



STRÅHATTFABRIKEN

Brf Stråhattsfabriken – Information till mäklare och köpare

Detta dokument utgör en sammanställning av fakta om föreningen och fastigheten och kan användas av mäklare och potentiella köpare som önskar fördjupad information om föreningen. Årsredovisning, stadgar, trivselregler m m kan laddas ner från föreningens hemsida www.strahattsfabriken.se. Frågor som inte besvaras nedan kan ställas till föreningens ordförande som nås på mailadressen ordforanden@strahattsfabriken.se.

Föreningens bildande

Oscar Properties totalrenoverade Stråhattsfabriken 2011-2012 och omvandlade lokalerna från kontor till 39 bostadslägenheter. I samband med renoveringen bildades bostadsrättsföreningen Stråhattsfabriken i syfte att förvärva fastigheten. Föreningen sålde lägenheterna till medlemmarna med inflyttning sommaren 2012. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens disposition

Fastigheten består av tre huskroppar med ingång från Scheelegatan 24 och Pipersgatan 27. De tre huskropparna har något olika karaktär och uppfördes under perioden 1886-1898. Totalt finns 39 lägenheter om 1,5-6 r o k, och den totala bostadsytan uppgår till ca 4 000 kvm. Coop hyr en butikslokal i gatuplan om ca 900 kvm. Hiss finns i alla tre trappuppgångarna. På Pipersgatan finns en innergård som passeras av dem som bor i den mittersta huskroppen. Mellan huset mot Scheelegatan och den mittersta huskroppen finns privata uteplatser som tillhör intilliggande lägenheter. Alla tre huskropparna har åtkomst till garaget via var sin källartrappa.

Det finns ingen gemensam tvättstuga i föreningen utan alla lägenheter är utrustade med egen tvättpelare.

Samtliga lägenheter har källarförråd av något varierande storlek.

Soprum finns på innergården på Pipersgatan samt i garaget. I soprummen finns (förutom kärl för hushållssopor) källsortering av glas, tidningar, metall och komposterbart avfall. I soprummet i garaget finns även återvinning av plast- och pappersförpackningar.

Föreningen har två cykel- och barnvagnsförråd, ett med ingång från Pipersgatan och ett i garaget. Cykelställ finns även på innergården på Pipersgatan.

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

Fastighetens skick

Fastigheten totalrenoverades av Oscar Properties innan bostadsrätterna såldes. Det innebär att styrelsen inte räknar med att behöva genomföra några större renoveringar under de närmaste åren. Föreningens underhållsplan uppdateras årligen och finns att ladda ner från hemsidan.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har f.n. ett avtal med Stoft Fastighetsteknik avseende teknisk förvaltning av fastigheten. Den löpande fastighetsskötseln sköts av BeWe Fastighetsservice.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Föreningens aktuella tioårsplan indikerar positiva resultat på cirka 0,5 Mkr årligen givet oförändrade månadsavgifter, en uppgång i ränteläget i linje med marknadens förväntningar och reparationer i linje med underhållsplanen. Detta resultat är belastat med årliga avskrivningar på 1,1 Mkr per år, vilket innebär ett årligt kassaöverskott före amorteringar på cirka 1,6 Mkr. Primärt kommer detta överskott att användas till amorteringar av föreningens lån, som prognostiseras minska från cirka 90 Mkr till drygt 70 Mkr under en tioårsperiod.

Styrelsens ambition är att månadsavgifterna ska vara stabila och långsiktigt täcka föreningens löpande kostnader och framtida underhåll enligt underhållsplanen samt amorteringar av föreningens lån. För närvarande ligger amorteringstakten på 1,5 Mkr per år. Föreningens lån löper i huvudsak med fast ränta med olika förfallotidpunkter fram till 2027 (se årsredovisningen), vilket ger stabilitet och förutsägbarhet beträffande räntekostnaderna.

Föreningen har en hyresgäst i gatuplan i form av Coops livsmedelsbutik i hörnet Scheelegatan-Kungsholmsgatan. Därtill har föreningen intäkter från uthyrning av garageplatser och extraförråd till medlemmarna. När man bedömer föreningens skuldsättning bör man ta hänsyn till hyresintäkterna. Coops hyra är nyligen omförhandlad och gäller för perioden 2019-2023. Hyresintäkterna förväntas överstiga föreningens räntekostnader under denna period.

Administration av överlåtelse och medlemsansökningar

Ansökan om medlemskap i föreningen skickas i fyra exemplar till Brf Stråhattsfabriken, Pipersgatan 27, 112 28 Stockholm. Bifoga ett exemplar av överlåtelseavtalet.

Administration av pantsättningar

Register för pantsättningar av medlemmarnas bostadsrätter administreras av föreningens ekonomiska förvaltare Fastum (www.fastum.se). Fastum kan också tillhandahålla en s.k. mäklarbild inför överlåtelsen samt andelstal och månadsavgifter. Adress: Fastum, Att: Sara Ericson, Box 3118, 169 03 Solna.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Den ekonomiska förvaltaren debiterar överlåtelse- och pantsättningsavgift för administration av lån och lägenhetsöverlåtelse enligt vad som står i föreningens stadgar.

Trivselregler

Föreningens gemensamma regler och allmän information återfinns i ett separat dokument som går att ladda ner från hemsidan. Nya medlemmar förutsätts ta del av dokumentet.

TV och Bredband

Alla lägenheter har fiberanslutning med Telia som kollektivt upphandlad innehållsleverantör. I månadsavgiften ingår bredband med hastigheten 100/100, ett basutbud av TV-kanaler samt telefoni. Medlemmarna har möjlighet att abonnera på ytterligare TV-kanaler genom att kontakta Telia.

Uthyrning i andra hand

Gällande regler samt blankett för ansökan återfinns på föreningens hemsida.

Juridisk person

Styrelsen godkänner i dagsläget inte juridiska personer som medlemmar i föreningen.

Garageplatser

I källarplan finns 22 garageplatser, alla med uttag för laddning av elbil, som hyrs ut till föreningens medlemmar. Samtliga platser är i dagsläget uthyrda. Medlem som önskar ställa sig i kö för garageplats meddelar styrelsen via styrelsen@strahattsfabriken.se.

Garageregler finns att ladda ner från föreningens hemsida. Styrelsen vill särskilt poängtera att garageplats hyrs separat och inte tillhör lägenheten/bostadsrätten, vilket innebär att en säljare inte kan överlåta sin garageplats till köparen, utan denne måste ställa sig i kö.

Lägenhetsinnehavarnas ombyggnader och större renoveringar

Styrelsen vill i detta sammanhang understryka att bostadsrätt innebär att man köper rätten att bo, men lägenheten ingår fortfarande i fastigheten som ägs av alla medlemmar tillsammans. En enskild medlem kan därför inte bygga om lägenheten helt efter eget gottfinnande.

Ombyggnationer i lägenheterna skall godkännas av styrelsen. Om en planerad ombyggnation omfattar bärande väggar skall medlemmen i sin ansökan särskilt noga ange hur konstruktionen är tänkt så att fastigheten inte påverkas negativt.

Alla el- och rörarbeten skall utföras av fackman som har adekvata försäkringar och garantier. Styrelsen kan komma att kräva certifikat på behörighet.

Fasta installationer får inte avlägsnas utan tillstånd (radiatorer, ventiler på rör m.m.).

Nya fasta installationer på terrasser, balkonger och uteplatser (såsom markiser, pergola och AC) kräver styrelsens godkännande. För att godkänna sådana åtgärder kräver styrelsen normalt att medlemmen står för eventuella framtida kostnader som åtgärden kan komma att medföra. Innan medlemmen uppför en fast installation ska ett avtal med föreningen upprättas. Om lägenheten säljs måste köparen överta ansvaret för avtalet för att styrelsen ska godkänna den nya medlemmen.

Hantverkare får endast utföra störande arbeten vardagar mellan 8-16.

Gasspis får inte installeras i lägenheten.