



Datum

2025-03-13

Adress

August Palms Plats 1

Diarienummer

STK-2025-310

Yttrande

Till

Revisorskollegiet

Granskning av internhyresmodellen och lokalbanken SR-2024-87

Sammanfattning

Malmö stadsrevision har granskat internhyresmodellen och lokalbanken. Den sammanvägda bedömningen utifrån granskningens syfte är att kommunstyrelsen, servicenämnden och grundskolenämnden har tillräcklig styrning av internhyresmodell och lokalbank inom ramen för stadens lokalförsörjning.

Internhyresmodellen ger förutsättningar för att säkerställa att självkostnadsprincipen upprätthålls och för att skapa ekonomiska incitament för lägre lokalkostnader.

Det kan även konstateras att kommunstyrelsen ännu inte fastställt en struktur för utvärdering och uppföljning av internhyresmodellen och arbetet med lokalbanken.

När fastigheter bär samtliga kostnader kan myndighetskrav och kommunala satsningar dock få en negativ påverkan på enskilda nämnders ekonomi.

Malmö stadsrevision har i sin granskning givit två rekommendationer till kommunstyrelsen.

Yttrande

Kommunstyrelsen välkomnar den genomförda granskningen och kommer beakta revisionens slutsatser i det fortsatta arbetet med internhyresmodell och lokalbank. Tidsmässigt har granskningen gjorts något tidigt eftersom modellen infördes först 2024. Hade granskningen genomförts under kommande år hade möjligen en mer komplett bild kunnat redovisas.

Revisorskollegiet har kommit med följande rekommendation i sin rapport:

- Kommunstyrelsen och servicenämnden bör säkerställa en tydlig formaliserad struktur för utvärdering och uppföljning av internhyresmodellen och lokalbanken.

Den struktur som har fastställts för uppföljning och utvärdering av internhyresmodell och lokalbank är en styrgrupp bestående av budgetchef för Malmö Stad, ekonomichef



på serviceförvaltningen samt avdelningschef för stadsfastigheter samt en arbetsgrupp med medarbetare från stadskontoret och serviceförvaltningen.

Kommunstyrelsen gav en anvisning till servicenämnden att genomföra en analys av internhyran 2024 i samband med årsanalysen 2024. Denna analys har genomförts av servicenämnden och är nu föremål för en gemensam analys tillsammans med kommunstyrelsen enligt den plan för utvärdering och analys som tagits fram.

Det har tagits fram en årlig plan för arbetet med internhyresmodellen som avser följande steg:

1. I servicenämndens årsanalys görs en genomgång av de faktiska lokalkostnaderna i förhållande till den budgeterade självkostnaden som interhyran är baserad på. Under året tillkommer intäkter och kostnader för färdigställda objekt samt verksamhetsanpassningar. Analysen presenteras för styrgruppen.
2. Utifrån utfallet görs justeringar i parametersättningen för kommande internhyra. Ingångsparametrarna beslutas av styrgruppen.
3. Beslut fattas av styrgruppen kring ansökningar till lokalbanken. För att ansökan ska beviljas måste uppställda kriterier uppfyllas.
4. Beräkning av stadsfastigheters självkostnad genomförs med de reviderade parametrarna som utgångspunkt. Därefter fastställs nivån på internhyra samt externa objekts självkostnad. Nivåerna på de externa hyrorna i förhållande till de externa objektens självkostnad påverkar serviceförvaltningens kommunbidrag.

Revisorskollegiet har kommit med följande rekommendation i sin rapport.

- Kommunstyrelsen bör se över och tydliggöra om kommunala satsningar och myndighetskrav ska finansieras inom ramen för internhyresmodellen.

Krav på byggnader ändras kontinuerligt över tid på grund av en föränderlig omvärld. De byggnader som byggdes på 70-talet innehåller skyddsrum, medan de som färdigställdes under tidigt 2000-tal inte byggdes med skyddsrum. Det som är nytt en dag är norm nästa. Det kan avse anslutning till fiber, installation av solceller, ökande krav på energieffektivitet eller krav på bullerskydd. Eftersom det inte finns en normalstandard som gäller över tid går det inte heller att fastställa vad som över tid är kommunala satsningar och myndighetskrav som är tillkommande. En grundprincip inom internhyresmodellen är att hyran ska spegla objektets självkostnad. Därmed skulle separat finansiering av satsningar i staden skapa en skevhet i modellen och principen om självkostnad skulle frångås. Kommunstyrelsen menar därmed att kommunala satsningar och myndighetskrav ska finansieras inom ramen för internhyresmodellen.



Ordförande

[Förnamn Efternamn]

[Fyll i titel]

[Förnamn Efternamn]

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden.]