

Handläggare
Ebba von Platen
08-508 266 04

Till
Exploateringsnämnden
2025-03-27

Ändrade ägarförhållanden i markanvisningar till Besqab AB, Folkhem Trä AB, Klöven AB och Sveafastigheter Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner de ändrade ägarförhållandena i Besqab AB jämte dotterbolag, att Besqab AB (tidigare Aros Bostadsutveckling AB) går in som solidariskt ansvarig för de markanvisningar bolaget har erhållit från staden, och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa tillägg till markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner de ändrade ägarförhållandena i Folkhem Trä AB jämte dotterbolag, att Nordr Sverige AB går in som solidariskt ansvarig för de markanvisningar bolaget har erhållit från staden, och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa tillägg till markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
3. Exploateringsnämnden godkänner de ändrade ägarförhållandena i Klövern AB jämte dotterbolag för de markanvisningar bolaget har erhållit från staden, och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa tillägg till markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
4. Exploateringsnämnden godkänner de ändrade ägarförhållandena i Sveafastigheter Bostad AB, att Sveafastigheter AB går in som solidariskt ansvarig för de markanvisningar bolaget har erhållit från staden, och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa tillägg till markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 070-248 82 30
Växel 08-508 276 00
eric.tallberg@extern.stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sverker Henriksson
Förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Sammanfattning

Ärendet gäller godkännande av ändrade ägarförhållanden i fyra bolag; Besqab AB, Folkhem Trä AB, Klöven AB och Sveafastigheter Bostad AB. I enlighet med stadens riktlinjer för markanvisning ska exploateringsnämnden godkänna ändrade ägarförhållanden i bolag som erhållit markanvisning av staden. Totalt har det i 32 gällande markanvisningar inom staden uppstått ändrade ägarförhållanden och som måste godkännas av exploateringsnämnden. Berörda markanvisningar framgår av Bilaga 1-4.

Besqab har varit aktiva på den svenska bostadsmarknaden sedan 1989. Under våren 2024 förvärvade Aros Bostadsutveckling samtliga aktier i Besqab AB. Aros Bostadsutveckling AB har därefter bytt namn till Besqab AB. Totalt har Besqab AB och underställda dotterbolag fyra gällande markanvisningsavtal med staden, se Bilaga 1. I samband med godkännande av nya ägarförhållanden avser Besqab AB (tidigare Aros Bostadsutveckling AB) gå in som ny solidariskt ansvarig och garant för aktuella markanvisningar.

Folkhem, en bostadsutvecklare som primärt bygger i trä, har sedan 2017 ägts gemensamt och till lika stora delar av Nordr Sverige AB och Rikshem AB. Under hösten 2023 förvärvade Nordr samtliga andelar i Folkhem ifrån Rikshem. Folkhem Trä och underställda dotterbolag har sex gällande markanvisningsavtal med staden, se bilaga 2. I samband med godkännande av nya ägarförhållanden avser Nordr Sverige AB att gå in som ny solidariskt ansvarig och garant för aktuella markanvisningar

Klövern AB är ett kommersiellt bostadsbolag som utvecklar bostäder för försäljning eller egen förvaltning. Klövern bildades våren 2022 av huvudägarna Corem Property Group AB och ALM

Equity samt av Broskeppet Bostad som minoritetsägare. I Klöver samlades fastigheter och byggrätter lämpliga för bostadsändamål från ägarna. En del av de byggrätter som samlades i Klöver var markanvisningar till dotterbolag inom ALM Equity. De ändrade ägarförhållandena som uppstår genom bildandet av Klöver godkändes av exploateringsnämnden den 23 februari 2023. Under sommaren 2023 förvärvade NREP en majoritetsandel i Klöver. Klöver AB och underställda dotterbolag har totalt 9 gällande markanvisningsavtal med staden, se bilaga 3. I samband med godkännande av nya ägarförhållanden kvarstår Klöver AB som solidariskt ansvarig och garant för aktuella markanvisningar.

Sveafastigheter Bostad är ett svenskt fastighetsbolag som grundades 2014 med syfte att utveckla och förvalta hyresbostäder. I december 2020 förvärvade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) samtliga aktier i Sveafastigheter AB. Sveafastigheter Bostad AB hade vid tillfället 16 gällande markanvisningar med staden. Bolaget har därefter erhållit ytterligare sju markanvisningar inom staden. Totalt under perioden 2018 – 2022 har bolaget tilldelats 19 markanvisningar av staden omfattande totalt cirka 1 900 lägenheter.

I flera av markanvisningarna åtog sig Sveafastigheter Bostads Group AB, moderbolag till Sveafastigheter Bostad, att solidariskt ansvara för bolagets åtaganden. Exploateringsnämnden godkände 2022-02-17 att SBB Sveafastigheter Bostad AB ersätter det gamla moderbolaget som solidariskt ansvarig i projekt Sjöstadshöjden samt i andra markanvisningar förutsatt att bytet för stadens räkning inte innebär några negativa konsekvenser.

SBB har därefter samlat bostadsbestånd och bostadsutveckling i ett nytt dotterbolag, Sveafastigheter AB, däribland Sveafastigheter Bostad AB. SBB har därefter valt att børsintroducera bolaget på Nasdaq First North Premier Growth Market. Den 18 oktober påbörjades handeln av aktier i Sveafastigheter.

Sveafastigheter Bostad har totalt 13 gällande markanvisningsavtal med staden, se bilaga 2. I samband med godkännande av nya ägarförhållanden avser Sveafastigheter AB gå in som ny solidariskt ansvarig och garant för aktuella markanvisningar

Bakgrund

I stadens riktlinjer för markanvisning framgår att exploateringsnämnden ska godkänna ändrade ägarförhållanden i bolag som erhållit markanvisning av staden. I stadens markanvisningsavtal anges även i normalfallet att ”markanvisningen får inte överlåtas samt att staden under vissa förutsättningar får återta markanvisningen. Med tillägg till detta har Staden rätt att återta markanvisningen om Bolagets ägarförhållanden ändras utan Stadens godkännande därtill”.

Under de senaste åren har fyra bolag som har projekt med staden fått ändrade ägarförhållanden; Besqab AB, Folkhem Trä AB, Klöven AB och Sveafastigheter Bostad AB. Totalt har det i 32 gällande markanvisningar inom staden uppstått ändrade ägarförhållanden och som måste godkännas av exploateringsnämnden. Berörda markanvisningar framgår av Bilaga 1-4.

Nedan följer en redogörelse för de markanvisningar och bolag som fått ändrade ägarförhållanden det senaste året.

Besqab AB

Besqab AB (org. nr 556693-8881) är ett svenskt bostadsutvecklingsföretag som grundades 1989. Besqab AB utvecklade bostäder i Stockholm och Uppsala. Verksamheten omfattade hela processen från köp och förädling av mark till färdigställande och förvaltning av bostäder och vårdboenden. 2014 noterades Besqab på Stockholmsbörsen, Nasdaq Stockholm.

AROS Bostadsutveckling AB (org.nr 556699-1088), nedan Aros Bostad AB, grundades 2006 med affärsidén att konvertera kommersiella fastigheter till bostäder. Bolaget har succesivt vuxit och genomfört konvertering- och nybyggnadsprojekt i hela Mälardalen. Geografiskt fokus är Storstockholm och Uppsala. Under 2018 noterades preferensaktien på Nasdaq First North. 2021 noterades även Aros Bostads stamaktie på Nasdaq First North Growth Market.

I januari 2024 meddelade Aros Bostad ett uppköpserbjudande till aktieägarna i Besqab AB och i mars fullföljdes uppköpserbjudandet. Senare i april 2024 beslutades om namnändring från Aros Bostadsutveckling AB (publ) till Besqab AB (publ) (org.nr. 556699-1088).

Till följd av ändringarna i ägarstrukturen har Besqab AB (publ) (org.nr. 556699-1088) bett staden om att för de markanvisningar som berörs få gå in som solidariskt ansvarig part istället för de bolag som idag står som garant i tidigare markanvisningsavtal. I de berörda markanvisningar där ett solidariskt ansvarigt bolag tidigare saknats går Besqab AB nu in som garant, även för dessa.

Besqab AB inklusive dotterbolag har flertalet pågående projekt och markanvisningar inom Stockholms stad. De markanvisningar som omfattas av detta utlåtande redovisas i Bilaga 1.

Folkhem Trä

Folkhem Trä AB (org.nr 556973-2380), nedan kallad Folkhem, är en bostadsutvecklare vars affärsidé är att utveckla bostäder i trä.

Folkhem har sedan 2017 ägts gemensamt och till lika stora delar av Nordr Sverige AB (org.nr 556550-7307), nedan Nordr, och Rikshem AB (org.nr 556709-9667), nedan Rikshem, genom det gemensamt ägda bolaget Boostad Bostad Sverige AB (org.nr 559021-1313). Under hösten 2023 har Nordr förvärvat samtliga andelar i Folkhem.

Till följd av ändringarna i ägarstrukturen har Nordr Sverige AB bett staden om att för de markanvisningar som berörs få gå in som solidariskt ansvarig part istället för de bolag som idag står som garant i tidigare markanvisningsavtal. I de berörda markanvisningar där ett solidariskt ansvarigt bolag tidigare saknats går Nordr Sverige nu in som garant, även för dessa.

Folkhem inklusive dotterbolag har flertalet pågående projekt och markanvisningar inom Stockholms stad. De markanvisningar som omfattas av detta utlåtande illustreras i Bilaga 2.

Klövern

Klövern AB (org.nr 556733-4379), nedan kallad Klövern, är ett kommersiellt bostadsbolag som utvecklar bostäder för försäljning eller egen förvaltning. Klövern utvecklar hyresrätter och bostadsrätter huvudsakligen i Stockholm, Mälardalen och Göteborg. Klövern har en portfölj med cirka 470 hyreslägenheter i egen förvaltning, 800 lägenheter i produktion samt byggrätter för cirka 18 000 bostäder.

Klövern startades som ett nytt bostadsbolag våren 2022. Klöveren har sitt ursprung i Tobin Properties AB, ett dotterbolag till Corem Property Group. Till en början ägdes Bolaget ensamt av Corem, men ALM Equity förvärvade sedan 48,5 procent av aktierna. Samtidigt övertogs också projektportföljen från Corem och ALM. I anslutning till ALM:s förvärv anslöt Broskeppet Bostad som minoritetsägare om 2 procent.

En del av de byggrätter som samlades i Klöveren var markanvisningar till dotterbolag inom ALM Equity. Bilandet av Klöveren innebar därmed ändrade ägarförhållanden i de markanvisningsavtal som staden tecknat med ALM Equity och dess dotterbolag. Exploateringsnämnden godkände den 23 februari 2023 (E2023-00284) de ändrade ägarförhållandena i ALM Equity AB och underställda dotterbolag, samt att Klöveren gick in som solidariskt ansvarig i de markanvisningar bolagen har erhållit från staden.

Under kvartal 3 2023 förvärvade fastighetsinvesteraren NREP 51 procent av aktierna i Klöveren. Därefter har NREP förvärvat ytterligare aktier. Per kvartal 3 2024 innehar NSF V Holding 59 AB (NREP) (org.nr 559230-8448) 62 procent av aktierna i bolaget och Corem, ALM och övriga ägare innehar 38 procent av aktierna i Klöveren.

Klövern inklusive dotterbolag har flertalet pågående projekt och markanvisningar inom Stockholms stad, se Bilaga 1. Klöveren kvarstår som solidariskt ansvarig i pågående projekt.

Sveafastigheter Bostad

Sveafastigheter Bostad, nedan kallad Sveafastigheter, är ett svenskt fastighetsbolag som grundades 2014 med syfte att utveckla och förvalta hyresbostäder i tillväxtregioner i Sverige.

I december 2020 förvärvade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, nedan kallad SBB, samtliga aktier i Sveafastigheter ifrån Sveafastigheter Bostad Group AB (org.nr 559126-5979). I förvärvet omfattades bland annat bolagen Sveafastigheter Bostad AB (org.nr 556985-1271) och Sveafastigheter Utveckling AB (org.nr 559093-4526), som tillsammans hade 16 markanvisningsavtal med staden. Sveafastigheter har därefter erhållit ytterligare sju markanvisningar i staden. Totalt under perioden 2018 – 2022 har Sveafastigheter tilldelats

markanvisningar av staden som omfattar totalt cirka 1 900 lägenheter.

I flera markanvisningar åtog sig Sveafastigheter Bostads Group AB, moderbolag till Sveafastigheter Bostad, att solidariskt med Sveafastigheter Bostad AB respektive Sveafastigheter Utveckling AB ansvara för fullgörandet av ingångna markanvisningsavtal.

Exploateringsnämnden godkände 2022-02-17 (E2022-04035) att SBB Sveafastigheter Bostad AB (org.nr 559273-3363), ersätter det gamla moderbolaget som solidariskt ansvarig i projektet Sjöstadshöjden. Samtidigt godkände nämnden att SBB Sveafastigheter Bostad AB kan ersätta det tidigare moderbolaget som solidariskt ansvarig även i andra markanvisningar förutsatt att bytet för stadens räkning inte innebär några negativa konsekvenser eller sämre ekonomisk trygghet. Sedan dess har SBB Sveafastigheter Bostad AB succesivt ersatt Sveafastigheter Bostads Group AB som solidariskt ansvarig part i markanvisningar till Sveafastigheter Bostad AB.

I december 2023 meddelade SBB att man genom sammanslagningar av bolag inom koncernen samlat bostadsbestånd och bostadsutveckling i det nya dotterbolaget Sveafastigheter AB. Sammanslagningen omfattade SBB:s bostadsfastighetsbolag Sveafastigheter Bostadsutveckling, Hemvist och Unobo. Vid tillfället ägde SBB tillsammans med Kåpan Tjänstepensionsförening 50 procent vardera av bolaget Hemvist. I Hemvist låg bl.a. alla förvaltningsfastigheter som Sveafastigheter producerat och förvaltade. I maj 2024 offentliggjordes att SBB förvärvar Kåpans andel av Hemvist, och sedermera övertog ägandet och förvaltningen av cirka 1 300 lägenheter fördelat på 20 fastigheter. Hemvist har därefter upplösts som bolag och införlivats i Sveafastigheter AB.

Sveafastigheter AB har som affärsidé är att äga, förvalta och bygga hyresbostäder i tillväxtregioner i Sverige. Per den 30 juni 2024 förvaltar Sveafastigheter 14 470 lägenheter i 260 olika fastigheter, därutöver är 690 lägenheter under produktion.

I september 2024 offentliggjorde Sveafastigheter sin avsikt att noteras på Nasdaq First North Premier Growth Market. Den 7 oktober fastställde SBB transaktionsvillkor för börsintroduktionen av Sveafastigheter och det kommunicerades då att SBB initialt säljer 44 procent av sitt innehav i

Sveafastigheter. Den 18 oktober påbörjades handeln av Sveafastigheter på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Till följd av ändringarna i ägarstrukturen enligt ovan har Sveafastigheter AB bett staden om att gå in som solidariskt ansvarig part i samtliga markanvisningar mellan staden och Sveafastigheter Bostad AB istället för de bolag som idag står som garant i tidigare markanvisningsavtal. I de berörda markanvisningar där ett solidariskt ansvarigt bolag tidigare saknats går Sveafastigheter AB nu in som garant, även för dessa.

Tillägg till markanvisningsavtal

För projekt som berörs av detta ärende, där ett annat bolag än det markanvisade är solidariskt ansvarig, behöver tillägg till befintliga markanvisningsavtal tecknas. Tilläggsavtalen syftar till att godkänna de nya ägarförhållandena, samt att godkänna att de nya parterna går in som solidariskt ansvarig part för markanvisningarna. I övrigt kvarstår alla delar av avtalen oförändrade.

Ekonomiska konsekvenser för staden

En kontroll av Besqab AB, Folkhem Trä AB, Klöven AB och Sveafastigheter Bostad AB som finansiärer och solidariskt ansvariga, har genomförts. De har enskilt bedömts besitta tillräcklig finansiell och organisatorisk genomförandeförmåga för att genomföra de projekt de bedriver med staden.

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 i enlighet med stadens nya riktlinjer för markanvisning.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret föreslår nämnden godkänna förändrade ägarförhållanden för Besqab AB, Folkhem Trä AB, Klöven AB och Sveafastigheter Bostad AB samt kontorets bedömning att ändringarna inte föranleder staden att återta några markanvisningar från bolagen. Samtliga bolag har aktivt medverkat till att driva planeringen framåt i aktuella projekt samt för att uppfylla andra förutsättningar som ställs enligt gällande avtal.

Vidare bedöms Besqab AB (tidigare Aros Bostadsutveckling AB), Nordr Sverige AB och Sveafastigheter AB ha förmåga att gå in och ersätta solidariskt ansvarig part i aktuella projekt, listade i bilaga 1-4. De nya garantierna bedöms ha god förmåga att klara uppdraget enligt markanvisningsavtalet varför bytet inte anses vara till nackdel för staden.

Slut

Bilagor

1. Lista med markanvisningar till Besqab AB inklusive dotterbolag som fått ändrade ägarförhållanden
2. Lista med markanvisningar till Folkhem Trä AB inklusive dotterbolag som fått ändrade ägarförhållanden
3. Lista med markanvisningar till Klöver AB inklusive dotterbolag som fått ändrade ägarförhållanden
4. Lista med markanvisningar till Sveafastigheter Bostad AB inklusive dotterbolag som fått ändrade ägarförhållanden