

Stockholms Stadshus AB
StadsledningskontoretDnr SSAB 2022/121 ärende 7
Dnr KS 2022/1112**Handläggare**
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08 - 508 293 23**Till**
Koncernstyrelsen
KommunstyrelsenStadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08 - 508 292 61**Reviderat inriktningsbeslut gällande AB
Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv.
Marman, Årstaberg, samt genomförandebeslut
gällande AB Familjebostäders förvärv av aktierna
i bolaget KIAB Årsta AB****Förslag till beslut**A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms
Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Marman, Årstaberg, med en investeringsutgift om 1 772 mnkr 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. Till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisorer och lekmannarevisorssuppleant nomineras de personer som är angivna i bilaga 3 till tjänsteutlåtandet. Stockholm Stadshus AB uppmanas att ge AB Familjebostäder i uppdrag att på extra bolagsstämma i KIAB Årsta AB utse angivna personer.
4. Bolagsordningen i KIAB Årsta AB enligt bilaga 2 till tjänsteutlåtandet godkänns.

Stockholms Stadshus ABRagnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stadshusab.stockholm.se

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med punkten 3 ges AB Familjebostäder i uppdrag att på extra bolagsstämma i KIAB Årsta AB till styrelseledamöter,

styrelsesuppleanter, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant utse de personer som är angivna i bilaga 3 till tjänsteutlåtandet.

2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Årstaberg ligger i ett område som i Stockholms stads översiktsplan har pekats ut som ett strategiskt stadsutvecklingsområde.

År 2015 godkände kommunfullmäktige inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av 220 lägenheter i Årstaberg till en investeringsutgift om 666 mnkr och att bolaget förvärvade Årsta 1:7 av Jernhusen. Det reviderade projektet som föreslås i detta ärende omfattar nu cirka 400 bostadslägenheter till en total investeringsutgift om 1 772 mnkr i prisnivå juli 2022.

AB Familjebostäder har i oktober 2022 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut, att godkänna ett reviderat inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Årstaberg samt genomförandet av bolagets förvärv av aktierna i bolaget KIAB Årsta AB för att komplettera projektet med ytterligare mark.

I investeringsutgiften om 1 772 mnkr ingår att bolaget förvärvar 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. Genom förvärvet säkerställer bolaget att kommunkoncernen har rådighet över en plats av strategisk betydelse för nya attraktiva bostäder och tunnelbanans kommande utbyggnad.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att projektet bidrar till stadens långsiktiga bostadsmål med ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett attraktivt läge i söderort med god tillgång till kollektivtrafik.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar vidare att det för att projektet ska vara ekonomiskt hållbart, är av stor vikt att i tidigt skede undersöka möjligheten att öka volymen bostäder i de delar av området som inte direkt berörs av eventuellt ytterligare järnvägsspår.

Reviderat inriktningsbeslut gällande AB
Familjebostäders nyproduktion av bostäder
i kv. Marman, Årstaberg, samt
genomförandebeslut gällande AB
Familjebostäders förvärv av aktierna i
bolaget KIAB Årsta

Området bedöms vara attraktivt och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Risken för vakanser bör vara låg. Med förväntade hyresnivåer och normala

avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna den reviderade inriktningen för projektet samt genomförandet av bolagets förvärv av aktierna i bolaget KIAB Årsta AB.

Bakgrund

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030. AB Familjebostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Årstaberg ligger i ett område som i Stockholms stads översiktsplan har pekats ut som ett strategiskt stadsutvecklingsområde. AB Familjebostäder har sedan tidigare drygt 600 bostäder i Årsta, och har sedan 2007 undersökt möjligheten att utveckla området kring bolagets tomträtt Marman 2.

År 2013 inledde bolaget ett samarbete med KIAB Årsta AB och KIAB Årstaberg AB (båda tillsammans benämnda som KIAB), som är tomträttsinnehavare till Marman 6 och 7, i syfte att tillsammans utveckla området.

I december 2013 skickade AB Familjebostäder och KIAB in en gemensam markanvisningsansökan för fastigheterna Marman 6, 7 och 10. Exploateringsnämnden var positiv till ansökan, men önskade att bolagen tog ett helhetsgrepp för utvecklingen av området där även Jernhusens fastighet, Årsta 1:7 ingick.

Kommunfullmäktige beslutade 2015 om att godkänna inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av 220 lägenheter i Årstaberg till en investeringsutgift om 666 mnkr, samt att bolaget förvärvade Årsta 1:7 av Jernhusen.

År 2016 träffade KIAB ett markanvisningsavtal med Stockholms stad avseende 90 lägenheter inom Marman 7 och 35 lägenheter inom Marman 6. Samtidigt träffade AB 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 Årstaberg. KIAB avbröt 2019 arbetet med detaljplanen då bolaget bedömde projekten inom Marman 6 och 7 vara olönsamma.

Trafikverket avser eventuellt att anlägga ytterligare ett järnvägsspår mellan befintliga spår 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. Mot bakgrund av att det råder stor osäkerhet vad gäller tidpunkt, omfattning och på vilken mark nya bostäder kan uppföras har AB Familjebostäder och KIAB enats om att AB Familjebostäder har bäst förutsättningar av de två parterna att fortsätta driva arbetet med utvecklingen av området.

AB Familjebostäder har i oktober 2022 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut, att godkänna ett reviderat inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Årstaberg samt förvärv av samtliga aktier i KIAB Årsta AB och därmed tomträtterna Marman 6 och 7.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

AB Familjebostäder föreslår som ett led i arbetet med att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att kommunfullmäktige ska godkänna ett reviderat inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Årstaberg samt förvärv av aktierna i bolaget KIAB Årsta AB i samband med nyproduktion.

Årstaberg har i Stockholms stads översiktsplan pekats ut som ett strategiskt stadsutvecklingsområde. Från Årstaberg tar det cirka sju minuter till T-centralen och cykelavståndet till Stockholm city är cirka 25 minuter. Nyproduktionen planeras endast 400 meter från Årstaskogen med fina strövområden och Årstavikens vatten med flera badplatser inom gång- och cykelavstånd. Den nya tunnelbanestation som planeras i området kommer att göra Årstaberg till en av Stockholms största bytespunkter med pendeltåg, tunnelbana, tvärbana och buss.

Projektet

I projektet föreslås att AB Familjebostäder uppför cirka 400 nya hyresrätter i Årstaberg till en totalt bedömd investeringsutgift om

Stadsbyggnadsnämnden förväntas fatta beslut om att starta detaljplanearbetet i februari 2023. 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.

KIAB och AB Familjebostäder har kommit överens om att AB Familjebostäder ska förvärva tomträtterna till Marman 6 och 7 genom ett bolagsförvärv. Köpeskillingen för aktierna beräknas till sammanlagt 165 miljoner kronor. Inför förvärvet har en ekonomisk, juridisk och teknisk due diligence genomförts. I samband med samråd för detaljplan, ska AB Familjebostäder erlægga en tilläggsköpeskillning om maximalt totalt 30 miljoner kronor till KIAB. AB Familjebostäder har för avsikt att ändra namn på bolaget från KIAB Årsta AB till Familjebostäder Årstaberg AB. Aktieöverlåtelseavtalet som är sekretessbelagt, finns tillgängligt för styrelse/ledamöter i kommunfullmäktige hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr.



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



Ovan framgår indelningen av Marmans olika fastigheter

Marman 2

Marman 2 innehas av AB 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.

Årsta 1:7

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

Marman 10

Marman 10 arrenderas av AB Familjebostäder och består av 32 markparkeringsplatser. Arrendeavtalet kommer när en ny detaljplan vinner laga kraft att sägas upp av Stockholms Stad. Ersättningsfrågan för de aktuella parkeringsplatserna kommer att utredas inom arbetet med utvecklingen av Årstaberg.

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 förutsätts att byggnaderna, som har gul respektive grön klassificering, på båda fastigheter att rivas.

I området planeras för en entré till den nya tunnelbanestationen i Årstaberg. Detaljplanearbetet för stationen planeras att starta i februari 2023, tillsammans med utvecklingen av Marman 2, 6, 7, 8 och 10 samt Årsta 1:7.

AB Familjebostäder planerar för både unga vuxna med och utan barn, samt barnfamiljer som vill ha en större bostad. Bolaget planerar också för äldre i stadsdelen som vill få ett mer modernt boende med hiss eftersom stora delar av bebyggelsen i området saknar hiss. De som flyttar till de nya lägenheterna behöver inte egen bil utan kan gå, cykla och åka kommunalt. Mobilitetstjänster ses därför som en självklarhet i projektet. Projektet har en målsättning att uppnå Miljöbyggnad Silver och ska vidare uppfylla stadens energikrav om maximalt 55 kWh per kvadratmeter och år.

Tidplan

Genomförandebeslut planeras till sista kvartalet år 2029. Byggstart beräknas till kvartal två år 2030, med inflyttning under en treårsperiod från slutet av år 2032.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 1 772 mnkr i prisnivå juli 2022 enligt förutsättningarna i bilaga 4 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

I detta tidiga skede har en kostnadsbedömning gjorts 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 detaljplanearbetet och, mot bakgrund av riskerna med ytterligare järnvägsspår, snarare kunna öka volymerna i de delar som inte direkt berörs av riskområdet.

Risker

AB Familjebostäder har avsatt en riskbuffert om cirka 10 procent i projektet. Trafikverket kommer eventuellt bygga ett nytt järnvägsspår, vilket skapar osäkerhet vad gäller volymen möjliga bostäder. För att minimera den risken ska AB Familjebostäder ha ett nära samarbete med Trafikverket och exploateringsnämnden.

en öppen dialog med Trafiknämnden och exploateringsnämnden kommer därför att vara viktig för bolaget.

Synpunkter och förslag

Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet bidrar till bostadsmålet med ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett attraktivt läge i söderort med god tillgång till kollektivtrafik.

Området bedöms vara attraktivt och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Det är också positivt att kommunkoncernen genom det föreslagna förvärvet får inflytande över placeringen av den nya tunnelbanestationen i Årstaberg, samt att de lägenheter som planeras inrymma de behov som finns hos många målgrupper.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att det reviderade inriktningsbeslutet innebär att fler lägenheter byggs till en högre investeringsutgift, samt att investeringsutgiften per lägenhet har stigit sedan tidigare inriktningsbeslut 2015. Projektet har dock fått en kraftigt förändrad omfattning där också ytterligare förvärv ingår, varför det inte är helt jämförbart med den tidigare beslutade inriktningen 2015. Byggbkostnadsindex för flerbostadshus har sedan 2015 ökat med 40 procent. Stadsledningskontoret och koncernledningen ser dock, givet kostnadsutvecklingen och de allmänna förutsättningar utifrån dagens omvärldssituation, att det är viktigt att bolaget ser till att hålla kostnaderna nere i projektet, för att säkerställa både rimligare hyror och att det finns utrymme för en fortsatt osäker omvärldssituation som kan påverka de framtida förutsättningarna för projektet.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige. Risker för vakanser bör vara låga. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna den reviderade inriktningen för projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att kostnadsbedömningen gjorts med utgångspunkt utifrån den nya informationen om ett eventuellt ytterligare järnvägsspår. En spårutbyggnad kan få stor effekt på antalet möjliga bygggrätter. För att projektet ska vara ekonomiskt hållbart, är det av stor vikt att i tidigt skede undersöka möjligheten att öka volymen bostäder i de

delar av området som inte direkt berörs av eventuellt ytterligare järnvägsspår.

Därutöver förutsätter stadsledningskontoret och koncernledningen att samtliga möjliga risker är väl utredda så att det finns en tillräcklig buffert och planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa planeringen av projektet för att undvika negativa avvikelser inför kommande genomförandebeslut.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Familjebostäder
2. Bolagsordningen i KIAB Årsta AB
3. Förslag till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant
4. Kalkyl (SEKRETESS)
5. Protokollsutdrag AB Familjebostäder

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2022-12-07
Anette Scheibe Lorentzi, Vice vd	2022-12-07