

**Handläggare**  
Eleonor Eklind Forslin  
08-508 263 91

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2023-12-14

**Återlämnande av markanvisningar samt  
ny anvisning av mark för bostäder inom  
del av fastigheterna Västberga 1:1,  
Hammarbyhöjden 1:1 och Masugnen 1, till  
Stockholmsutsikt Holding AB.  
Markanvisning för bostäder och handel  
inom Mariehamn 1 och del av Akalla 4:1  
till Akalla Centrum Fastigheter AB.  
Godkännande av ändrade  
ägarförhållanden i SSM Holding AB och  
Amasten Fastighets AB jämte  
dotterbolag, med ändring av solidariskt  
ansvarig part i flera projekt till  
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB**

**Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner återlämnande av markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Västberga 1:1 ifrån Amasten Fastighets AB, enligt bilaga 1, och anvisar på nytt mark för bostäder inom del av fastigheten Västberga 1:1 (Centrala Telefonplan) till Stockholmsutsikt Holding AB.
2. Exploateringsnämnden godkänner återlämnande av markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Masugnen 1 ifrån SSM Fastigheter AB, enligt bilaga 2, och anvisar på nytt mark för bostäder inom del av fastigheten Masugnen 1 (Bällstahamn) till Stockholmsutsikt Holding AB.
3. Exploateringsnämnden godkänner återlämnande av markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 ifrån SSM Fastigheter AB, enligt bilaga 3, och anvisar på nytt mark för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 (Sjöstadshöjden) till Stockholmsutsikt Holding AB.

Exploateringskontoret  
Projekt syd

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 263 91  
Växel 08-508 276 00  
eleonor.eklund.forslin@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

4. Exploateringsnämnden anvisar på nytt mark för bostäder och handel inom fastigheten Mariehamn 1 och del av Akalla 4:1 till Akalla Centrumfastigheter AB.
5. Exploateringsnämnden godkänner de ändrade ägarförhållandena i SSM Holding AB och Amasten Fastighets AB jämte dotterbolag, och att Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB går in som solidariskt ansvarig för de markanvisningar bolagen har erhållit från Staden
6. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa nya markanvisningsavtal tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

## Sammanfattning

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB är ett kommersiellt fastighetsbolag vars affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter och hyresrätter.

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB(SBB), har under de senaste åren förvärvat flera bostadsutvecklingsföretag som är aktiva på bostadsmarknaden i Stockholm.

Under 2020 förvärvade Amasten Fastighets AB bostadsutvecklaren SSM Holding. Amasten blev i sin tur under 2021 uppköpt av SBB som i och med förvärvet övertog samtliga fastigheter, markanvisningar och exploateringsprojekt ifrån både Amasten och SSM. Idag driver SBB genom dotterbolag inom tidigare SSM och Amasten sex markanvisningar inom Stockholms stad.

I tre av dessa projekt har SBB inkommit med förfrågan om att återlämna markanvisningarna, och att i samband med återlämnandet på nytt anvisa marken till Stockholmsutsikt Holding AB, ett bolag som ägs gemensamt av OBOS Nya Hem AB och SBB. De markanvisningar som avses är inom del av fastigheterna Västberga 1:1 (Centrala Telefonplan), Hammarbyhöjden 1:1 (Sjöstadshöjden) och Masugnen 1 (Bällstahamn).

Detta ärende avser även godkännande av ändrade ägarförhållanden i de tre avtal där SSM Holding AB och Amasten Fastighets AB via dotterbolag har markanvisningsavtal med staden, och där SBB genom förvärvet av bolagen fortsatt kommer driva projekten. Berörda markanvisningar är inom del av fastigheterna Åkeshov 1:1 (Vadmalen), Mariehamn 1 (Mariehamn 1) och Örjan 24 (Örjan). Till följd av ändringarna i ägarförhållandena har SBB ansökt till staden om att gå in som solidariskt ansvarig i de tre markanvisningarna istället för de bolag som idag står som garant. De nya ägarförhållandena som uppkommit behöver enligt stadens markanvisningspolicy godkännas av staden, inklusive det tilläggsavtal som exploateringskontoret avser teckna i enlighet med detta utlåtande, för att överföra ansvaret till SBB.

Ärendet avser slutligen att på nytt anvisa mark till Akalla Centrumfastigheter AB inom deras befintliga tomträtt Mariehamn 1 samt inom del av stadens fastighet Akalla 4:1. Akalla Centrumfastigheter AB erhöll motsvarande markanvisning 2018, men markanvisningen löpte ut 2022-11-15. Bolaget önskar fortsatt driva projektet och för att möjliggöra det krävs att marken anvisas på nytt.

## **Bakgrund**

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB är ett kommersiellt fastighetsbolag vars affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter och hyresbostäder.

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har under de senaste åren förvärvat flera bostadsutvecklingsföretag som är aktiva på bostadsmarknaden i Stockholm.

Under 2020 förvärvade Amasten Fastighets AB (org.nr 556580-2526), nedan Amasten, bostadsutvecklaren SSM Holding AB (org.nr 556533-3902), nedan SSM. Amasten blev i sin tur under 2021 uppköpt av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (org.nr 556981-7660), nedan SBB, som i och med förvärvet övertog samtliga fastigheter, markanvisningar och exploateringsprojekt från Amasten och SSM. Amasten bytte under 2022 namn till Neobo fastigheter AB, samtidigt som Neobo knoppades av ifrån SBB. I avknoppningen inkluderades dock inte markanvisningarna som fortsatt ligger kvar i bolag inom SBB-koncernen. Totalt innebar SBBs förvärv att de övertog sex markanvisningar i Stockholm. Berörda projekt är:

- Del av Masugnen 1 (Bällstahamn)
- Del av Västberga 1:1 (Centrala Telefonplan)
- Del av Hammarbyhöjden 1:1 (Sjöstadshöjden)
- Del av Åkeshov 1:1 (Vadmalen)
- Mariehamn 1 och del av Akalla 4:1 (Mariehamn 1)
- Örjan 24 (Örjan)

Se sammanställning över markanvisningarna i bilaga 4.

### Ändrad avtalspart

För tre av projekten har SBB inkommit med en förfrågan om att återlämna markanvisningarna och att i samband med återlämnandet på nytt anvisa marken till Stockholmsutsikt Holding AB (org.nr 559444-6402). Stockholmsutsikt Holding AB är ett bolag som ägs gemensamt av SBB och OBOS Nya Hem, nedan OBOS. Syftet med upplägget är att SBB, genom dotterbolaget SBB i Norden AB (org.nr 559053-5174), och OBOS avser att finansiera och driva projekten tillsammans. Stockholmsutsikt Holding AB ägs till 50% av OBOS och till 50% av SBB.

De markanvisningar (projekt) som avses är Bällstahamn och Sjöstadshöjden, båda ursprungligen markanvisade till SSM Fastigheter AB, samt Centrala Telefonplan ursprungligen markanvisad till Amasten Bostäder AB. Avtal om återlämnande av markanvisningarna har upprättats mellan staden och markanvisade bolag, se bilaga 1-3. En sammanställning över de tre markanvisningarna framgår av bilaga 5.

### Ändrade ägarförhållanden

I enlighet med stadens markanvisningspolicy ska exploateringsnämnden godkänna ändrade ägarförhållanden i bolag som erhållit markanvisning av staden. Det innebär att nämnden behöver godkänna SSMS och Amastens ändrade ägarförhållanden i markanvisningarna för Vadmalen, Mariehamn 1 och Örjan. Se sammanställning i bilaga 6.

SBB bedriver sedan förvärven av bolagen ett aktivt detaljplanearbete i de tre berörda projekten och har fullgjort sina åtaganden inom planprocesserna.

Till följd av ändringarna i ägarförhållandena har SBB till staden ansökt om att gå in som solidariskt ansvarig i samtliga

markanvisningar istället för de bolag som idag står som garant i tidigare markanvisningar, alternativt om solidariskt ansvarigt bolag saknas, nu gå in som garant i markanvisningarna.

## Mariehamn 1

Akalla Centrumfastigheter AB är tomträttsinnehavare till fastigheten Mariehamn 1. I november 2018 beslutade exploateringsnämnden att anvisa mark för bostäder inom tomträtten Mariehamn 1 samt inom stadens mark Akalla 4:1 till bolaget, med SSM Fastigheter AB som solidariskt ansvarigt bolag.

Markanvisningsavtal tecknades med bolaget 2019-01-31. Markanvisningen förlängdes sedan på delegation i november 2020, men löpte därefter ut 2022-11-15.

## Tidigare beslut

Följande projekt berörs i ärendet och exploateringsnämnden har tidigare fattat beslut om markanvisningar för dessa mellan åren 2017 och 2021.

<b>Projektnamn</b>	<b>Tidigare beslut i Expln</b>	<b>Dnr på markanvisning</b>
Bällsthamn	2017-12-07	E2016-03208
Vadmalen	2018-02-01	E2016-03732
Mariehamn 1	2018-11-15	E2018-03956
Sjöstadshöjden	2019-11-14	E2019-04035
Centrala Telefonplan	2021-11-25	E2018-01026
Örjan	2021-12-16	E2021-05091

## Markanvisning

### Bällsthamn, Sjöstadshöjden och Centrala Telefonplan

För de tre markanvisningar som återlämnas och föreslås markanvisas på nytt till Stockholmutsikt Holding AB kommer nya markanvisningsavtal att upprättas. Markanvisningarna föreslås ske på motsvarande villkor som i befintliga markanvisningsavtal.

Marken i de tre projekten kommer i enlighet med de ursprungliga markanvisningsavtalen att säljas och lägenheterna kommer att upplåtas som bostadsrätt. I Bällsthamn och Sjöstadshöjden uppgår antal lägenheter till 150 vardera och i Centrala Telefonplan uppgår antal lägenheter till 350.

I bilaga 5 redovisas en översikt över de tre markanvisningarna. För ytterligare information om de tre tidigare markanvisningarna hänvisas till tidigare ärenden enligt ovan (se Tidigare beslut).

SBB i Norden AB, OBOS Nya Hem AB och BWS Homes AS kommer att ansvara solidariskt med Stockholmsutveckling Holding AB för bolagets åtaganden i markanvisningarna.

SBB driver ett aktivt detaljplanearbete i de tre projekten. Centrala Telefonplan och Sjöstadshöjden har varit på samråd och för Bällstahamn fattade exploateringsnämnden inriktningsbeslut i november 2023.

## Mariehamn 1

Tidigare markanvisning för Mariehamn 1 har löpt ut och behöver anvisas på nytt till tomträttsinnehavaren Akalla Centrumfastigheter AB. Markanvisningen föreslås ske på motsvarande villkor som i det ursprungliga markanvisningsavtalet. För mer information kring markanvisningen hänvisas till tidigare ärende enligt ovan (se Tidigare beslut).

Inom projektet Mariehamn 1 planeras för ca 150 lägenheter och ca 1 200kvm lokaler. Bostäderna kommer antingen att upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt. Om lägenheterna vid tecknande av överenskommelse om exploatering avses upplåtas med hyresrätt ska marken fortsatt upplåtas med tomträtt. Om bostäderna istället avses upplåtas som bostadsrätter ska marken säljas.

SBB kommer att ansvara solidariskt med bolaget för dess åtaganden i markanvisningen.

Akalla Centrumfastigheter AB har bedrivit ett aktivt detaljplanearbete i projektet. Samråd hölls under 2023.

## Tillägg till markanvisningsavtal

För projekten Vadmalen och Örjan behöver tillägg till befintliga markanvisningsavtal tecknas. Tilläggsavtalen syftar till att godkänna de nya ägarförhållandena, samt att godkänna att SBB går in som solidariskt ansvarig part för markanvisningarna. I övrigt kvarstår alla delar av avtalen oförändrade.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

En kontroll av Stockholmsutsikt Holding AB, med OBOS Nya Hem AB, BWG Homes AS samt SBB i Norden AB som finansiärer och solidariskt ansvariga, har genomförts. De har gemensamt bedömts besitta tillräcklig finansiell och organisatorisk genomförandeförmåga för att genomföra de tre projekten Bällstahamn, Sjöstadshöjden och Centrala Telefonplan.

En kontroll har även gjorts av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB(SBB) som föreslås gå in som solidariskt ansvarig för markanvisningarna i Vadmalen, Mariehamn 1 och Örjan. SBBs kreditvärdighet, finansiella situation och organisatoriska genomförandekraft bedöms som tillräcklig så länge projekten sprids ut över tid. SBBs åtagande genom SBB i Norden AB tillsammans med OBOS enligt tidigare stycke är också beaktat i den kontrollen.

Eftersom det handlar om ett stort antal projekt är den ekonomiska situationen svårbedömd och staden förbehåller sig därför rätten att på bolagens bekostnad utföra en ny ekonomisk prövning inför tecknande av överenskommelse om exploatering.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

SBB har sedan förvärven av Amasten och SSM fortsatt att driva ett aktivt detaljplanearbete i de berörda projekten. Genom att OBOS går in som avtalspart i tre av projekten ges ökad finansiell och organisatorisk genomförandekraft.

För att säkra projektens fortsatta framdrift anser kontoret att de ändrade ägarförhållandena och de föreslagna markanvisningarna kan godkännas. Vidare bedömer kontoret att SBB och SBB i Norden AB har förmåga att gå in och ersätta solidariskt ansvarig part i aktuella projekt. Kontoret avser att noggrant följa bolagens ekonomiska situation i fortsatta processer och inför tecknande av överenskommelse om exploatering. I händelse att det framöver sker ytterligare ändringar av ägarförhållandena i bolagen, kommer nämnden att få ta ställning till detta.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Avtal om återlämnande för del av fastigheten Västberga 1:1

2. Avtal om återlämnande för del av fastigheten Masugnen 1
3. Avtal om återlämnande för del av fastigheten  
Hamrbyhöjden 1:1
4. Lista på projekt inom staden som via Amasten och SSM  
uppgått i SBB
5. Lista med markanvisningar som återlämnas, samt anvisas på  
nytt till Stockholmsutveckling Holding AB
6. Lista med markanvisningar som fått ändrade ägarförhållanden