



Brf Loket 35-36

## Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Tid: torsdag 7 maj 2026, kl 18:00

Plats: HOTEL ELITE PALACE, Sankt Eriksgatan 115

### Dagordning för ordinarie föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоорdförande val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer
16. Tillsättande av valberedning
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 37 (Motionsrätt)
18. Aktuella åtgärder på / fastigheten
  - Presentation av stam och relining projektet.
  - Atlastrappan renovering, åtgärder.
  - Hyreslägenhet 2033
  - Genomgång av redan beslutad underhållsplan.
19. Beslut avseende:
  - Stam och relining projektet.
  - Hyreslägenhet 2033.
  - Atlastrappan.
  - Eventuella förändringar i underhållsplanen.
20. Övriga frågor
  - Nytt lagkrav 1 jan 2027 förpackningsinsamling.
21. Stämmans avslutande

**1. Stämmans öppnande**

Styrelseordförande hälsade medlemmarna välkomna och förklarade stämman öppnad.

**2. Val av stämмоordförande**

Stämman valde Eric Varhos till stämмоordförande.

**3. Godkännande av dagordningen**

Stämman godkände dagordningen.

**4. Anmälan av stämмоordförande och val av protokollförare**

Stämмоordförande anmälde Jonas Danielsson till protokollförare för stämman.

**5. Val av två justeringsmän och tillika rösträknare**

Rose-Marie Danielsson och Johannes Westlund valdes av stämman till justerare och tillika rösträknare.

**6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst**

Stämmans medlemmar bekräftade att stämman hade blivit stadgeenligt utlyst.

**7. Fastställande av röstlängd**

Stämman hade 19 deltagare närvarande, med 15 röster, inga via fullmakter.

**8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.**

Eric V och Jonas D presenterade årsredovisningen. Utfallet mot budget för det gångna året var starkt:

Intäkterna landade 80 000 kr bättre än budget och driftsresultatet var 300 000 kr bättre. Den stora händelsen var en momsåterbetalning på 1 238 000 kr, kopplad till antalet lokaler i beståndet. Framöver innebär detta 55% momsavdrag på alla kostnader och 100% på lokaler, vilket minskar driftskostnaderna och redan har beaktats i nästa årsbudget.

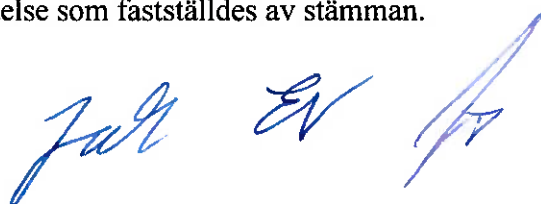
Momsåterbäringen innebar att kassan vid årets slut uppgick till ca 2 mkr vilket också var budgeterat för 2025. Lånet landade på 5 mkr i stället för planerade 9 mkr – ett klart bättre utfall avseende våra lån än väntat.

**Budget för 2026**

Budget resultat för 2026 beräknas till ca. 800 tkr före avskrivningar och underhållskostnader. Lån i bank är vid årsskiftet 5 000 tkr och beräknas öka under 2026 beroende på hur föreningen planerar att genomföra stamreoveringen. Se punkt 19 och 20 nedan.

**9. Föredragning av revisorns berättelse**

Stämмоordförande föredrog revisorns berättelse som fastställdes av stämman.



#### **10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**

Stämman fastställde resultat- och balansräkningen.

#### **11. Beslut om resultatdisposition**

Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag om resultatdisposition.

#### **12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**

Stämman beslutade om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna enligt revisorns framställan.

#### **13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår**

Valberedningen föreslår att inget arvode utgår till styrelsen för 2026 utan vi har en gemensam träff med samtliga medlemmar i höst. Stämman beslutade godkänna förslaget.

Styrelsen föreslår att revisor ersätts mot löpande räkning. Stämman beslutade godkänna förslaget.

#### **14. Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Valberedningen föreslår att ordförande utses av stämman för ett år i taget och att styrelsen i övrigt konstituerar sig själv.

Valberedningen föreslår:

- Eric Varhos till ordförande styrelseledamot (omval) som ordinarie styrelseledamot på 2 år.
- Jonas Danielsson som sitter kvar ytterligare 1 år av sitt 2-års mandat.
- Frida Larsson (nyval) som ordinarie styrelseledamot på 1 år.
- Richard Henriksson (omval) som ordinarie styrelseledamot på 1 år.
- Rose-Marie Danielsson (omval), Isaac Darling (Nyval), som suppleant på 1 år.

Stämman beslutade att godkänna valberedningens förslag av styrelsens sammansättning som består av 4 ledamöter varav 1 kvinna och 3 män. Utöver detta finns 1 kvinna, 1 man som suppleanter.

#### **15. Val av revisorer**

Valberedningen föreslog att sittande revisor fortsätter.

Mikael Jennel, ordinarie revisor, Baker Tilly Stockholm KB.

Nathalie Lindén, som revisorssuppleant.

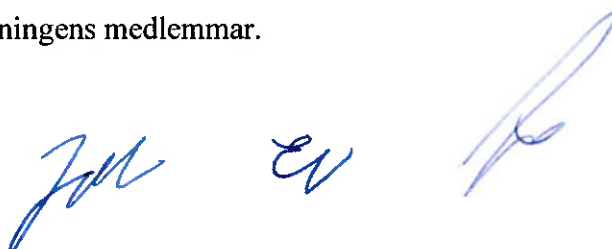
Stämman beslutade att godkänna val av revisor och revisorssuppleant.

#### **16. Val av valberedning**

Stämman valde Richard Henriksson (sammankallande) och Amanda Norberg till valberedning.

#### **17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 37 §**

Ingen motion hade inkommit från föreningens medlemmar.



## 18. Aktuella åtgärder på / fastigheten

- **Presentation av stam och relining projektet.**
- **Atlastrappan renovering, åtgärder.**
- **Hyreslägenhet 2033.**
- **Genomgång av redan beslutad underhållsplan.**

### **Presentation av stam och relining projektet:**

Eric V och Jonas D gick igenom planerna för stamåtgärder. Stammarna har analyserats och spolats för att undvika en akut situation. Valet har fallit på relining snarare än fullt stambyte, eftersom relining har goda garantier (håller ca 30 år) och är en mer skonsam metod. Relining kan dock bara utföras en gång per stam.

Planen är en hybridlösning: stammarna i lägenheterna relinas, medan vissa delar byts ut helt.

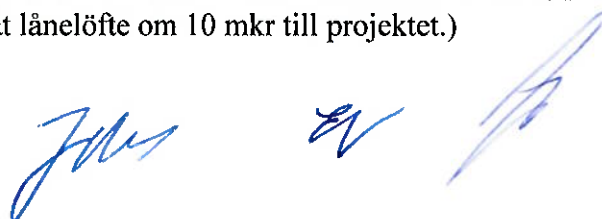
**Genomförande:** Styrelsen vill börja med Atlasgatan 20 och arbeta i lugn och ro för att förstå kostnaderna bättre innan övriga fastigheter åtgärdas. Offerterna spänner från 7 mkr till 14 mkr, vilket är ett allt för stort spann för att ta beslut om allt på en gång. Strategin – att åtgärda Atlasgatan 20 mot en budget på löpande räkning, för att på så sätt se vilka kostnader projektet för med sig och få en bättre analys av vad de 2 kvarvarande fastigheterna kan kosta att åtgärda. Strategin stöds också av föreningens konsult i projektet.

Arbetet innebär att badrumstak tas bort i varje lägenhet, rören ovan tak byts och taken återställs. Vatten och avlopp stängs av periodvis, vilket påverkar alla boende i trappan samtidigt. Dusch och toalett finns tillgängliga i källarförrådet (Sankt Eriksgatan 72) och tvättstugan (Sankt Eriksgatan 74) har toalett som kan användas under den tid det egna badrummet inte är brukbart. Exakt hur det här ska gå till kommer att redovisas på ett informationsmöte så snart vi har upphandlat en entreprenör.

Arbetet planeras starta tidigast i slutet av kvartal 3 eller i början av kvartal 4. Ordningen är Atlasgatan 20 → Sankt Eriksgatan 72 → Sankt Eriksgatan 74, utspritt över tid. En tom lokal i Atlastrappan (våning -1) ställs till entreprenörens förfogande under arbetet, i stället för att vi ska bekosta manskapsbodar på Atlasgatan.

## 19. Beslut:

- Stämman godkände att tidigare beslutad låneram (2025) höjs från 12 mkr till 15 mkr för att finansiera stam projektet. Betyder att föreningen totalt framöver kan ha lån upp till 15 mkr. (Handelsbankens har beviljat lånelöfte om 10 mkr till projektet.)



- Stämman godkände att styrelsen fortsätter med planeringen av stam- och relining projektet enligt ovan redovisad plan.

## 18. Atlastrappan

Eric V visade bilder på trappans sidostycken som har kraftiga sprickor. Orsaken kan bero på att man över lång tid har spolat och städlat trappan på ett felaktigt sätt. Det är Stockholm stad via trafikkontoret som har skötsel av trappan, då man har ett servitut på att vi ska hålla trappan öppen dagtid för allmänheten. Styrelsen har beställt materialprovtagning och analys från det företag som har iordningställt trappan vid Restaurang Portal. När vi fått resultatet från analysen kommer vi ta kontakt med ansvarig på Stockholm stad för ett möte på plats och utreda vem som ska ta kostnaden för återställande. Vid renoveringen 1984 stod Stockholm stad för merparten av kostnaden att renovera trappan. Vi ska därför utreda om det finns ett avtal med Stockholms stad och fastighetsägaren om fördelning av underhållskostnader. Fram till idag har föreningen fått stå för samtliga underhållskostnader inklusive klottersanering.

## 19. Beslut:

- Stämman beslutade att fullfölja nuvarande plan för Atlastrappan.

## 18. Hyreslägenhet 2033 i Sankt Eriksgatan 74

Föreningens sista hyreslägenhet som Lars Blomqvist bott i sen 1985 är nu friställd under 1 kv. 2026. Lars har flyttat till ett äldreboende. Lägenheten är i behov av renovering då inget underhåll har utförts på 40 år. Renovering pågår och beräknas vara klart under kvartal 2. Styrelsen föreslår att den ombildas till bostadsrätt och säljs på öppna marknaden för att stärka föreningens kapital inför kommande stam projekt.

## 19. Beslut:

- Stämman beslutade att lägenhet 2033 ska ombildas från hyresrätt till bostadsrätt och säljas på öppna marknaden.

## 18. Underhållsplan

Eric V presenterade uppdaterad underhållsplan (ändringar markerade i rött). Föreningen har gjort stora investeringar de senaste åren och fastigheterna är nu i gott skick. Framöver domineras planen av stamåtgärder med en budgetram på 9 mkr. **Se bilaga.**

Justeringar i underhållsplanen som redovisades:

- Åtgärder på vindsvåningarna i Sankt Eriksgatan 74 skjuts till nästa år.
- Fasadåtgärder är framflyttade 2 år tidigare än planerat.
- Befintlig underhållsplan kommer att uppdateras till det nya K3-regelverket som börjar gälla från 2027 och ska täcka en period om 50 år framåt. Tanken med framtida underhållsplaner över lång tid är att man ska se tydligt vilket sparbehov föreningar



ska ha över tid för att täcka sina underhållskostnader. Prognosen för vår fastighet och beräknat sparbehov per år ligger nog runt ca 450 000–550 000 kr/år.

## 19. Beslut:

- Stämman beslutade att godkänna föreslagna ändringar i underhållsplanen. Samt att ta fram en ny underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden from 2027, och följer det nya K3-regelverket.

## 20 Övriga frågor:

**Förpackningsinsamling:** Stockholm stad kräver nära förpackningsinsamling. Reglerna börjar gälla from 2027. Planen är att utrusta befintliga soprum Sankteriksgatan 74 med kärl för glas, metall, plast och övriga standardfraktioner. Det kommer bli något dyrare, men god sortering kan hålla nere kostnaderna på våra hushållssopor som idag kostar ca 40 000 kr/år och är den dyraste posten. Med god sortering från medlemmar kan vi nog minska antalet hämtningar av hushållssopor och därmed få ner kostnaden för dessa.

**Husvärdar:** Styrelsen efterlyser fler ögon på fastigheterna. Positionen är ideell. Styrelsen vill att husvärdar fel anmäler problem och får kontaktlistan till föreningens leverantörer för att kunna agera direkt.

- Dora och Morgan är tänkta husvärdar i Sankt Eriksgatan 72.

**Grovsoprum:** Förslag om att beställa en big bag med jämna mellanrum diskuterades som ett alternativ för medlemmar att få slänga grovsoporna.

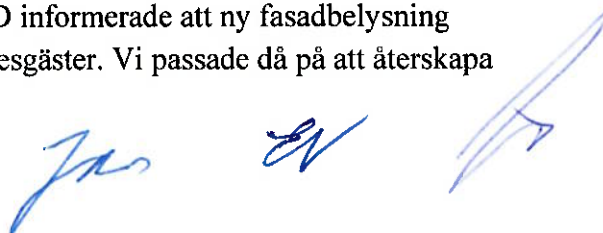
**Hyreslokalerna:** Läget är stabilt bland lokalhyresgästerna och ekonomin runt dessa flyter på bra. Vår hyresgäst Kiwano sen 15 år tillbaka planerar att gå i pension varför vi kommit överens att de avflyttar till 31 dec 2026. Aktiviteter från hyresgästen pågår om att hitta liknande verksamhet till lokalen.

Smörgåscaféet har också kommit igång med sin verksamhet och verkar gå framåt.

**Avloppslukt i källarförråden, Sankt Eriksgatan 72:** Styrelsen har inte fått in några felanmälningar och lukt förekom också i närområdet vilket kan innebära en källa utanför föreningens kontroll.

**Råttproblematik:** Hans och Li har fått in råttor i väggarna som hörs dagligen. Anticimex har besökt Atlasgatan 20 men processen upplevs inte fungera tillfredsställande – Anticimex konstaterar problemet men löser det inte. Problemet kvarstår och vi ska kontakta Nytorget för kontroll och åtgärd.

**Ny fasadbelysning, Sankt Eriksgatan 74:** Jonas D informerade att ny fasadbelysning kommit upp i samband med att vi fått nya lokalhyresgäster. Vi passade då på att återskapa



belysningen som tidigare sen 1970 har suttit i kopparlisten utmed fasaden att även den fått ny belysning. Även skyltar till våra belysta nummerskyltar till entréporterna har renoverats.

**Vattenläcka i radiatorsystemet:** Nytorget har hittat läckan och åtgärd pågår. Kostnad för åtgärden är ca. 60 000-75 000 kr. Täcks inte av försäkringen då självriskan överstiger skadekostnaden.

**OVK-kompletteringar:** Vi har vissa lägenheter som inte har godkänd OVK. Berörda kommer att bli kontaktade för åtgärd. Det ligger på föreningen att ha en godkänd OVK besiktning på fastigheten. Vi har också installerat nya ventilationsaggregat till lokalerna i 74 an, varför vi kommer att behöva göra en ny kompletterande OVK besiktning.

**Cykelrum:** Behöver ses över och rensas ut på cyklar som inte är i bruk.

**Uppsikt på huset:** Styrelsen uppmanar alla medlemmar att höra av er om man ser något i huset som inte är bra, exempelvis klotter, entrédörrar som inte stänger, trasig utrustning i tvättstugan samt skräp i källargångar. Vi behöver mer engagemang från föreningens medlemmar.


## 21 Stämmans avslutande

Då inga fler övriga frågor fanns förklarade Eric Varhos stämman avslutad.

Vid protokollet 2026-05-10



Eric Varhos  
Stämмоordförande



Jonas Danielsson  
Sekreterare

Justeras



Rose-Marie Danielsson



Johannes Westlund

Objekt	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Prod. kostnad inkl moms.	Kommentar
<b>Småt Etkesgatan 72-74 gatufasader, tak mm.</b>													
Gatu fasader med socklar sten		1 673 000										1 673 000	Hel omputning gatufasader, renov, socklar sten, tillstånd etc.
Pilåbning, stupor		182 000										182 000	Samtliga block, bestag och stupor byts
Tak 74 och 72		2 300 000										2 300 000	Omlagning 74, omlagning 72
Fönster mm.		447 000										447 000	Renov samtliga fönster och fönsterdörrar, ej vindsligh.
Entréport		22 000										22 000	Renoveras alt. Bytes mot tidstypisk
Projektering tak fasader fönster	75 000											75 000	
Byggherrkostnader		125 000										125 000	
<b>Totalt:</b>	<b>75 000</b>	<b>4 749 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 824 000</b>	

Objekt	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Prod. kostnad inkl moms.	Kommentar
<b>Underhållsplan 2025-2032</b>													
Gårdsfasader med socklar sten etc. - 74an & 72an											1 850 000	1 850 000	Partiell renov fasader, renov, socklar sten, tillstånd etc.
Pilåbning, stupor - Atlasgatan - 74an & 72an												115 000	Samtliga block, bestag och stupor byts
Kungälskårg - 74an							450 000					450 000	Renoveras i sin helhet.
Renovering samtliga fönster mot atlas inkl Atlasgatan 20				1 400 000								1 400 000	Beställning av fönster mot atlas, samt fönster i samliga övriga fönster mot atlas.
Byrå balkongpartier vindsvåning samt takfönster - 74an				40 000								190 000	Kostnadsuppskattning för material
lördningsställa avlopp Va stammar - 74an												4 000 000	Reinling enligt rekommendation
lördningsställa avlopp Va stammar - 72an												3 000 000	Reinling enligt rekommendation
lördningsställa avlopp Va stammar - Atlasgatan 20												2 000 000	Reinling enligt rekommendation
lördningsställa avlopp samt äldre va ledningar - Atlasgatan 20												350 000	Va under huset, i krypgård
Gatu-gårdsfasader - Atlasgatan												650 000	Partiell renov fasader, renov, socklar sten, tillstånd etc.
Pilåbning, stupor, nytt tak - Atlasgatan												750 000	Samtliga block, bestag och stupor byts samt taket
Skador i Atlasrappan puts släpper i trapplopp				50 000								250 000	Måste laga sidorna på trapploppen. Skadas av väten.
Nya avlopp till vissa lokaler.							100 000					100 000	
Renovering av hisskorg												0	
<b>Totalt:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 490 000</b>	<b>5 600 000</b>	<b>4 150 000</b>	<b>550 000</b>	<b>115 000</b>	<b>0</b>	<b>1 400 000</b>	<b>1 850 000</b>	<b>15 155 000</b>	

*Handwritten signature*

*Handwritten initials*

*Handwritten signature*