lägenhet teckna och vidmakthålla ett fullgott försäkringsskydd genom hemförsäkring.

Bomedlem skall enligt §§ 1 och 4 verka för en god social och fysisk boendemiljö samt främja trivseln bland medlemmarna genom aktiviteter i närliggande gemensamhetslokaler.

§ 8 Förvaltning

Föreningen skall för fastighetens och lägenheternas förvaltning teckna och vidmakthålla blockhyresavtal samt förvaltningsavtal avseende ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning med Fastighetsägaren.

§ 9 Upplåtelseinsats

I samband med att föreningen upplåter en lägenhet ska bomedlemmen betala en upplåtelseinsats i enlighet med beslut om insatser vilka stämman fastställt.

Upplåtelseinsatsen erlägges kontant till föreningens post- eller bankgiro samtidigt som medlem tecknar hyresavtal med föreningen.

§ 10 Återbetalning av medlems- och upplåtelseinsatser

Bomedlem som sagt upp sitt medlemskap och/eller sitt hyresavtal äger rätt att återfå inbetald upplåtelseinsats så snart tillträdande hyresgäst betalat sin upplåtelseinsats för samma lägenhet, dock senast sex månader från att bomedlemmen utträtt ur föreningen.

Återbetalning av erlagd medlemsinsats skall ske i enlighet med 2 kap. 911 §§ lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt. En avgående medlem har inte rätt att få tillbaka ett högre belopp än det som denne betalat in till föreningen som medlemsinsats.

Om hyresförhållandet upphör har föreningen rätt att kvitta fordran som föreningen har på bomedlemmen och som härrör från hyresförhållandet, mot de medel som bomedlemmen har inestående i föreningen.

§ 11 Årsavgift

För administrativa omkostnader skall varje medlem erlägga en årsavgift, vilken stämman årligen beslutar om, dock högst 10 procent av prisbasbeloppet enligt 1 kap. 6 § lagen (1962:381) om allmän försäkring. Avgiften skall betalas på det sätt som styrelsen fattar beslut om. Årsavgiften för köande medlemmar skall vara hälften av den avgift boende medlemmar erlägger

§ 12 Hyran

Den kooperativa hyresgästen skall betala den hyra som föreningens styrelse årligen bestämmer. Hyressättningen skall grundas på föreningens självkostnader, vilka skall fördelas på de av föreningens uthyrda lokaler och bostadslägenheter.

Hyrorna för de enskilda bostadslägenheterna skall fastställas av styrelsen utifrån dess inbördes bruksvärde.

De totala hyresintäkterna inom föreningen skall bestämmas så att en långsiktig god ekonomi för föreningen säkerställs.

§ 13 Upphörande av medlemskap

Medlem som avser utträda ur föreningen, skall 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 senast sex månader från det att medlemskapet, eller hyresavtalet sagts upp

Bryter medlem 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 medlemmen uteslutas från föreningen.

Beslut om varning eller uteslutning skall fattas av styrelsen och skriftligen skickas till medlemmen.

§ 14 Bostadskö

För medlemmar som är sökande till föreningens bostadslägenheter, skall upprättas en kö enligt sådana regler som föreningsstämman fastställt.

§ 15 Hyresavtal m.m.

Med kömedlem, som antagits som bomedlem enligt § 6, upprättas ett hyresavtal för den tilldelade lägenheten med av styrelsen fastställda hyresvillkor.

FÖRENINGENS ORGANISATION

§ 16 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§ 17 Ordinarie årsstämma

Ordinarie årsstämma hålles senast den 30 juni varje år. Kallelse skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före föreningsstämman.

Om styrelsen, en revisor eller minst en tiondel av samtliga medlemmar skriftligen så påfordrar, skall extra föreningsstämma avhållas, vilken styrelsen skall utlysa. Kallelse skall utfärdas senast två veckor från den dag begäran inkommit till styrelsen. Stämman skall hållas i Sandviken.

§ 18 Dagordning till föreningsstämman

Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma;

1. val av ordförande för stämman
2. anmälan om protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
5. fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning
6. fråga om stämman är beslutsmässig
7. styrelsens redovisningshandlingar för det senaste räkenskapsåret
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. beslut om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning
11. beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. bestämmande av arvode för styrelsen, revisorer samt övriga förtroendeuppdrag med arvode
13. val av ordförande i styrelsen

14. val av övriga ledamöter samt suppleanter i styrelsen
15. val av revisor
16. val av övriga av styrelsen föreslagna förtroendeuppdrag
17. val av valberedning samt sammankallande
18. fastställande av årsavgift och medlemsinsats
19. fastställande av verksamhetsplan för nästkommande år
20. fastställande av budget för nästkommande år
21. behandling av motioner
22. behandling av ärenden väckta av styrelsen eller vilka enligt lag äger rätt att behandlas vid stämman.

Dagordning vid extra föreningsstämma skall uppta ärendena under 1-6 samt det eller de ärenden för vilkas avgörande stämman hålls.

§ 19 Motioner till föreningsstämman

Samtliga medlemmar äger rätt att motionera till ordinarie föreningsstämma. Motioner skall vara tillställda styrelsen senast den 1 mars. Styrelsen skall skriftligen yttra sig över inkomna motioner.

§ 20 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem närvaro- och yttranderätt. Rösträtt tillkommer dock endast bomedlem samt en ledamot från fastighetsägaren, eller den fastighetsägaren sätter i sitt ställe enligt § 22. Finns flera bomedlemmar inom samma hushåll har de tillsammans dock endast en röst. Bomedlem får vid föreningsstämma företrädas av make, sambo och släkting i rakt upp- och nedstigande led inom samma hushåll. Bomedlems rösträtt kan också utövas av annan medlem såsom ombud. Ingen får dock företräda mer än en medlem förutom sin egen röst.

§ 21 Stämмоordning och beslut

Intill dess ordförande blivit utsedd leds stämman av styrelsens ordförande eller av den som styrelsen har utsett.

Beslut fattas medelst öppen omröstning. Vid val som avser annat än stämmans ordförande och justeringsmän skall dock, om någon begär det, valet ske med slutna sedlar.

Såsom föreningens beslut gäller den mening för vilken flest röster angivits. Vid lika röstetal eller den mening som företräds av stämmans ordförande. Vid lika röstetal vid personval avgörs dock personvalet genom lottning.

§ 22 Styrelse och firmateckning

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

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ordinarie ledamöter, samt minst en och högst två suppleanter.

En styrelseledamot och en suppleant utses av fastighetsägaren, eller den fastighetsägaren sätter i sitt ställe vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen. Övriga styrelsemedlemmar och suppleanter väljs av föreningsstämman enligt nedan, vilka måste vara medlemmar i föreningen.

Suppleanter inträder i den ordning som de blivit valda.

Vid ordinarie föreningsstämma väljer föreningen två ledamöter på två år. Övriga ledamöter och samtliga suppleanter väljs för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan dessutom utse ledamöter att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen kan också utse ledamot eller annan person ensam företräda föreningen för i särskilt angivet fall.

§ 23 Valberedning

Föreningsstämman skall årligen vid ordinarie stämma utse en valberedning, bestående av tre ledamöter, varav en skall utses till sammankallande. Valberedningen har att till nästkommande ordinarie stämma föreslå kandidater till de uppdrag, till vilka innehavare skall väljas. Medlemmar kan fram till 1 mars lämna nomineringar till uppdrag inom föreningen, vilka skall väljas vid stämman.

§ 24 Revisorer

Föreningsstämman skall årligen vid ordinarie stämma välja en revisor för granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper. Redovisningshandlingarna skall överlämnas till revisorerna senast den 1 mars. Revisorn skall senast 31 mars skriftligen lämna sin revisionsberättelse.

§ 25 Kallelse och andra meddelanden

Kallelse till föreningsstämma skall till varje medlem ske via brev med post eller via utdelning till den adress medlemmen angivit till föreningen, eller till en av medlemmen uppgiven e-postadress.

Förteckning över ärenden som skall tas upp till behandling på stämman bifogas kallelsen. Vid förslag till ändring av stadgarna skall det kompletta ändringsförslaget biläggas kallelsen.

Årsredovisning, revisionsberättelse samt övriga stämmohandlingar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före stämman och om så lämpligen kan ske sändas med kallelsen.

Andra kallelser eller meddelanden kan anslås i husen eller skickas via mail, eller vad som i övrigt följer för meddelanden som avses i 6 kap. 6 § lagen om kooperativ hyresrätt.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 26 Ändringar av stadgar

Ändring av dessa stadgar beslutas av föreningsstämman. Förslaget skall biträdas med minst två tredjedels majoritet av delegaterna och fattas på två på varandra följande stämmor, eller vad som i övrigt följer av 7 kap. om ekonomiska föreningar. I kallelsen till sådant möte skall tydligt anges ändringsförslaget.

§ 27 Vinstfördelning

Fritt eget kapital enligt fastställd balansräkning ska, sedan i lag föreskriven avsättning till reservfond har skett, föras i ny räkning, fonderas, eller efter beslut på föreningsstämma, delas ut till medlemmarna. Sådan utdelning skall fördelas proportionerligt efter medlemmens inbetalda medlems- och upplåtelseinsats.

§ 28 Likvidation

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

Utkast LMv1 2018-06-15