

BRF LOKET 35-36

(Adresser; S:t Eriksgatan 72 och 74 samt Atlasgatan 20)

Org.nr: 769600-6787

Uppdaterad 2025-05-19/JD

HANDBOK

för säljare, köpare och mäklare vid köp och försäljning

Innehållsförteckning

Checklista vid försäljning av bostadsrättslägenhet	3
Anvisningar och ordningsregler	3
Förord	4
Andrahandsuthyrning	4
Avgiftsbetalning	4
Bredband	4
Föreningsarbete	4
Förvaltning	5
Kabel-tv	5
Kodlås	5
Lägenhetsskötsel	5
Namnskyltar	5
Portar och trapphus	5
Räkenskapsår	5
Samägande av bostadsrättslägenhet	5
Ventilation	6
Värme i lägenheterna	6
Årsstämma	6
Överlåtelse av bostadsrättslägenhet	6
Liten ordlista	7
Förvaltningsberättelse	7
Resultaträkning	7
Balansräkning	7
Avskrivningar	7
Anläggningstillgångar	7
Omsättningstillgångar	8
Kassa och bank	8
Kortfristiga skulder	8
Likvida medel - se kassa och bank	8
Likviditet	8
Långfristiga skulder	8
Fond för yttre underhåll	8
Fond för inre underhåll	8
Värdeminskning - fastighet	8
Ansvarsförbindelse	9
Ställda panter	9
Bilaga 1 - Informationshandling för ny medlem	10
Bilaga 2 - Frågor och svar om Brf Loket 35-36	11

Checklista vid försäljning av bostadsrättslägenhet

För säljare, köpare och mäklare

1. Mäklare skickar fullmakt att ta del av information om berörd bostadsrätt (eller kopia på mäklaruppdrag) undertecknat av säljaren till föreningens person som handlägger dessa ärenden – **info @brfloket35-36.se**
2. Brf Loket 35-36 mejlar till mäklaren denna *Handbok* - innehållande bl.a. vilka handlingar som ska ligga med köpeavtalet..
3. När sälj- eller köpeavtal upprättats skickar mäklaren via post handlingarna till *Brf Loket 35-36 Sankt Eriksgatan 74, 113 20 Stockholm*, för behandling av medlemskap (In- & utträde i/ur föreningen). Medlemsansökan behandlas inom 14 dagar. Föreningen tar alltid en UC på föreslagna medlemmar. Beslutet meddelas mäklaren om köparen blivit godkänd medlem eller begäran avslagits och motivering till detta. Handlingar som ska skickas in till föreningen är följande;
 - Köpeavtal inkl. fullmakt i original om sådan upprättats.
 - Ansökan om medlemskap/utträde
 - Handling Accept beräkning yta, underskriven av köparen.
 - Handling för personuppgifter, underskriven av köparen. Det är valfritt om man vill vara med på föreningens e-postlista för att få information om vad som händer i föreningen.
4. Föreningen utför en syn av lägenhetens tekniska detaljer med säljaren. Önskar köparen närvara vid en sådan syn så är det i sin ordning. Protokoll från utförd syn ifylles och undertecknas. **Om lägenheten är ombyggd eller renoverad på sätt som står i strid med föreningens stadgar och regler undertecknas inga avtal förrän skriftlig överenskommelse har gjorts med säljaren.**
5. Överlåtelseavgift (sek 1 850 kr) tas ut av köparen. I denna ingår namnskylt samt montering av densamme.
6. Föreningen skickar handlingar om ny medlem till *Kanold redovisning AB*.

Anvisningar och ordningsregler

Förord

Brf Loket 35-36 bildades 1995-01-27 och inregistrerades den 2002-06-03. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Loket 35 (Sankt Eriksgatan 72) och Loket 36 (Sankt Eriksgatan 74 och Atlasgatan 20), byggår 1927/28. Föreningen har 47 bostadsrätter. Föreningen har dessutom 1 hyreslägenheter och 8 affärslokaler som hyrs ut.

Utöver vårt separata dokument Skötsel- och ordningsregler och för att alla skall få ett trivsamt boende och ett effektivt utnyttjande av lägenheter och lokaler har styrelsen, i denna handbok, samlat grundläggande information om våra fastigheter. Ytterligare upplysningar kan fås av föreningens styrelse, förvaltare eller fastighetsskötare.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Avgiftsbetalning

Avier för inbetalning skickas ut omkring tio dagar före kvartalsskiftet. Avgiften betalas i förskott - månads- eller kvartalsvis. Förfallodag, d.v.s. den dag då avgiften skall vara inne på föreningens konto är sista vardagen före respektive månad eller kvartal. Inbetalning måste därför ske någon dag i förväg. Om inte de förtryckta avierna används vid betalning skall avins referensnummer anges. Detta nummer innehåller bl.a. information om vilken period som betalas, varför det är viktigt att rätt månadsinbetalningskort används.

Bredband

Föreningen har kollektivt bredband via kabel-tv nätet med Tele 2 som operatör. Uttag finns i samtliga lägenheter och 250mb och ingår inte i årsavgiften. Medlem som önskar aktivera eller teckna ett snabbare internetabonnemang kontakter Tele 2s kundtjänst. Se vidare information under rubriken *Kabel-tv Bredband*.

Föreningsarbete

Denna förening är en bostadsrättsförening vars driftsform bygger på engagemang och ansvarstagande från medlemmarna. För att vi skall få ett trivsamt och kostnadseffektivt boende är det viktigt att alla medlemmar håller sig informerade om föreningens angelägenheter och deltar i föreningens arbete. Som medlem håller man sig uppdaterad genom att ta del av anslag i trapphus, läsa styrelsens medlemsblad som skickas via e-post

eller delas ut i brevlådorna. Vidare är det viktigt att alla medlemmar deltar på årsstämmor samt gärna ställer upp för inval i styrelsen eller deltar i någon av styrelsens arbetsgrupper.

Förvaltning

Föreningen anlitar Kanold Redovisning AB för ekonomisk förvaltning.

Kabel-tv-Bredband

Föreningen har ett gruppavtal med Tele 2 bredband med ett basutbud för TV. Avgiften f.n. 159 kr/mån debiteras medlem månadsvis i samband med utskick av medlemsavgifter.

Kodlås

Koderna för entréerna anges i särskilda meddelanden vid byten.

Lägenhetsskötsel

I föreningens **stadgar** står bl.a. att "Bostadsrättsinnehavaren skall, på egen bekostnad, till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick". Föreningen svarar för de anordningar som avlopp, el, vatten och ventilation som föreningen ursprungligen försett lägenheten med. Föreningen har sedan 23-07-17 ändrat sina stadgar till fastighetsägarnas mönsterstadgar. Här går det bl.a. att läsa hur underhållsansvaret är fördelat mellan medlem och föreningen samt vad som gäller vid renovering och ombyggnad.

Namnskyltar

Namnskylt i mässing ombesörjs av föreningen och ingår i debiterad överlåtelseavgift. Önskas extra eller ny namnskylt debiteras detta medlemmen i fråga.

Portar och trapphus

Cyklar, returpapper och andra föremål får ej ställas i portar eller trapphus. Dörrar till källare och andra utrymmen skall alltid hållas låsta.

Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari - 31 december.

Samägande av bostadsrättslägenhet

Personer kan gemensamt äga en lägenhet. Alla delägare max 2 måste dock vara medlemmar i Brf Loket 35-36. Vid deklaration tas samägda lägenheter upp till värdet av andelen.

Ventilation

Ventilation sker genom fläktsystem och självdrag i fastigheten. Förändringar som berör fastighetens ventilationssystem eller VVS-system får inte ske utan styrelsens skriftliga godkännande. Upptäcks sådana förändringar måste berörd medlem, på egen bekostnad, återställa utförda förändringar. Fastigheten genomgår kontinuerlig brandsyn och kontroll av fläktsystemen, s.k. OVK-kontroller.

Värme i lägenheterna

Värmen tillförs lägenheterna med ett vattenburet system. Radiatorerna (värmeelementen) regleras med termostatventiler. Lägenhetens radiatorer och termostater får inte stängas in med möbler eller gardiner. Överdriven vädring i trapphusen under vintertid är slöseri med energi.

Årsstämma

Ordinarie årsstämma hålls före utgången av maj månad. Kallelse sker genom anslag i entréerna och genom e-post. Medlem kan väcka motion till årsstämman senast den 15 mars, eller senare dag om styrelsen så meddelar.

Överlåtelse av bostadsrättslägenhet

Förvaltaren hjälper till med erforderliga handlingar (se **Bilaga 1 - Informationshandling för ny medlem** i denna handbok) vid överlåtelse av bostadsrättslägenhet, se. Administrationsavgift tas ut med sek 1850 kr som belastar köparens första månadsavgift till Brf Loket 35-36. (I denna avgift ingår namnskyld)

Liten ordlista

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (alternativt verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation för att redovisa specifika poster som finns i resultat och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet anställda, taxeringsvärden, försäkringsvärden m m. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat och balansräkningen. Vidare ska en förväntad framtida utveckling belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkning

En resultaträkning visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott eller underskott. Skulle kostnaderna vara större än intäkterna har man haft ett underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna - m.a.o. ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller ev. underskott) ska hanteras.

Balansräkning

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens omsättningstillgångar i form av t.ex. kontanter och andra likvida medel samt föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier etc. På skuldsidan redovisas föreningens kortfristiga skulder, tex. leverantörsskulder. Där redovisas också lån på fastigheter, eget kapital samt årets resultat resp. resultat från tidigare år.

Avskrivningar

Här redovisas årets kostnad för utnyttjande av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen föreningen gjort under årens lopp för de anläggningstillgångar föreningen äger.

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom 1 (ett) år.

Kassa och bank

Kontanter, banktillgodohavande och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom 1 (ett) år, t ex leverantörsskulder o dyl.

Likvida medel - se kassa och bank

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder, t ex vatten, el, löner och bränsle. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande. Täcks även reparations- och underhållsbehovet (reparationsfond) är likviditeten god.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enl. särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Fond för yttre underhåll

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Genom nya redovisningsregler kommer inte avsättning till yttre underhållsfond fortsättningsvis kunna ske över resultaträkningen, utan genom vinstdisposition.

Fond för inre underhåll

Brf Loket 35-36 har ingen fond för inre underhåll.

Värdeminskning - fastighet

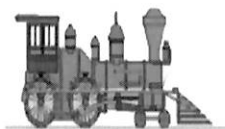
Kontot redovisar den totala (under årens lopp) avskrivningen av föreningens fastighet p.g.a. ålder och nyttjande.

Ansvarsförbindelse

Åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande som t ex föreningsavgäld.

Ställda panter

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/inteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



Brf Locket 35-36

Bilaga 1 - Informationshandling för ny medlem

(Denna handling ska ligga med köpeavtalet och undertecknas av köparen)

Köparens namn: _____

Lägenhetsnr.: _____ i Brf Locket 35-36. Andelstalet är: _____

Föreningens beräkning av andelstal samt administrationsavgift

Styrelsen vill härmed understryka att vid beräkning av bostadsrätternas andelstal har föreningen utgått från lägenheternas hyror som grund och inte kvadratmeter. Andelstalet i sin tur ligger till grund för lägenhetens insats samt årsavgift.

Skulle en lägenhetsyta vara mindre än det i den ekonomiska planen angivna, innebär detta sålunda *ingen ändring* av vare sig insats eller årsavgift.

För det fall att någon avser att förvärva en bostadsrätt i vår förening så förutsätter vi att man accepterar såväl föreningens stadgar som föreningens upprättade och registrerade ekonomiska plan.

Föreningen tar ut en administrationsavgift på sek 1 850 som erlägges vid inbetalning av första månadsavgiften. Avgiften inkluderar även ny namnskylt.

Mottagande av informationshandlingar som ny medlem i BRF Locket 35-36

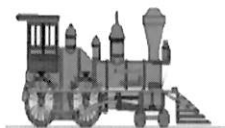
En förutsättning för medlemskap i föreningen är att man har tagit del av och godkänt föreningens tillhandahållna handbok med informationssammanställning, innehållande:

1. Föreningens stadgar/ Ekonomiska plan (erhålles av mäklare)
2. Föreningens anvisningar och ordningsregler (erhålles av mäklare)
3. Ritningar över lägenhet samt förråd (erhålles av föreningen)
4. Föreningens beräkning av andelstal (finns förklarat i denna bilaga)
5. Fastighetsbeskrivning samt underhållsplan (erhålles av mäklare)

Stockholm, den / _____

Godkännes:

Köparens underskrift



Brf Loket 35-36

Bilaga 2 - Frågor och svar om Brf Loket 35-36

(Sankt Eriksgatan 72-74 och Atlasgatan 20. Information för mäklaren)

Ekonomi

- I månadsavgiften ingår: värme, vatten, källarförråd.
- Avgiften har varit oförändrad de senaste 3 åren och det finns beslut om avgiftshöjning. Se stämmoprotokoll 250515.
- Omläggning av lån för fastigheterna sker löpande av styrelsen.

Lägenheten

- Lägenhetens yta (boarea) enligt är enligt uppgifterna från tidigare fastighetsägare.
- Inre lägenhetsfond finns ej - se stadgar.
- Godkänd fläkttyp i köket; Fläktkåpa som är ansluten till fastighetens centrala frånluftsfläkt samt kolfilterfläkt. **OBS! Monteras kolfilterfläkt skall godkänt frånluftsdon monteras i kök. Ingreppet kräver godkännande från föreningen innan byte sker.**

Föreningen

- har idag: 47 st. bostadsrättslägenheter, 1 st. hyresrättslägenhet, 8 st. lokaler.
- äger ej några parkerings- eller garageplatser.
- tar ut en avgift (sek1850) i samband med ägarbyte - den avser namnskylt samt ev. pantbrevsavgift. Köparen står för avgiften.
- är skatteklassad som äkta förening.
- godkänner delat ägande (max 2 personer). Ej ägande under 40%.
- accepterar ej juridisk person eller hembud som medlem vid förvärv för bostadsändamål.
- har en städfirma anlitad för skötsel av t.ex. trappstädning.

Fastigheterna

- förvärvades 2002.
- byggdes 1927-1928.
- byggdes om 1984 (då renoverades; stambyte badrum/WC och kök, tak, uppvärmningssystem, byte av elstigare/elcentral, omdragning av el i lägenheterna, fasad putsad på samtliga hus).
- Brf äger marken på vilken fastigheterna står.
- elkablar för 3-fas finns ej indraget i lägenheterna (endast 1-fas finns).
- är anslutna till fjärrvärme.
- har följande gemensamma utrymmen; tvättstuga (finns i 74:an) inklusive tork- och mangelrum, uteplats (med ingång från 74:an samt Atlasgatan 20), cykelförråd (i 74:an samt 72:an), sortering mat kärl inklusive tidningsinsamling (i 74:an).

- har ej bygglov för fler balkonger.
- Sankt Eriksgatan 72 och 74 har eldningsförbud (således kan ej eventuella öppna spisar användas). Rökkanalerna är pluggade/ igensatta sen 2024.
- **Renoveringar:**
 - 1996: ny fasad mot S:t Eriksgatan.
 - 2003: samtliga trapphus, hiss S:t Eriksgatan 74.
 - 2004: nya radiatorer i vindsvåningarna.
 - 2007: fönstermålning.
 - 2009: Atlastrappan.
 - 2010: byte av grindar i Atlastrappan, värmeledningar i lokaler.
 - 2011: tvättstuga inklusive nya tvättmaskiner.
 - 2012: målning av tak, ny fjärrvärmecentral.
 - 2013: närvarobelysning i samtliga trapphus, nya takfläktar, nya dörrar till källare och cykelrum i 74:an.
 - 2015: ombyggnad av 4 lokaler inklusive VVS i 72:an, nya glaspartier till 4 st. lokaler i 72:an, stamrensning i samtliga hus.
 - 2016: hiss i 74:an, 2 st. lokaler i 72:an.
 - 2018: stamspolning av samtliga ledningar, ny ventilation i vissa lokaler.
 - 2019: Lgh 2026 (uthyrningslägenhet i 74:an) renoverad och balkong byggd.
 - 2020. Sedvanligt underhåll samt reparation av fläktar.
 - 2021. Renovering av 2 lokaler. Åtgärdat avloppsledningar samt installation av säkerhetsdörrar.
 - 2022. Sedvanligt underhåll. Samt installation av rumsgivare i 20 lägenheter för att få en jämnare värme. Spar energi.
 - 2023. Omläggning av taken med ny plåt Sankteriksgatan 72-74. Ny putsad fasad mot Sankteriksgatan 72-74. Nyrenoverade fönster samt målning mot Sankteriksgatan 72-74.
 - 2024. Nyrenoverade fönster samt målning mot Atlasgatan. Samtliga fönster är renoverade i fastigheten. Renovering av de 2 lokaler som ligger i 74 an.
 - 2025. Byggnation av ny lägenhet i Loket 36 gatuplan. Under året kommer åtgärder att utföras på avlopps stammar.

Underhållsplan för 2025-2027

- Se stämmoprotokoll 25-05-15 med tillhörande bilagor. För ytterligare information eller frågor gällande underhållsplanen kontakta styrelsen.

Föreningen har en framtagen och godkänd underhållsplan som löper till år 2032.