



1881 GRAND 2020
MOSEBACKE

ÖSTGÖTAGATAN 25

Ekonomisk plan

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GRAND MOSEBACKE

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

GRAND MOSEBACKE

Org. nr. 769638-0752

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
- 6a. Finansiering
- 6b. Låneförteckning
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
9. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, insatser, andelstal, årsavgifter och hyror
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys
12. Underhållsbehov
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilagor: Byggnadsbeskrivning och fastighetsfakta för Sturen Större 12 & 13

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Grand Mosebacke, organisationsnummer 769638-0752, som registrerades 2019-11-08, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader e.t.c grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bakgrunden till förvärvet är att föreningen erbjudits att förvärva fastigheterna Sturen Större 12 & 13. Förutsättningarna för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan.

Föreningens förvärv beräknas genomföras under fjärde kvartalet 2020 dock tidigast efter avslutad och slutbesiktigad byggentreprenad. Förhandsavtal avses tecknas från och med andra kvartalet 2020. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under fjärde kvartalet 2020, dock tidigast då planen registrerats av Bolagsverket. Inflyttning av lägenheterna beräknas ske under fjärde kvartalet 2020 dock tidigast då Föreningen tillträtt fastigheten. Uppgifter om lägenhetsareor har erhållits från säljaren och är uppmätta på ritning. Mindre avvikelser påverkar inte andelstal eller insatser. Följande ekonomiska plan redogör för den beräknade kostnaden för föreningens förvärv. För det fall föreningen upplåter lägenheter innan den slutliga kostnaden är redovisad ska man ansöka om Bolagsverkets tillstånd att upplåta och ta emot förskott.

Enligt bokförings- och årsredovisningslagen skall avskrivning ske på byggnaden. Avskrivning påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Linjär avskrivning har upptagits i den ekonomiska planen.

Föreningen har förvärvat fastigheterna genom förvärv av andelarna i ett aktiebolag, Hamam Fastighets AB org nr 556887-6709. Säljaren är Sturen Större 12 AB org nr 559171-9835 vilket är ett helägt dotterbolag till Medvind AB. Köpeskillingen för andelarna kommer motsvara summan av 1. Aktiebolagets egna kapital 2. Köparens långfristiga skuldsättning, 3. Köparens sammanlagda intäkter till följd av insatser och upplåtelseavgifter från förvärvare av bostadsrätter efter avdrag av summan av 1. Fastighetens sammantagna bokförda värde.

Fastigheterna kommer genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas skattemässiga värde. Därefter ska aktiebolaget likvideras eller avyttras vilket bekostas av säljaren. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund vid beräkningen av skattepliktig vinst.

Säljaren och bostadsrättsföreningen kan komma att avtala om att tilläggsköpeskillning ska utgå om föreningen tar ut upplåtelseavgift utöver den i planen angivna när föreningen upplåter bostadsrätt. Eventuell tilläggsköpeskillning kommer dock aldrig att överstiga den upplåtelseavgift som föreningen erhåller. I händelse av att tilläggsköpeskillning utgår kommer säljaren att svara för eventuellt tillkommande kostnader. Säljaren står för samtliga kostnader för ombildningen av fastigheten och förvärvskostnader dock ej lagfartskostnader och pantbrevskostnader.

Föreningens förvärv av fastighet och byggnader sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen, RÅ 2003 ref 61 Regeringsrättens dom i mål 1111-05.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Sturen Större 12 och Stockholm Sturen Större 13
Adress	Östgötagatan 25, 116 25 Stockholm
Kommun	Stockholm
Dispositionssätt	Äganderätt
Bostäder	45 st lägenheter om totalt ca 2 300 kvm BOA
Lokaler	1 st lokal om totalt ca 450 kvm LOA
Rättigheter	Se bifogad fastighetsfakta
Planer	Se bifogad fastighetsfakta

En beskrivning av byggnaderna, gemensamma ytor, installationer, interiören i lägenheterna m.m. framgår av bilagd byggnadsbeskrivning.

Lägenheternas antal, storlek och upplåtelseform framgår av punkt 9.

3. Försäkring

Bostadsrättsföreningen har fullvärdesförsäkrat fastigheten från och med tillträdesdagen vilket även inkluderar styrelseansvarsförsäkring. Totalentreprenör skall teckna allriskförsäkring och ansvarsförsäkring enligt ABT 06 med ett försäkringsbelopp som motsvarar kontraktssumman.

4. Taxeringsvärde Sturen Större 12 & 13

Bedömt tax. värde 2020

		<u>Byggnad</u>	<u>Mark</u>
Bostäder	112 000 000	59 000 000	53 000 000
Lokaler	8 720 000	6 400 000	2 320 000
Summa	120 720 000	21 000 000	44 400 000

5. Anskaffningskostnad

Förvärvskostnad (aktiekap + fastighet)	323 064 650
Byggkostnad	0
Lagfart	2 073 000
Pantbrevskostnader	0
Föreningsbildn.	0
Kassa	0
Summa	325 137 650

6a. Finansieringsplan

Insats samt upplåtelseavgift, se p. 9	290 050 000
Lån	35 087 650
Summa	325 137 650

6b. Låneförteckning

Långivare	Lånebelopp (kr)	Ränta (%)*	Ränta (kr)	Amort (kr)	Löptid
Nytt lån	11 695 883	1,60%	187 134	116 959	3-mån
Nytt lån	11 695 883	1,35%	157 894	116 959	2-år
Nytt lån	11 695 883	1,55%	181 286	116 959	4-år
Summa	35 087 650	1,50%	526 315	350 877	

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	0	Avg/kvm BOA
Hyror lokal	2 700 000	0
Summa	2 700 000	

8. Beräkning av föreningens årliga kostnader

<i>Kapitalkostnader</i>		Räntkost/kvm BOA
Räntor	526 315	229
Avskrivning	967 400	
<i>Skatter/Avgifter/Avgäld</i>		
Fastighetsskatt/avgift*	87 200	
Tomträttsavgäld	724 900	
<i>Avsättning till fond enl uh-plan</i>	120 720	
<i>Amortering</i>	350 877	Amortering/kvm BOA
		153
<i>Drift och underhåll</i>		
Fjärrvärme	300 000	
El	85 000	
Vatten	75 000	
Fastighetsskötsel	45 000	
Städ	50 000	
Hiss	15 000	
Sophämtning	50 000	
Löpande underhåll	50 000	
Försäkring	35 000	
Ekonomisk förvaltning	50 000	
Styrelsearvode, revision	30 000	Driftskost/kvm BOA
Övriga kostnader	104 989	387
Summa	3 667 400	

Avsättning till fond är enligt styrelsens underhållsplan.

Avskrivning är angiven och påverkar bokföringsmässigt resultat men inte föreningens likviditet.

Se p. 10 ekonomisk prognos avseende ackumulerat underskott med anledning av avskrivningen.

Avskrivning av byggnad beräknas på 100 år. Skattemässigt värde av fastigheterna bedöms vara 138 200 000 kr

* Fastighetsskatt utgår endast på lokalandel ovan mark. Bostäderna är skattebefriade de första 15 åren.

Lokalen, vilken är en viktig intäktsskälla för föreningen, uthyrs för restaurang, hamam, spa, träningsverksamhet mm.

Avtalstiden är 10 år med anledning av de stora investeringar i lokalen som görs från såväl hyresgäst

som hyresvärd. Utöver angiven hyra står hyresgästen ex för föreningens fastighetskatt för lokalen,

värme, el, vatten och underhåll av lokalen. På grund av försiktighetsskäl har dessa kostnader ändå tagits upp

såsom en kostnad för föreningen.

9. Lägenhetsförteckning

Lgh	1 Vån	2 Boa	3 Utf	4 Insats	5 Upplåtelsavg	6 Andelstal	7 Årsavg/mån	8 Hyra
1001	1	32	1 rok	1 775 000	1 775 000	0,0153	0	
1002	1	32	1 rok	1 775 000	1 775 000	0,0153	0	
1003	1	43	2,5 rok	2 450 000	2 450 000	0,0187	0	
1004	1	43	2,5 rok	2 450 000	2 450 000	0,0187	0	
1005	1	32	1 rok	1 775 000	1 775 000	0,0153	0	
1006	1	32	1 rok	1 775 000	1 775 000	0,0153	0	
1007	1	32	1 rok	1 775 000	1 775 000	0,0153	0	
1101	2	53	2 rok	3 050 000	3 050 000	0,0230	0	
1102	2	53	2 rok	3 050 000	3 050 000	0,0230	0	
1103	2	100	3,5 rok	5 625 000	5 625 000	0,0391	0	
1104	2	53	2 rok	3 050 000	3 050 000	0,0230	0	
1105	2	32	1 rok	1 875 000	1 875 000	0,0153	0	
1106	2	32	1 rok	1 875 000	1 875 000	0,0153	0	
1107	2	53	2 rok	3 000 000	3 000 000	0,0230	0	
1108	2	100	3,5 rok	5 275 000	5 275 000	0,0391	0	
1109	2	53	2 rok	3 050 000	3 050 000	0,0230	0	
1201	3	53	2 rok	3 150 000	3 150 000	0,0230	0	
1202	3	53	2 rok	3 150 000	3 150 000	0,0230	0	
1203	3	53	2 rok	3 150 000	3 150 000	0,0230	0	
1204	3	32	1 rok	1 975 000	1 975 000	0,0153	0	
1205	3	32	1 rok	1 975 000	1 975 000	0,0153	0	
1206	3	53	2 rok	3 150 000	3 150 000	0,0230	0	
1207	3	53	2 rok	3 150 000	3 150 000	0,0230	0	
1301	4	53	2 rok	3 250 000	3 250 000	0,0230	0	
1302	4	53	2 rok	3 250 000	3 250 000	0,0230	0	
1303	4	60	2 rok	3 500 000	3 500 000	0,0261	0	
1304	4	53	2 rok	3 250 000	3 250 000	0,0230	0	
1305	4	32	1 rok	2 075 000	2 075 000	0,0153	0	
1306	4	32	1 rok	2 075 000	2 075 000	0,0153	0	
1307	4	53	2 rok	3 250 000	3 250 000	0,0230	0	
1308	4	60	2 rok	3 500 000	3 500 000	0,0261	0	
1309	4	53	2 rok	3 250 000	3 250 000	0,0230	0	
1401	5	53	2 rok	3 350 000	3 350 000	0,0230	0	
1402	5	32	1 rok	2 175 000	2 175 000	0,0153	0	
1403	5	45	2,5 rok	2 625 000	2 625 000	0,0195	0	
1404	5	45	2,5 rok	2 625 000	2 625 000	0,0195	0	
1405	5	32	1 rok	2 175 000	2 175 000	0,0153	0	
1406	5	32	1 rok	2 175 000	2 175 000	0,0153	0	
1407	5	32	1 rok	2 175 000	2 175 000	0,0153	0	
1408	5	32	1 rok	2 175 000	2 175 000	0,0153	0	
1409	5	45	2,5 rok	2 575 000	2 575 000	0,0195	0	
1410	5	45	2,5 rok	2 625 000	2 625 000	0,0195	0	
1411	5	32	1 rok	2 625 000	2 625 000	0,0153	0	
1501	6	168	4 rok	13 750 000	13 750 000	0,0657	0	
1506	6	154	4 rok	13 250 000	13 250 000	0,0602	0	
901	Kv	450	Lokal					225 000
Summa		2 300		145 025 000	145 025 000	1,0000	0	225 000
		450						
		2 750						

Viktad yta är grund för insats och andelstal.

Bygger på en anslutningsgrad om 100 % av lägenheterna.

10. Ekonomisk prognos

Antaganden: Oförändrade räntor och årlig inflation på 2,00 %
År 1 = 2020

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<i>Årliga intäkter</i>								
Årsavgifter	0	-30 638	-61 889	-93 765	-126 279	-159 443	749 509	691 192
Hyror lokaler	2 700 000	2 754 000	2 809 080	2 865 262	2 922 567	2 981 018	2 278 785	2 515 963
Summa	2 700 000	2 723 362	2 747 191	2 771 496	2 796 288	2 821 575	3 028 294	3 207 155
<i>Årliga kostnader</i>								
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntor	526 315	520 701	514 974	509 134	503 176	497 099	464 843	429 229
Avskrivning	967 400	967 400	967 400	967 400	967 400	967 400	967 400	967 400
<i>Skatter/Avgifter/Avgäld</i>								
Fastighetsskatt/avgift*	87 200	88 944	90 723	92 537	94 388	96 276	106 296	148 021
Tomträttsavgäld	724 900	724 900	724 900	724 900	724 900	724 900	797 390	797 390
Avsättning till fond enl. uh-plan	120 720	123 134	125 597	128 109	130 671	133 285	147 157	162 473
Amortering	350 877	357 894	365 052	372 353	379 800	387 396	427 716	472 234
<i>Drift och underhåll</i>								
Fjärrvärme	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	365 698	403 761
El	85 000	86 700	88 434	90 203	92 007	93 847	103 615	114 399
Vatten	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425	100 940
Fastighetsskötsel	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	54 855	60 564
Städ	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	67 293
Hiss	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285	20 188
Sophämtning	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	67 293
Löpande underhåll	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	67 293
Försäkring	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665	47 105
Ekonomisk förvaltning	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	67 293
Styrelsearvode, revision	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570	40 376
Övriga kostnader	104 989	107 089	109 231	111 415	113 643	115 916	127 981	141 301
Summa	3 667 400	3 690 762	3 714 591	3 738 896	3 763 688	3 788 975	3 995 694	4 174 555

Föreningens intäkter möter föreningens faktiska kostnader men kommer gå med bokföringsteknisk förlust om	967 400							
Detta påverkar dock ej föreningens likviditet. Ackumulerat redovisningsmässigt underskott blir då:								
	967 400	1 934 800	2 902 200	3 869 600	4 837 000	5 804 400	10 641 400	15 478 400

År 11 sänks bashyran på lokalen med 1 012 500 kr per år vilket framgår ovan prognos.
Tomträttsavgäld gäller för en period om 10 år. År 11 bedöms tomträttsavgälden öka med 10 % för nästkommande avgäldsperiod. Avviker den nya avgälden från detta antagande kan detta komma att påverka årsavgiften för bostadsrätterna i motsvarande mån.

11. Känslighetsanalys

Beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer. I känslighetsanalysen har bortsetts ifrån förändrade ränteintäkter.

År 1 = 2020

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå (2%) och:							
Dagens räntenivå (1,5 %)	0	-16 140	-32 603	-49 396	-66 524	-83 995	-176 732
Dagens räntenivå +1 %	350 877	331 228	311 186	290 743	269 891	248 622	135 725
Dagens räntenivå +2 %	701 753	678 595	654 974	630 881	606 306	581 239	448 181
Dagens räntenivå -1%	-350 876	-363 508	-376 392	-389 534	-402 939	-416 611	-489 188
Dagens räntenivå -2 %	-701 753	-710 876	-720 181	-729 672	-739 353	-749 228	-801 645
Dagens räntenivå (1,5 %) och							
Dagens inflationsnivå +1 %	0	-11 641	-28 014	-44 715	-61 749	-79 125	-171 355
Dagens inflationsnivå +2 %	0	-7 142	-23 425	-40 034	-56 975	-74 255	-165 978
Dagens inflationsnivå -1 %	0	-20 639	-37 192	-54 076	-71 298	-88 865	-182 108

Om räntan ökar kan det komma att påverka avgiften för bostadrätterna i motsvarande mån.

12. Underhållsbehov

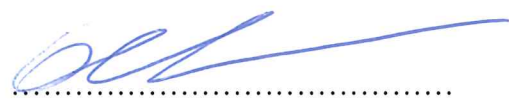
Byggnaden på fastigheten är totalt ombyggd att motsvara nybyggnationsstandard. Entreprenör har lämnat sedvanliga garantier samt ansvar enligt ABT 06. Underhållsbehovet inom de närmaste 11 åren bedöms således endast att vara löpande underhåll.

13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

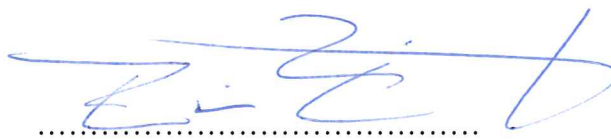
- A Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, så att den i förhållande till bostadsrättens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2020-05-09

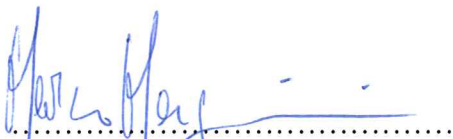
Bostadsrättsföreningen Grand Mosebacke



.....
Olof Girhammar



.....
Eric Eiderbrant



.....
Marco Maggioni

.....

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat den ekonomiska planen avseende den beräknade kostnaden för Bostadsrättsföreningen Grand Mosebacke, org.nr 769638–0752, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss.

I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen. Vi har dock tagit del av bygglovshandlingar och ritningar mm.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Den antagna genomsnittsräntan är rimlig idag och framgår av befintlig offert men ligger på en historiskt låg nivå. Ett högre ränteläge eller andra amorteringskrav i framtiden kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planens upprättande inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt innan en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga.

Stockholm den 10/5-2020.....



Rikard Johansson
Reg. Fastighetsmäklare

Stockholm den 10/5-2020.....



Hannes Persson
Ek. kand Ekonomi. Fil. kand Fastighetsvetenskap

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring

Granskade Bilagor sida 2

Vi har utöver planen (daterad 2020-05-09) tagit del av följande handlingar:

- a) Registreringsbevis Brf Grand Mosebacke, 2020-04-28
- b) Stadgar för Brf Grand Mosebacke, 2020-04-28
- c) Fastighetsdatautdrag avseende Stockholm Sturen Större 12 och 13, 2020-04-28
- d) Aktieöverlåtelseavtal, revers, köpebrev, 2020-04-30 samt överlåtelsestruktur
- e) Särskilt åtagande avseende förvärv av ev. osålda bostadsrätter, 2020-05-09
- f) Bygglov, Dnr 2018-17983-575, ritningsunderlag, byggnadsbeskrivning
- g) Entreprenadavtal avseende bostäder och lokal, 2019-07-03
- h) Hyresavtal, Fightbox, avseende större lokal, 2019-12-02
- i) Offert Danske Bank, 2020-04-16
- j) Offert ekonomisk förvaltning, 2020-05-04
- k) Offert fastighetsskötsel, 2020-05-04
- l) Beräkning tomträttsavgäld, 2020-04-15
- m) Värdering taxeringsvärde, 2019-10-31
- n) Energiberäkningsrapport, 2019-08-29

STUREN STÖRRE

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

Allmänna delar

Grundläggning	Betongplatta
Stomme	Stålpelare, tegel, betong, penthousevåning har stomme i trä
Ytskikt ytterväggar	Tegel, puts
Mellanbjälklag	Betong
Yttertak	Plåt
Lägenhetsavskiljande väggar	Ståltreppor/Plywood/Gipsskivor
Lättväggar	Ståltreppor/Plywood/Gipsskivor
Fönster	Trä med aluminiumklädd utsida, 3-glas
Entrepertier	Aluminium, glas
Värmeproduktion	Fjärrvärme
Värmedistribution	Golvvärme
VA	Kommunalt
El	1 abonnemang till lokal 1 abonnemang per bostadslägenhet
Ventilation	Mekanisk frånluft i lägenheterna med återvinning.
TV, Telefon och data	Via fiber till varje lägenhet
Förråd	Stålbur i källare alt förråd i lgh
Sophantering	Sopstation på gård
Mark	Innergård

Kortfattad rumsbeskrivning bostadslägenheter

Hall	
GOLV	Ekparkettgolv
VÄGG	Målad
TAK	Målad
Kök	
GOLV	Ekparkettgolv
VÄGG	Målad
TAK	Målad
Ö	Induktionshäll, Kyl, Frys, Inbyggnadsugn, Diskmaskin
Vardagsrum	
GOLV	Ekparkettgolv
VÄGG	Målad
TAK	Målad
Sovrum	
GOLV	Ekparkettgolv
VÄGG	Målad
TAK	Målad
Bad/Duschrut	
GOLV	Sten
VÄGG	Sten
TAK	Målat

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen	Senaste ändringen i	Aktualitetsdatum i
Stockholm Sturen Större 12	i allmänna delen	inskrivningsdelen	inskrivningsdelen
Nyckel: 010438892	2018-03-15	2019-07-24 09:15	2020-04-27
3D-information			
Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.			

Adress

Adress
Östgötagatan 25
116 25 Stockholm

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	738 kvm	738 kvm	

Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 TM)	N, E (SWEREF 99 18 00)
1	6579268.5 675075.3	6577858.7 154341.6

Urholkas av
3D-utrymme Stockholm Sturen Större 13 område 2

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
2017-07-06	D-2017-00282839:1	2017-04-01
Ändamål	Avgäld	
Badandläggning (Hamam) och restaurang	181.764 SEK	
Avgäldsperiod	Perioddatum från	Ursprungligt perioddatum från
10 år	2017-04-01	2017-04-01
Upplåtelsen gäller till	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar
2077-04-01	40 år	ANNAN RÄTTIGHET ÄN PANTRÄTT ELLER NYTTJANDERÄTT FÅR EJ UPPLÅTAS

Anmärkning: Ny avgäld D-2018-00419362:1, Nytt ändamål D-2018-00419362:2

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556887-6709	1/1	2017-07-06	D-2017-00282839:2
Hamam Fastighets AB			

Planer	Datum	Akt
Delområde för andra anm.: Ändrade bestämmelser, se akt 0180K-P2004-18816		
Delområde för andra anm.: Ändrade bestämmelser, se akt 0180K-P2007-36069		
Ändring av DP: Sturen större 12	2007-11-08	0180K-P2007-36069
	Laga kraft: 2007-12-13	
	Genomf. start: 2007-12-14	
	Genomf. slut: 2012-12-13	
	Senast ajourföring: 2007-12-21	
	Registrerad: 2007-08-29	
Delområde för andra anm.: Ursprunglig plan, se akt 0180-7781		
Fornlämningar		
Fornlämning	Registrerad: 2006-10-08	L2015:7789 10009101030001

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	Taxeringsår
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321) 279446-4	2019
Utgör taxeringsenhet, urholkad av 3D-fastighet	
Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde därav markvärde
66.600.000 SEK	29.000.000 SEK 37.600.000 SEK
Taxerad ägare	Andel Juridisk form
Hamam Fastighets AB	1/1 Övriga aktiebolag
c/o MEDVIND	
Karlavägen 57	
114 49 Stockholm	

Värderingsenhet bostäder	301481344	
Byggnadsvärde	Riktvärdeområde	
6.000.000 SEK	180212	
Bostadsyta	Hyra	Under Byggnad
0	0	Ja
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår

Värderingsenhet bostadsmark	301481345	
Markvärde	Riktvärdeområde	
31.000.000 SEK	180212	
Byggrätt ovan mark		
1 831 kvm		

Värderingsenhet lokaler	301522103	
Byggnadsvärde	Riktvärdeområde	
23.000.000 SEK	180212	
Lokalyta	Hyra	Under Byggnad

Värderingsenhet lokaler 301522103

Byggnadsvärde

0

Riktvärdeområde

0

Ja

Nybyggnadsår

Tillbyggnadsår

Värdeår

Värderingsenhet lokalmark 301522104

Markvärde

6.600.000 SEK

Riktvärdeområde

180212

Byggrätt ovan mark

580 kvm

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar	Andel	Ändamål
Stockholm Sturen större ga:1	50	Teknikutrymme, spill-och dagvattenledningar, fjärrvärmeanläggning, kallvattenledning, fiberoptisk station, ventilationsrör, ventilationsschakt och dataundercentral

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning, *a4	1985-11-15	0180-A136/1985
Anläggningsåtgärd	2018-03-15	0180K-2016-17537

Avskild mark

Stockholm Sturen Större 13

Ursprung

Stockholm Sturen Större 3, Stockholm Södermalm 7:27

Myndighetsadresser

Fastighetsbildning

www.lantmateriet.se/hittakontor

Fastighetsinskrivning

Lantmäteriet Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje

Telefon

0771-63 63 63

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen	Senaste ändringen i	Aktualitetsdatum i
Stockholm Sturen Större 13	i allmänna delen	inskrivningsdelen	inskrivningsdelen
Nyckel: 010535984	2020-01-03	2019-09-06 09:56	2020-04-27
3D-information			
Fastigheten har ett eller flera 3D-utrymmen.			

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	132 kvm	132 kvm	

Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 TM)		N, E (SWEREF 99 18 00)	
1	6579277.9	675071.8	6577868.3	154338.6
2 3D-utrymme	6579266.5	675077.0	6577856.7	154343.2

Ändamål: Byggnad

Höjd: Mellan ca+23, 4 M och+48, 0 M i rh 2000

Storlek: Ca 617 kvm

Urholkar: Stockholm Sturen Större 12

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
2018-07-04	D-2018-00342790:1	2018-04-01
Ändamål	Avgäld	
Bostäder	415.960 SEK	
Avgäldsperiod	Perioddatum från	Ursprungligt perioddatum från
10 år	2018-04-01	2018-04-01
Upplåtelsen gäller till	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar
2078-04-01	60 år	ANNAN RÄTTIGHET ÄN PANTRÄTT ELLER NYTTJANDERÄTT FÅR EJ UPPLÄTAS

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556887-6709	1/1	2019-05-08	D-2019-00215788:1
Hamam Fastighets AB			
C/O Medvind			
Karlavägen 57			
114 49 Stockholm			
Köp: 2019-03-27			

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köpeskilling: 3.900.000 SEK			
Avser hela fastigheten			
Överläten från akt: D-2018-00342790:2			

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598	1/1	1985-03-14	85/18036
Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret			
Box 8189			
104 20 Stockholm			
Byte: 1985-02-14			
Akt 85/18037			

Tidigare tomträttsinnehavare

Tidigare innehavare	Inskrivningsdag	Akt
559105-3128	2018-07-04	D-2018-00342790:2
Hamamhuset AB		
C/O Medvind		
Karlavägen 57		
114 49 Stockholm		
Upplåtelse av tomträtt: 2018-06-08 Andel: 1/1		
Överläten andel: 1/1 Förvärvat av akt: D-2019-00215788:1		
556887-6709	2017-07-06	D-2017-00282839:2
Hamam Fastighets AB		
C/O Medvind		
Karlavägen 57		
114 49 Stockholm		
Upplåtelse av tomträtt: 2017-04-19 Andel: 1/1		

Tidigare lagfarna ägare

Några tidigare lagfarna ägare är ej registrerade i fastighetsregistret.

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 2

Totalt belopp: 60.345.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	7.700.000 SEK	2019-07-19	D-2019-00324068:1
2	52.645.000 SEK	2019-09-05	D-2019-00386400:1

Anteckningar och Avtalsrättigheter

Fastigheten besvärar ej av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv sturen mindre m fl	1983-05-03	0180-7781
Senast ajourföring: 2007-12-21		
Delområde för andra anm.: Ändrade bestämmelser, se akt 0180K-P2004-18816		
Delområde för andra anm.: Ändrade bestämmelser, se akt 0180K-P2007-36069		
Ändring av DP: Sturen större 12	2007-11-08	0180K-P2007-36069
Laga kraft: 2007-12-13		
Genomf. start: 2007-12-14		
Genomf. slut: 2012-12-13		
Senast ajourföring: 2007-12-21		
Registrerad: 2007-08-29		
Delområde för andra anm.: Ursprunglig plan, se akt 0180-7781		
Fornlämningar		
Fornlämning	Registrerad: 2006-10-08	L2015:7789 10009101030001

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			Taxeringsår
Hyreshusenhet, lokaler (325) 747870-8			2019
Omfattar hel 3D-fastighet			
Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
21.800.000 SEK	15.000.000 SEK	6.800.000 SEK	
Taxerad ägare	Andel	Juridisk form	
Hamam Fastighets AB	1/1	Övriga aktiebolag	
c/o MEDVIND			
Karlavägen 57			
114 49 Stockholm			
Värderingsenhet lokaler	301558992		
Byggnadsvärde	Riktvärdeområde		
15.000.000 SEK	180212		
Lokalyta	Hyra	Under Byggnad	
0	0	Ja	
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår	

Värderingsenhet lokaler 301558992
Byggnadsvärde **Riktvärdeområde**

Värderingsenhet lokalmark 301558994
Markvärde **Riktvärdeområde**
6.800.000 SEK 180212
Byggrätt ovan mark
600 kvm

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar	Andel	Ändamål
Stockholm Sturen större ga:1	50	Teknikutrymme, spill-och dagvattenledningar, fjärrvärmeanläggning, kallvattenledning, fiberoptisk station, ventilationsrör, ventilationsschakt och dataundercentral

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning, Anläggningsåtgärd	2018-03-15	0180K-2016-17537

Ursprung

Stockholm Sturen Större 12

Myndighetsadresser

Fastighetsbildning

www.lantmateriet.se/hittakontor

Fastighetsinskrivning

Lantmäteriet Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje

Telefon

0771-63 63 63