

Stockholms Stadshus AB
StadsledningskontoretDnr SSAB 2026/57
Dnr KS 2026/407**Handläggare**
Stockholms Stadshus AB
Peter Kvarnhem
Telefon: 08-50829390**Till**
Koncernstyrelsen
KommunstyrelsenStadsledningskontoret
Susanna Höglund
Telefon: 08-50829359

Bildande av bolag, Kista Utveckling AB

Förvaltningarnas förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för
Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige
besluta följande.
1. Stockholms Stadshus AB:s förvärv av samtliga aktier i ett
lagerbolag, ”Kista Utveckling AB” med uppdrag att driva
och samordna stadsutveckling, näringslivssamverkan och
platsutveckling i Kista, godkänns.
 2. Till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisor
och lekmannarevisorssuppleant i Kista Utveckling AB till
och med kommande ordinarie årsstämma nomineras de
personer som är angivna i bilaga 1.
 3. Förslag till ny bolagsordning i Kista Utveckling AB enligt
bilaga 2 godkänns.
 4. Resultatbudget år 2026 för Kista Utveckling AB om -10
mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

Stockholms Stadshus AB

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

1. Förvärv av samtliga aktier i ett lagerbolag, ”Kista
Utveckling AB” med uppdrag att driva och samordna
stadsutveckling, näringslivssamverkan och platsutveckling i
Kista, godkänns. ’

2. Till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i Kista Utveckling AB till och med kommande ordinarie årsstämma nomineras de personer som är angivna i bilaga 1.
3. Ernst & Young AB utses som revisionsbyrå för Kista Utveckling AB.
4. Förslag till ny bolagsordning i Kista Utveckling AB enligt bilaga 2 godkänns.
5. VD eller den VD sätter i sitt ställe får i uppdrag att teckna erforderliga avtal och vidta de bolagsrättsliga åtgärder som förvärvet kräver, bl.a. att på extra bolagsstämma i Kista Utveckling AB utse styrelse, revisorer, lekmannarevisorer samt anta ny bolagsordning i enlighet med vad som anges i punkterna 1-4 ovan och i tjänsteutlåtandet, med de mindre justeringar i handlingarna som kan krävas för registrering av bolaget.
6. Resultatbudget för Kista Utveckling AB om -10 mnkr för år 2026 godkänns
7. Kista Utveckling AB erhåller ett ovillkorat aktieägartillskott om 100 mnkr.
8. Koncernledningen får i uppdrag att utfärda kapitaltäckningsgaranti för Kista Utveckling AB i enlighet med vad som beskrivs i tjänsteutlåtandet.

Sammanfattning

I enlighet med budget 2026 ska kommunstyrelsen leda arbetet med att tydliggöra den långsiktiga inriktningen för Kistas utveckling och säkerställa genomförandet av insatser för att väsentligt öka områdets attraktionskraft. Inom ramen för detta arbete ska kommunstyrelsen utreda möjliga former för att samordna stadsutveckling, näringslivssamverkan och platsutveckling i Kista, där utvecklingsbolag är en möjlighet.

Kista har under flera decennier intagit en central position i svensk teknisk utveckling och etablerat sig som ett av Europas ledande innovations- och teknikkuster. Kännetecknande för Kista är ständig utveckling och därmed förändring. Bedömningen är att ett aktiebolag utgör den organisationsform som bäst svarar mot de krav som en framgångsrik utveckling av Kista ställer. Ett bolag skapar förutsättningar för långsiktig finansiering, tydligt mandat och en samlad förmåga att möta de utmaningar och möjligheter som beskrivs ovan.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår att ett bolag bildas för stadsutvecklingen i Kista, förslagsvis under namnet Kista Utveckling AB eller motsvarande.

Bakgrund

I enlighet med budget 2026 ska kommunstyrelsen leda arbetet med att tydliggöra den långsiktiga inriktningen för Kistas utveckling och säkerställa genomförandet av insatser för att väsentligt öka områdets attraktionskraft. Inom ramen för detta arbete ska kommunstyrelsen utreda möjliga former för att samordna stadsutveckling, näringslivssamverkan och platsutveckling i Kista, där utvecklingsbolag är en möjlighet.

Bolagstransaktioner såsom förvärv och försäljning av bolag ska underställas kommunfullmäktige för beslut.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholm Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Kista har under flera decennier intagit en central position i svensk teknisk utveckling och etablerat sig som ett av Europas ledande innovations- och teknikkuster.

Kännetecknande för Kista är ständig utveckling och därmed förändring. Det starka samarbetet mellan näringsliv, akademi och Stockholms stad har lett till att Kista utvecklats till ett högteknologiskt ICT-kuster med några av de starkaste varumärken som vi känner. Men Kista förändras när näringslivet förändras. En generell beskrivning är att Kista har transformerats ungefär vart tionde år. Givet den tekniska utvecklingen och omvärldsförändringar pågår en sådan transformation nu.

Omvärldsförutsättningarna har förändrats i grunden sedan Kistas senaste expansionsfas. Den teknologiska utvecklingen fortgår i snabb takt och breddas kontinuerligt till nya strategiska områden. Konkurrensen om internationell spetskompetens och strategiska investeringar är större än någonsin. Parallellt präglas omvärlden av ett förändrat säkerhets- och geopolitiskt läge. Teknikutveckling inom digital infrastruktur, säkerhet och avancerade industrisystem har fått en allt tydligare strategisk betydelse för samhällets motståndskraft och konkurrenskraft.

Parallellt har förutsättningarna för det kunskapsintensiva näringslivet förändrats. Ledande företag och internationella talanger söker sig i allt högre grad till dynamiska urbana miljöer som erbjuder inte enbart ändamålsenliga arbetsmiljöer, utan också ett kvalitativt stadsliv i bred bemärkelse. Det är något som behöver mötas i planeringen av Kistas utveckling framåt.

Det nära samarbetet mellan näringsliv, akademi, forskning och staden har kommit till uttryck på olika sätt genom åren. Det gemensamma syftet har varit att skapa synergier med utgångspunkt i begreppet Triple Helix, för att utveckla Kista till ett av världens ledande innovationskluster i en levande och attraktiv miljö.

Stiftelsen Electrum bildades år 1986 för att främja utbildning och teknisk utveckling inom elektronik och informationsteknik med utgångspunkt i Kista. Här fanns världsledande teknik inom elektronikforskning. Under 90-talet blev det uppenbart att spetskompetensen fanns inom ICT (radio- och telekommunikation). Inför den utveckling som etablerade aktörer i Kista då stod inför togs en gemensam vision fram vars bärande del visar hur framtida stadsutveckling kan stödja utvecklingen för näringsliv, akademi och forskning. Visionen antogs av kommunfullmäktige år 2001. Stiftelsens helägda dotterbolag Kista Science City AB bildades för att stärka utvecklingen av Kista som centrum för ICT. Kista blev Kista Science City. Det andra helägda dotterbolaget Stockholm Innovation and Growth AB (STING AB) bildades 2002 och har sedan dess givit support till nästan 500 startup-bolag inom klimat, hälsa, AI och Tech. Över tid har samarbetet utvecklats och även inbegripit angränsande kommuner och verksamheter på andra platser i Stockholm.

Kista har en unik tillgänglighet, såväl internationellt, nationellt och regionalt. Med tillkommande infrastruktur som utbyggd tunnelbana,

tvärbana till Helenelund, Mälarbanan och Förbifart Stockholm ökar tillgängligheten ytterligare och dynamiken i regionen påverkas positivt. Den funktionella arbetsregionen utvidgas och underlättas ytterligare, en viktig aspekt inte minst när det gäller att attrahera rätt kompetens.

För att området även framgent ska kunna hävda sig som ett attraktivt centrum för innovation, forskning och företagande krävs ett förnyat och samlat åtagande. Kista behöver utvecklas från ett väletablerat kontors- och teknikområde till ett modernt innovationsdistrikt där näringsliv, forskning, bostäder och stadsliv samspelar och ömsesidigt förstärker varandra. En framgångsrik utveckling av Kista förutsätter att fysisk stadsutveckling och näringslivsfrämjande åtgärder planeras och genomförs i nära samordning och med ett gemensamt långsiktigt mål, där varje del stärker och möjliggör den andra.

Bedömningen är att ett aktiebolag utgör den organisationsform som svarar mot de krav som en framgångsrik utveckling av Kista ställer. Ett bolag skapar förutsättningar för långsiktig finansiering, tydligt mandat och en samlad förmåga att möta de utmaningar och möjligheter som beskrivs ovan. Det är den organisationsform som förenar långsiktighet med handlingskraft, och som skapar de strukturella förutsättningar som krävs för att Kista även fortsättningsvis ska kunna hävda sin position som ett av Sveriges viktigaste innovationscentra.

Ett utvecklingsbolag i Kista blir ett effektivt verktyg för att driva och samordna stadsutveckling, näringslivsutveckling och platsutveckling i Kista. Arbetet behöver vara långsiktigt och formerna för detta kan komma att utvecklas och förändras över tid men några av de önskade effekter som ett utvecklingsbolag kan bidra till innebär att

- *Höja och utveckla Kistas attraktivitet med utgångspunkt i den transformation som pågår*
- *Ta tillvara dynamik som skapas genom ny infrastruktur*
- *Utveckla mark- och fastigheter för att skapa ökade mark och fastighetsvärden*

I syfte att åstadkomma ovan effekter ingår att pröva möjligheter till förvärv av mark och tomträtter i området. Samarbeten med andra aktörer för att utveckla fastigheter kan också prövas löpande. Bolagets affärsmodell får fastställas av bolagets kommande styrelse

och ledning men i den långsiktiga affärsidén ska ingå att tillgodogöra sig långsiktiga markvärden och utifrån dessa skapa ekonomiska resultat.

Ekonomi

Verksamheten i bolaget kommer, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut, påbörjas under sommaren och hösten 2026. Med anledning av detta kommer respektive bolag främst belastas av initiala uppstartskostnader under året, varför en budget om -10 mnkr för Kista Utveckling AB föreslås. Budget för år 2027-2029 föreslås behandlas på sedvanligt sätt i kommande reguljära budgetprocess.

I syfte att säkerställa att bolaget är tillräckligt kapitaliserat föreslås ett initialt kapitaltillskott för Kista Utveckling AB om 100 mnkr. Detta aktieägartillskott, som är ovillkorat, tillskjuts från Stockholms Stadshus AB och medför inga effekter på koncernens resultat.

Kapitaltäckningsgarantier

Koncernstyrelsen beslutar årligen om kapitaltäckningsgarantier för ett flertal bolag. En kapitaltäckningsgaranti innebär en garanti för att det egna kapitalet i respektive bolag aldrig blir förbrukat, då moderbolaget garanterar att återställa det egna kapitalet om detta skulle utraderas i dotterbolaget. Kapitaltäckningsgarantin innebär i sig inte några kostnader för mottagande bolag. Garantin är ett sätt för bolagen att säkerställa långsiktig finansiell stabilitet även om respektive bolags finansiella ställning kan medföra kortsiktiga eller långsiktiga utmaningar. Koncernledningen föreslår att Kista Utveckling AB ska erhålla en kapitaltäckningsgaranti, som ska gälla fram till bolagets ordinarie årsstämma år 2027. Koncernledningen föreslås mot denna bakgrund få i uppdrag att utfärda garanti för bolaget.

Synpunkter och förslag

Ett utvecklingsbolag i Kista blir ett kraftfullt verktyg för att driva och samordna stadsutveckling, näringslivssamverkan och platsutveckling i Kista. Arbetet kommer att vara långsiktigt och formerna för detta kan komma att utvecklas och förändras över tid. Några av de önskade effekter som ett utvecklingsbolag kan bidra till är att stadsutveckling och samarbeten kan drivas effektivt samt att attraktivitet och markvärden utvecklas positivt.

Genom att bolaget ges möjligheter att pröva möjligheter till förvärv av mark och tomträtter i området samt ingå samarbeten med andra

fastighetsaktörer skapas förutsättningar för att driva på och delta i den transformation som pågår. Genom strategisk stadsutveckling kan företag och forskning stärkas. Stiftelsen Electrum har tagit fram analyser av vilka teknikområden som har störst potential att kunna utvecklas i Kista. Bland dessa områden finns halvledare, AI, rymdteknologi samt cybersäkerhet och försvar. Särskilt intressant är också att skapa synergier som stärker företag och forskning inom den gröna omställningen.

Av vikt är också att säkerställa att ytterligare värden skapas som ökar attraktiviteten och stärker Kista som ett nav för näringslivet och som besöksmål. Den ökade tillgängligheten med utbyggd infrastruktur ger ytterligare kraft i utvecklingen. Ett nära samarbete med Stiftelsen Electrum, Kista Science City AB och Stockholm Business Region är också en förutsättning.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår att ett bolag bildas för stadsutvecklingen i Kista, förslagsvis under namnet Kista Utveckling AB eller motsvarande.

Fredrik Jurdell
Vd

Bilagor

1. Styrelse
2. Bolagsordning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Vd	2026-04-02