

Handläggare
Matilda Lewis
08-508 269 74

Till
Exploateringsnämnden
2026-06-11

Tillägg till exploateringsavtal inom tidigare fastigheten Archimedes 1 i Mariehäll med Archimedes Fastighets AB m.fl.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal till exploateringsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtande och godkänner tillägg av avtalsparterna Archimedes Hus A Fastighets AB, Archimedes Hus B Fastighets AB, Archimedes Hus C Fastighets AB, Archimedes D1 Fastighets AB, Archimedes F1A Fastighets AB, Archimedes F2B Fastighets AB och Bostadsrättsföreningen Archimedes E.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att teckna ytterligare tilläggsavtal till exploateringsavtal inom Archimedes 1 vid eventuellt kommande försäljningar enligt förslag i tjänsteutlåtande.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt väst

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

Sammanfattning

Detta ärende gäller ett tilläggsavtal till exploateringsavtal inom projektet Archimedes med Archimedes Fastighets AB, Archimedes Hus A Fastighets AB, Archimedes Hus B Fastighets

AB, Archimedes Hus C Fastighets AB, Archimedes D1
Fastighets AB, Archimedes F1A Fastighets AB, Archimedes F2B
Fastighets AB och Bostadsrättsföreningen Archimedes E.

Tilläggsavtalet innehåller tillägg av sju nya parter.

Bakgrund till tilläggsavtalet

Staden och Archimedes Fastighets AB, nedan bolaget, tecknade den 13 januari 2020 ett exploateringsavtal inom projektet Archimedes för uppförande av bostadsbebyggelse och förskola inom den privatägda tidigare fastigheten Archimedes 1 i Mariehäll. Avtalet reglerar bland annat hur området ska byggas ut inklusive utbyggnad av allmän plats och överföring av mark. Därefter tecknades ett tillägg till exploateringsavtalet den 8 september 2020. Tilläggsavtalet förtydligade gränser för ett markområde som skulle överföras från bolaget till staden. ALM Equity AB svarar solidariskt med bolaget gentemot staden för genomförandet av projektet.

Inom projektet finns kommunala anläggningar som ska nybyggas eller anpassas. Staden ansvarar för dessa anläggningar, bestående av torg, gata samt park inom planområdet. Finansiering sker delvis genom exploateringsbidrag som faktureras bolaget. Enligt avtalad kostnadsfördelning vidarefaktureras 72 procent av stadens utgifter för utredning, projektering och byggnation av anläggningarna.



Figur 1. Plankarta, illustrerande bl a omfattning av kommunala anläggningar inom projektet. Tidigare fastigheten Archimedes 1 är markerad med rött

Projektet är under genomförande och stadens arbeten med kommunala anläggningar pågår. Groventreprenaden, som i huvudsak består av omläggning av ledningar, är nyligen avslutad och upphandling av parkentreprenad planeras inom kort. Staden fakturerar bolaget exploateringsbidrag löpande i takt med att arbetena utförs. Exploateringsbidrag faktureras utan mervärdesskatt.

Enligt aktuell slutkostnadsbedömning bedöms exploateringsbidraget totalt uppgå till cirka 112,2 miljoner kronor, varav cirka 38,8 miljoner kronor hittills är fakturerat och betalat.

Sedan exploateringsavtalet med tillägg tecknades har den ursprungliga fastigheten Archimedes 1 delats upp i flera fastigheter med nya ägare. De nya ägarna ingår i samma koncern som bolaget och bolagets avsikt var att fördela exploateringsbidraget internt genom koncernintern vidarefakturering. Bolaget konstaterade dock, i ett sent skede, att den interna faktureringen skulle medföra krav på fakturering med mervärdesskatt om 25 procent. Mervärdesskatt som i sin tur, för den absoluta merparten av vidarefaktureringen, inte är avdragsgill

och innebär en oförutsedd utgift till ett betydande belopp för bolaget. Staden påverkas inte.

Bolaget har därför uttryckt önskemål om att fakturering av kvarstående exploateringsbidrag sker fördelat på nya fastighetsägare, enligt egen fördelningsnyckel, och att fakturor ställs till dessa direkt. En sådan fakturering kräver att nya fastighetsägare går in som parter i exploateringsavtalet, vilket regleras genom aktuellt förslag till tilläggsavtal till exploateringsavtalet.

Tilläggsavtal har skrivits under av motparterna och innebär i korthet att partsförhållande överensstämmer med fastighetsägande. tilläggsavtalet påverkar inte bolagets säkerhet gentemot staden eller några av avtalsvillkoren i övrigt.

Två av de bildade fastigheterna, fastigheten Hattfabriken 4 respektive Hattfabriken 7, kan komma att säljas till bostadsrättsföreningar. Motsvarande tilläggsavtal kan komma att behöva tecknas med dessa föreningar i samband med en sådan försäljning.

Tidigare beslut

2014-04-03	ExplN	Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Mariehäll 1:10 i Mariehäll till AB Stockholmshem. Inriktningsbeslut.
2015-03-26	SBN	Godkännande start-PM för detaljplaneläggning
2017-09-19	FSN	Inriktningsbeslut om att förvärva bostadsrätter för förskola i projektet Archimedes godkändes
2017-09-21	SDN	Beslut om att inrätta förskola i bostadsrätt i flerbostadshus i kvarteret Archimedes
2018-04-03	ExplN	Exploateringsavtal med förvärv av mark inom fastigheten Archimedes 1 i Mariehäll med Archimedes Fastighets AB. Genomförandebeslut
2018-05-23	SBN	Förslag till detaljplan för Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10 godkändes
2018-06-11	KF	Detaljplan för Archimedes 1 och Mariehäll 1:10 antogs och genomförande av exploatering godkändes
2020-02-17	KF	Detaljplan för Archimedes 1 och Mariehäll 1:10 antogs efter länsstyrelsens upphävande av tidigare antagen detaljplan. Laga kraft mars 2020.

Tilläggsavtal till exploateringsavtal inom tidigare Archimedes 1

Genom tilläggsavtalet går Archimedes Hus A Fastighets AB, Archimedes Hus B Fastighets AB, Archimedes Hus C Fastighets AB, Archimedes D1 Fastighets AB, Archimedes F1A Fastighets AB, Archimedes F2B Fastighets AB och Bostadsrättsföreningen Archimedes E, som är fastighetsägare i detaljplanen in som parter i exploateringsavtalet och åtar sig att stå solidariskt ansvariga med Archimedes Fastighets AB gentemot staden för samtliga åtaganden i projektet.

ALM Equity AB åtar sig att svara solidariskt med bolagen gentemot staden för genomförandet av projektet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Tilläggsavtalet medför inga negativa ekonomiska konsekvenser för staden. Bolaget ska ersätta staden för de kostnader som administrationen kring detta tilläggsavtal innebär.

Kontorets sammanfattande bedömning

Frågan om vidarefakturering av exploateringsbidrag, och ej avdragsgill mervärdesskatt som en oförutsedd utgift, är av intern karaktär för bolaget och de nya fastighetsägarna. Staden påverkas inte eftersom staden får ersättning för administrationen för detta ärende, men då frågan är av stor ekonomisk betydelse för de nya fastighetsägarna är det rimligt att medverka till det aktuella förslaget till tilläggsavtal. Bolagets säkerhet gentemot staden påverkas inte.

Slut

Bilaga

1. Tilläggsavtal till exploateringsavtal inom Archimedes 1