

Info om Brf Klara Strand

www.brfklarastrand.se | info@brfklarastrand.se | Senast uppdaterad **24 mars 2025**

AKTUELL INFORMATION

Föreningsinfon innehåller uppgifter som är av betydelse för köpare och mäklare att känna till. På vår hemsida finns stadgar, årsredovisning, kontaktuppgifter och mer information om föreningen.

Mäklarbild beställs hos Storholmen Förvaltning via telefon 08-520 252 00 eller e-post: direkt@storholmen.se

Föreningens postadress & förvaltare

Brf Klara Strand
Storholmen Förvaltning 854
Pastellvägen 6
121 36 Johanneshov



FÖRDELAR MED ATT BO I BRF KLARA STRAND

- Gratis Bredband 1000/1000 mBit/s
- Gratis Kabel-TV & Tele2 Play (upp till 23 kanaler)
- Gemensamt elavtal – betala för elförbrukning (inga abonnemangsavgifter)
- Gästlägenhet med 3 bäddar & uteplats att hyra för 500 kr/dygn
- Garage med laddboxar och tvätthall
- Låg belåning, 2795 kr i skuld per m² totalyta
- Välskött förening med 50-årig underhållsplan



SPARANDE



INVESTERINGSBEHOV



SKULDSÄTTNING



ENERGIKOSTNAD



RÄNTEKÄNSLIGHET



TOMTRÄTT



ÅRSAVGIFT

7 VIKTIGA NYCKELTAL

Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen och nyckeltalen uppdateras årligen. Siffror inom parentes gäller för Brf Klara Strand.

1. SPARANDE (172 KR/KVM)

En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).

Riktvärden:

Högt = > 301 kr/kvm

Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm

Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm

Mycket lågt = < 120 kr/kvm

2. INVESTERINGSBEHOV (77 KR/KVM OCH ÅR I 50 ÅR)

Föreningen måste hålla fastigheten i ett gott skick över tid och därför behöver den planera för större renoveringar vid olika tidpunkter i framtiden. Hur lång tid kan man förvänta sig att t ex taket håller? Alla delar av en byggnad har en begränsad livstid. Därför bör det finnas en långsiktig investeringsplan som visar vilka större investeringar som behöver göras under de närmaste 50 åren – såsom byte av fönster, tak och dylikt. För att få ett värde som är jämförbart delas föreningens totala investeringsbehov med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (investeringsbehov/kvm).

Investeringsbehovet uppgår till **62 236 180 kr** kommande **50 år**. Uppgiften baserar sig på föreningens underhållsplan som senast reviderades i maj 2024 efter utförd fastighetsgenomgång.

3. SKULDSÄTTNING (2 795 KR/KVM TOTALYTA)

Med skulder avses att föreningen har lån som den betalar räntor på. För att få fram ett värde som är jämförbart delas skulderna med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (skuldsättning/kvm).

Skuldsättningen per kvadratmeter bostadsrättsyta uppgår till 4 168 kr.

Riktvärden:

Låg = < 3 000 kr/kvm

Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm

Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm

Mycket hög = > 15 001 kr/kvm



SPARANDE



INVESTERINGSBEHOV



SKULDSÄTTNING



ENERGIKOSTNAD



RÄNTEKÄNSLIGHET



TOMTRÄTT



ÅRSAVGIFT

7 VIKTIGA NYCKELTAL

4. ENERGIKOSTNAD (129 KR/KVM TOTALYTA)

Värdet visar den totala årliga energikostnaden delat med totala ytan – boytor och lokalytor. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten. Uppvärmad yta uppgår till 16 235 kvm.

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

5. RÄNTEKÄNSLIGHET (3,8 % = LÅG)

Hur påverkas föreningens ekonomi om räntorna plötsligt höjs?

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med en procentenhet. Om räntan går upp med en procentenhet, hur stor höjning av årsavgifterna motsvarar det?

En aspekt som inte ska vägas in är om föreningen har bundna eller rörliga räntor. Föreningen kan ha bundna räntor, men när bindningstiden går ut kan räntorna likväl höjas.

Riktvärden:

Låg =< 5 %

Normal = 5-9 %

Hög = 9-15 %

Väldigt hög => 15 %

6. TOMTRÄTT (JA)

Äger föreningen marken som fastigheten står på? Om kommunen äger marken måste bostadsrättsföreningen betala hyra i form av en tomträttsavgäld.

Hyran till kommunen bestäms av värdet på marken. Avtalen är ofta skrivna på långa tidsperioder. Men en dag går avtalet ut och då kan hyran till kommunen höjas. Detta kan påverka föreningens ekonomi och därför det viktigt att känna till vad som gäller. En förening som själv äger marken riskerar inte att tomträttsavgälden höjs.

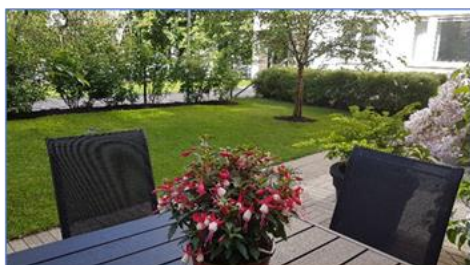
7. ÅRSAVGIFT (931 KR/KVM BOSTADSRÄTTSYTA)

Årsavgiften bör vara satt både för att klara den löpande driften i föreningen och för att det behövs ett sparande för att klara kommande renoveringsbehov. Jämna uttag av årsavgifter ger en ekonomisk trygghet för de boende och visar att föreningen har en stabil ekonomi. Om årsavgiften är för lågt satt finns en risk för plötsliga höjningar, vilket kan sänka priset på föreningens bostadsrätter. Vilken nivå årsavgiften bör ligga på styrs av behoven. Analysera därför övriga nyckeltal och bedöm risken för avgiftshöjningar.

För att få fram ett värde som är jämförbart delas de totala årsavgifterna med den totala bostadsrättsytan i föreningen (årsavgift/kvm).



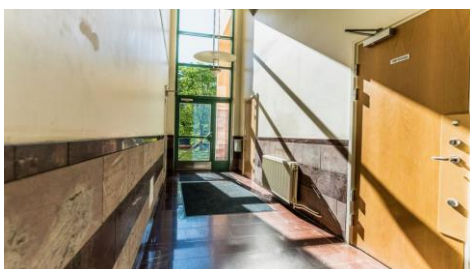
Välskött förening med stark ekonomi.



Härliga trädgårdar med stolar och bord.

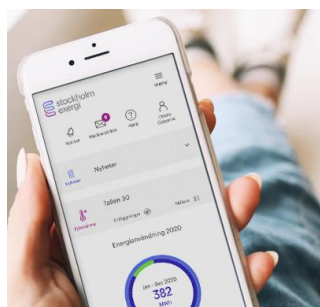


Blekholmsparken – en oas vid Klara sjö med **bryggor, boulevarder och utegym**.

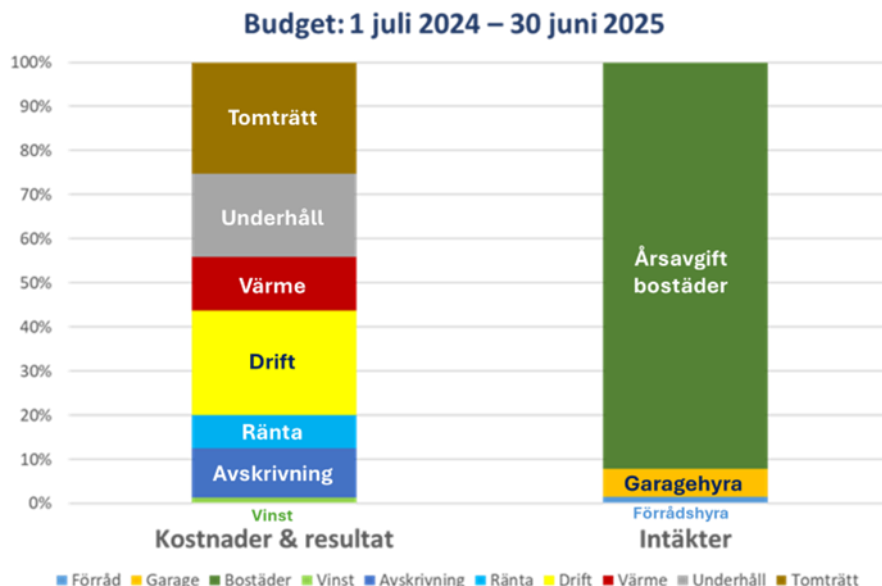


Rent och snyggt i entréer och trapphus!

 **Tele2 Play**
Bredband2



Budget 24/25: intäkter 11,6 mkr och resultat 171 tkr



*Skuldsättningen är **2 795 kr/m² totalyta**.*

STARK EKONOMI & LÅG BELÅNING

Föreningen har en **50-årig underhållsplan** som uppdateras årligen och gör löpande avsättningar för framtida underhåll. Bokförda avsättningar till fonden för underhåll uppgår till 11,8 mkr per 30 juni 2024.

Klicka [här](#) för att läsa senaste årsredovisningen per 30 juni 2024.

Årsavgifterna har varit oförändrade i 31 år. **Det finns inte något beslut om att höja avgifterna.**

Av föreningens lån på 45,4 mkr är 12 mkr bundet till 17 mars 2028. Övriga lån är placerade till rörlig ränta. 94,2 mkr av lånen har amorterats sedan 1994. Skulden beräknas vara 2 710 kr per m² totalyta 2025-12-31 (44 mkr i lån).

Enligt Finansinspektionens rapport "[Den svenska bolånemarknaden](#)" har befintliga brf:er 6 559 kr i lån per m² boyta år 2023. I nybildade föreningar är den genomsnittliga låneskulden 13 422 kr per m² boyta.

Enligt [www.ekonomifokus.se](#) är mindre än 5 000 kr per m² i skuld mycket bra. Föreningens **skuldkvot** (lån/intäkter) uppgår till **3,8**. En skuldkvot under 5 anses mycket bra enligt Ekonomifokus.

BREDBAND, KABEL-TV OCH IP-TELEFONI INGÅR I AVGIFTEN (VÄRDE 978 KR PER MÅNAD)

Brf Klara Strand har avtal med Tele2 om ett grundutbud med **15 kanaler plus 8 Favoriter**. I Tele2 Play-appen kan man se alla sina tv-kanaler i sin mobil, surfplatta och dator inom hela EU/EES. IP-telefoni och bredband med hastighet upp till 1000/1000 Mbit/s är också kostnadsfritt.



Vy över Blekholtsterrassen med Stadshuset i bakgrunden.



200 meter till Centralstationen.



200 meter till Arlanda Express.



Tvättstugan i Blekholtsterrassen 7.



FAKTA OM FÖRENINGEN

Brf Klara Strand registrerades 8 januari 1990 och den ekonomiska planen registrerades 16 november 1993. Första inflyttning ägde rum i juni 1994. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen godkänner delat ägande utan krav på hur ägandet är fördelat. Föreningen tillåter inte juridisk person som ägare. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrätts-havarna.

Fastigheten Bleket 1 innehas med tomträtt

Föreningen innehar Bleket 1 med tomträtt. Tomträttsavgälden är oförändrad under en viss tid, en så kallad avgäldsperiod. Föreningens avgäldsperiod är tio år och gäller 1 oktober 2023 till 30 september 2033. Föreningen äger fem hus med 151 lägenheter, en gästlägenhet och förvaltar trädgårdarna mellan husen.

Uppvärmning: Fjärrvärme, ingår i månadsavgiften. **Ventilation:** FTX, Centralt frånluftvärmesystem **Kallt- och varmt vatten:** ingår i månadsavgiften. **El:** Jordade eluttag i alla lägenheter.

Föreningen har avtal med fjärrvärmeleverantören Stockholm Exergi om värmeoptimering. Med hjälp av inomhussensorer i varje lägenhet optimeras värmeförseln vilket ger en jämnare inomhustemperatur och behagligare inomhusklimat.

GEMENSAMT ELAVTAL, SPARAR CA 2 000 KR/LÄGENHET & ÅR

Föreningen har **gemensamt elavtal (IMD)** vilket innebär att föreningen debiterar den rörliga elförbrukningen för varje lägenhet kvartalsvis i efterskott på samma avier som avgiften för lägenheten debiteras. Gemensamt elavtal innebär att varje lägenhet sparar cirka 2 000 kr per år i fasta avgifter för elnätsabonnemang och elhandel.

LÄGENHETSFÖRRÅD OCH EXTRAFÖRRÅD

Till varje lägenhet finns förråd på våningsplan 1, 2 eller 3. Därutöver har föreningen 40 extra förråd i olika storlek som hyrs ut till medlemmar för 400 kr per m² och år. För närvarande finns inte några lediga extraförråd.

TVÄTTSTUGOR, CYKELRUM, MILJÖRUM & SKYDDSRUM

I varje hus finns en tvättstuga med två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp samt mangel. Grovtvättmaskin finns i tvättstugan på Blekholtsterrassen 7. Varje hus har två miljörum för återvinning av matavfall och förpackningar. Cykelrum finns på Blekholtsterrassen 7 och 11. Föreningen hyr ut kajakplats för 500 kr/plats och år.

6 skyddsrum med plats för ca 980 personer

På Blekholtsterrassen 7, 9 och 11 finns totalt 6 skyddsrum på plan 1 och 2 som rymmer upp till 980 personer.



ENGAGERAD STYRELSE SOM ARBETAR LÅNGSIKTIGT

Flera av styrelsens medlemmar har genomfört Styrelseakademiens utbildning för ledamöter i bostadsrättsföreningar och är certifierade ledamöter. Styrelsen sammanträder normalt en gång i månaden utom under sommarmånaderna juni och juli.

STÄMMOR OCH INFOMÖTEN

Föreningsstämma hålls i november. Extrastämmor kan förekomma. Vid informationsmöte i maj presenteras föreningens budget för kommande räkenskapsår och övriga händelser av betydelse.

39 garageplatser med laddbox till varje plats.

GARAGEPLATS FÖR 1600 KR PER MÅNAD

Föreningen har 39 bilparkeringsplatser i Klarastrandsgaraget med infart via Blekholmsgatan. Hyran är 1600 kr per garageplats och månad. När laddboxen aktiveras tillkommer en avgift på 89 kr per månad plus kostnad för elförbrukning. För närvarande står **19** medlemmar **i kö** för att hyra garageplats. Kötiden varierar normalt från 12 till 24 månader.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Blekholmsgatans Samfällighetsförening

Brf Klara Strand är delägare med 4 % i kapitalandel i Blekholmen ga:1 med enskild väg till garaget som förvaltas av Blekholmsgatans Samfällighetsförening, org. nr 717900-8896.

Klarastrandsgaragets Samfällighetsförening

Brf Klara Strand är delägare med 12 % i kapitalandel i Blekholmen ga:4 med parkeringsplatser i garage som förvaltas av Klarastrandsgaragets Samfällighetsförening, org. nr 717900-8979. Infart via Blekholmsgatan.

GÄSTLÄGENHET MED 3 BÄDDAR, MINDRE KÖK OCH BADRUM

På Blekholmsterrassen 7 finns en nybyggd gästlägenhet som hyrs ut till medlemmar för 500 kr per dygn. Wi-Fi 1000/1000 mBit/s ingår i hyran.

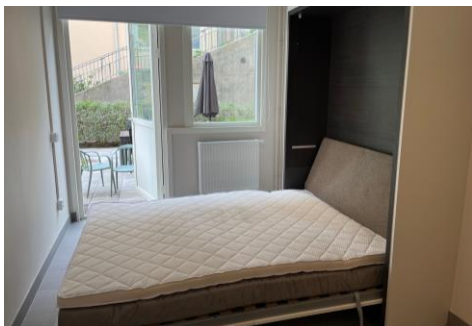
I lägenheten finns badrum med dusch och toalett, kök med induktionshäll, kyl och diskho samt porslin. Sängskåp med utfällbar dubbelsäng (2 bäddar, 160 cm bred) och bäddfåtölj (82x192 cm). Matbord och fyra stolar.

Utanför lägenheten finns en gård med möblerad uteplats. Från gården har man utsikt över Blekholmsparken, bryggor, båtplatser och Klara sjö.

I parken finns bryggdäck med gott om sittplatser, en boulebana och ett mindre utegym.



39 p-platser med laddbox till varje plats.
Möjlighet till biltvätt finns i garaget.



3-bädds gästlägenhet för 500 kr/dygn.
Uteplats mot Klara sjö, boulebana.



ÖVERLÅTELSEAVTAL OCH ANSÖKAN OM INTRÄDE OCH UTTRÄDE I FÖRENINGEN

Lägenhetsöverlåtelse och medlemsansökan i bostadsrättsföreningen hanteras av Storholmen Förvaltning AB. Överlåtelsehandlingar och ansökan om inträde/utträde skickas till:

Brf Klara Strand
Storholmen Förvaltning 854
Pastellvägen 6
121 36 Johanneshov

Viktigt: För att ge nya medlemmar information om föreningen inför tillträdet behöver uppgift om köparens telefon och e-post meddelas till styrelsen via e-post: info@brfklarastrand.se

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp som betalas av säljaren. Föreningen tar även ut en pantsättningsavgift om 1 % av gällande prisbasbelopp som betalas av köparen.

AVFLYTTNINGSKONTROLL BOKAS FÖRE FÖRSÄLJNING

Medlemmar ansvarar för att i god tid före planerad försäljning informera styrelsen om att en överlåtelse kommer att ske så att eventuella brister kan åtgärdas innan överlåtelsen slutförs. Förvaltaren kontrollerar att inga otillåtna ändringar eller installationer gjorts i lägenheten och att nycklar och passerbrickor inte har förkommit. Kontrollen är gratis om den sker görs vid fastighetsskötarens ordinarie rondering. Vid andra tillfällen utgår en avgift.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration upprättades 2020-11-13 och bifogas på näst sista sidan. Primärenergitalet är måttet på en byggnads energiprestanda. Primärenergitalet uppgår till 81 kWh/m² och år för värme, varmvatten och fastighetsel. Jämförelsevärde för liknande byggnader är 148 kWh/m² och år. *En ny energideklaration är beställd med anledning av att föreningen förbättrat sin energiklass till C (tidigare D) med 75 kWh/m² i primärenergital. Så snart energideklarationen registrerats hos Boverket kommer den att biläggas föreningsinformationen.*

VENTILATIONSKONTROLL (OVK) MED GODKÄNT RESULTAT

Obligatorisk ventilationskontroll utfördes senast 19 september 2023 och besiktningsprotokollet finns på sista sidan. OVK är en förkortning av obligatorisk ventilationskontroll och är en besiktning som genomförs för att säkerställa att fastighetens ventilationssystem fungerar tillfredsställande. Syftet med kontrollen är att kunna garantera en hälsosam inomhusmiljö för de personer som vistas eller bor i byggnaden.

RADONMÄTNING MED GODKÄNT RESULTAT

Radonmätning utfördes i cirka 50 lägenheter under perioden januari till mars 2023. Provningsresultatet visar på ett årsmedelvärde mindre än 30 Bq/m³ (30 becquerel per kubikmeter luft) i lägenheterna som radonhalten mättes. Referensvärdet för människors hälsa är 200 Bq/m³ (avser årsmedelvärde).

KONTROLL AV BRANDSKYDD UTAN ANMÄRKNING

Årlig kontroll av brandskyddet och dess funktioner genomfördes 19 augusti 2024 utan anmärkning.

PLANERAT UNDERHÅLL

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över en 50-årsperiod och gör årligen avsättningar till planerade underhållsåtgärder. Av årsredovisningen framgår årlig avsättning, anspråktagande och reserverade medel i underhållsfonden. Reparationer kostnadsförs löpande. Föreningens byggnader och allmänna utrymmen är väl underhållna och i mycket gott skick.

2025: Stamspolning av avloppsledningar i lägenheter och allmänna utrymmen genomförs under maj månad. Målning av entrédörrar och fönsterkarmar (stålpartier) är beställt att utföras under maj och juni,

UTFÖRT UNDERHÅLL:

2025: Föreningen har bytt samtliga elmätare under januari och infört gemensamt elavtal för sina medlemmar. Gemensamt elavtal innebär att varje lägenhetsinnehavare endast betalar för sin rörliga förbrukning av el direkt till bostadsrättsföreningen och slipper betala fasta årsavgifter för elabonnemang och elhandelsavtal.

2024: Investering i ny och mer omfattande fastighetsautomation för styrning och övervakning av fastighetsnära funktioner som värme, ventilation, fläktar, takavattning och belysning. Byte av låssystem i entréer och allmänna utrymmen. Installation av brickläsare till samtliga allmänna utrymmen för ett nyckelfritt boende. Inköp av ny grovtvättmaskin och renovering av tvättstugan i Blekholmsterrassen 7 i samband med byggnation av ny gästlägenhet.

2023: Målning av väggar och tak på våningsplan 3 till 9/10 i alla hus. Obligatorisk ventilationskontroll. Tvätt och impregnering av stensatta ytor i föreningens innergårdar.

Byte av tvättmaskiner och torkskåp i tvättstugan Blekholmsterrassen 9.

2022: Målning av entrékorridorer, dörrar och tak på plan 1 och 2 i alla hus. Ommålning av tvättstuga och tillhörande utrymmen i Blekholmsterrassen 7. Installation av brickläsare till miljörum och tvättstugor.

2021: Ombyggnad av soprum till miljörum. Målning av takplåt på alla hus. Ny uteplats i trädgård hus 9-11.

2020: Byte av undercentral för fjärrvärme. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK-besiktning).

2019: Målning av del av fasader mot Blekholmsparken.

2018: Byte av termostater i alla lägenheter. Stamspolning av avloppsledningar i alla lägenheter.

2017: Målning av dörrar och fönsterpartier vid entréer mot gatan och parken.

2016: Byte av porttelefoner och ommålning av entrékorridorer mot gatan. OVK-besiktning.

2015: Modernisering av alla hissar. Ombyggnation av tvättstugan i Blekholmsterrassen 5.

2014: Ombyggnation och målning av tvättstugorna i Blekholmsterrassen 3 och 11.

2013: Byte av styr- och reglerteknik för värmekablar på tak och i stuprör.

2012: Målning av fasader på föreningens fem hus. Byte till LED-belysning i allmänna utrymmen.

2011: Byte av låssystem till system med elektroniskt programmerbara lås.

2010: Byte av takfläktar för centralt frånluftvärmesystem i syfte att sänka energiförbrukning.

Sammanfattning av

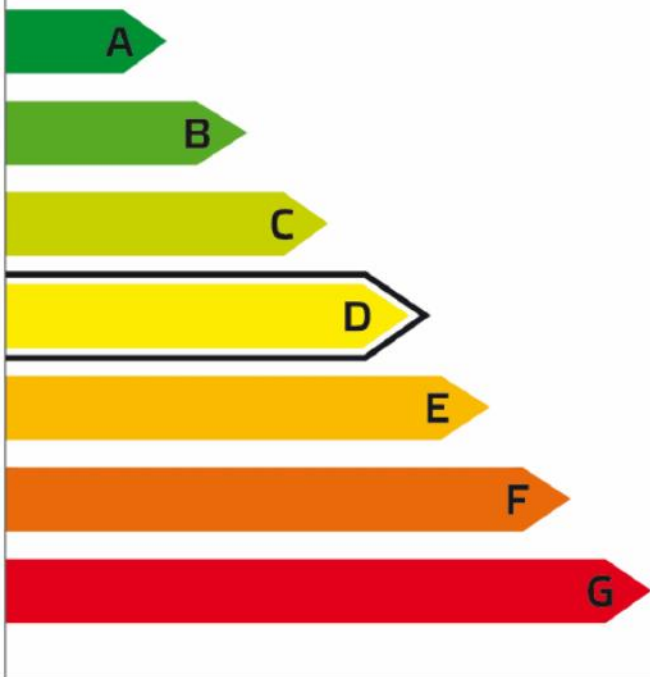
ENERGIDEKLARATION

Blekholmsterrassen 7, 111 64 Stockholm
Stockholms stad

Nybyggnadsår: 1994

Energideklarations-ID: 1140527

ENERGIKLASSER



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
81 kWh/m² och år

**Krav vid uppförande av
ny byggnad, primärenergital:**
Energiklass C, 75 kWh/m² och år

**Specifik energianvändning
(tidigare energiprestanda):**
96 kWh/m² och år

Uppvärmningssystem:
Fjärrvärme

Radonmätning:
Utförd

Ventilationskontroll (OVK):
Utförd

Åtgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Lars-Johan Lindberg, Riksbyggen,
2020-11-13

Energideklarationen är giltig till:
2030-11-13

**Energideklarationen i sin helhet
finns hos byggnadens ägare.**

För mer information:
www.boverket.se

Sammanfattningen är upprättad enligt
Boverkets föreskrifter och allmänna råd
(2007:4) om energideklaration för byggnader.



Besiktningsprotokoll

Funktionskontroll av ventilationssystem (OVK) enligt
PBL (SFS 2010:900), PBF (SFS 2011:338),
OVK (BFS 2011:16), OVKA (BFS 2012:7).

Fastighet/Byggnad

Fastighetsbeteckning	Adress			
Bleket 1	Blekholmsterrassen 3-11 111 64 Stockholm			
Byggnadsnamn	Byggnadsnr	BRA	Antal LGH	Antal LOK
Bleket 1	3-11		150	1
Byggnadsägare	Adress		Postnr	Ort
BRF Klara Strand	c/o Storholmen Förvaltning 854 Pas		121 36	Johanneshov
OVK-ansvarig	Telefonnr	E-post		
Peter Jaczewski	0733224900	peter@jsbklimatekservice.se		

Referensnr: OVK BRF Klara Strand

A

Plats för stämpel

Ingår samtliga ventilationssystem i denna besiktning: Ja

Allmänt omdöme/Kommentarer

Flerbostadshus med FTX ventilation 150 lägenheter fördelade på fem punkthus på adresserna Blekholmsterrassen 3-11.

Besiktningsutlåtande (+ sammanställning av system inom byggnaden)

Systemnr	Besiktnings-kategori	Besiktnings-datum	Besiktnings-resultat	Nästa ordinarie bes. datum	Verksamhet	Byggnorm
LA1J	1	2023-09-19	Godkänd	2026-09-19	Bostäder	BBR 1
LA1K	1	2023-09-19	Godkänd	2026-09-19	Bostäder	BBR 1
LA1L	1	2023-09-19	Godkänd	2026-09-19	Bostäder	BBR 1
LA1M	1	2023-09-19	Godkänd	2026-09-19	Bostäder	BBR 1
LA1N	1	2023-09-19	Godkänd	2026-09-19	Bostäder	BBR 1

Funktionskontrollant	Telefonnummer	E-post	
Peter Jaczewski (5391)	073-322 49 00	peter@jsbklimatekservice.se	
Företag	Postadress	Postnummer	Postort
JSB Klimat Service AB	Rävnäsvägen 81	125 70	Älvsjö
Behörighet	Giltighetstid	Datum och signatur	
K	2023-12-18	2023-10-02 	
Certifikatnummer	Certifikatorganisation		
7465	Kiwa		