

Stadgar

2019

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sankt Hans Torg

Föreningen har till ändamål att förvalta föreningens egendom och i dess fastighet, utan tidsbegränsning, upplåta bostäder åt medlemmarna. Medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Ystad.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 2

När en bostadsrätt överlåtit till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren skall skriftligt ansöka om medlemskap i föreningen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Till ansökan skall, i enlighet med gällande lagstiftning, bifogas underskriven kopia av köpe- eller överlåtelsehandling. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

§ 3

Medlemskap i föreningen beviljas endast fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap beviljas ej om:

- Förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i föreningens fastighet.

En överlåtelse är ogiltig om den, som en bostadsrätt överlåtit eller övergått till, inte antas till medlem i föreningen.

EKONOMISKA PLANEN

§ 4

Föreningens ekonomiska plan utgör grunden för beräkning av lägenheternas individuella andelsvärden. Den ekonomiska planens lägenhetspecifikation anger respektive lägenhets och lokals ytor. Den ekonomiska planen är en offentlig handling.

GRUNDINSATS, AVGIFTER OCH HYROR

§ 5

Hyor och avgifter, som årsavgift, upplåtelse- och överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift fastställs av styrelsen, liksom eventuell grundavgift vid ombildning. Förändringar av grundinsatser beslutas av föreningsstämma

Årsavgift

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för beräkning av årsavgift kräver stadgeändring i enlighet med bostadsrättslagens majoritetskrav.

Upplåtelse- och överlåtelseavgift

Överlåtelseavgift tas ut med 2,5% av prisbasbeloppet. Avgiften debiteras i samband med medlemsansökan och skall erläggas senast 30 dagar efter dag för medlemsansökan.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren.

Pantförskrivningsavgift

Pantsättningsavgiften är 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren, senast 30 dagar efter föreningens notering om pantförskrivningen.

Förseningsavgifter

Avgifterna skall betalas på sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt avgift för påminnelse enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BUDGET, UNDERHÅLL OCH FONDER

§ 6

Styrelsen skall årligen upprätta drifts- och likviditetsbudget för beräkning av kommande årsavgift och hyror.

Driftsbudget skall omfatta kostnader för drift och reparationer samt kostnader för beslutad underhållsplan jämte avskrivningar, skatter och låneräntor.

Styrelsen skall upprätta såväl kort- som långsiktig plan för fastighetens underhåll.

Likviditetsbudget skall visa föreningens kassaflöde med hänsyn tagen till såväl löpande betalningar samt planmässiga och eventuellt beslutade extra amorteringar.

§ 7

Styrelsen ska upprätta en långsiktig underhållsplan för föreningens fastighet. Planen skall innehålla en komplett bild av för såväl underhåll som ersättningsåtgärder för både den fasta och lösa egendomen. Planen skall innehålla budgetunderlag för möjliggörande av årliga avsättning till en fond för yttre underhåll. Styrelsen skall också årligen utföra protokollförd besiktning av föreningens egendom.

§ 8

Inom föreningen ska finnas en fond för fastighetsunderhåll, benämnd Fond för yttre underhåll,

Avsättning till Fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan eller minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden får endast belastas med kostnader för planmässigt underhåll och investeringar.

VINST

§ 9

Avgifter och hyror skall sättas på ett sätt att de generar tillräckligt resultat för avsättning till fonder och för upprätthållande av en sund likviditet.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.

§ 10

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 11

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även vinds- och källarförråd. Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar. Bostadsrättshavaren svarar även för all målning och underhåll av ytterdörrens yttersida om dörren är utbytt på bostadsrättshavares bekostnad.
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar
- för de vattenfyllda radiatorerna svarar bostadsrättshavaren för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, inklusive tillhörande rökgångar
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

I bad-, dusch- eller annat våtrum och WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporcelain
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- förekommande köksfläkt och ventilationsdon
- förekommande disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen. Vid underhåll och reparationer i lägenheten är bostadsrättshavaren också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Renhållning och snöskottning av balkong.

Till lägenheten hörande förråd skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick.

§ 12

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 13

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN ELLER TILLHÖRANDE UTRYMMEN

§ 14

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§ 15

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

Medlem får ej utan styrelsens tillstånd uppsätta antenn för mottagning av radio- eller tevesignaler.

SUNDHET, ORDNING OCH GOTT SKICK

§ 16

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 17

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 6 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

ANDRAHANDSUTHYRNING

§ 18

En bostadsrättshavare får ej upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande utan styrelsens medgivande.

Medgivande till andrahandsuthyrning medges endast i de fall bostadsrättslagen föreskriver medgivande.

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Föreningen äger rätt att ta ut en årlig avgift vid andrahandsuthyrning med 10% av gällande prisbasbelopp.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

NYTTJANDERÄTTENS FÖRVERKANDE

§ 19

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än som permanent bostad.

§ 20

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan styrelsens skriftliga medgivande upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än bostad
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

§ 21

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

§ 22

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 23

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

§ 24

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ordinarie ledamöter

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för en mandatperiod av två år.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

§ 25

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

Styrelsemöte kan hållas per telefon. Protokoll skall då föras på vanligt sätt. Styrelsemöte kan även ske per capsulam, dvs. genom att ett protokoll med förslag till beslut cirkuleras eller utsänds till var och en av ledamöterna. Protokollet undertecknas av de ordinarie styrelseledamöterna. En förutsättning för möte per capsulam är att samtliga styrelseledamöter biträder de beslut som fattas.

§ 26

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när, för beslutsförhet, minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 27

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom eller belåna föreningens fasta egendom.

§ 28

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§ 29

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar Styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse samt styrelsens yttrande i anledning av revisorernas eventuella anmärkningar skall hållas tillgängliga minst två veckor före det föreningsmöte de skall förekomma för behandling.

§ 30

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer. Revisorer väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd revisor.

§ 31

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 32

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast före juni månads utgång.

§ 33

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

§ 34

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. Kallelse skall utfärdas inom fjorton dagar från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

§ 35

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- Öppnande
- Godkännande av dagordningen
- Val av stämмоordförande
- Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- Val av justeringsman att tillsammans med ordförande justera mötets protokoll
- Val av rösträknare
- Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- Fastställande av röstlängd
- Föredragning av styrelsens årsredovisning
- Föredragning av revisorns berättelse
- Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- Beslut om resultatdisposition
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- Val av styrelseledamöter
- Val av revisorer
- Val av valberedning
- Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- Avslutande

§ 36

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie och extra stämma.

§ 37

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt gällande lag.

§ 38

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

§ 39

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i Bostadsrättslagen.

§ 40

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma.

Valberedning skall bestå av minst en och högst tre medlemmar. Valberedningen skall ha en sammankallande ledamot som utses vid ordinarie stämma. I händelse av vakans skall styrelsen utan dröjsmål informeras. Valberedningen skall till styrelsen, senast en vecka före ordinarie årsmöte, inlämna förslag om dess sammansättning. Till valberedning kan inte ledamot i styrelsen inväljas.

§ 41

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

§ 42

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet genom utdelning eller genom elektroniskt meddelande.

ÖVRIGT

§ 43

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller Bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig tillämplig lagstiftning.

Ovanstående stadgar antogs vid en extrastämman den 22 mars 2006 och vid ordinarie föreningsstämman den 29 mars 2006.

Ändringar i stadgarna infördes efter beslut vid ordinarie årsmöte 2007-05-02 och vid extra stämman 2007-12-11.

Ändringar, i enlighet med lagändringar om tid för revision och kallelser, infördes med beslut vid extra stämman den 23 april 2019 och vid ordinarie årsstämman den 5 juni 2019.

Ystad 2019-06-07



Erik Lennartsson



André Persson