



Datum: 2026-08-10

Rapport

Adress:

Darienummer:

Till

Servicenämnden

Rapport lokalförsörjaruppdrag Q2

Stadsfastigheter har fått i uppdrag av servicenämnden att kvartalsvis rapportera status för uppföljningen av lokalförsörjaruppdraget, både muntligt och skriftligt. Syftet med rapporteringen är mäta framdriften i lokalförsörjaruppdraget utifrån kvalitet, leveranstid och kostnad. Rapporteringen ska innehålla relevanta nyckeltal och andra relevanta uppgifter om lokalförsörjaruppdraget.

Rapporten för det andra kvartalet 2026 blir stadsfastigheters första återrapportering till servicenämnden.

Plan för rapportering

Lokaler är en stor och långsiktig investering vilket gör det viktigt att nyttja dem på bästa möjliga sätt.¹ Lokalkostnader står för elva procent² av Malmö stads budget årligen. I och med detta återfinns funktioner inom Malmö stad som arbetar riktat med lokalförsörjning. Uppdraget som stadens lokalförsörjare innebär att möta Malmöbarns behov i de kommunala verksamheterna med ändamålsenliga, hållbara och resurseffektiva lokaler. Lokaler är inte att se enbart som en teknisk lösning utan ändamålsenlighet är en förutsättning för barnen att gå i skolan i en trygg och säker skolmiljö, att det finns en fungerande fritidsverksamhet och trygga lokaler för vår äldreomsorg och så vidare. Kommunal verksamhet påverkas av den demografiska utveckling som sker i allra högsta grad, med stort ökat antal äldre och minskat barnafödande. Utöver detta ökar krav på kvalitet och service från den kommunala sektorn. Detta är faktorer som behöver vägas in vid planering av lokaler för stadens kommunala verksamheter och detta är utgångspunkter i stadsfastigheters uppfyllande av lokalförsörjaruppdraget.

Som en del av detta arbete rapporterar avdelningen stadsfastigheter löpande till servicenämnden för uppföljning av framdriften i lokalförsörjaruppdraget. Den kvartalsvisa rapporteringen ska bidra till ökad transparens och ge nämnden en samlad bild av hur lokalförsörjaruppdraget fortskrider, vilka insatser som genomförs samt vilka områden som prioriteras framåt.

¹ Sveriges Kommuner och Regioner, Offentliga fastigheter 2022-01-10: "Lokalförsörjningsprocessen" ([Lokalförsörjningsprocessen | Offentliga fastigheter | SKR](#))

² Baserat på redovisat utfall 2025 och är en summering av lokal- och markhyror samt övriga kostnader som avser driftkostnader el, värme med mera.

Rapporteringen utgår från den planering som ligger till grund i nämndens lokalförsörjarplan, för att stärka och utveckla uppdraget som stadens lokalförsörjare. Vidare ingår redovisning av stadsfastigheters nyckeltal, se bilaga A.

Det nämnden särskilt bör notera är att stadsfastigheter ser ökade underhållskostnader på sikt och därmed behov av tydliga prioriteringar i åtgärderna. Därtill finns det ett antal fastigheter med ett större investerings- och underhållsbehov där stadsfastigheter aktivt inte genomfört investeringar- och underhåll. Anledningen är i huvudsak att fastigheternas framtida användning ännu inte är beslutad. För att använda resurserna kostnadseffektivt har man därför valt att avvakta med större åtgärder. Utöver nämnda punkter är det fortsatt av yttersta vikt att fortsätta utveckla den pågående samverkan med Malmö stads nämnder för att maximera kommunnyttan och effektivisera lokalnyttjandet.

Nuvarande status

Stadsfastigheters lokalförsörjaruppdrag – nuläge i korthet

Återrapporteringen avser nuläge, väsentliga förändringar samt hur stadsfastigheter styr och följer upp uppdraget kvartalsvis. Under senaste kvartalet har genomlysningen som konsultföretaget *Prolog* genomfört avseende bygg-, drift-, och underhållskostnader inom ramen för genomlysningen av serviceförvaltningens finanseringsmodell blivit färdiga. Det som framgår är att serviceförvaltningen genom stadsfastigheter varken bygger dyrare eller driftar och underhåller dyrare jämfört med genomsnittet i Sverige. Däremot menar slutsatserna på att det finns utvecklingspotential i både styrning, ledning och kultur. Feedback och förbättringsområden välkomnas och ligger till grund för fortsatt utvecklingsarbete på stadsfastigheter. Framför allt med särskilt fokus på struktur för uppföljning och stadsfastigheters upplevda kultur, som är ett kontinuerligt långsiktigt arbete. Till detta planeras också en uppföljning på de intervjuer som gjordes med lokalnyttjande fackförvaltningar från 2024 till hösten 2026 och som hade fokus på stadsfastigheters helhetsleverans inom lokalförsörjaruppdraget.

En integrerad del i uppdraget som lokalförsörjare är att maximera kommunnyttan samt vara resurseffektiv. Som ett led i detta arbete och riktningen som Malmö stad har avseende kostnadseffektiv verksamhet, arbetar stadsfastigheters ständigt med förbättringar, kvalitetsgranskning och analyser. För närvarande utvecklas arbetet kring samplanering (där underhållsprojekt samplaneras för enskild byggnad eller fastighet), som beräknas kunna bidra till minskade entreprenörs- och leverantörskostnader, minskade driftstörningar för verksamheten och minskad nedlagd arbetstid. Projekteringsanvisningar används som ett styrande dokument för både kvalitet, myndighetskrav och övriga ska-krav enligt lag samt för att generera kostnadseffektivitet i utförandet där det går, detta gentemot stadsfastigheters entreprenörer och leverantörer.

Förutom kostnader för drift, underhåll och investeringar är personalkostnader en viktig del av verksamhetens totala kostnadsbild. Därför arbetar stadsfastigheter med strategisk rekrytering som ett verktyg för att använda resurserna på ett effektivt sätt. Det kan exempelvis innebära att en vakant tjänst inte ersätts eller att verksamheten i stället rekryterar annan kompetens som bättre motsvarar aktuella behov. Att standardisera arbetssätt där det går, är också en nyckel för att generera både kostnadskontroll och medvetenhet samt av lika vikt att förbättra kvaliteten i vår

prestation och effekt hos lokalnyttjaren. Stadsfastigheter har nyligen publicerat ett pilotprojekt för avvikelsehantering för hela organisationen, som syftar till att generera kostnadseffektivutveckling likväl som kvalitetsgranskning av befintligt utförande.

Stadsfastigheter har i sin lokalförsörjarplan identifierat ett antal utvecklingsområden som på 10 års sikt är prioriterade för att utveckla och förbättra leveransen i lokalförsörjaruppdraget för Malmö stad.

- **Hållbara, anpassningsbara och framtidssäkrade lokaler**

Stadsfastigheter arbetar aktivt med att integrera hållbarhetsmålen som en del i de ordinarie arbetsprocesserna inom ramen för lokalförsörjaruppdraget. De uppsatta mål och kriterier inom hållbarhet är en del av kvaliteten i leveransen av lokalförsörjaruppdraget. Däribland går det att se en positiv trend avseende klimatpåverkan i nybyggnationsprojekt. Energieffektivisering är en integrerad del i driften och samtidigt installeras solceller vid varje nybyggnation. För nybyggnationsprojekt återfinns alltid en takbärighet, däremot undersöks befintliga byggnaders tak om tillräcklig bärighet samt görs bedömning om det kommer generera tillräckligt med energi i relation till det som investeras.

- **Digital och datadriven lokaloptimering**

Det finns pågående pilotprojekt för att testa möjligheten till att utveckla ”smarta fastigheter”. Detta innebär att i realtid via sensorer inhämta information om fastigheternas status och kapacitet. Stadsfastigheters fortsätter att utforska digitala systemstöd, sensorbaserad styrning och AI för att optimera lokalnyttjandet.

- **Delat ansvar och samverkan för långsiktig hållbarhet**

Genom samplanering av både underhåll- och utvecklingsåtgärder samt verksamhetsanpassningar effektiviseras kan kostnadsbesparingar göras samtidigt som verksamheten har färre störningar. Att samplanera resulterar även i ett delat ansvar för hur förverkligandet av mål kan utföras för att resultera i långsiktig hållbarhet och den största möjliga kommunnyttan.

- **Komplett livscykelhantering och cirkulära lösningar**

Med principen om att nya uppkomna behov inom staden i första hand ska lösas inom det befintliga beståndet genomsyrar cirkulära lösningar samtliga lokalbehov. Vid samtliga om-, till- och nybyggnationsprojekt utförs alltid även en livskostnadsanalys för att se till att alternativet är resurseffektivt balanserat på kort- och lång sikt. Principen om varsamhet i fokus och alternativ med reparation i första hand före utbyte av komponenter är vägledande för förvaltning. Stadsfastigheter ser möjlighet att öka cirkulära lösningar och användningen av återbrukat material framåt där fyrstegsmodell är vägledande för avdelningen.

- **Social och kulturell hållbarhet som en integrerad del**

I samarbete med andra förvaltningar i staden, så som arbetsmarknad- och socialförvaltningen (ASF) och funktionsstödsförvaltningen (FSF), arbetar stadsfastigheter aktivt med att främja och kravställa om arbetsmarknadsinsatser i projekt. Likväl deltar stadsfastigheter i arbetet för att tillgängliggöra Malmö stad enligt bland annat princip två i Malmö stads policy för mänskliga rättigheter: *”Malmö stad är tillgängligt för alla och verksamhet genomförs med likvärdigt, jämlikt och jämställt bemötande, kvalitet och tillgång.”*, detta framför allt

med inriktning på de kommunala verksamheter som stadsfastigheter lokalförser. Vidare följer och undersöker stadsfastigheter frågan kring utveckling av stadsdelar/geografiska områden (också benämnt som lokal utveckling) som staden prioriterat.

Lokalförsörjning

Operativ samordning

- Operativ samordning i arbetet med riktiga tidiga skeden

Arbetet med att stärka samordningen i de tidiga skedena av lokal- och markplanering har utvecklats genom etableringen av en ny markgrupp. Gruppen består av representanter från serviceförvaltningen (SEF), fastighets- och gatukontoret (FGK) samt stadsbyggnadskontoret (SBK).

Syftet med gruppen är att långsiktigt säkerställa tillgång till mark för kommunala verksamheters behov. Genom ett mer systematiskt och framåtblickande arbetssätt är målsättningen att minska behovet av akuta marklokaliseringar, vilka är resurskrävande för samtliga berörda aktörer. En stärkt långsiktig planering bidrar även till ökad förutsägbarhet, trygghet och kostnadseffektivitet för stadens förvaltningar.

Ett nära och strukturerat samarbete mellan berörda förvaltningar är avgörande för att serviceförvaltningen genom stadsfastigheter ska kunna fullgöra sitt uppdrag som lokalförsörjare. Den nya markgruppen utgör ett viktigt steg i denna utveckling.

- Lokalgruppen

Arbetet inom de förvaltningsspecifika lokalförsörjningsgrupperna (FLG) och den kommungemensamma lokalförsörjningsgruppen (KLG) är ett kontinuerligt utvecklingsarbete. Förvaltningen arbetar löpande med att utveckla och förbättra processernas arbetssätt i nära samverkan med nyttjande- och stödjande förvaltningar.

Inom KLG kan en tydligt positiv utveckling konstateras. Fler aktörer (interna inom Malmö stad) deltar nu regelbundet i arbetet, vilket stärker förutsättningarna för en mer samordnad och effektiv lokalförsörjning i staden.

När det gäller arbetet inom FLG bedöms det finnas fortsatt utvecklingspotential, särskilt avseende processer för samplanering. Det finns behov av ökad tydlighet kring ansvarsfördelning, roller och tidpunkter i processen. Förutsättningarna ser i dag olika ut mellan förvaltningarna. Vissa förvaltningar har etablerat en väl fungerande struktur, medan andra har behov av fortsatt utveckling.

En viktig utgångspunkt är att samplaneringsarbetet behöver utformas utifrån respektive förvaltnings verksamhet och behov. Samtidigt finns det behov av ett gemensamt ramverk som kan skapa ökad tydlighet och en mer enhetlig struktur för arbetet. Detta är en fråga som kommer att analyseras vidare under hösten.

- **Vakanser och stadens lokalbank**

Arbetet med att hantera stadens vakanta lokaler fortgår. En särskild arbetsgrupp arbetar för närvarande med att ta fram ett standardiserat arbetssätt i syfte att förbättra matchningen mellan tillgängliga lokaler och identifierade behov. För stadens vakanta lokaler finns i nuläget en planering framtagen för merparten av den vakanta ytan.

- **Livskostnadsanalys**

Livscykelkostnadsanalys utgör ett värdefullt beslutsstöd i de fall där det finns osäkerhet kring val av lösning, exempelvis mellan extern inhyrning och nyproduktion i egen regi. Verktöget används vid behov för att säkerställa ett ekonomiskt och långsiktigt hållbart beslutsunderlag.

- **Samnyttjande i lokalanskaffningsskedet**

Samnyttjande är en integrerad del av lokalanskaffningsprocessen. Möjligheten till samlokalisering prövas systematiskt vid uppkomst av nya lokalbehov – initialt inom ramen för förvaltningarnas lokalbehovsplaner och därefter i den fortsatta handläggningen av konkreta lokalärenden.

Samnyttjande är dock en komplex fråga, där de praktiska möjligheterna ofta är begränsade. Stadens olika verksamheter har skilda krav på funktion, tillgänglighet och utformning av sina lokaler, vilket i många fall försvårar eller omöjliggör samnyttjande i praktiken.

Om- och tillbyggnation

Redovisning av portfölj för pågående projekt återfinns i bilaga B.

Nyproduktion

Redovisning av portfölj för pågående projekt återfinns i bilaga B.

Hur ser kunskapsåterföringen ut under och efter projekt?

Kunskapsåterföring sker bland annat genom ett projektforum för gemensamt lärande och kunskapsutbyte mellan projektledarna. Under 2026 påbörjas också ett arbete med att förtydliga vilka frågeställningar som projektledarna förväntas rapportera kring, utöver ekonomi och tid, gällande sina projekt. Arbeta med efterkalkyler har pågått under ett antal år; under 2026 har ett arbete påbörjats för att förtydliga kraven och öka användningen av efterkalkyl-information i kommande kalkyler. Vidare har projektet KEAP (kostnadseffektiva arbetsprocesser – gemensamt utvecklingsprojekt mellan serviceförvaltningen och förskoleförvaltningen kopplat till nyproduktion av förskolor) tagit fram ett upplägg för erfarenhetsåterföring i förskoleprojekten. Under 2026 och 2027 är avsikten att undersöka möjligheten och lämpligheten att införa detta upplägg på bredare front inom projektverksamheten.

- **Kostnadsanalys**

Hur har det gått med minskade kostnader i nybyggnation? Redovisning av resultat och lärdomar.

För att stärka kostnadseffektiviteten i stadens nybyggnadsprojekt används ekonomiska måttal (kr/m²BTA) för utvalda lokalkategorier. Måttalen baseras på analyser av historiskt genomförda projekt och faktiska slutkostnader som indexjusterats för att skapa jämförbara referensvärden.

Måltalen fungerar som ett stöd för budgetering och kostnadsstyrning genom hela projektprocessen och ska beaktas vid såväl investeringsbeslut som löpande ekonomisk uppföljning.

Uppföljning sker löpande under projektens genomförande genom ordinarie prognosprocesser. Prognoser analyseras flera gånger per år och jämförs mot respektive måltal för att tidigt identifiera avvikelser. Om måltalet inte bedöms kunna uppnås, genomförs dialog mellan projektledare, sektionschef och kalkylingenjör för att identifiera möjliga kostnadsreducerande åtgärder eller besluta om avvikelser. Resultatet sammanställs och redovisas regelbundet till enhets- och sektionsledning.

Stadsfastigheter arbetar systematiskt med stadens strategi för kostnadseffektiv nyproduktion genom att integrera kostnadsmedvetenhet i samtliga projektfaser. Redan i tidiga skeden genomförs kalkyler och kostnadsanalyser för att säkerställa realistiska investeringsramar och skapa förutsättningar för välgrundade beslut. Projekt jämförs med tidigare genomförda byggnationer och relevanta nyckeltal för att identifiera kostnadsdrivande faktorer och effektiviseringsmöjligheter. Under genomförandet följs ekonomi och prognoser upp löpande, samtidigt som erfarenheter från avslutade projekt tas tillvara för att utveckla arbetssätt, kalkylunderlag och måltal. Genom samverkan mellan projektledare, kalkylingenjörer, controllers och chefer skapas en gemensam styrning mot funktionella, hållbara och kostnadseffektiva byggnader samt en ansvarsfull användning av stadens investeringsmedel.

Inhyrning

- Lärdomar och analys av tidigare inhyrningar

Hur arbetar stadsfastigheter strategiskt med inhyrningar?

Under 2026 har ett arbete påbörjats kring strategiska inhyrningar. Arbetet syftar dels till att identifiera icke-ändamålsenliga och/eller långsiktigt ej fördelaktiga inhyrningar, för att kunna planera för att lämna dessa lokaler på ett ordnat sätt, dels för att skapa förutsättningar till att långsiktiga lokalbehov löses i stadens egna lokaler.

En del i det strategiska inhyrningsarbetet och styrning i arbetet är att analysera hyresnivåer i tecknade hyresavtal. Genom att granska tidigare tecknade hyresavtal kan en analys göras av hyresnivåer inför hyresförhandlingar, det används tillika för att identifiera om det finns behov av att planera för att tillgodose lokalbehovet längre fram på annat sätt.

I arbetet med att planera lokalanvändning och förhandla hyresavtal vid inhyrningar används ett analysverktyg som jämför föreslagen hyra i inhyrningen med marknadshyror i olika områden. Verket visar den lägsta, genomsnittliga och högsta marknadshyran inom ett geografiskt område. De redovisade marknadshyrorna är varmhyror, vilket innebär att kostnader för så kallade driftkostnader ingår vilket exempelvis är kostnader för värme-, el-, samt vattenförbrukning.

Varje hyresförhandling och inhyrning är unik och utgår från verksamhetens behov. Av det skälet kan vissa hyror vara tecknade både under och över den bedömda marknadshyran.

Förvaltning

Drift och underhåll

Serviceförvaltningen genom stadsfastigheter har digitaliserat fastigheter i det nya fastighetssystemet så samtliga fastigheter har en underhållsplan enligt framtagen rutin över vilka komponenter som ska ingå i en generell underhållsplan. Detta innebär att stadsfastigheter har ett arbetsverktyg för att möjliggöra samplanering med samtliga lokalnyttjare och fastigheter. Framåt finns behov av ett utvecklat systemstöd, vilket är ett arbete som pågår för att få fram en mer detaljerad nivå av komponentutbyten. Eftersom stadsfastigheter kontinuerligt övertar ansvaret för ett antal komponenter från lokalnyttjare enligt ny gränsdragningslista så ska dessa komponenter tillföras i underhållsplanerna. Övertagandet av komponenter pågår under ett antal år vilket innebär att tillförandet av komponenter i systemet kommer pågå parallellt under samma antal år.

Då stadsfastigheter identifierat att underhållskostnader ökar framgent är det av vikt att planerade åtgärder som är genomförbara utförs för att förlänga komponenternas livslängd i den mån det går. En god kvalitet på drift och skötsel bidrar delvis till att förlänga livslängden på komponenter, men utöver det så utreds alltid renovering av komponenter innan det är aktuellt med utbyte i underhållsprojekt. Exempelvis utförs nu ett större antal fönster- och entrédörrsrenoveringar än tidigare. Målsättningen är att ha en längre livslängd på komponenter än vad ekonomihandboken och avskrivningsregler hänvisar till. För att säkerställa att förvaltrade fastigheter (byggnader och utemiljöer) inte får ett för stort underhållsbehov framåt sker det kontinuerlig uppföljning av det förvaltrade objektets signalsystem; skadestatistik, felanmälningar och akuta åtgärder.

I och med att samtliga fastigheter har en underhållsplan i fastighetssystemet finns det arbetsverktyg för att få ett närmare samarbete kring planering av underhåll tillsammans med lokalnyttjarna. Målsättningen är att underhållsåtgärder ska kunna samplaneras med behov av verksamhetsanpassningar. En förutsättning för att kunna samplanera är att både lokalförsörjare och lokalnyttjare har utbyte av information om kommande åtgärder i ett tidigt skede. Denna möjlighet ser olika ut för olika lokalnyttjare beroende på vilken typ av verksamhet de bedriver. Vissa verksamheter har svårare att förutse sina behov, där karaktären ibland är av mer akut art. Stadsfastigheter kan dock dela sin information om det tioåriga underhållsbehovet och föra dialog med lokalnyttjarna om den typ av verksamhetsanpassningar som går att planera. För närvarande är samplanering av både underhåll och verksamhetsanpassningar etablerat för en del av stadens lokalnyttjande förvaltningar.

Fastigheter med ett stort underhållsbehov

Stadsfastigheter har ett flertal fastigheter som är svårbedömda för att ta ställning till på lång sikt. Det kan röra sig om fastigheter där befintliga lokalnyttjare är osäkra på det långsiktiga behovet, vilket inneburit att stadsfastigheter under en längre tid undvikit att göra större investeringar för berörda fastigheter. I avvaktan på beslut om större ombyggnation eller förändrad användning har resultatet blivit att vissa av fastigheterna nu har ett stort behov av underhållsåtgärder. Exempel på dessa fastigheter är byggnaden med MINC:s lokaler i Västra hamnen, Pilängen (förskola och LSS) och Simhallsbadet. Dessa fastigheter har inte någon skarp underhållsbudget avsatt trots att det

finns ett stort underhållsbehov, på grund av att det behöver fattas ett beslut om fastigheternas framtid innan en investering görs.

När tre till fyra större system i fastigheten är i dåligt skick ska projektet hanteras som ett samlat projekt för att göra samordningsvinster gällande exempelvis kostnader och tid av störningar för verksamheten. Exempel på större system enligt stadsfastigheters definition är ventilationssystem som är för gammalt eller saknar funktioner för dagens krav, elsystem som inte är dimensionerat för modern teknik, IT och säkerhet, tak som börjar nå slutet av sin livslängd eller har återkommande läckage, inomhusproblematik med höga CO₂-nivåer och dåligt termiskt klimat, ökande driftkostnader varje år samt många felanmälningar.

För att nå framdrift i dessa ställningstagande pågår arbetet med att sammanställa vilka fastigheter detta gäller och lyfta dessa till en strategisk nivå i stadens fastighetsforum där SBK och FGK ingår.

Utveckling – hänvisning till ordinarie delårsrapportering till nämnd

I samband med delårsrapportering och årsrapportering av kommunfullmäktigemål redovisas framdriften av stadsfastigheters åtagande beträffande hållbarhetsmålen.

För att klara stadens målsättningar så har en investeringsplan tagits fram till 2030. Målet är att samplanera projekt med underhåll i den mån det går för att minska resursbehovet men stadsfastigheter måste även vidareutveckla sitt arbetssätt, vilket kan innebära resursförstärkning, för att hantera den ökade mängden projekt som målsättningarna innebär.

En utmaning stadsfastigheter har är att projekten påverkar lokalnyttjarnas internhyra. Flertalet av insatserna är önskade av lokalnyttjarna, men investeringar i bland annat grönska för ökat motstånd mot klimatförändringar och ökad biologisk mångfald är projekt som ger långsiktiga resultat och därmed svårare för lokalnyttjarna att prioritera. En del av projekten drabbar även vissa lokalnyttjare särskilt hårt. För att kunna göra de satsningar som krävs för att nå exempelvis ökat motstånd mot klimatförändringar och biologisk mångfald behöver stadsfastigheter hjälp med incitament till lokalnyttjarna, för att kunna driva igenom satsningarna.

Samnyttjande i förvaltningsskedet

Stadsfastigheter arbetar med att kartlägga kapaciteten och nyttjandegrad tillsammans med lokalnyttjarna i befintliga fastigheter. Eftersom lokalnyttjarna har olika krav på fastigheter utifrån vilken verksamhet som bedrivs så kan kapaciteten och nyttjandegraden skiljas åt beroende på vilka som nyttjar fastigheten, men som en integrerad del i förvaltningen sker dialog om nyttjandet i samband med att kapacitetsutredningar utförs.

För att bland annat förenkla processen för samnyttjande har det genomförts fastighetsanalyser på ett antal fastigheter. Fastighetsanalyserna som genomförts har utförts på fastigheter som antingen är vakanta, kan tänkas bli vakanta eller som har ett stort underhållsbehov framåt. Slutsatserna i analysen innehåller information om vilka verksamheter som fastigheten är ändamålsenlig för i befintligt skick samt hur fastigheten kan nyttjas framåt vid förändrat behov inom staden. Med

denna information synliggörs samnyttjandepotentialen. Framåt kommer det att utföras ett större antal fastighetsanalyser samtidigt som analysen ska förenklas för att effektivisera arbetsprocessen.

En utmaning som är identifierad är att det saknas ekonomiska incitament för samnyttjande, till exempel kostnadsfördelning baserat på faktisk användning. Utöver ekonomiska incitament saknas det även tydliga styrande principer och praktiska lösningar som behovsstyrd städning, flexibla ytor, förråd och bokningssystem.

Internhyra

Internhyresmodellen påverkar lokalnyttjarna på olika sätt och lokalnyttjarna kan till viss del påverka driftkostnader så som kostnader för skadegörelse och energiförbrukning själva. Stadsfastigheters målsättning är att kunna synliggöra de kostnader som lokalnyttjaren själv kan påverka för att kunna föra dialog och samarbete kring hur dessa kostnader kan minskas. Det finns även ett stort behov av att kunna simulera framtida hyror för respektive lokalnyttjare där alla faktorer kan prognosticeras tillsammans med kommande lokalbehov. Är en fastighet äldre finns det komponenter som med tiden blir helt avskrivna, exempelvis stommen, vilket kan resultera i en lägre hyra. I nuläget finns inte denna möjlighet och stadsfastigheter ser ett behov av att utveckla denna funktion i systemstöden.

Inom ramen för internhyresmodellen togs en ny gränsdragningslista fram mellan stadsfastigheter och lokalnyttjarna. I den nya gränsdragningslistan övertar stadsfastigheter ett antal komponenter över tid. Det första övertagandet av komponenter skedde 1 januari 2026. Dessa komponenter kommer framåt ingå i internhyresmodellen både gällande kapital- och driftkostnader. Se bilaga C.