

# **STADGAR FÖR SOFIELUNDS KOLLEKTIVHUS, KOOPERATIV HYRESRÄTTSFÖRENING**

Antagna vid det konstituerande mötet 2014-03-30 och godkända av  
Bolagsverket 2014-09-01

Reviderade 2018-02-28

Reviderade 2018-06-11

## **§ 1 Föreningens namn**

Föreningens namn är Sofielunds kollektivhus, kooperativ hyresrättsförening. Föreningen finns i Malmö där också styrelsen har sitt säte.

## **§ 2 Föreningens syfte**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att

- blockhyra hus A med dess gårdshus Sofielundsvägen 71 och 61, 63, 65 och 67 i Malmö av Malmö Kommunala Bostads AB (MKB) och att till medlemmarna hyra ut lägenheter och gemensamma lokaler med kooperativ hyresrätt, att hyra ut lägenheterna till föreningens självkostnadspris och att sträva efter att sänka boendekostnaderna genom medlemmarnas egna arbetsinsatser i husets förvaltning, skötsel och drift.
- verka för medlemmarnas gemenskap och trivsel i boendet genom möjligheten att använda kollektivhusets gemensamma lokaler för umgänge och aktiviteter, att underlätta vardagslivet genom samarbete och utbyte av tjänster och att ge inflytande i boendet genom medlemmarnas individuella och gemensamma beslutanderätt.
- verka för social gemenskap och ekonomisk och ekologisk hållbarhet i kollektivhuset enligt föreningens värdegrund.

Medlemmarna deltar, förutom genom att vara föreningens hyresgäster, i föreningen genom att medverka i de aktiviteter som föreningen beslutar om på års- och husmöten:

- dels i de drifts- och skötseluppgifter som föreningen tar på sig för att få ner hyrorna, som till exempel städning av gemensamma lokaler och ekonomiska och administrativa uppgifter
- dels genom de aktiviteter som behövs för att förverkliga ändamålet med kollektivhuset och upprätthålla demokratin i föreningen. Se vidare §§ 5 och 15.

## **§ 3 Föreningens värdegrund**

Föreningens värdegrund är

- att alla har lika värde; att vi har respekt för varandra
- att ta ansvar för att tidigt och konstruktivt lösa uppkomna konflikter
- att det ska gå att bo i huset med olika fysiska, sociala och ekonomiska förutsättningar och behov
- att ha en blandad sammansättning av boende – alla åldrar, olika bakgrunder, sysselsättningar, olika hushållssammansättningar

- att den sociala gemenskapen ska vara otvungen; den skapas genom de möjligheter huset ger till spontana möten, fritidsaktiviteter, matlag och i det gemensamma arbetet
- att det arbete som krävs för att få ner boendekostnaderna ska göras solidariskt och efter förmåga
- att kollektivt och individuellt alltid undvika slöseri med ändliga naturresurser och ta hänsyn till andra miljörisker
- att demokratin och jämställdheten i huset ska hållas levande – att alla medlemmar ska vilja och kunna delta i diskussioner och beslut som rör hela huset och vilja och kunna ta på sig uppdrag i föreningen
- att kollektivhuset inte är statiskt utan kan utvecklas och förbättras av de nuvarande och kommande medlemmarna

#### **§ 4 Föreningens verksamhet**

Föreningens verksamhet är att medlemmarna bor i och förvaltar huset så att målen och värdegrunden i §§ 2 och 3 upprätthålls. Verksamheten beskrivs översiktligt i § 5, tredje och fjärde stycket. Årliga verksamhetsplaner bestäms på årsmötet.

#### **§ 5 Medlemskap i föreningen**

Medlem i föreningen kan den bli som är bosatt i Sofielunds kollektivhus. Den boende ska ha hyreskontrakt, antingen förstahandskontrakt (hyr direkt av den hyreskooperativa föreningen), inneboendekontrakt, andrahandskontrakt (hyr av någon som har förstahandskontrakt hos den hyreskooperativa föreningen) eller vara samboende enligt partnerskaps- eller sambolagarna. Om hyreskontrakt, se §§ 17-21.

Grundförutsättning för medlemskapet är att den sökande instämmer i föreningens ändamål och värdegrund och förbinder sig att delta i föreningens basverksamhet. Om basverksamheten, se längre ner i paragrafen.

Medlemskap är obligatoriskt vid tecknande av förstahandskontrakt på lägenhet i huset.

Den som inte har förstahandskontrakt utan är samboende/medboende/inneboende beviljas medlemskap under förutsättning att hen har för avsikt att vara varaktigt boende i huset (mer än sex månader), instämmer i föreningens ändamål och värdegrund och åtar sig att delta i föreningens basverksamhet. Medlemskap för inneboende/medboende eller partner som inte står på hyreskontraktet är inte obligatoriskt enligt lag, men eftersom vår boendeform bygger på en önskan om social gemenskap i boendet, tillsammans med ansvar och arbetsinsatser, bör medlemskap vid alla inflyttningar i huset vara utgångspunkten och varaktigt boende utan medlemskap bara förekomma i enstaka undantagsfall om det finns särskilda skäl.

Samboende och inneboende som använder kollektivhusets gemensamma lokaler för umgänge och aktiviteter ska bli medlem senast sex månader efter inflyttning.

Beträffande medlemskap för andrahandshyresgäst, se § 19.

Beslut om medlemskap fattas av styrelsen. Innan ansökan beviljas ska styrelsen, eller av styrelsen utsedd ansvarsgrupp, och den sökande träffas och tillsammans gå igenom föreningens stadgar för att säkerställa att den sökande är införstådd med dessa.

Medlem ska betala årsavgiften, upplåtelse- och medlemsinsatser och andra avgifter som bestämts i stadgarna eller på årsmötet. Om insatser och avgifter, se §§ 26-27.

Medlemskapsrättigheterna och -skyldigheterna gäller från det datum medlemskap beviljas.

Undantag: Boende som ännu inte blivit medlemmar och personer som ännu inte flyttat in ska ges möjlighet att delta i husets aktiviteter (upp till sex månader i enlighet med bestämmelserna ovan).

Medlem i föreningen förbinder sig

- att följa stadgarna och de beslut, regler och den praxis som bestäms på års- och husmötena
- att delta i föreningens basverksamhet. I vissa delar behöver alla medlemmar delta kontinuerligt, i andra enbart periodiskt och vid behov.

Basverksamheten innefattar driften av den kooperativa föreningen, praktiska arbetsuppgifter med husets drift och skötsel för att få ner hyran och arbetsuppgifter för att uppfylla målsättningarna med kollektivhuset enligt § 2.

Obligatoriska kontinuerliga basuppgifter är att delta i städlag och matlag samt att delta i minst hälften av husmötena varje år.

Övriga basuppgifter, som är obligatoriska i den betydelsen att alla medlemmar måste vara villiga att ta på sig dem periodvis och vid behov, är uppdrag i en ansvarsgrupp, till exempel styrelsen, driftgruppen, matgruppen, informationsgruppen, ekonomigruppen eller enstaka beslutade uppdrag utanför ansvarsgruppernas områden. Om ansvarsgrupper och arbetsgrupper, se § 15.

Arbetsuppgifterna väljs i första hand utifrån intresse, men bör rotera. En någorlunda balanserad fördelning bland medlemmarna av tidsåtgången för uppdragen ska eftersträvas.

Sjukdom, funktionsnedsättning eller annat hinder kan ge dispens från arbetsuppgifter. Styrelsen fattar beslut om dispens samt under vilken period dispensen ska gälla. Vid tillfälliga hinder att utföra arbetsuppgifter ges dispens för högst tre månader i taget. Nytt styrelsebeslut behövs för förnyad dispensperiod.

När dispens är beviljad måste frågan lösas om hur de arbetsuppgifter som medlemmen inte kan utföra ska ersättas. Styrelsen beslutar om vilken åtgärd som behövs.

Medlem som vill ta en paus från föreningsverksamheten utan särskilt skäl eller hinder har möjlighet att göra det under tre månader utan att begära dispens. En förutsättning är att medlemmen själv skaffar ersättare för de kontinuerliga eller andra arbetsuppgifter som åligger medlemmen. Medlemmen ska meddela styrelsen om pausen och hur arbetsuppgifterna kommer att ersättas.

Alla medlemmar kan ta initiativ till aktiviteter i huset och till grupper för olika intressen eller fritidsverksamheter som de boende kan delta i efter intresse. Också omkringboende eller andra intresserade kan inbjudas att delta. Se också § 15.

Barn som bor i huset kan engagera sig i föreningen om de själva vill från det att de fyllt tio år. De får då egna arbetsuppgifter, har närvaro- och yttranderätt på husmötena, rösträtt i sin arbets- eller aktivitetsgrupp och betalar inte medlemsavgift.

Hemmaboende vuxna barn över 18 år kan ansöka om medlemskap i enlighet med § 19.

Rösträtten vid hus- och årsmöten och i ansvars- och husarbetsgrupper är per medlem. Se också § 10. Undantag från rösträtt, se § 7.

## **§ 6 Ansökan om medlemskap**

Ansökan om medlemskap ska göras skriftligen till styrelsen.

Medlemskap beviljas förutsatt att villkoren enligt § 5 är uppfyllda, samtidigt med beslut att hyra ut en lägenhet med förstahandskontrakt till den sökande, eller enligt §§ 5 och 19 för dem som inte har förstahandskontrakt.

Om lägenhetskö och lägenhetstilldelning, se §§ 22-23.

## **§ 7 Avslut/uppsägning av medlemskap**

Medlem som så önskar kan behålla sitt medlemskap i högst arton (18) månader efter det att hyresavtalet har löpt ut.

När hyresavtalet har löpt ut får medlemmen under den återstående medlemstiden inte delta i diskussioner eller beslut i föreningen.

Medlemskapet för utesluten medlem eller för medlem vars hyresavtal föreningen har sagt upp med stöd av hyreslagen upphör omedelbart efter beslutet och medlemmen har inte rätt att delta i diskussioner eller beslut i föreningen. Se också § 8.

Om återbetalningen av upplåtelseinsats, se § 27.

Om en medlem säger upp sitt medlemskap ska, enligt lagen om kooperativ hyresrätt, också medlemmens kooperativa hyresavtal anses uppsagt.

## **§ 8 Uteslutning**

Om en medlem bryter mot stadgarna, motverkar föreningens intressen genom att inte delta i basverksamheten eller har förverkat sin hyresrätt enligt hyreslagen och kapitel 3, lagen om kooperativ hyresrätt, och inte rättar sig efter erhållen skriftlig varning, kan hen uteslutas ur föreningen och förlorar därmed också hyresrätten. Om hyresvillkor, se även § 17.

Beslut om varning fattas av styrelsen och ska meddelas skriftligt till medlemmen. Innan den formella varningen ges ska styrelsen eller av styrelsen utsedd(a) medlem(mar) ha pratat med

medlemmen för att diskutera hur en uteslutning ska kunna undvikas och också tillsammans med medlemmen ha diskuterat fram villkor och provotid.

Beslut om uteslutning fattas av styrelsen med 2/3 majoritet och ska meddelas medlemmen skriftligt. Om medlemmen vill kan beslutet överklagas till husmötet som fattar beslut med 2/3 majoritet. Medlem har rätt att höras av styrelsen före uteslutning.

## **§ 9 Föreningsstämmor - husmöten**

Föreningens högsta beslutande organ är föreningsstämmorna, av oss kallade husmöten, där medlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas och där de flesta frågor som rör föreningens verksamhet ska diskuteras och beslutas.

Mellan husmötena fattar styrelsen beslut i löpande frågor enligt de riktlinjer som bestämts på husmötena.

*Anmärkning:* Föreningsstämma är det juridiska ordet för ett beslutande medlemsmöte som används i lagen om ekonomiska föreningar. Lagen förutsätter bara en föreningsstämma per år och på detta årliga medlemsmöte måste vissa ärenden behandlas – ekonomisk redovisning, ansvarsfrihet för styrelsen, och så vidare. Mellan årsstämmorna har styrelsen ofta ganska långtgående befogenheter. Eftersom verksamheten i vår förening handlar om vårt dagliga boende i kollektivhuset behövs fler tillfällen än bara ett per år där alla kan vara med och diskutera och fatta beslut i frågor som berör alla boende.

De frågor som den årliga "stämman" enligt lagen om ekonomiska föreningar ska ta upp tar vi upp varje år på ett husmöte som vi kallar *årsmötet*.

Årsmötet är ett husmöte som behandlar speciella frågor, bland annat ekonomisk redovisning, ansvarsfrihet för den avgående styrelsen och val av ny styrelse samt beslut om budget, hyror och verksamhetsplan för det kommande året. Kallelse och dagordning till årsmötet måste göras tidigare än kallelse till husmötena, se § 12.

Årsmötet ska hållas varje år före mars månads utgång. Om årsmötet, se även § 12.

Husmöten ska hållas minst fem gånger per år, tre stycken det första halvåret, inklusive årsmötet, och två stycken under det andra halvåret.

Extra husmöte ska hållas om styrelsen, revisor eller minst 1/10 av medlemmarna anser att det finns behov.

Styrelsen ska skicka ut kallelser och dagordning till husmötena. Se även § 11.

## **§ 10 Beslut på hus- och årsmöte**

Beslut på års- och husmötena kan i de flesta fall fattas med enkel majoritet, det vill säga mer än halva antalet röster. Års-/husmötet kan besluta att ett beslut ska fattas med 2/3- eller ¾-majoritet. Vid frågor där det finns stora åsiktsskillnader är det viktigt att besluten förbereds genom tillräcklig tid för diskussioner som ger möjlighet till sammanjämkning av åsikter.

Undantag: Vid stadgeändring, upplösning av föreningen eller beslut om uteslutning av medlem ska 2/3-majoritet gälla. Se även § 31-32.

På års- och husmötena har varje medlem en röst. Röstning genom ombud är tillåten. Ett ombud kan endast företräda en medlem. Ombudet måste själv vara medlem i föreningen. En skriftlig fullmakt behövs.

## **§ 11 Husmöten**

Kallelse och dagordning till husmötena görs av styrelsen. Ett mötesschema per halvår ska göras upp i god tid.

Kallelsen med dagordningen ska skickas med e-post till medlemmarna senast en vecka före mötet.

En stående punkt på varje husmöte ska vara rapport från styrelsen och arbetsgrupperna.

Alla medlemmar har rätt att ge förslag till besluts- och diskussionspunkter på dagordningen. Motioner och förslag till beslutspunkt måste vara styrelsen tillhanda senast två veckor före mötet.-

På själva mötet kan diskussionspunkter läggas till, dock utan beslutsmöjlighet om inte husmötet enhälligt väljer att fatta beslut i en diskussions-, informations- eller övrig fråga på sittande möte.

Medlem som så önskar kan kontakta styrelsen för att få anpassat hur den kallas och informeras. Styrelsen kommunicerar sedan på det sätt som överenskommits i varje fall.

## **§ 12 Årsmöte**

Kallelse och dagordning till årsmötet skickas av styrelsen med e-post till medlemmarna och anslås på anslagstavlan.

Medlem som så önskar kan kontakta styrelsen för att få anpassat hur den kallas och informeras. Styrelsen kommunicerar sedan på det sätt som överenskommits i varje fall.

Kallelsen ska vara medlemmarna tillhanda senast en månad före mötet.

Dagordningen ska vara medlemmarna tillhanda senast två veckor före mötet.

Medlem som vill ta upp beslutsfråga (motion) på mötet ska skicka den till styrelsen senast tre veckor före mötet.

På mötet måste de ärenden som räknas upp nedan under "dagordning" behandlas.

Årsredovisning, revisionsberättelse och handlingar till övriga ärenden som ska tas upp på mötet ska skickas till medlemmarna senast två veckor före mötet.

Styrelsen ska senast en månad före årsmötet lämna alla nödvändiga handlingar till revisorerna och dessa ska kallas till mötet.

## Dagordning vid årsmötet

1. Val av mötesordförande
2. Val av mötessekreterare
3. Val av två justerare
4. Fråga om mötets behöriga utlysande
5. Fastställande av röstlängd
6. Föreningens verksamhetsberättelse och årsredovisning
7. Revisorernas berättelse
8. Fastställande av resultat- och balansräkning (bokslut)
9. Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen
10. Beslut om disposition av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen
11. Valberedningens förslag till styrelseledamöter, suppleanter och revisorer
12. Beslut om antalet ordinarie ledamöter i styrelsen ska vara fem eller sju och beslut om antalet styrelsesuppleanter respektive revisorssuppleanter ska vara en eller två samt om suppleanternas mandatperiod.
13. Val av föreningsordförande på ett eller två år
14. Val av övriga ordinarie styrelseledamöter. Hälften av alla styrelseledamöterna ska helst väljas på två år, övriga på ett
15. Val av en eller två styrelsesuppleanter på ett eller två år
16. Val av två eller tre revisorer på ett eller två år
17. Val av en eller två revisorssuppleanter på ett eller två år
18. Val av tre personer till valberedning på ett år, varav en sammankallande
19. Styrelsens förslag till verksamhetsplan och budget
20. Propositioner från styrelsen och motioner från medlemmarna
21. Beslut om verksamhetsplan för det nästkommande året, inklusive principer för fördelning av nödvändiga förvaltnings-, drifts- och skötseluppgifter enligt beräknad tidsåtgång och beslut om fortsättning eller start av nya ansvars-, husarbets- eller aktivitetsgrupper samt ansvariga för grupperna
22. Fastställande av hyres- och förvaltningsavtal med MKB för det nästkommande året
23. Beslut om principer för hyressättningen för det nästkommande året
24. Beslut om årsavgift och upplåtelse- och medlemsinsats för det nästkommande året
25. Beslut om föreningens budget för det nästkommande året



26. Beslut om delegationsordning för styrelsen

27. Övriga frågor

28. Mötets avslutande

Ovanstående frågor måste behandlas på det ordinarie årsmötet. Fler frågor kan vi behöva tas upp på dagordningen, till exempel revidering av budget och verksamhetsplan för det innevarande året.

### **§ 13 Styrelse**

Styrelsen ska bestå av minst fem och högst sju ordinarie ledamöter samt minst en och högst två suppleanter.

Vid val till styrelsen ska det eftersträvas:

- att ordinarie ledamöter väljs omlott, med minst hälften på två år och övriga på ett år.
- att ha en blandad sammansättning i enlighet med §3

Suppleanterna kan väljas på ett eller två år.

Omval till ordinarie styrelseuppdrag kan göras så många gånger att styrelsetiden blir högst fyra år i taget för en person.

Styrelsen har möjlighet att ha en adjungerad ledamot som är representant för MKB och utses av MKB. Representantens uppgift är att se till att husets ekonomi, fastighetsskötsel och underhåll sköts på ett för MKB godtagbart sätt och att fungera som rådgivare.

Representanten har ingen rösträtt.

#### Suppleanternas åtagande

Suppleanterna förväntas hålla sig uppdaterade om styrelsens arbete, närvara vid minst tre styrelsemöten och är välkomna till alla. På styrelsemötena har de yttrande- och förslagsrätt. Om en ordinarie ledamot avgår under året ersätts hen av den suppleant som står i tur fram till nästa årsmöte.

#### Styrelsens huvuduppgifter

- Att ha ett samordnande och framåtblickande ansvar för föreningens verksamhet
- Att förbereda frågor och beslut inför års- och husmötena
- Att verkställa besluten som fattas på husmötena, antingen själva eller se till att de blir verkställda av andra medlemmar.

Styrelsen förvaltar föreningen mellan hus- och årsmötena. En delegationsordning beslutas av årsmötet där det årligen fastställs vilka beslut som ska läggas fram till årsmöte.

Styrelsen har det yttersta ansvaret för att föreningens ekonomi sköts effektivt och lagenligt. Den företräder föreningen utåt, om inte annat bestäms i enskilda fall.

Styrelsens övriga arbetsuppgifter är att

- ansvara för medlemsregister
- ansvara för att föreningens interna och utåtriktade kommunikation fungerar
- ansvara för att föreningens protokoll och övriga dokument arkiveras och tillgängliggörs för medlemmarna
- bereda och kalla till husmöten och årsmöte
- samordna ansvars- och husarbetsgrupperna

Styrelsen fattar, enligt principer som har bestämts på husmöte, beslut om lägenhetstilldelning, medlemskap och andra personärenden.

Styrelsen ska fortlöpande skicka styrelseprotokollen till revisorerna och ge kontinuerlig ekonomisk redovisning.

Auktoriserad revisor ska anlitas om föreningens omslutning överstiger lagstadgad beloppsgräns.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ska tecknas.

Styrelsens arbetsordning:

- Ordföranden kallar till och förbereder styrelsemötena
- Styrelsen utser inom sig vice ordförande, kassör och sekreterare samt fördelar ansvaret för övriga arbetsuppgifter

Styrelsen kan inom sig bilda mindre arbetsgrupper, t ex ekonomigrupp, administrationsgrupp eller kögrupp, helt inom styrelsen eller med medverkan av andra medlemmar och med en styrelsemedlem som kontaktperson. Dessa arbetsgrupper kallas ansvarsgrupper. Styrelsen kan också uppdra åt enskilda medlemmar eller grupper att självständigt utföra specifika arbetsuppgifter som ligger inom styrelsens ansvarsområde. Styrelsen har då ansvaret att se till att arbetet blir gjort.

Styrelsen utser firmatecknare.

Styrelsen är beslutsför om minst 2/3 av styrelsemedlemmarna, inklusive tjänstgörande suppleant/-er, är närvarande.

Beslut fattas med enkel majoritet, utom vid lägenhetstilldelning och i personärenden då det krävs 2/3 majoritet. Vid lika röstetal har föreningsordföranden utslagsröst.

#### **§ 14 Revisorer**

Till ordinarie revisorer ska väljas minst *två* och högst *tre* personer. Revisorssuppleanternas antal ska vara minst en och högst två.

Mandattiden för ordinarie revisorer och suppleant(er) ska vara minst ett och högst två år.

Revisorerna granskar löpande styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper. De har rätt att ta del av även de delar av styrelseprotokoll som rör personärenden.

Revisorerna ska senast två veckor före årsmötet avge sin revisionsberättelse.

### **§ 15 Ansvars- och arbetsgrupper**

Ansvars- och arbetsgrupper bildas efter behov för längre eller kortare tid. De utses av års-/husmötet eller av styrelsen. Gruppernas ekonomiska ramar beslutas av års-/husmötet.

Varje ansvars- och arbetsgrupp ska utse en sammankallande som också är kontaktperson gentemot styrelsen.

Grupperna ska skriva minnesanteckningar som sätts upp på anslagstavlan och läggs ut på hemsidan.

Gruppernas verksamhet ska regelbundet diskuteras på husmötena.

Aktivitetsgrupper kan bildas av intresserade. De kan bildas när som helst. Behöver de pengar ska husmöte eller årsmötet, eller vid mindre belopp styrelsen, besluta om deras budget. Information om deras verksamhet publiceras alltid på anslagstavlan och dessutom på hemsidan eller på annat lämpligt sätt. Se även § 5.

### **§ 16 Valberedning**

Valberedningen utses för ett år på årsmötet och ska bestå av tre personer, varav en sammankallande.

### **§ 17 Hyreskontrakt**

Föreningen är genom blockhyresavtalet med MKB hyresvärd för de boende.

Hyresavtalet för medlemmar är formellt ett andrahandsavtal eftersom föreningen är förstahandshyresgäst till husägaren MKB och i sin tur hyr ut lägenheterna till medlemmarna, men avtalet fungerar juridiskt som ett förstahandsavtal, enligt lagen om kooperativ hyresrätt, kap 3, § 1. I stadgarna kallar vi genomgående det hyresavtal som de boende har direkt med kollektivhusföreningen för förstahandskontrakt.

Hyreslagens regler om förstahandshyresgästs besittningsrätt och om hyresgästs och hyresvärds rättigheter och skyldigheter gäller alltså mellan föreningen och medlemmarna.

I lagen om kooperativ hyresrätt finns några specialregler om hyresavtalet. Här är de viktigaste:

- Medlemmar i föreningen kan inte gå till hyresnämnden för att klaga på hyran eftersom de själva bestämmer hyrorna.
- När en medlem själv säger upp sitt hyreskontrakt så sägs också medlemskapet upp automatiskt. Se även § 7.
- En annan specialregel är att om föreningen vill säga upp en hyresgäst så finns det möjlighet att göra det också av andra skäl än de vanliga reglerna om förverkande enligt hyreslagen (som är att hyresgästen inte har betalat hyran eller har betalat för

sent, missköter lägenheten eller allvarligt stör andra hyresgäster). I lagen om kooperativ hyresrätt, kap 3, § 11 sägs: ”En kooperativ hyresrätt är också förverkad och föreningen berättigad att säga upp hyresavtalet att upphöra i förtid om hyresgästen åsidosätter en i föreningens stadgar föreskriven skyldighet som går utöver hans eller hennes skyldigheter enligt denna lag och det måste anses vara av synnerlig vikt att skyldigheten fullgörs.”

Före kontraktsskrivningen har föreningen rätt att försäkra sig om att den lägenhetssökande har ekonomiska förutsättningar att klara av hyran och övriga avgifter. Se även § 5.

Lagen om kooperativ hyresrätt ger föreningen rätt att hyra ut lägenheter till andra än medlemmar. Det bör ske endast i enstaka fall och då bara om det är nödvändigt för att fylla vakanser. Hyresavtalet är i sådana fall inte kooperativ hyresrätt. Det ska vara tidsbegränsat och ha en skriftlig överenskommelse om avstående av besittningsrätt, godkänd av hyresnämnden.

### **§ 18 Inneboende och samboende**

Den som har förstahandskontrakt kan ha samboende/medboende/inneboende i enlighet med hyreslagen.

Om möjligheten för boende utan förstahandskontrakt att bli medlem, se § 5.

Samboende/medboende/inneboende kan med förstahandshyresgästens medgivande skrivas in på förstahandskontraktet efter att ha bott i lägenheten i arton (18) månader.

### **§ 19 Andrahandsuthyrning**

Den/de som har förstahandskontrakt kan ansöka om tillstånd av styrelsen att hyra ut sin lägenhet. Detta är egentligen tredjehandsuthyrning, men kommer här och i övriga stadgeparagrafer att kallas andrahandsuthyrning.

Uthyrning ska beviljas om skälen är rimliga, t ex studier på annan ort, provanställning på annan ort eller provboende med sambo. Förbehåll: andrahandshyresgästen måste godkännas av styrelsen. Tvist kan prövas av hyresnämnden.

Andrahandsuthyrningen måste vara tidsbegränsad och villkoren ska regleras i skriftligt kontrakt mellan lägenhetsinnehavaren och andrahandshyresgästen. Kontraktet ska godkännas av styrelsen. Andrahandsuthyrning får vara i högst två år.

Andrahandskontraktet ska skrivas enligt reglerna i hyreslagen och uppsägningsförfarande enligt hyreslagen ska skötas så att besittningsrätt för andrahandshyresgästen inte uppkommer.

Andrahandskontrakt medför ingen rätt att överta förstahandshyresgästens lägenhetskontrakt.

Andrahandshyresgäst som har för avsikt att bo i huset under längre tid än sex månader kan ansöka om medlemskap i föreningen vid inflyttningen eller senare. Medlemskapet sägs upp

när andrahandshyreskontraktet har löpt ut. Det följer samma regler om uppsägning som medlemskap för samboende/medboende/inneboende.

Andrahandshyresgäst betalar inte upplåtelseinsats.

Oavsett eventuellt medlemskap i föreningen måste andrahandshyresgästen utföra två av lägenhetsinnehavarens obligatoriska basuppgifter: delta i matlag och städlag.

## **§ 20 Lägenhetsbyte**

Lägenhetsbyte med lägenhet i annat hus och överlåtelse av lägenhet på grund av arv, bodelning eller separation görs enligt reglerna i hyreslagen och lagen om kooperativ hyresrätt. Den tilltänkta hyresgästen måste ansöka om medlemskap i föreningen. Enligt lagarna måste hyresvärd, det vill säga föreningen, ha godtagbara skäl för att inte bevilja medlemskap eller att av andra orsaker vägra byte eller överlåtelse.

De boende i kollektivhuset kan inte använda MKBs interna byteskö för att skaffa annan lägenhet eftersom MKB inte är hyresvärd.

## **§ 21 Uppsägning och förverkande av hyreskontrakt**

Uppsägning på den boendes egen begäran sker enligt de vanliga reglerna i hyreslagen med uppsägningstid enligt vad som står i hyreskontraktet.

Förverkande, det vill säga uppsägning från föreningens sida, sker enligt hyreslagen om det är uppsägning på grund av bristande hyresbetalning eller misskötsel av lägenheten, med mera, och enligt lagen om kooperativ hyresrätt om uppsägningen beror på att kontraktssinnehavaren inte följer föreningens stadgar. Se även §§ 5-8.

## **§ 22 Extern och intern lägenhetskö**

### **Extern lägenhetskö**

Föreningen ska ha en extern kö till lediga lägenheter. Intresse för att ställa sig i den externa lägenhetskön ska anmälas till föreningens köansvariga. Den som anmäler intresse bör ha satt sig in i föreningens stadgar.

Att stå i den externa lägenhetskön medför inte medlemskap i föreningen. Föreningen tar ut en årlig köavgift och beloppet bestäms av husmötet.

Föreningen ska eftersträva att ha kontakt med de köande och söka lämpliga tillfällen att erbjuda dem att delta i föreningens aktiviteter och rundvisningar i huset.

### **Intern lägenhetskö**

De medlemmar som redan bor i huset och medlemmar som har bott i huset under minst 18 av de senaste 36 månaderna tillhör den interna lägenhetskön.

## **§ 23 Tilldelning av lägenhet**

### **Tilldelning av lägenhet i den externa lägenhetskön**

Var tredje ledigbliven lägenhet erbjuds direkt till den externa kön och i dessa fall ska lägenheten inte först erbjudas den interna lägenhetskön. Vid tilldelning av lägenhet till sökande i den externa lägenhetskön kontaktas den/de sökande med den längsta kötiden för en intervju.

Syftet med intervjun är att säkerställa att personen/personerna är genuint intresserade av kollektivhusbonde, delar föreningens värdegrund, förbinder sig att följa stadgarna, vilket bland annat innebär att delta i basverksamheten enligt medlemsåtagandena i §5, och i övrigt följa stadgarna. Om flera sökande uppfyller nämnda villkor och har samma kötid används lottning. De sökande ska informeras om när lottningen sker och erbjudas att närvara.

Undantag från kötidsregeln kan göras för att uppfylla föreningens mål om åldersspridning och en blandad sammansättning av de boende. Husmötet beslutar ifall undantag skall göras. Det konkreta beslutet om vilken person/personer som i en sådan situation ska beviljas medlemskap och tilldelning av lägenhet fattas dock av styrelsen.

### **Tilldelning av lägenhet i den interna kön**

Vid fördelning av lägenhet i den interna kön tillfaller lägenheten den sökande som uppfyller medlemsåtagandena enligt §5 i stadgarna samt har längst kötid. Om flera sökande uppfyller villkoren och har samma kötid används lottning. De sökande ska informeras om när lottningen sker och erbjudas att närvara.

Ködatum för medlemmar med lägenhetskонтракт är det datum då den sökandes aktuella lägenhetskонтракт började gälla. Ködatum för medlemmar utan lägenhetskонтракт är det datum då den första medlemsavgiften betalades in.

## **§ 24 Lägenhetshyror**

Lägenhetshyran ska grundas på föreningens självkostnader. På årsmötet beslutar medlemmarna utifrån aktuellt blockhyres- och förvaltningsavtal med MKB principerna för fördelning av hyrorna och styrelsen fastställer hyrorna för de enskilda lägenheterna enligt principbeslutet.

Huvudprincipen är att hyran fördelas per lägenhetsyta inklusive tillägg på knappt 11 % för gemensamhetslokalerna.

## **§ 25 Lägenhetsförsäkringar**

De boende ska ha egen hemförsäkring med ansvarsförsäkring som täcker eventuella skador som de orsakar i huset.

## **§ 26 Medlemsavgift**

Den årliga medlemsavgiften till föreningen får högst vara 500 kronor. Den fastställs för kommande år på husmötet och ska betalas senast den 31 januari för gällande år.

## **§ 27 Upplåtelseinsats och medlemsinsats**

Varje medlem ska betala en upplåtelseinsats. Upplåtelseinsatsen ska vara minst 2 000 kronor och får vara högst 10 000 kronor. Insatsen betalas vid inträdet i föreningen, i en klumpsumma eller uppdelat på månadsbetalningar under högst 10 månader.

Upplåtelseinsatsens storlek fastställs varje år på årsmötet. Den ska vara lägre för medlemmar utan förstahandskontrakt. Andrahandshyresgäster betalar ingen upplåtelseinsats.

Återbetalning av upplåtelseinsatsen ska göras senast 6 månader efter det att hyresavtalet har upphört.

Föreningen kan vid behov ta ut en mindre medlemsinsats. Denna återbetalas inte. Beslut om medlemsinsats fattas på års- eller husmöte.

Medlemsinsatser används till föreningens gemensamma kostnader utöver blockhyran till MKB.

## **§ 28 Återbetalning av en lägenhets fonderade medel**

Återbetalning av en lägenhets fonderade medel för framtida inre och yttre underhåll görs inte.

## **§ 29 Föreningens räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

## **§ 30 Överskott efter ett räkenskapsår**

Överskott efter ett räkenskapsår kan, när lagenlig avsättning till reservfond har gjorts, föras över till nästa år, fonderas eller delas ut till medlemmarna proportionerligt enligt deras betalda hyra.

## **§ 31 Stadgeändring**

Stadgeändring eller upplösning av föreningen kan ske vid årsmöte eller husmöte.

Beslut ska fattas på två på varandra följande möten, såvida inte alla föreningens röstberättigade fattar ett enhälligt beslut på det första mötet. Behövs det två möten gäller att det på det sista mötet ska vara 2/3 majoritet.

Stadgeändring som rör beslut om ökning av medlemmarnas insats eller andra avgifter till föreningen och beslut om medlemmarnas rätt att ta del av eventuell vinst krävs minst 3/4 majoritet på det sista mötet enligt kap 7, § 15 i lagen om ekonomiska föreningar.

### **§ 32 Upplösning av föreningen/likvidation**

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