

# Info om Brf Klara Strand

[www.brfklarastrand.se](http://www.brfklarastrand.se) | Senast uppdaterad 19 mars 2024

## AKTUELL INFORMATION OM FÖRENINGEN

Föreningsinfon innehåller uppgifter som kan vara av betydelse för mäklare och intresserade köpare 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](mailto:direkt@storholmen.se)



## Visning av lägenheter

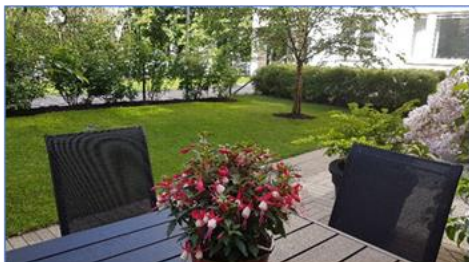
Av säkerhetsskäl går entrédörrar inte att öppna med portkod eller från lägenheten med telefon. Vid visning ansvarar mäklaren för att entrén är bemannad och att hjälpa besökare med hiss-koden för att komma till rätt våning. Hiss-koden får inte anslås eller lämnas ut och entrédörren mot gatan får inte ställas i upplåst läge.

## FÖRENINGENS ADRESS & FÖRVALTARE

Brf Klara Strand  
c/o Storholmen Förvaltning 854  
Pastellvägen 6  
121 36 Johanneshov  
Org.nr: 716421-2081  
E-post: [info@brfklarastrand.se](mailto:info@brfklarastrand.se)



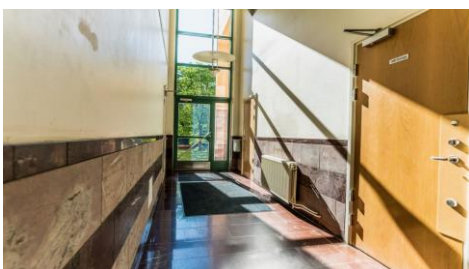
Välskött förening med god ekonomi.



Härliga trädgårdar med stolar och bord.

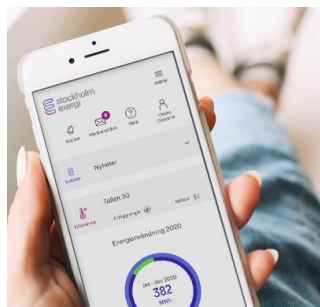


Blekholmsparken – en oas vid Klara sjö med bryggor, boulebana och utegym.



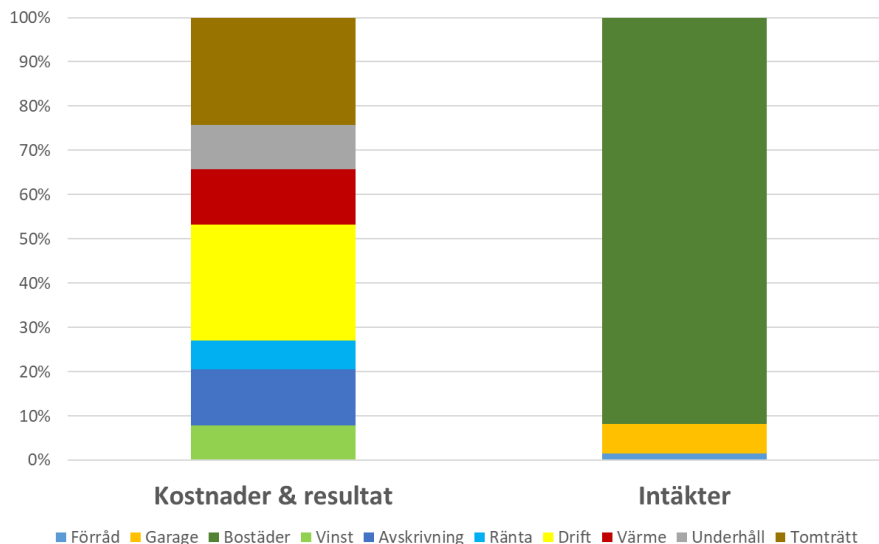
Rent och snyggt i entréer och trapphus!

 **Tele2 Play**  
**Bredband2**



## Föreningens intäkter 11 mkr och resultat 865 tkr år 23/24

Budget: 1 juli 2023 – 30 juni 2024



*Belåningsgraden är 4 569 kr/m<sup>2</sup> boyta.*

### STARK EKONOMI & LÅG BELÅNING

Föreningen följer en **50-årig underhållsplan** som uppdateras årligen och gör löpande avsättningar för framtida underhåll. Årsavgifterna för bostäder behöver höjas med 5 -10 % inom ett par år för att täcka högre tomträttshyra och högre ränta (vi räknar med 4 % i låneränta). Klicka [här](#) för att läsa senaste årsredovisningen.

Av föreningens lån på 49,7 mkr är 36 mkr bundna till första kvartalet 2025 med 0,83 till 0,86% i ränta. 91,1 mkr av lånen har amorterats sedan 1994.

Belåningsgraden är 4 569 kr per m<sup>2</sup> boyta. En lokal på 58,5 kvm ska ombildas till bostadsrätt och säljas i juni 2024.

Enligt Finansinspektionens rapport "[Den svenska bolånemarknaden](#)" har befintliga brf:er 6 559 kr i lån per m<sup>2</sup> boyta år 2022. I nybildade föreningar är den genomsnittliga låneskulden 13 422 kr per m<sup>2</sup> boyta.

Enligt [www.ekonomifokus.se](http://www.ekonomifokus.se) är mindre än 5 000 kr per m<sup>2</sup> i skuld mycket bra. Föreningens **skuldkvot** (lån/intäkter) uppgår till **4,5**. En skuldkvot under 5 anses mycket bra enligt Ekonomifokus.

### BREDBAND, KABEL-TV, IP-TELEFONI SAMT VATTEN OCH VÄRME INGÅR I AVGIFTEN

I avgiften ingår Tele2 Play med 16 populära och 8 valfria kanaler samt IP-telefoni och bredband via Bredband2 med upp till 1000 Mbit/s.

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



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.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fem hus med 151 lägenheter och en gästlägenhet samt gårdarna mellan husen. Mellan föreningens mark och Klara sjö ligger Blekholtsparken som sköts av staden.

### 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. Kommunfullmäktige har beslutat om nya avgälder och Brf Klara Strands tomträttsavgäld ökar till 4 308 000 kr per år, dvs. från 142,14 kr/m<sup>2</sup> och år till 309,35 kr/m<sup>2</sup> och år. Avgälden höjs stegvis där 40 % av höjningen slår igenom år ett (total årsavgäld 2 910 000 kr), 55 % år två (total årsavgäld 3 259 000 kr), 70 % år tre (total årsavgäld 3 609 000 kr) och 85 % år fyra (total årsavgäld 3 954 000 kr) och 100 % år fem till tio (total årsavgäld 4 308 000 kr).

**Uppvärmning:** Fjärrvärme, ingår i månadsavgiften. **Ventilation:** FTX, Centralt frånluftvärmesystem **El:** Jordade uttag i samtliga lägenheter.

## LÄGENHETSFÖRRÅD OCH EXTRAFÖRRÅD

Till varje lägenhet finns förråd på våningsplan 1, 2 eller 3. Därutöver har föreningen 41 extra förråd i olika storlek som hyrs ut till medlemmar för 400 kr per m<sup>2</sup> och år. För närvarande finns inte några lediga extraförråd.

## TVÄTTSTUGOR, CYKELRUM OCH MILJÖRUM

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. Skyddsrummen inspekterades utan anmärkning av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap i september 2021.



## 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 under oktober. 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 **9** 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 2 BÄDDAR, KÖK OCH BADRUM

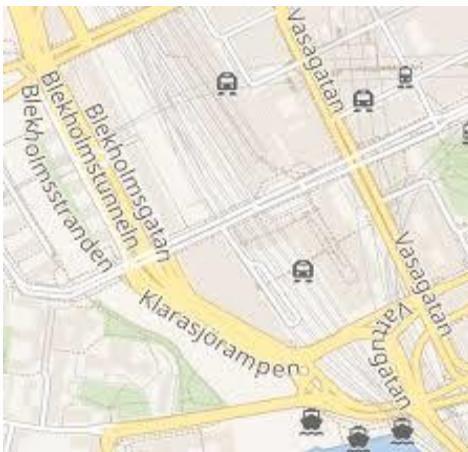
På Blekholmsterrassen 7, plan 1 finns en mindre gästlägenhet som hyrs ut till medlemmar för 500 kr per dygn. I lägenheten finns badrum med dusch och toalett, enklare kök med induktionshäll, kyl och diskho samt porslin. I lägenheten finns 2 bäddar i dubbelsäng (160 cm bred). Kabel-TV och WiFi-uppkoppling ingår i hyran.

Utanför lägenheten finns en möblerad uteplats i trädgården som nås via altandörr.

Lägenheten är uthyrd till en familj från Ukraina fram till 31 maj 2024.



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



**2-bädds gästlägenhet med uteplats**  
hyrs ut för 500 kr/dygn.



## ÖVERLÅTELSEAVTAL OCH ANSÖKAN OM INTRÄDE OCH UTRÄDE I FÖRENINGEN

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

Brf Klara Strand  
c/o 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](mailto: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.

### Avläsning elmätare och elabonnemang

Föreningen är ansluten till elnätet via Ellevio. Avläsning sker automatiskt, men glöm inte att överlåta abonnemanget till ny ägare när lägenheten överläts. Under 2024 kommer IMD att införas, vilket innebär att föreningen debiterar rörlig elförbrukningen för varje lägenhet i efterskott till bostadsrättshavarna.

## 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/m<sup>2</sup> och år för värme, varmvatten och fastighetsel. Jämförelsevärde för liknande byggnader är 148 kWh/m<sup>2</sup> och år.

## 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/m<sup>3</sup> (30 becquerel per kubikmeter luft) i lägenheterna som radonhalten mättes. Referensvärdet för människors hälsa är 200 Bq/m<sup>3</sup> (avser årsmedelvärdet).

## KONTROLL AV BRANDSKYDD UTAN ANMÄRKNING

Årlig kontroll av brandskyddet och dess funktioner genomfördes 18 oktober 2023 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, inanspråktagande och reserverade medel i underhållsfonden. Reparationer kostnadsförlöpande.

**2025:** Stampolning i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen med avloppsledningar.

**2024:** Byte av låssystem i entréer och allmänna utrymmen. Byte av styrutrustning för fjärrvärmecentral, elcentral och ventilation samt takvärme.

**2024:** Ombyggnad av tvättstugan i Blekholmsterrassen 7 i samband med byggnation av ny föreningslokal med övernattningsmöjlighet. Inköp av ny grovtvättmaskin till tvättstugan i Blekholmsterrassen 7.

## UTFÖRT UNDERHÅLL:

**2023:** Målning av väggar och tak på våningsplan 3-9/10 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. Stampolning 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.

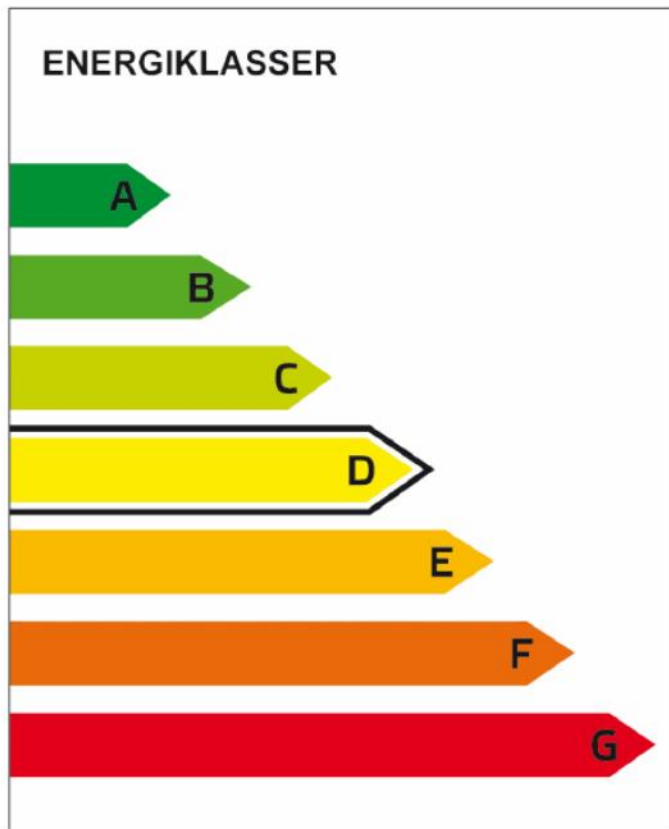
Sammanfattning av

# ENERGIDEKLARATION

Blekholtsterrassen 7, 111 64 Stockholm  
Stockholms stad

Nybyggnadsår: 1994

Energideklarations-ID: 1140527



DENNA BYGGNADS  
ENERGIKLASS

**Energiprestanda, primärenergital:**  
81 kWh/m<sup>2</sup> och år

**Krav vid uppförande av  
ny byggnad, primärenergital:**  
Energiklass C, 75 kWh/m<sup>2</sup> och år

**Specifik energianvändning  
(tidigare energiprestanda):**  
96 kWh/m<sup>2</sup> 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](http://www.boverket.se)

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



# Besiktningssprotokoll

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

## Fastighet/Byggnad

Fastighetsbeteckning	Adress			
Bleket 1	Bleholmsterrassen 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@jsbklimate-service.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 Bleholmsterrassen 3-11.

## Besiktningens utlåtande (+ sammanställning av system inom byggnaden)

Systemnr	Besiktning-kategori	Besiktning-datum	Besiktning-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@jsbklimate-service.se	
Företag	Postadress	Postnummer	Postort
JSB Klimat Service AB	Rävsnäsvägen 81	125 70	Älvsjö
Behörighet	Giltighetstid	Datum och signatur	
K	2023-12-18	2023-10-02 	
Certifikatnummer	Certifikatorganisation		
7465	Kiwa		