

# DIVERCITY

- Exempel på stadgar för  
kooperativ hyresrättsförening  
med kommentarer



# Exempel-stadgar för Kooperativ hyresrättsförening – med kommentarer

För att en kooperativ hyresrättsförening ska kunna bildas behöver föreningen anta stadgar och registrera dem hos Bolagsverket. Stadgarna är de grundläggande reglerna för föreningen. Det finns två typer av kooperativa hyresrättsföreningar; ägarmodellen (där föreningen själv äger fastigheten) och hyresmodellen (där föreningen hyr fastigheten av fastighetsägaren). Denna mall avser Hyresmodellen.

## INLEDANDE BESTÄMMELSER

### Föreningens firma, ändamål och säte

#### § 1 Firmanamn

Föreningens firma är \_\_\_\_\_ kooperativ hyresrättsförening.

#### § 2 Ändamål

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

- enligt kontrakt med \_\_\_\_\_ blockhyra fastigheten \_\_\_\_\_,
- åt medlemmarna upplåta lägenheterna i fastigheten med hyresrätt för bostadsändamål,
- verka för en god social och fysisk boendemiljö samt att främja trivseln hos medlemmarna.

Föreningen kan lägga till andra ändamål om man vill, t.ex. att verka för ett ekologiskt boende eller att tillhandahålla gemensamhetslokaler.

Upplåtelse av och utövande av hyresrätten sker i enlighet med bestämmelserna i 12 kap. jordabalken samt särbestämmelserna i 3 kap. lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

Fastigheten förvaltas på sätt som närmare framgår genom särskilt avtal med \_\_\_\_\_.

Eftersom kooperativ hyresrätt till stor del liknar ett vanligt hyresförhållande är reglerna i 12 kap. Jordabalken om hyra tillämpliga, t.ex. vad gäller när hyresrätten är förverkad och hyresvärdens (föreningens) och hyresgästens (medlemmens) rättigheter och skyldigheter.

#### § 3 Verksamhetsort

Föreningens styrelse har sitt säte i \_\_\_\_\_ kommun.

Föreningens säte är den kommun där föreningsstämman ska hållas och där föreningen ska svara inför domstol.

## Medlemskap

#### § 4 Medlemskap

Till medlem kan antas en sökande som åtar sig att följa föreningens stadgar och bidra till förverkligandet av föreningens ändamål och som har förvärvat en lägenhet i föreningens fastighet. Medlemskap kan endast förvärfvas av fysisk myndig person och är personligt.

Föreningen kan inte vägra medlemskap åt någon som uppfyller kraven i stadgarna, t.ex. på att delta i föreningen på olika sätt.

## § 5 Ansökan

Ansökan om medlemskap i föreningen görs skriftligen och ställs till styrelsen som prövar den sökandes förutsättningar för medlemskap.

## § 6 Inträde

Den som enligt 12 kap. 32-35 eller 47 §§ andra stycket jordabalken har förvärvat en kooperativ hyresrätt får inte vägras inträde i föreningen. Förvärvaren ska anmäla inträde i föreningen senast sex (6) månader efter det att giltigt förvärv har skett. Anmälan om inträde görs skriftligen till styrelsen.

Paragrafen avser bl.a. situationen när hyresrätten vid dödsfall övergår till efterlevande.

## § 7 Dödsfall

Avlider medlem och övergår på grund av detta den avlidnes andel i föreningen till efterlevande make eller sambo som vid medlemmens frånfälle sammanlevde med henne eller honom, får denne inträda som medlem i föreningen och övertar därvid den avlidnes tillgodohavanden och turordningsrätt. Anmälan om sådant inträde ska dock ske senast sex (6) månader efter det att giltigt förvärv har skett. Görs inte sådan anmälan i tid anses överlåtaren ha sagt upp sig till utträde.

## Insatser, avgifter och turordningsrätt

### § 8 Insatser

Medlem deltar i föreningen med en medlemsinsats. Medlem betalar dessutom en upplåtelseinsats för sin lägenhet. Medlem kan inte delta i föreningen med mer än en (1) insats. Medlem ska även erlägga årsavgift till föreningen.

Valfritt: Föreningens medlemmar utgörs av bomedlemmar (medlemmar som hyr bostad av föreningen) och kömedlemmar (medlemmar som står i kö till kooperativ hyresrätt i föreningen). Kömedlemmar betalar under kötiden endast medlemsinsats och årsavgift. Först när föreningen upplåter lägenhet till medlemmen med kooperativ hyresrätt skall denne erlägga upplåtelseinsats.

Kömedlemmar har yttranderätt men inte beslutanderätt på bolagsstämma.

Föreningen har rätt att ta ut två slags insatser. Medlemsinsatsen är obligatorisk, men föreningen kan välja att också ta ut upplåtelseinsats. Upplåtelseinsatser tas oftast ut för att föreningen ska få ett kapital. Medlemmarna ansvarar inte för föreningens skulder, men riskerar inte få tillbaka inbetalda insatser (eller i vilket fall inte hela beloppet).

Föreningen kan ha olika typer av medlemmar med olika rättigheter och skyldigheter. T.ex. kan man ha kömedlemmar, som betalar upplåtelseinsats först när de fått en hyresrätt i fastigheten.

### § 9 Medlemsinsats

Medlemsinsatsen uppgår till 500 kronor. Medlem skall sedan han/hon beviljats inträde i föreningen omedelbart erlägga medlemsinsatsen till föreningens bankkonto.

## § 10 Upplåtelseinsats

Upplåtelseinsats betalas kontant till föreningen samtidigt som medlem tecknar hyresavtal med föreningen. Om det föreligger särskilda skäl, kan styrelsen efter särskild prövning medge undantag från eller helt eller delvis anstånd med upplåtelseinsats vid flyttning inom föreningens fastighet.

Upplåtelseinsatserna kan beräknas på olika sätt. Nedan finns tre exempel, men föreningen kan också beräkna dem på annat sätt.

Om styrelsen finner skäl härför äger föreningen rätt att efter ansökan hos Bolagsverket, ta ut förskott på upplåtelseinsatsen

*Alt. 1:*

Upplåtelseinsats ska erläggas utifrån lägenhetens storlek och antal rum enligt följande:

1 rum och kök	_____ kvm	_____ kr
2 rum och kök	_____ kvm	_____ kr
3 rum och kök	_____ kvm	_____ kr

*Alt. 2:*

Upplåtelseinsatsen är \_\_\_\_\_ kr/kvm bostadsyta.

*Alt. 3:*

Upplåtelseinsatsen ska erläggas med det belopp som styrelsen fastställt.

## § 11 Uppräkning av upplåtelseinsats

Upplåtelseinsatsen är anpassad till konsumentprisindex det år då föreningen bildades (bastalet). 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 uppräkning gäller från och med januari året efter styrelsens beslut om uppräkning. Sådan uppräknad upplåtelseinsats får endast tas ut av nytillträdande medlem eller vid ny upplåtelse inom föreningens bostadsbestånd.

*Alt. 1 (ingen indexuppräkning):*

Erlagd upplåtelseinsats får inte uppräknas.

*Alt. 2 (indexuppräkning):*

Vid återbetalning av upplåtelseinsats gäller vad som anges i §17.

Upplåtelseinsatserna måste inte uppräknas, men många föreningar gör detta, eftersom det upplevs som mer rättvist gentemot tidigare medlemmar att nya medlemmar betalar ett belopp som motsvarar dagens penningvärde. När det gäller återbetalning av insatserna kan föreningen välja att medlemmarna alltid endast ska få tillbaka det de betalat in eller att inbetalt belopp ska räknas upp på något sätt. Förutsättningen är givetvis att medlemmens andel av tillgångarna räcker till detta, så att utbetalningen inte blir på bekostnad av övriga medlemmar.

## § 12 Årsavgift

Medlem ska till föreningen betala den årsavgift som föreningsstämman beslutar. Årsavgiften får fastställas till högst \_\_\_\_\_ kronor. Årsavgiften ska betalas senast den \_\_\_\_\_ det räkenskapsår årsavgiften avser.

Föreningen har också rätt att ta ut årsavgifter av sina medlemmar, för att täcka föreningens kostnader.

### **§ 13 Turordningsrätt**

Bostad tilldelas medlem enligt en köförteckning, enligt förvärvad turordningsrätt. Regler för kötid och riktlinjer i övrigt vid lägenhetsfördelning beslutas av föreningsstämman och är ett komplement till dessa stadgar. Beslut om antagande av ny hyresgäst fattas av styrelsen utifrån dessa riktlinjer.

## **Upphörande av medlemskap**

### **§ 14 Utträde och uppsägning av hyresavtal**

Medlem har rätt att säga upp sig till utträde ur föreningen. Sådan uppsägning ska göras skriftligen och ställas till styrelsen för föreningen. Säger medlem upp sitt medlemskap i föreningen ska hyresavtalet anses vara uppsagt.

### **§ 15 Uteslutning**

Bryter medlem mot stadgarna, skadar föreningen, motverkar dess intressen eller i övrigt har förverkat sin hyresrätt enligt 3 kap. 11 § lagen om kooperativ hyresrätt, och inte rättar sig efter skriftlig varning från styrelsen kan hon eller han uteslutas ur föreningen. Beslut om varning eller uteslutande ska fattas av styrelsen och skriftligen tillställas medlemmen till den adress denne anmält till föreningen. Beslutet ska anses vara medlemmen tillhanda den dag beslutet avsänts i rekommenderat brev till anmäld adress.

Beslut om utreslutning som grundar sig på att medlemmen inte fullgör sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får fattas av styrelsen. Övriga beslut om uteslutande ska fattas av föreningsstämman.

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 uteslutande till föreningsstämman genom att anmäla detta till styrelsen inom en månad från det att meddelandet om uteslutande skickats till medlemmen.

### **§ 16 Avgång**

Medlem som sagt upp sig till utträde ur föreningen, uteslutits eller av annan anledning begärt utträde ur föreningen anses ha avgått ur föreningen först vid utgången av det räkenskapsåret som slutar sex (6) månader efter det att medlemmen sagt upp sig, uteslutits eller begärt utträde.

Medlem som förverkat sin hyresrätt i enlighet med bestämmelserna i 12 kap. 42 § jordabalken eller 3 kap. 11 § lagen om kooperativ hyresrätt eller vars hyresavtal upphört på grund av bestämmelserna i 12 kap. 46 § jordabalken, anses likaledes ha avgått ur föreningen först vid utgången av det räkenskapsår som slutar sex (6) månader efter det att lagakraftvunnen dom, beslut om förverkande eller hyresavtalets upphörande föreligger.

## Återbetalning av insatser

### § 17 Återbetalning av insatser

Medlem som avgått ur föreningen äger rätt att få ut inbetalda insatser först efter ytterligare sex (6) månader efter det att hon eller han avgått ur föreningen.

Medlem som överlåtit sin hyresrätt med stöd av någon av bestämmelserna i 12 kap. 32-35 §§ jordabalken har dock alltid rätt att få ut samtliga sina medlemsinsatser, när väl förvärvaren har betalat de insatser hon eller han är skyldig att delta med.

*Alt. 1 (ingen indexuppräknings):*

Återbetalning av inbetalda insatser sker enligt de närmare bestämmelser som anges i 10 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar. En avgående medlem har dock aldrig rätt att få tillbaka ett högre belopp än det hon eller han har betalat in till föreningen som insatser.

Från 2016 är det tillåtet för föreningar att i stadgarna bestämma att medlemmar kan få tillbaka större belopp än vad som betalats in, t.ex. genom indexberäkning, om föreningens kapital räcker till detta. Föreningen behöver dock inte göra detta, utan kan nöja sig med att var och en får tillbaka det man betalat in.

*Alt. 2 (indexuppräknings):*

Återbetalning av inbetalda insatser sker enligt de närmare bestämmelser som anges i 10 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar och 2 kap. 9 a § lag om kooperativ hyresrätt. Återbetalning ska ske med det av medlemmen inbetalda beloppet jämte indexuppräknings enligt 11 §. Det belopp som utbetalas till avgående medlem får dock inte överstiga medlemmens andel av föreningens eget kapital. Föreningens eget kapital ska beräknas enligt den fastställda balansräkning som hänför sig till tiden för avgången.

### § 18 Särskilt om återbetalning av upplåtelseinsats

Upphör hyresrätten att gälla på grund av att lägenheten före tillträdesdagen blivit så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, på grund av att föreningen säljer det hus där lägenheten finns eller på grund av att huset säljs exekutivt, har medlem alltid rätt att få tillbaka upplåtelseinsatsen inom sex (6) månader från det att hyresrätten upphörde att gälla.

Om medlem säger upp hyresrätten utan att lämna föreningen eller om hon eller han har förverkat sin hyresrätt i enlighet med bestämmelserna i 12 kap. 42 § jordabalken eller om hyresavtalet har upphört i enlighet med bestämmelserna i 12 kap. 46 § jordabalken betalas upplåtelseinsatsen tillbaka sex (6) månader efter utgången av det räkenskapsår som slutar sex (6) månader efter det att hyresrätten sades upp respektive efter det att lagakraftvunnen dom eller beslut om förverkande eller hyresavtalets upphörande föreligger.

### § 19 Föreningens rätt till kvittning

Om medlems 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.

Det kan t.ex. röra sig om kostnader för att renovera skador på lägenheten som medlemmen orsakat eller ansvarat för.

# FÖRENINGENS LEDNING

## Styrelse och firmateckning

### § 20 Styrelsens ansvar

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall 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.

### § 21 Val och mandattid

Ledamöter väljs för en tid av \_\_\_\_ år. Val sker vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen ska väljas för viss tid (mandatperiod) om max 4 år.

### § 22 Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska bestå av minst tre (3) och högst \_\_\_\_ ledamöter. Styrelseledamöterna väljs på föreningsstämman. Ledamöter ska vara medlemmar i föreningen.

Föreningen kan också ha styrelsesuppleanter, som går in i ledamöternas ställe när de inte kan fullfölja sina uppgifter. Föreningen kan också utse en VD som planerar eller deltar i den kooperativa verksamheten och en vice VD som suppleant för VD:n. Föreningen måste också ha en styrelseordförande som utses av styrelsen. Ledamöter, styrelseordförande och suppleanter ska registreras hos Bolagsverket.

### § 23 Hyra

12 kap. 19 § jordabalken gäller inte för kooperativa hyresgäster. Istället ska medlemmen betala den hyra som föreningens styrelse årligen bestämmer.

Hyran grundas på föreningens kostnader till följd av ingångna blockhyres- och förvaltningsavtal med \_\_\_\_\_. Till det kommer föreningens kostnader enligt beslut på föreningsstämma. Kostnaderna fördelas på föreningens bostadslägenheter och eventuellt hyrda lokaler.

Det är styrelsen som bestämmer hyran utifrån reglerna i stadgarna. Hyresnivån behöver inte vara marknadsmässig, men ska täcka föreningens kostnader för hyra till fastighetsägaren, förvaltning av huset enligt avtal med fastighetsägaren och övriga kostnader.

Medlemmen har inte rätt att deponera hyra enligt bestämmelserna i 12 kap. 21 § första stycket andra meningen jordabalken vid tvist om hyrans storlek. I övrigt har medlemmen samma möjlighet att deponera hyra hos Länsstyrelsen som andra hyresgäster.

### § 24 Styrelsens beslutsföret

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av det totala antalet ledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening som de majoriteten av de röstande förenar sig om. Vid olika rösttal gäller istället den mening som ordföranden biträder. När lägsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Styrelsen ska inhämta föreningensstämmans åsikt före beslut i frågor av principiell art och i frågor av större ekonomisk betydelse.



## § 25 Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av den eller dem som styrelsen utser.

Det är styrelsen som tecknar föreningens firma, d.v.s. företräder föreningen utåt, kan ingå avtal och svara inför domstol. Styrelsen kan ge fullmakt åt någon annan att företräda föreningen i vissa frågor.

## § 26 Medlemsmöten och medlemsverksamhet

Det är styrelsens ansvar att, i de former som medlemmarna finner lämpligast, tillhandahålla och/eller erbjuda den service och sådana tjänster som främjar föreningen 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 får tillsätta utskott eller arbetsgrupper som verkar i enlighet med den fastställda verksamhetsplanen.

För löpande medlemskontakter ska styrelsen finnas tillgänglig, i rimlig omfattning, för att medlemmar eller grupper av medlemmar ska kunna framföra synpunkter, få information och ges möjlighet att väcka frågor som behöver behandlas vid föreningsstämmor.

## § 27 Övrigt om föreningens ledning

Sedan stadgeenligt avsättning har skett får utdelning endast ske av årets vinst och den balanserade vinst som redovisas i fastställd balansräkning för det senaste räkenskapsåret. Vinsten ska fördelas mellan medlemmarna i förhållande till inbetald hyra.

I övrigt gäller för styrelsen vad som föreskrivs i 6 kap. lagen om ekonomiska föreningar.

# FÖRENINGSPRÅG

## § 28 Föreningens organisation

Föreningens organisation består av

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

Föreningen kan även ha s.k. brutet räkenskapsår som räknas från första dagen i valfri månad och 12 månader framåt. Vill man ha en annan variant av räkenskapsår krävs tillstånd av Skatteverket. Första året kommer börja räkenskapsåret alltid den dag då föreningen registrerats. Föreningen är också skyldig att ta fram en årsredovisning och presentera den på årsstämman.

## § 29 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Styrelsen ska före utgången av mars månad till revisorerna lämna årsredovisning, vilken ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## § 30 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före \_\_\_\_\_ månads utgång. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller av minst en tiondel av medlemmarna.

Årsstämman i föreningen ska hållas inom 6 månader från räkenskapsårets slut.



### § 31 Kallelse till föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom skriftligt meddelande via brev eller e-post till samtliga medlemmar tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före ordinarie stämma eller senast två (2) veckor före extra föreningsstämma.

För att kallelse ska få skickas till medlemmarna med e-post krävs att stämman beslutat om det och att alla som kontaktas också har samtyckt till att få meddelande på detta sätt.

Förteckning över vilka ärenden som ska tas upp till behandling på stämman ska bifogas kallelsen. Vid förslag om ändring av stadgarna ska det kompletta ändringsförslaget biläggas kallelsen. Övriga meddelanden anslås på föreningens anslagstavlor.

Kallelsen ska innehålla en s.k. dagordning (d.v.s. vilka punkter som ska behandlas). Vid ordinarie stämma (årsstämma) ska alltid punkterna i §32 finnas med och vid extrastämma ska punkterna i §33 finnas med.

Årsredovisning, revisionsberättelse och övriga stämmandhandlingar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två (2) veckor före stämman på plats som styrelsen anvisar.

### § 32 Ordinarie stämma

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden förekomma:

1. Stämman öppnas av föreningens ordförande eller den som styrelsen utser
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av ordförande
4. Val av sekreterare
5. Val av en justeringsperson
6. Fråga om stämman utlysts i behörig ordning
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Fastställande av resultaträkning
10. Fastställande av balansräkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen
13. Bestämmande av arvode till styrelseledamöter och revisorer
14. Val av ordförande
15. Val av övriga ledamöter i styrelsen
16. Val av revisor och suppleant
17. Val av valberedning, \_\_\_\_\_ personer
18. Fastställande av årsavgift enligt § 12
19. Information från styrelsen.
20. Behandling av inkomna motioner
21. Övriga ärenden

### § 33 Extra föreningsstämma

Dagordning vid extra föreningsstämma ska alltid innehålla de ärenden som anges i §32 punkt 1-5.

Inga andra ärenden än de som anges i kallelsen får bli föremål för beslut vid extra föreningsstämma.

### § 34 Stämмоordning och beslut

Innan dess att stämmans ordförande blivit utsedd öppnas stämman av styrelsens ordförande eller av den som styrelsen har utsett.

Vid föreningsstämma har varje medlem yttranderätt och beslutanderätt.

*Valfritt: Kömedlemmar har dock endast yttranderätt på stämman.*

Medlem får vid föreningsstämma företrädas av make, sambo, släkting i rätt upp- eller nedstigande led inom samma hushåll. Medlems rösträtt kan också utövas av annan medlem med fullmakt. Ingen får dock företräda mer än en medlem förutom sin egen röst.

Beslut fattas genom öppen omröstning. Vid val som avser andra personal än stämmans ordförande och justeringsperson ska dock, om någon begär det, valet ske med slutna sedlar. Såsom föreningens beslut gäller den mening för vilken flest röster har avgivits. Vid lika röstetal gäller den mening som företräds av ordföranden. Vid lika röstetal vid personal avgörs dock personvalet genom lottning.

### § 35 Ändring av stadgar

För ändring av föreningens stadgar gäller vad som föreskrivs i 3 kap. lagen om ekonomiska föreningar samt, såvitt avser ändring av grunderna för beräkning av medlems hyra, 2 kap. 18 § lagen om kooperativ hyresrätt.

### § 36 Motioner till föreningsstämman

Medlem som önskar ärende upptaget till behandling vid ordinarie föreningsstämma har att göra framställning (motion) härom till styrelsen före \_\_\_\_\_ månads utgång.

### § 37 Valberedning

För att förbereda val vid föreningsstämma ska ordinarie stämman utse en valberedning bestående av \_\_\_\_\_ ledamöter jämte suppleanter.

### § 38 Revisorer

Föreningen ska ha en revisor och en suppleant. Dessa utses av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorn ska löpande granska föreningens räkenskaper. Revisionen ska vara avslutad och revisionsberättelse vara avgiven senast den 31 mars.

En kooperativ hyresrättsförening måste ha minst en revisor. Det finns vissa krav på revisorn, bl.a. får revisorn inte vara ledamot, suppleant, VD eller gift eller släkt med någon i styrelsen. Däremot får revisorn vara medlem i föreningen. Större föreningar måste registrera revisorn hos Bolagsverket.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie stämman över av revisorerna gjorda anmärkningar.

### § 39 Överskottsdisposition

Sedan stadgeenlig avsättning har skett får utdelning endast ske av årets vinst och den balanserade vinst som redovisas i fastställd balansräkning för det senaste räkenskapsåret. Vinsten ska fördelas mellan medlemmarna i förhållande till inbetald hyra.

Föreningen får dela ut ev. vinst till sina medlemmar, men i normalfallet förs vinsten vidare till nästa år och bidrar t.ex. till lägre hyra/avgifter, underhåll etc.

## MEDLEMMENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### § 40 Inledning

Bestämmelserna om hyra i jordabalken skall tillämpas på kooperativ hyresrätt med de undantag som anges nedan.

### § 41 Förstahandskontrakt

Föreningens upplåtelse av lägenhet till medlem utgör upplåtelse i första hand.

### § 42 Lägenhetens skick på tillträdesdagen

Föreningen skall 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.

### § 43 Lägenhetens skick under hyrestiden

Föreningen svarar för reparation och underhåll i lägenheten med tillhörande förrådsutrymmen. Föreningen svarar också för reparationer och underhåll av ledningar för värme, avlopp, el, vatten och ventilationskanaler.

Inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten får inte utföras utan styrelsens godkännande. Bomedlemmen svarar för att eventuella arbeten utförs på ett fackmässigt och i övrigt tillfredsställande sätt.

I medlemmens ansvar för sin lägenhet ingår ett fullgott försäkringskydd genom en hemförsäkring. Det faller på varje enskild medlem att hålla lägenheten i fullgott skick. Styrelsen skall, tillsammans med AB Bollnäs Bostäder och utifrån ingångna blockhyres- och förvaltningsavtal, göra en årlig besiktning av fastighetens tekniska standard och behov av underhållsinsatser.

### § 44 Hyran

12 kap 19 § jordabalken gäller inte för kooperativa hyresgäster. I stället skall medlemmen betala den hyra som föreningens styrelse årligen bestämmer.

Hyran grundas på föreningens kostnader till följd av ingångna blockhyres- och förvaltningsavtal med Kommunala bostäder. Till det kommer föreningens kostnader enligt beslut på föreningsstämma. Kostnaderna fördelas, enligt § 23, på föreningens bostadslägenheter och eventuellt hyrda lokaler.

Medlemmen har inte heller rätt att deponera hyra enligt bestämmelserna i 12 kap 21 § första stycket andra meningen jordabalken vid tvist om hyrans storlek. I övrigt har medlemmen samma möjlighet att deponera hyra hos Länsstyrelsen som andra hyresgäster.

#### § 45 Användningen 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.

#### § 46 Medlems åtagande i självförvaltning av hus och trädgård

Varje medlem ansvarar för sin del i den arbetsordning som bestäms på föreningsstämman.

### ÖVRIGA BESTÄMMELSER

#### § 47 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 medlemmar.

Den nya hyresvärden måste då förhandla om nya hyror.

#### § 48 Upplösning

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheter-  
nas insatser eller andelstal.

Beslut om upplösning av föreningen ska fattas i enlighet med 11 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar.

Föreningen kan upplösas frivilligt; genom likvidation, fusion (att föreningen slås ihop med en annan förening) eller förenklad avveckling eller tvångsmässigt genom likvidation (t.ex. på ansökan av Bolagsverket om föreningen saknar behörig styrelse) eller konkurs (om föreningen är på obestånd). Stadgarna måste ange vad som ska hända med föreningens eventuella tillgångar i dessa fall. När föreningen upplöses anses hyresavtalet med fastighetsägaren också upphöra och fastighetsägaren inträder som hyresvärd.

#### § 49 Övrigt

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

*Dessa stadgar antogs vid konstituerande stämma i [ort] [datum XXXX-XX-XX}*



Ännu mer information, dokument  
och mallar på [divcity.se](https://divcity.se)

COMPANION