



DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2022-10-18
DNR 2022/914

KONTAKT

Håkan Siggelin

087372000

kontakt@familjebostader.com

Reviderat inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Marman, Årstabergr

samt

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders förvärv av aktierna i bolaget KIAB Årsta AB i samband med nyproduktion

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i kv. Marman, Årstabergr, som omfattar 400 bostäder och fem lokaler till en total projektkostnad om 1 772 mnkr inkl. moms godkänns.
2. AB Familjebostäders förvärv av samtliga aktier i KIAB Årsta AB (org nr 559058-1483) och därmed tomträtterna Marman 6 och 7, till en maximal köpeskilling om totalt 195 mnkr, varav maximalt 30 mnkr utgör en tilläggsköpeskilling vid start av samråd i samband med detaljplan, godkänns.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet och vidta de bolagsrättsliga åtgärder som aktieförvärvet kräver.
4. Som AB Familjebostäders ombud på extra bolagsstämmor till och med ordinarie årsstämma 2023 utses Gabriella Granditsky och i hennes frånvaro Annika Hejde Palm. Styrelsen uppdrar åt stämmoombudet att rösta för att utse styrelseledamöter, styrelsesuppleant, revisor, revisorssuppleant, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i KIAB Årsta AB (org nr 559058-1483) i enlighet med bilaga 3, samt att anta bolagsordning enligt bilaga 2.
5. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnad av 400 bostäder och fem lokaler, i kv. Marman, Årstabergr, till en total projektkostnad om 1 772 mnkr inkl. moms.
6. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av förvärv av samtliga aktier i KIAB Årsta AB (org nr 559058-1483) och därmed tomträtterna Marman 6 och 7 till en maximal köpeskilling om totalt 195 mnkr, varav maximalt 30 mnkr utgör en tilläggsköpeskilling vid start av samråd i samband med detaljplan.

7. Kommunfullmäktige föreslås godkänna att extra bolagsstämma i KIAB Årsta AB beslutar enligt punkt 4 ovan.
8. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Bolaget kan efter många år av förutsättningsskapande åtgärder genom förvärvet av tomträtterna till fastigheterna Marman 6 och 7 utveckla hela området inom kv. Marman, och tillföra bostäder till Stockholms stad i ett attraktivt läge med mycket god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet bedöms omfatta nybyggnation av totalt 400 bostäder och fem lokaler, till en total projektkostnad över genomförandeperioden om 1 772 mnkr inkl. moms. Projektets fina kommunikationsläge och stora volym gör att det finns goda förutsättningar gällande mobilitetsåtgärder, energi- och miljöaspekter samt möjlighet att stärka serviceutbudet i området. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q2 2030 med ett förväntat färdigställande Q4 2035.

Bakgrund

Familjebostäder har sedan 2007 undersökt möjligheten att utveckla området kring bolagets tomträttsfastighet, Marman 2. 2013 inledde Familjebostäder ett samarbete med KIAB Årstaberget AB (tomträttsinnehavare till Marman 7) och KIAB Årsta AB (tomträttsinnehavare till Marman 6), nedan gemensamt omnämnda som KIAB, i syfte att tillsammans utveckla området.

I december 2013 skickade Familjebostäder och KIAB in en gemensam markanvisningsansökan för fastigheterna Marman 6, 7 och 10. Exploateringskontoret var positivt till ansökan, men önskade att bolagen tog ett helhetsgrepp för utvecklingen av området där även Jernhusens fastighet, Årsta 1:7 ingick. En förvärvsdiskussion med Jernhusen inleddes och resulterade i att Familjebostäder 2015 förvärvade Årsta 1:7 av Jernhusen, se Inriktningsbeslut daterat 2015-09-29.

År 2016 träffade KIAB ett markanvisningsavtal med Stockholms stad avseende 90 lägenheter inom Marman 7 och 35 lägenheter inom Marman 6. Samtidigt träffade Familjebostäder ett markanvisningsavtal omfattande 75 lägenheter inom Marman 2, 8 och 10, samt ett föravtal avseende 200 lägenheter inom den södra delen av Årsta 1:7. Därefter fördes fortsatta diskussioner med Stockholms stad om en ny detaljplan för Årstaberget. KIAB avbröt 2019 arbetet med detaljplanen då bolaget bedömde projekten inom Marman 6 och 7 vara olönsamma.

En så kallad åtgärdsvalsstudie gällande Årstaberget har genomförts av Region Stockholms trafikförvaltning och Stockholms stad i samverkan med Trafikverket i syfte att undersöka hur en framtida knutpunkt vid Årstaberget skulle kunna utformas. Det har i studien framkommit att

Trafikverket eventuellt avser att anlägga ytterligare ett järnvägsspår mellan de befintliga spåren och Årsta 1:7. Det är idag oklart hur en sådan spårutbyggnad skulle påverka möjligheterna att genomföra utvecklingen av Årstaberg. Bland annat beroende på vilket riskavstånd som skulle gälla med anledning av spårutbyggnaden. En spårutbyggnad skulle få stor effekt på antalet möjliga byggrätter, bebyggelsens utformning samt placering.

Ärendet

Mot bakgrund av att det råder stor osäkerhet vad gäller tidpunkt, omfattning och på vilken mark nya bostäder kan uppföras har Familjebostäder och KIAB enats om att det fortsatta arbetet lämpligast bör utföras av Familjebostäder som torde ha bäst förutsättningar att driva det fortsatta arbetet med utvecklingen av området.

Förvärv

KIAB och Familjebostäder har kommit överens om att Familjebostäder ska förvärva tomträtterna till Marman 6 och 7 genom ett bolagsförvärv. Köpeskillingen för aktierna, baseras på ett fastighetsvärde för Marman 6 och 7, beräknas till sammanlagt etthundrasextiofemmiljoner (165 000 000) kronor. Inför förvärvet har en ekonomisk, juridisk och teknisk due diligence genomförts.

I det fall samråd i samband detaljplan sker, ska Familjebostäder erlægga en tilläggsköpeskillning om totalt trettiomiljoner (30 000 000) kronor till KIAB. Enligt överenskommelsen mellan Familjebostäder och KIAB ska ingen tilläggsköpeskillning utgå om Familjebostäder medverkar till att KIAB kan förvärva cirka 60 byggrätter (med tomträtt) i form av ett äldreboende.

Familjebostäder har för avsikt att ändra firma på bolaget från KIAB Årsta AB till Familjebostäder Årstaberg AB.

Aktieöverlåtelseavtalet finns för styrelsens påseende hos VD-sekreterare.

Marman 2

Marman 2 innehas av Familjebostäder med tomträtt. På fastigheten finns en byggnad uppförd 1951. Byggnaden är om två våningar samt en källarvåning och inrymde ursprungligen bland annat lager, panncentral och områdestvättstuga. Byggnaden är idag i mycket dåligt skick och det finns endast tre hyresgäster kvar.

Projektet inbegriper och förutsätter att byggnaden, som i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering är gulmarkerad, på Marman 2 rivs.¹

Årsta 1:7

Årsta 1:7 är en fastighet med äganderätt som Familjebostäder förvärvade i syfte att exploatera. Idag är en del av marken arrenderad av SITA Sverige AB och utgörs av en markparkering.

Marman 10

¹ I Stadsmuseets klassificeringssystem är blått den högsta klassen och omfattar bebyggelse som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden.

Marman 10 arrenderas av Familjebostäder och består av 32 markparkeringsplatser. Arrendeavtalet kommer vid antagandet av ny detaljplan att sägas upp av Stockholms Stad. Ersättningsfrågan för de aktuella parkeringsplatserna kommer att utredas inom arbetet med utvecklingen av Årstaberget.

Marman 6 och 7

Både Marman 6 och 7 är tomträttsfastigheter. På Marman 6 finns idag en byggnad uppförd år 1961 (2 096 kvm uthyrbar yta) samt cirka 20 parkeringsplatser. På Marman 7 finns en byggnad uppförd år 1959 (4 212 kvm uthyrbar yta) samt 80 parkeringsplatser. Vid en utveckling av området kommer byggnaderna, som har gul respektive grön klassificering, på båda fastigheter att rivas.

I området planerar Stockholms stad för en entré till den nya tunnelbanestationen i Årstaberget. Detaljplanearbetet avseende stationen planeras starta inom kort och Stockholms stad har uttryckt önskemål att denna detaljplan även ska omfatta utvecklingen av Marman 2, 6, 7, 8 och 10 samt Årsta 1:7.

Ärendet har beretts av bolaget i samråd med koncernledningen.

Kommunfullmäktige ska godkänna beslutet att genomföra projektet då total projektkostnad överstiger 300 mnkr. Därutöver anses förvärv av aktier i bolag vara en fråga av principiell beskaffenhet, som ska underställas kommunfullmäktige.

Produktutformning

I detta tidiga skede har bolaget inte en beslutad lägenhetsfördelning. Målet är en relativt jämn fördelning av yteffektiva lägenheter utifrån det behov som finns i området.

Målgruppen är främst:

- Unga vuxna med och utan barn som vill bo i ett område nära centrala staden med goda kommunikationer.
- Barnfamiljer boende i området och närområdet som vill ha en större bostad, bo nära stadens puls och samtidigt ha nära till grönområden och vatten.
- Äldre i stadsdelen som vill få ett mer modernt boende med hiss eftersom stora delar av bebyggelsen i området saknar hiss.

Området har flera olika kommunikationsmedel och pendlingsavståndet till Stockholm city är endast 7 minuter, vilket bidrar till områdets attraktivitet. De som flyttar hit behöver inte egen bil utan kan gå, cykla och åka kommunalt. Mobilitetstjänster ses därför som en självklarhet i kunderbjudandet.

Geografiskt område

Årstaberget ligger i ett område som i Stockholms stads översiktsplan har pekats ut som ett strategiskt stadsutvecklingsområde. Från Årstaberget tar det cirka sju minuter till T-centralen och cykelavståndet till Stockholm city är cirka 25 minuter. Kvarteret Marman ligger endast 400 meter från Årstaskogen med fina strövområden och Årstavikens vatten med flera badplatser inom gång- och cykelavstånd.

Det centrala läget, närheten till rekreation och natur samt det stora antalet personer som varje dag rör sig på platsen ger goda förutsättningar för utveckling av bostäder, verksamheter och ett lokalt torg med handel och service. Den nya tunnelbanestation som planeras på platsen kommer att göra Årstaberget till en av Stockholms största bytespunkter med pendeltåg, tunnelbana, tvärbana och buss.



Området med aktuella fastigheter, Marmans olika fastigheter markerat med svart och Årsta 1:7 markerat med rosa.

Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Inriktningsbeslut	Q4 2015
Reviderat inriktningsbeslut	Q3 2022
Genomförandebeslut	Q4 2029
Byggstart	Q2 2030
Inflyttning	Q4 2032 – Q4 2035

Milstolpe	Tidpunkt
Slutredovisning	Q1 2036

Ekonomi

Total projektkostnad beräknas till 1 772 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2022-års penningvärde, juli månad. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Årstaberget uppnås ett positivt resultat.

I detta tidiga skede har en kostnadsbedömning gjorts med utgångspunkt i Stockholms stad detaljplan, men med ett utökat riskavstånd utifrån den nya informationen om ett eventuellt ytterligare järnvägsspår. I kalkylen ingår köpeskillingen om maximalt 195 mnkr för aktierna i KIAB Årsta AB, innefattandes en tilläggsköpeskillning om 30 mnkr.

För att projektet ska vara ekonomiskt hållbart är det av stor vikt att volymen bibehålls under detaljplanarbetet och, mot bakgrund av riskerna med ytterligare järnvägsspår, snarare kunna öka volymerna i de delar som inte direkt berörs av riskområdet.

Kvalitetssäkring

MILJÖKRAV

Målsättningen för projektet är att fastigheten ska uppnå Miljöbyggnad Silver. Projektet ska uppfylla verifierat krav om maximalt 55 kWh/m²/år (A temp) köpt värme enligt Stockholm Stads direktiv och Familjebostäders energistrategi.

PROJEKTRISKER

Trafikverket kommer eventuellt bygga ett nytt järnvägsspår, vilket skapar osäkerhet vad gäller volymen möjliga bostäder. För att minimera den risken behöver Familjebostäder ha ett nära samarbete med Trafikverket och Stockholms Stad.

En ny tunnelbanestation kan innebära en risk för ökade kostnader i projektet beroende på stationens placering. Ett nära samarbete och en öppen dialog med Trafikförvaltningen och Exploateringskontoret kommer därför att vara viktig.

Kommunikation

En kommunikationsplan för projektet kommer att upprättas för att säkerställa identifiering av intressenter och för projektet väsentliga frågor.

Rapportering

Projektet kommer att avrapporteras i samband med inrapportering av utfall och prognoser till moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Bolagets analys och bedömning

För bolaget är det glädjande att kunna genomföra ytterligare ett förvärv i Årstaberget, ett attraktivt och centralt läge i Stockholm. Familjebostäder kan därmed uppföra cirka 400 nya hyresrätter och förbättra servicen, i ett område som idag är outnyttjat och upplevs som otrött. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter och lokaler varför risken för vakanser är låg.

Genom förvärvet av Marman 6 och 7 får Familjebostäder och Stockholms stad rådighet över hela området längs med Svärdlångsvägen, från torget ned till värmeverket. Därmed säkerställer bolaget en plats av strategisk betydelse för nya attraktiva bostäder, tunnelbanans utbyggnad med mera.

Bilageförteckning

- Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)
- Bilaga 2 Förslag till ändrad bolagsordning för KIAB Årsta AB
- Bilaga 3 Förslag till ny styrelse, styrelsesuppleanter, revisor, revisorssuppleant, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i KIAB Årsta AB