

Handläggare
Johanna Andersson
08-508 868 94

Till
Exploateringsnämnden
2026-06-11

Tilläggsavtal 2 till överenskommelse om exploatering med försäljning av mark för bostäder inom fastigheten Hattarvik 1 i Kista med Index Invest International AB (publ) och Kista Äng AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till tilläggsavtal 2 till överenskommelse om exploatering med Index Invest International AB (publ) och Kista Äng AB inom fastigheten Hattarvik 1 i Kista i enlighet med detta utlåtande samt ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 868 94
Växel 08-508 276 00
johanna.andersson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Ärendet gäller ett tilläggsavtal 2 till överenskommelse om exploatering för bostäder med Index Invest International AB

(publ) och Kista Äng AB inom fastigheten Hattarvik 1 i Kista äng. Byggnation av cirka 270 lägenheter pågår inom fastigheten. Staden har utestående fordringar gentemot Kista Äng AB som avser den ersättning (motsvarande dröjsmålsränta) som avtalats i tilläggsavtal 1 för senarelagt tillträde samt dröjsmålsränta på ersättningen. Tilläggsavtal 2 till överenskommelse om exploatering innebär att Kista Äng AB ges möjlighet att betala resterande belopp i samband med färdigställande av byggnationen inom fastigheten Hattarvik 1.

Kontoret menar att det är skäligt att Kista Äng AB, i enlighet med tilläggsavtal 2, får betala kvarvarande fordringar i samband med färdigställande av byggnationen inom fastigheten för att underlätta projektets genomförande.

Bakgrund till tilläggsavtalet

Fastigheten Hattarvik 1 är ett blivande bostadskvarter omfattande cirka 270 lägenheter inom projektet Kista äng. Byggaktör är Kista Äng AB (nedan Bolaget). Totalt omfattar Kista äng åtta bostadskvarter med cirka 1 800 bostäder, lokaler för verksamheter, en förskola och en skola för 900 elever. Staden bygger nya gator, torg och park inom Kista äng. Fem bostadskvarter i området är helt eller delvis inflyttade. Produktion pågår inom ytterligare två bostadskvarter, varav fastigheten Hattarvik 1 är en av dessa. Ett bostadskvarter har ännu inte byggstartat (kvarteret Runavik, JM).



Illustrationsplan över Kista äng med byggaktörer. Fastigheten Hattarvik 1 markerad med nr 2 ovan.

Genomförandebeslut för projektet Kista äng togs av exploateringsnämnden 17 december 2020 (dnr E2020-00370) och kommunfullmäktige godkände genomförandebeslut och antog detaljplan för Kista äng 15 februari 2021. Samtidigt togs beslut om att sälja mark respektive upplåta mark med tomträtt inom Kista äng till åtta stycken olika byggaktörer, samt att teckna överenskommelser om exploatering med byggaktörerna.

Överenskommelse om exploatering mellan staden och Index Invest International AB (publ) samt dess helägda dotterbolag Kista Äng AB tecknades 26 april 2021 (nedan Överenskommelsen). I Överenskommelsen bestämdes sista datum för tillträde till 17 september 2023.

Bolaget önskade senare att skjuta fram tillträdet på grund av rådande marknadsförutsättningar. Genom tilläggsavtal 1 till Överenskommelsen kom parterna överens om att förskjuta tillträdet till 17 september 2024 mot att Bolaget skulle betala ersättning motsvarande dröjsmålsränta enligt 3 och 6 §§ räntelagen fram till det nya avtalade tillträdesdatumet.

Bolaget tillträdde inte fastigheten Hattarvik 1 enligt överenskommet nytt tillträdesdatum i tilläggsavtal 1. Bolaget betalade istället köpeskillning för fastigheten ett år senare, 17 september 2025, och samtidigt betalade Bolaget dröjsmålsränta på köpeskillingen avseende tiden 17 september 2024 till 17 september 2025. Köpeskillning för Hattarvik 1 var 112 867 476 kronor och dröjsmålsränta 12 454 253 kronor. Bolaget har efter tillträdet också betalat tilläggsköpeskillning om 5 481 769 kronor. Tilläggsköpeskillningen avser utökad byggrätt i bygglov för Hattarvik 1 jämfört med den byggrätt som angavs i köpebrevet.

Staden har utestående fordringar gentemot Bolaget enligt tilläggsavtal 1. Fordringarna avser den ersättning (motsvarande dröjsmålsränta för tiden 17 september 2023 till 17 september 2024) som avtalats i tilläggsavtal 1 samt dröjsmålsränta på ersättningen. Bolaget har önskat att betala resterande belopp i samband med färdigställande av byggnationen inom fastigheten Hattarvik 1, vilket skulle underlätta projektets genomförande. Mot denna bakgrund har parterna nu träffat detta tilläggsavtal 2 till Överenskommelsen.

Tidigare beslut

Nedan följer en sammanställning av beslut som har betydelse för exploateringen inom Hattarvik 1:

Datum	Nämnd/KF	Beslutet avser
2014-06-12	ExplN	Markanvisning bostäder till Index International AB m.fl., inriktningsbeslut (E2013-513-00031)
2021-02-15	KF	Genomförandebeslut, överenskommelse om exploatering (E2020-00370)
2024-05-16	ExplN	Tilläggsavtal 1 till överenskommelse om exploatering (E2020-00370)

Tilläggsavtal 2 till överenskommelse om exploatering

Villkoren i tilläggsavtal 2 (se bilaga 1) innebär att:

- Dröjsmålsränta på de ersättningsbelopp som Bolaget inte betalat har beräknats fram till 17 september 2025. Detta datum är när Bolaget betalade köpeskillingen för fastigheten.
- Totalt belopp som Bolaget ska betala till staden är därmed 15 072 172 kronor.
- Hela beloppet ovan ska betalas senast 1 mars 2028. Detta datum är anpassat till beräknat färdigställande av bostadsprojektet.
- Ingen dröjsmålsränta utgår för tiden 17 september 2025 till 1 mars 2028.
- Om betalning inte sker i tid utgår dröjsmålsränta på hela beloppet från 1 mars 2028 till dess betalning sker.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter och inkomster från markförsäljningen i projektet påverkas inte av detta tilläggsavtal. Kontoret anser att tecknande av detta tilläggsavtal innebär en godtagbar risk.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget har byggstartat under våren 2026 och projektet beräknas färdigställas under kvartal 1 2028.

Staden har pågående entreprenader för allmän plats inom projektområdet som preliminärt kommer pågå till 2029.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att ytterligare bostäder har kunnat byggstarta inom Kista äng så att utvecklingen av området fortsätter. Kontorets sammanfattande bedömning är att förslaget tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering skäligen kan godtas. Det är rimligt att tillmötesgå Bolagets önskemål om att betala fordringarna i ett senare skede för att underlätta genomförandet av projektet.

Slut

Bilaga

1. Tilläggsavtal 2 till överenskommelse om exploatering inom Hattarvik 1