



Stockholms Stadshus AB:s förvärv av samtliga aktier i Kista Utveckling AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar 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 till utlåtandet.
3. Bolagsordning i Kista Utveckling AB enligt bilaga 2 till utlåtandet godkänns.
4. Resultatbudget år 2026 för Kista Utveckling AB om -10 mnkr godkänns.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

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.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Kista är viktigt för Stockholm och Sverige. I Kista finns världsledande företag som ligger i absoluta framkant, laboratorium där akademi och näringsliv bedriver banbrytande teknikutveckling och produktion av prototyper och patent för helt nya uppfinningar.

Idag pågår ett stort arbete för att förvandla området från ett renodlat kontorsområde till en levande blandstad. Fler bostäder, parker, restauranger och mötesplatser växer fram sida vid sida med arbetsplatser och forskning. Målet är ett Kista med liv och aktivitet hela dygnet – inte bara under kontorstid.

Vi har arbetat under en längre tid för att stärka Kistas attraktivitet och förbättra förutsättningarna för näringslivet.

Jag välkomnar att Stockholms stad nu startar ett fastighetsutvecklingsbolag, Kista Utveckling AB, som aktivt ska utveckla Kista, både befintliga byggnader och obebyggda tomter. Bolaget ska kunna utveckla fastighetsvärden både på egen hand, tillsammans med andra fastighetsägare och med övriga nyckelaktörer. En central uppgift för bolaget är också att bedriva ett strategiskt högnivåarbete för att attrahera rätt etableringar och investeringar och höja Kistas attraktivitet.

Utöver att inrätta ett fastighetsutvecklingsbolag, som detta ärende handlar om, kommer också finansborgarrådet att etablera ett Kista Advisory Board. Det blir ett forum där stadens ledning, fastighetsägare och andra nyckelaktörer löpande kan diskutera Kistas utveckling – på både kort och lång sikt.

Samtidigt som vi nu lanserar ett nytt fastighetsutvecklingsbolag går vi också fram med ett fördjupat trygghetsarbete i Kista, att återinföra den politiska representationen från staden i styrelsen för stiftelsen Electrum, förslag på ny infrastruktur och ingå ett handslag med staten för att attrahera etableringar som exempelvis rör AI, försvar och grön teknik.

Bilagor

1. Styrelse, KS 2026/407-1.1
2. Bolagsordning, KS 2026/407-1.2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andréa Hedin (alla M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Att delvis godkänna förslag till beslut.
Att därutöver anföra följande

Utvecklingen i Kista är tydligt negativ och riskerar att få långtgående konsekvenser för Stockholm och hela Sverige. Kista har under lång tid varit ett av Sveriges viktigaste innovations- och näringslivskluster, men under lång tid har utvecklingen gått åt fel håll. Problemen är omfattande och spänner över flera områden. Företag och institutioner lämnar området. Var tredje kontorslokal står i dag tom. Vakanserna ökade med 40 procent under förra året. IT- och techbolag väljer i ökande grad city framför Kista. Otryggheten påverkar såväl boende i området, som anställda och investeringar. Var fjärde Kistabo uppger att de vill flytta ifrån området.

Att bilda ett kommunalt bolag är uppenbart otillräckligt för att hantera Kistas långsiktiga utveckling och öka områdets attraktionskraft. Kistas utmaningar är större än vad ett kommunalt bolag förmår lösa. Inte minst är trygghetsfrågan helt avgörande för att Kista återigen ska bli ett attraktivt område.

Vi anser därför att Stockholm stads bör samla alla relevanta aktörer i en gemensam kraftsamling:

- Stockholms stad
- Region Stockholm
- Staten
- Universitet och forskningsaktörer
- Näringslivet
- Fastighetsägare

Syftet är att ta fram en förutsättningslös analys och en konkret gemensam handlingsplan för Kistas framtid.

Reservation av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att återremittera ärendet
2. Att därutöver anföra följande

Förslaget om att bilda ett utvecklingsbolag i Kista väcker flera frågor som inte är tillräckligt besvarade.

Valet av organisationslösning är inte tillräckligt motiverat. Vi ser inte att det tydligt framgår varför just ett bolag är att föredra framför förvaltning och vilka fördelar och nackdelar det innebär.

Vidare ställer vi oss frågande till varför man föreslår en sådan här lösning för vissa stadsdelar men inte för andra utsatta områden, såsom exempelvis Skärholmen. Det finns en uppenbar risk för att stadens arbete med utsatta områden blir ojämnt organiserat och prioriterat, vilket vi har sett under hela mandatperioden.

Stockholmsliberalerna vill således se en tydligare redogörelse för vilka konsekvenser bildandet av ett sådant bolag får och vilka konsekvenser det medför vad gäller stadens samlade resursstyrning.

Avslutningsvis vill vi lyfta att även om Kista i dag har en hög andel vakanser och det är ett akut problem, är behovet av fler arbetsplatser sedan länge av strukturella skäl stort i framför allt Söderort. Vi menar att det utan tillräcklig utredning av detta förslag finns risk för att detta blir en kortsiktig lösning som sedan visar sig skapa problem för andra utsatta områden.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 13 maj 2026

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

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

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-kluster 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, Mälärbanan 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.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 13 april 2026 följande.

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.

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.

Reservation av Christofer Fjellner m.fl. (M), se Reservationer m.m.

Reservation av Jan Jönsson (L), se Reservationer m.m.

Reservation av Jonas Naddebo (C), se Reservationer m.m.

Suppleantyttrande av Nike Örbrink (KD) som instämde i reservation anförd av Christofer Fjellner m.fl. (M).

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 1 april 2026 har i huvudsak följande lydelse.

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.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Reservation av Christofer Fjellner m.fl. (M)

1. Att delvis godkänna förslag till beslut.
2. Att därutöver anföra

Utvecklingen i Kista är tydligt negativ och riskerar att få långtgående konsekvenser för Stockholm och hela Sverige. Kista har under lång tid varit ett av Sveriges viktigaste innovations- och näringslivskluster, men under lång tid har utvecklingen gått åt fel håll. Problemen är omfattande och spänner över flera områden. Företag och institutioner lämnar området. Var tredje kontorslokal står i dag tom. Vakanserna ökade med 40 procent under förra året. IT- och techbolag väljer i ökande grad city framför Kista. Otryggheten påverkar såväl boende i området, som anställda och investeringar. Var fjärde Kistabo uppger att de vill flytta ifrån området.

Att bilda ett kommunalt bolag är uppenbart otillräckligt för att hantera Kistas långsiktiga utveckling och öka områdets attraktionskraft. Kistas utmaningar är större än vad ett kommunalt bolag förmår lösa. Inte minst är trygghetsfrågan helt avgörande för att Kista återigen ska bli ett attraktivt område.

Vi anser därför att Stockholm stads bör samla alla relevanta aktörer i en gemensam kraftsamling:

- Stockholms stad
- Region Stockholm
- Staten
- Universitet och forskningsaktörer
- Näringslivet
- Fastighetsägare

Syftet är att ta fram en förutsättningslös analys och en konkret gemensam handlingsplan för Kistas framtid.

Reservation av Jan Jönsson (L)

1. Att återremittera ärendet
2. Att därutöver anföra följande

Förslaget om att bilda ett utvecklingsbolag i Kista väcker flera frågor som inte är tillräckligt besvarade.

Valet av organisationslösning är inte tillräckligt motiverat. Vi ser inte att det tydligt framgår varför just ett bolag är att föredra framför förvaltning och vilka fördelar och nackdelar det innebär.

Vidare ställer vi oss frågande till varför man föreslår en sådan här lösning för vissa stadsdelar men inte för andra utsatta områden, såsom exempelvis Skärholmen. Det finns en uppenbar risk för att stadens arbete med utsatta områden blir ojämnt organiserat och prioriterat, vilket vi har sett under hela mandatperioden.

Stockholmsliberalerna vill således se en tydligare redogörelse för vilka konsekvenser bildandet av ett sådant bolag får och vilka konsekvenser det medför vad gäller stadens samlade resursstyrning.

Avslutningsvis vill vi lyfta att även om Kista i dag har en hög andel vakanser och det är ett akut problem, är behovet av fler arbetsplatser sedan länge av strukturella skäl stort i framför allt Söderort. Vi menar att det utan tillräcklig utredning av detta förslag finns risk för att detta blir en kortsiktig lösning som sedan visar sig skapa problem för andra utsatta områden.

Reservation av Jonas Naddebo (C)

1. Att delvis godkänna förslag till beslut.
2. Att därutöver anföra

Kista är en av Stockholms mest dynamiska stadsdelar, men har flera utmaningar. Enligt en rapport från Cushman & Wakefields är vakansgraden av företagslokaler i Kista nu 36 procent, vilket är högre än i någon annan stadsdel i Stockholm, Göteborg eller Malmö. Vi behöver vända den här utvecklingen.

Centerpartiet välkomnar att styret tar initiativ för Kista såsom att bilda ett kommunalt utvecklingsbolag, men det är ingen quick fix. Att bilda ett kommunalt bolag riskerar att skapa ytterligare en byråkratisk nivå.

Centerpartiet har länge ansett att fokus borde ligga på att anamma Kistas strategiska betydelse för totalförsvaret. Området har redan en stark profil som innovations- och tekniknav. Här finns både företag och akademi med spetskompetens inom cybersäkerhet, kommunikation och digitalisering – alla avgörande för Sveriges och Nordens totalförsvaret. Genom att positionera Kista som centrum för totalförsvaret kan vi både locka nya investeringar och stärka Sveriges säkerhetspolitiska samarbete.

Centerpartiet står för en ansvarsfull politik och en stark framtidstro för Järva. Vi vill se ett blomstrande Kista med fler företag, myndigheter och organisationer på plats. Vi vill investera i idrottsanläggningar som gynnar folkhälsan och skapar gemenskap. Vi ser potentialen i att skapa ett centrum för totalförsvaret i området, med relevanta verksamheter som kan bidra till både säkerhet och sysselsättning. Det handlar om tillflöde av nya och diversifierade bostäder, verksamheter, bättre planerade gator, nöjesliv och parkmiljöer. Det handlar om att fixa Kista busstorg, som under år låtit förfalla på grund av gränsdragningsproblem mellan regionen och staden.