



KONTAKT

Håkan Siggelin

Projektutvecklingsavdelningen

08-737 20 00

kontakt@familjebostader.com

Överlåtelse av fastigheterna Årsta 1:7 och Marman 2 till Familjebostäder Årstaberg AB

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Att godkänna överlåtelse av fastigheten Årsta 1:7 för en köpeskilling om 52,9 mnkr samt tomträtten till fastigheten Marman 2 för en köpeskilling om 1,9 mnkr från AB Familjebostäder till det helägda dotterbolaget Familjebostäder Årstaberg AB.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande införsäljningen.

Karin Jacobsson
Tf VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

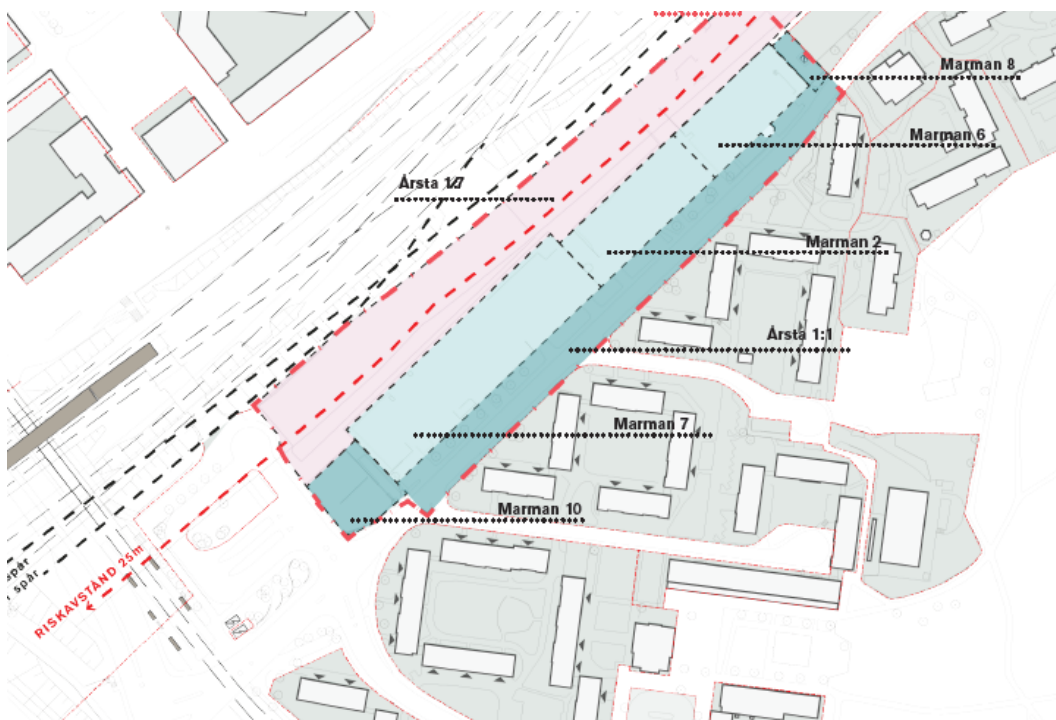
Sammanfattning

I ärendet föreslås att AB Familjebostäder överlåter fastigheterna Marman 2 och Årsta 1:7 för skattemässigt restvärde genom en koncernintern överlåtelse till det helägda dotterbolaget Familjebostäder Årstaberg AB. AB Familjebostäder överlåter fastigheten Årsta 1:7, för en köpeskilling om 52,9 mnkr och tomträtten till fastigheten Marman 2 för en köpeskilling om 1,9 mnkr. Tillträde planeras Q3 2025.

Bakgrund

AB Familjebostäder har sedan 2007 undersökt möjligheten att utveckla området kring bolagets tomträttsfastighet Marman 2 i Årstaberg. Redan 2013 inledde AB Familjebostäder samtal med bolagen KIAB Årstaberg AB (tomträttsinnehavare till Marman 7) och KIAB Årsta AB (tomträttsinnehavare till Marman 6). I december 2013 ansökte AB Familjebostäder och KIAB gemensamt om markanvisningar för respektive fastigheter samt för intilliggande Marman 10. Exploateringskontoret uttryckte då önskemål om ett helhetsgrepp för utvecklingsområdet där även Jernhusens fastighet, Årsta 1:7 - belägen mellan Marman 2, 6, 7, 10 och järnvägen borde ingå. AB Familjebostäder förvärvade under 2015 Årsta 1:7 av Jernhusen.

I oktober 2022 beslutade styrelsen för AB Familjebostäder att bolaget skulle förvärva samtliga aktier i KIAB Årsta AB. I förvärvet ingick då tomträtterna till Marman 6 och 7. Förvärvet genomfördes och en firmaändring har skett, varför bolaget nu heter Familjebostäder Årstaberg AB och är helägt av AB Familjebostäder.



Kartbild 1

Ärendet

FÖRUTSÄTTNINGAR

I december 2022 blev det klart att Årstaberg ska få en ny tunnelbanestation. Detta ledde till att AB Familjebostäder tog fram ett nytt förslag för området som innebär en flytt av Svärdlångsvägen och en förändrad bostadsstruktur med halvslutna kvarter. Enligt gällande förslag kommer AB Familjebostäder få möjlighet att uppföra tre bostadskvarter med äganderätt och ett kommersiellt kvarter med tomträtt (se Kartbild 2). Utvecklingsförslaget möjliggör cirka 300 hyresrätter samt

cirka 24 000 kvadratmeter kontor och handel. Den nya tunnelbanestationen planeras inom det kommersiella kvarteret beläget närmast Svärdlängsplan. Den 12 december 2024 tog Exploateringsnämnden beslut om markanvisnings- och föravtal till AB Familjebostäder. I beslutet fastslås principer för den kommande markregleringen.



Kartbild 2

FASTIGHETSREGLERING OCH KONCERNINTERN ÖVERLÅTELSE AV MARMAN 2 OCH ÅRSTA 1:7

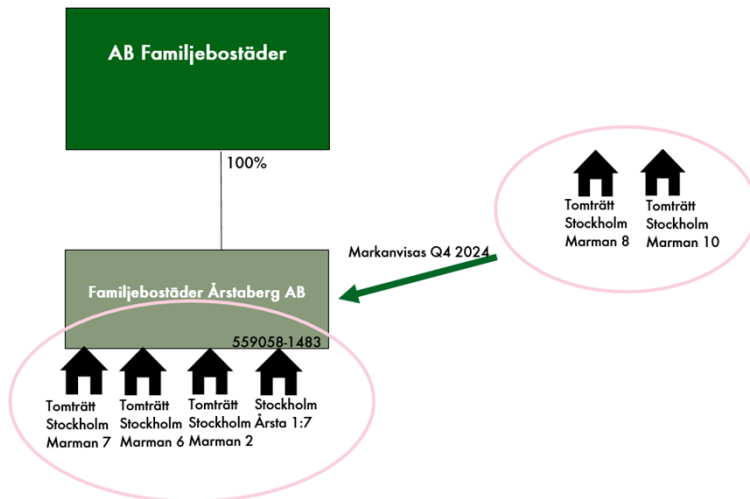
Den nuvarande ägarstrukturen innefattar tre lagfarna fastighetsägare; Stockholms Stad, AB Familjebostäder och Familjebostäder Årstaberg AB. Det finns fördelar med att reglera marken mellan AB Familjebostäder och dess dotterbolag Familjebostäder Årstaberg AB innan regleringen av marken med staden sker. Det underlättar kommande fastighetsreglering och även tecknande av övriga fastighetsrelaterade avtal.

AB Familjebostäder har genom förvärvet av Familjebostäder Årstaberg AB erlagt en köpeskilling motsvarande övervärdet på fastigheten Marman 6 och 7 vilket vid förvärvstillfället uppgick till 99 mnkr. Utöver detta har AB Familjebostäder övertagit säljarens fordran på bolaget om 67, 3 mnkr och bolaget har motsvarande skuld till AB Familjebostäder.

Styrelsen föreslås besluta att AB Familjebostäder genom en koncernintern överlåtelse överför fastigheten Årsta 1:7 och tomträten till fastigheten Marman 2 till dotterbolaget Familjebostäder Årstaberg AB. Tillträdande bolag kommer att ansöka om vilande lagfart så att affären inte resulterar i stämpelskatt. Köpeskillingarna motsvarar fastigheternas skattemässiga restvärden. Tillträde planeras Q3 2025.

Styrelsen i Familjebostäder Årstaberg AB har för sin del godkänt överlåtelseerna vid styrelsemöte den 19 maj 2025.

ÄGARSTRUKTUR EFTER FÖRSÄLJNING AV MARMAN 2 OCH ÅRSTA 1:7



NULÄGE

Stadsbyggnadsnämnden tog den 24 april 2025 beslut om start-PM, vilket gör att planarbetet nu kan inledas. Ett antagande av detaljplanen planeras ske i slutet av 2027. Kartbild 3 visar planområdet.



Kartbild 3

Bolagets analys och bedömning

Projektet bedöms ge ett välbehövligt tillskott av hyresbostäder och arbetsplatser i ett väletablerat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Bolaget får möjlighet att bidra till att Årstaberg blir en än mer levande stadsdel och en attraktiv knypunkt med blandad bebyggelse.