



# Social obligationsrapport

Malmö stad

Effektrapportering för mätåret 2025

Diarienummer: STK-2026-71

<b>Författare:</b>	Utredare och controller från stadskontoret
<b>Med stöd av:</b>	Malmö stads sociala finansieringskommitté
<b>Datum:</b>	2026-06-03
<b>Diarienummer:</b>	STK-2026-71
<b>Förvaltning:</b>	Stadskontoret, Malmö stad
<b>Foto:</b>	Malmö stads bildbank

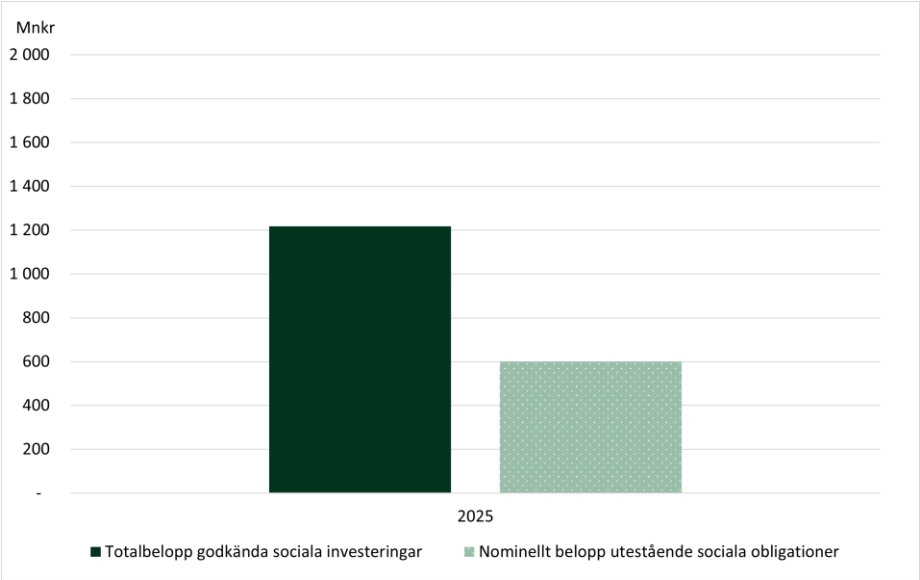
## Effektrapport 2025

Denna rapport beskriver de sociala effekter som är ett resultat av de investeringar som godkänts som sociala investeringar av Malmö stads sociala finansieringskommitté. Rapporten har godkänts av den Sociala finansieringskommittén.

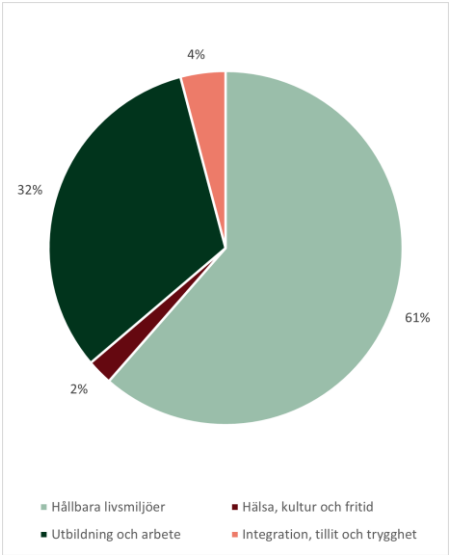
Rapporter kan laddas ner från [malmo.se/redovisningar](https://malmo.se/redovisningar)

# Sammanfattning per den 31 december 2025

## SOCIALA INVESTERINGAR OCH SOCIALA OBLIGATIONER



## FÖRDELNING INVESTERINGSKATEGORIER



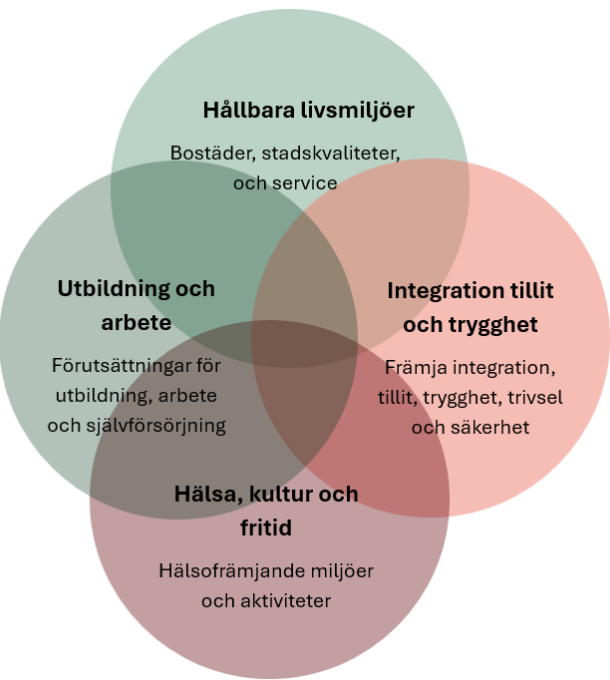
## UTESTÅENDE SOCIALA OBLIGATIONER

År/Månad	Lånebelopp MNKR	Löptid	Räntestruktur	Emissionskurs	ISIN
2025/augusti	400	2030-09-09	Fast 2,57%	100,0	XS3174779374
2025/augusti	200	2030-09-09	Stibor+0,285%	100,0	XS2439211983

## BASINFORMATION

Ramverk för sociala obligationer	Social Bond Framework, City of Malmö, Mars 2023
Granskning av allokeringar	Controller, Malmö stad
Rapporteringsperiod	Kalenderår 2025
Publiceringsdatum	Juni 2026
Rapporteringsfrekvens	Årlig
Nästa planerade rapport	Juni 2027
Rapporteringsupplägg	Portfölj och investeringsrapportering

## KATEGORIER AV SOCIALA INVESTERINGAR OCH DESS FÖRVÄNTADE EFFEKTER



## FÖRDJUPNING – JÄMLIKA BOSTÄDER I SEGE PARK



# Innehåll

---

<b>Sammanfattning per den 31 december 2025</b>	<b>3</b>
<b>1. Introduktion – Malmö stads hållbarhetsarbete och ramverket för sociala obligationer</b>	<b>5</b>
1.1 Malmö stads ramverk för sociala obligationer	5
1.2 Malmö stads hållbarhetsarbete	7
1.3 Agenda 2030 och EU:s taxonomi	7
<b>2. Process för utvärdering och godkännande av sociala investeringar</b>	<b>10</b>
2.1 Malmö stads sociala finansieringskommitté	10
2.2 Urvals- och utvärderingsprocess	11
<b>3. Finansiell information</b>	<b>12</b>
3.1 Utestående sociala obligationer	12
3.2 Godkända sociala investeringar	12
3.3 Övriga hållbara finansieringskällor	14
<b>4. Effektrapportering</b>	<b>15</b>
4.1 Tillvägagångssätt och metod	15
4.2 Investeringarna samt förväntade effekter	16
<b>5. Fördjupning – Prisrimliga bostäder i nybyggda Sege Park</b>	<b>20</b>
5.1 Sege Park – en blandad stadsdel med stark hållbarhetsprofil	20
5.2 MKB bygger hållbara livsmiljöer för alla Malmöbor	21
5.3 Daggekåpan	23
5.4 Stockrosen	24
5.5 Prisat bostadsbygge	24
<b>6. Referenser och lästips</b>	<b>26</b>
<b>Bilaga 1 Sociala investeringar 2025</b>	<b>28</b>

# 1. Introduktion – Malmö stads hållbarhetsarbete och ramverket för sociala obligationer

---

Malmö stads ramverk för sociala obligationer gavs ut år 2023 och är ett viktigt verktyg i stadens hållbarhetsarbete.

Malmö stads ramverk för sociala obligationer syftar till att mobilisera kapital för att möjliggöra investeringar som möter sociala utmaningar i Malmö och därmed bidrar till ökad social hållbarhet. Ambitionen är också att öka kunskapen om hur dessa investeringar genererar sociala värden. Därför arbetar staden för att förstärka sin kapacitet att systematiskt bedöma den faktiska effekten av investeringar och därtill kopplade insatser. Ett ökat fokus på utfalls- och effektutvärdering kan bidra till en kunskaps- och metodutveckling som driver Malmö stads arbete framåt. Dessutom främjas långsiktighet och systematik i stadens arbete för att främja social hållbarhet. Kunskaps- och metodutvecklingen kan även användas brett och bidra till att resurser riktas mot de projekt och insatser som ger störst nytta. På detta sätt kan arbetet även stärka Malmö stads förmåga till ekonomisk hållbarhet.

## 1.1 Malmö stads ramverk för sociala obligationer

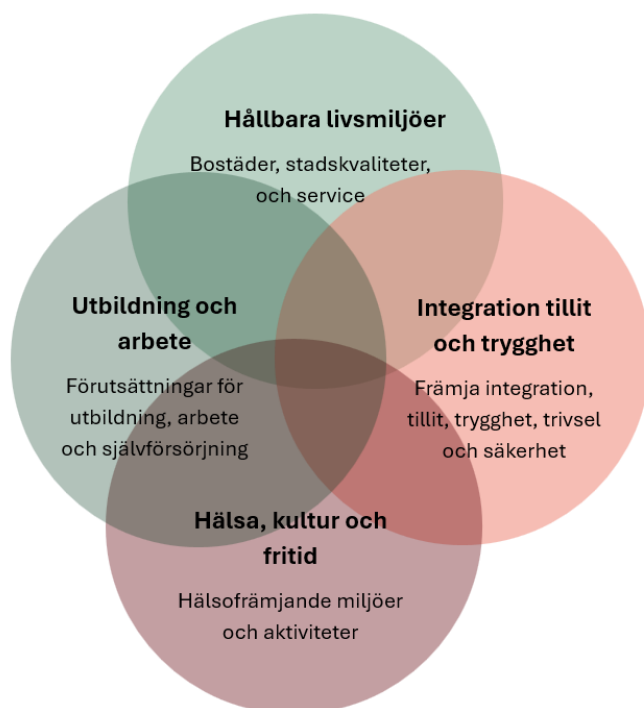
Malmö stads ramverk för sociala obligationer gavs ut år 2023 och följer The International Capital Market Associations (ICMA:s) principer för sociala obligationer. Ramverket delar upp investeringarna i fyra olika kategorier, som är valda att möta specifika sociala utmaningar som Malmö stad pekat ut som särskilt angelägna.

Ramverkets fyra investeringskategorier är:

- Hållbara livsmiljöer
- Hälsa, kultur och fritid
- Utbildning och arbete
- Integration, tillit och trygghet



Investeringar inom dessa kategorier ska möta Malmös utmaningar antingen genom utformningen av den fysiska miljön eller genom att tillkoppla insatser utöver den grundverksamhet som bedrivs i liknande miljöer.



Figur 1. Kategorier av sociala investeringar och dess förväntade effekter

Ramverket möjliggör ett aktivt och strategiskt arbete som verkar för att utjämna skillnader i livsvillkor mellan befolkningsgrupper, bryta segregation och bygga ett hållbart Malmö där alla får ta del av den positiva utveckling som sker. Det är önskvärt att de fysiska investeringarna och de därtill kopplade sociala insatserna i möjligaste mån bygger på medskapande och att berörda målgrupper är involverade i både planerings- och genomförandefas för att bidra till ökad delaktighet och samförstånd.

De fyra kategorierna synliggör Malmö stads utmaningar och riktar stadens resurser. En god utbildning och möjligheten till arbete är a och o för ett socialt hållbart Malmö – både för Malmö som stad och för dess invånare. Trots att Malmö har haft en stark tillväxt under senare år finns det många Malmöbor som saknar förankring på arbetsmarknaden och som lever i ekonomisk utsatthet. Malmöelevernas meritvärden och andelen med gymnasiebehörighet har ökat kontinuerligt under det senaste årtiondet, men fortfarande finns det elever som inte tar en gymnasieexamen. Det är problematiskt, dels då en fullständig gymnasieutbildning utgör en viktig grund för etablering i samhället och på arbetsmarknaden, dels då utbildning och kunskap utgör viktiga grundstenar i ett demokratiskt samhälle.

Utöver kategorin *Utbildning och arbete*, lyfter ramverket kategorierna *Hållbara livsmiljöer*, *Hälsa, kultur och fritid* och *Integration, tillit och trygghet*. Dessa kategorier bemöter att det råder brist på bostäder som Malmöbor med låg inkomst har råd med trots många år med höga volymer i bostadsbyggandet. Det finns geografiska områden där

förutsättningarna för hälsa och välmående, kultur och rekreation är strukturellt lägre – där folkhälsan sviktar och de boendes upplevelse av otrygghet och utsatthet för brott är större men tilliten lägre.

För en mer detaljerad beskrivning av ramverkets fyra investeringskategorier hänvisas till Malmö stads ramverk för sociala obligationer, som återfinns på Malmö stads hemsida: [Sociala obligationer - Malmö stad](#).

## 1.2 Malmö stads hållbarhetsarbete

Hållbarhet har länge varit en ledstjärna för Malmö stad och staden driver ett målmedvetet och strategiskt hållbarhetsarbete i nära samarbete med det lokala näringslivet, civilsamhället, akademien och omvärlden. Fem gånger har Malmö rankats som Sveriges miljöbästa kommun och Malmö har fått flera internationella och nationella utmärkelser för sitt hållbarhetsarbete.

Malmö var tidigt ute med en holistisk syn på hållbar stadsutveckling. 2010 tillsatte Malmö stad världens första lokala kommission för jämlik hälsa, *Kommission för ett socialt hållbart Malmö* (Malmökommissionen), som baserades på WHO:s omfattande analys om vilka faktorer som påverkar ojämlikhet i hälsa och som sammanfattas i rapporten *Closing the gap in a Generation*. Malmökommissionen genomförde omfattande analyser och gav rekommendationer som sedan 2013 har omsatts i staden. Två övergripande rekommendationer har varit vägledande i arbetet: att etablera en social investeringspolitik som kan utjämna skillnaderna i levnadsvillkor och att förändra stadens arbetsprocesser genom kunskapsallianser och demokratiserad styrning.

Malmökommissionens rekommendationer har inneburit en förflyttning mot ett mer långsiktigt och systematiskt arbete med frågor relaterade till social hållbarhet. Det sociala investeringsperspektiv som blivit ett av kommissionens betonar vikten av att använda utfalls- och effektutvärdering för att på ett systematiskt sätt bedöma den faktiska nyttan av sociala investeringar och insatser.

## 1.3 Agenda 2030 och EU:s taxonomi

Agenda 2030 för hållbar utveckling består av 17 globala mål för en mer hållbar framtid för alla länder och människor. Det är en handlingsplan som syftar till att utrota fattigdom, stoppa klimatförändringar och skapa fredliga, trygga samhällen.

Agendas globala mål är integrerade i Malmö stads budget genom stadens kommunfullmäktigemål och stakar på så sätt ut stadens långsiktiga riktning. Analyser av Malmös utveckling i förhållande till de 17 globala målen bidrar till formuleringen av kommunfullmäktigemål för staden. I budgeten, som är det övergripande styrdokumentet för nämnder och helägda bolag, kopplas sedan stadens prioriteringar ihop med de globala mål som de, direkt eller indirekt, bidrar till.

De globala målen ses som integrerade och odelbara – ett mål kan inte uppnås på bekostnad av ett annat. En viktig princip som genomsyrar hela agendan är att ”ingen ska lämnas utanför”. Principen är både en förutsättning och ett mål för hållbar utveckling och handlar om att göra aktiva val för att nå grupper i samhället som lever i

utsatthet, är diskriminerade eller exkluderade. Även i Malmö stads hållbarhetsarbete är detta en viktig vägledande princip, då det endast är i samspelet mellan de tre hållbarhetsdimensionerna som hållbar utveckling kan ske.

De investeringar som finansieras genom Malmö stads sociala obligationer riktar sig särskilt mot elva av de 17 globala målen; 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 16 och 17.



Figur 2. De elva globala hållbarhetsmål som investeringar genom Malmö stads sociala obligationer särskilt riktar sig mot.

Då stadens *Ramverk för Gröna obligationer* främst riktar in sig på mål 3, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14 och 15 bidrar de två ramverken gemensamt till att rikta Malmö stads fokus mot samtliga Globala mål.

Utöver Agenda 2030 följer Malmö stad EU:s strategi för grön tillväxt. EU:s strategi för grön tillväxt, ”Green Deal”, resulterade i ett stort och omfattande regleringspaket i omställningen mot att uppnå klimatneutralitet till år 2050. Strategin resulterade bland annat i ett antal direktiv och förordningar.

EU:s gröna taxonomi är ett klassificeringssystem som syftar till att hjälpa investerare att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar. Taxonomin fastställer kriterier för vilka ekonomiska verksamheter som kan klassificeras som hållbara. För att omfattas ska en verksamhet bidra väsentligt till minst ett av sex miljömål, inte orsaka betydande skada på något av de övriga målen samt uppfylla vissa minimikrav inom social hållbarhet. EU-taxonomin riktar sig till företag och organisationer.

Direktivet om hållbarhetsrapportering (CSRD) riktar sig också till företag och organisationer. Direktivet ska säkerställa att företag i EU, däribland kommunala bolag, rapporterar effekten av verksamhetens sociala och miljömässiga aktiviteter.

Den 26 februari 2025 presenterade EU-kommissionen ett Omnibus-förslag för att förenkla och harmonisera regelverk för hållbarhetsrapportering. Förändringarna är en del av EU:s strategi för att minska administrativa bördor och stärka företagens konkurrenskraft. Rapporteringskraven begränsas till företag med över 1 000 anställda och 450 miljoner euro i omsättning och hållbarhetsrapporteringen förenklas och görs frivillig för övriga företag.

Efter Omnibus-förslaget omfattas inte längre Malmö stads helägda bolagskoncern (där bland annat MKB Fastighets AB ingår) av CSRDs och EU-taxonominns krav på



rapportering. Dock har styrelsen för Malmö Stadshus AB ändå beslutat att upprätta en förenklad hållbarhetsrapport för 2025, integrerad i koncernens årsredovisning.

## 2. Process för utvärdering och godkännande av sociala investeringar

---

De investeringar som presenteras i denna rapport uppfyller de krav som fastställts i Malmö stads ramverk för sociala obligationer.

För att säkerställa att Malmö stad arbetar systematiskt och i enlighet med de riktlinjer och ramar som Malmö stads ramverk för sociala obligationer stipulerar har staden satt upp en process för arbetet med att välja ut och granska investeringsförslag mot ramverket. Denna process styr även uppföljningen och utvärderingen av de sociala investeringarna samt hur återslagning ska gå till.

### 2.1 Malmö stads sociala finansieringskommitté

Den sociala finansieringskommittén består av experter inom social hållbarhet, finans, effektutvärdering och stadens verksamhetsområden. År 2025 bestod kommittén av nedanstående representanter från stadens förvaltningar och av kommunen helägda bolag.

---

#### SOCIALA FINANSIERINGSKOMMITTÉN 2025

Titel	Förvaltning/Bolag
Controller	Stadskontoret
Utredare	Stadskontoret
Utredare	Stadskontoret
Landskapsarkitekt	Fastighets- och gatukontoret
Lokalförsörjare	Serviceförvaltningen
Fastighetscontroller	Malmö kommuns parkeringsaktiebolag
Planarkitekt	Stadsbyggnadskontoret
Utvecklingssekreterare	Arbetsmarknads- och socialförvaltningen
Controller	Funktionsstödsförvaltningen
Strategisk koordinatör	MKB Fastighets AB
Controller	Grundskoleförvaltningen

Malmö stads sociala finansieringskommitté har till ansvar att:

- Granska och godkänna ramverket för sociala obligationer och säkerställa att det fungerar korrekt och uppdateras på rätt sätt.
- Granska och godkänna investeringsförslag mot det sociala ramverket.
- Granska tidigare godkända sociala investeringar för att säkerställa att de genomförs och utvärderas enligt plan och fortsätter att uppfylla kriterierna i ramverket.
- Granska och besluta om den årliga rapporten om sociala obligationer.

## **2.2 Urvals- och utvärderingsprocess**

Processen för att identifiera och välja ut sociala investeringar initieras av att Malmö stads förvaltningar och helägda bolag föreslår möjliga sociala investeringar till den Sociala finansieringskommittén. En förkommitté till den sociala finansieringskommittén består förvaltningarna och de helägda bolagen i identifieringsfasen. Förkommittén består av utredare och controller från stadskontoret.

Den förvaltning eller det bolag som står bakom investeringen presenterar sedan den föreslagna investeringen, tillsammans med en plan för hur investeringen ska utvärderas, för den sociala finansieringskommittén. Kommittén granskar därefter investeringsförslaget utifrån de kriterier som anges i ramverket för sociala obligationer och fattar beslut om godkännande. Ofta deltar även projektledare eller personer med specifik expertkompetens för att bistå kommittén i granskningsprocessen.

Uppföljningen av de godkända sociala investeringarna sker löpande och i enlighet med den plan för utvärdering som presenteras i samband med att investeringen prövas mot ramverket. En gång om året sammanställs och återrapporteras uppföljningen och utvärderingen i en social obligationsrapport, vilken granskas och beslutas av den sociala finansieringskommittén.

## 3. Finansiell information

Under 2025 har Malmö stad emitterat två sociala obligationer till ett totalt värde av 600 miljoner kr.

Malmö stads internbank samordnar upplåningen i kommunkoncernen. Stadens totala upplåning uppgick per årsskiftet till 16,8 miljarder kr. De största låntagarna är MKB Fastighets AB och Kommunalförbundet VA Syd. Under året har två sociala obligationer till ett totalt värde av 600 miljoner kr emitterats.

### 3.1 Utestående sociala obligationer

Då en social obligation emitteras sätts det erhållna lånade beloppet (emissionslikviden) in på Malmö stads konto för sociala obligationer. Saldot på kontot är idag noll eftersom hela likviden har allokerats till de i rapporten redovisade godkända sociala investeringarna. Om inte allt kapital hade använts för sociala investeringar hade kapitalet stått kvar på kontot för sociala obligationer alternativt placerats i räntebärande värdepapper i enlighet med ramverkets krav.

Ramverket tillåter både nya investeringar och äldre sådana, så kallad ”refinansiering”. För att beräkna andelen av de sociala investeringarna som är finansiering respektive refinansiering används den 1 januari 2025 som brytpunkt. Investeringar som var färdigställda före 1 januari 2025 klassificeras som refinansiering och investeringar som färdigställts efter detta datum klassificeras som finansiering. Av de investeringar som godkänts av den sociala finansieringskommittén utgör 13 procent finansiering och 87 procent refinansiering.

TABELL ÖVER MALMÖ STADS SAMTLIGA UTESTÅENDE SOCIALA OBLIGATIONER.

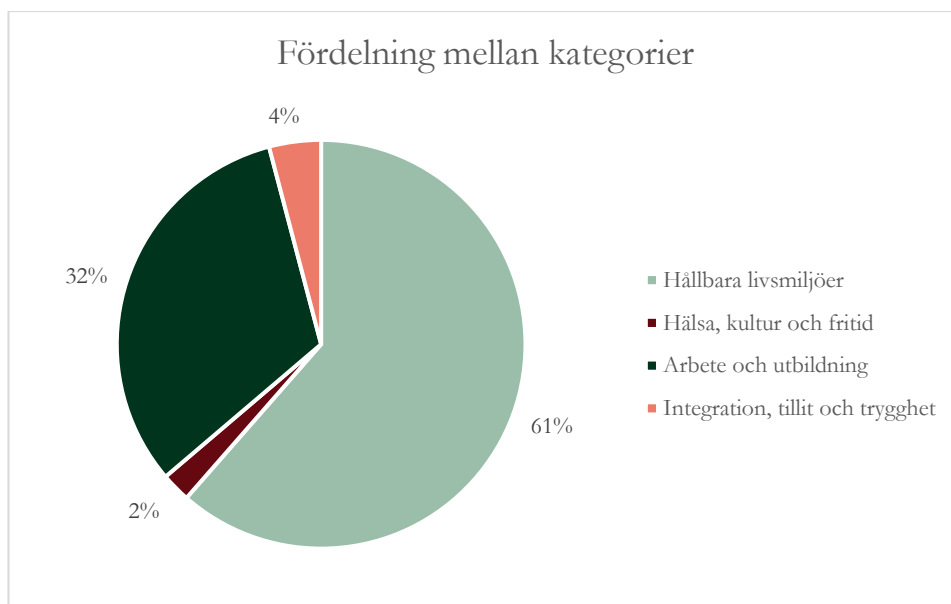
År/Månad	Lånebelopp, MNKR	Löptid	Räntestruktur	Emissionskurs	ISIN
2025/augusti	400	2030-09-09	Fast 2,57 %	100,0	XS3174779374
2025/augusti	200	2030-09-09	Stibor + 0,285%	100,0	XS2439211983
<b>Totalt</b>	<b>600</b>				

Uppgifter för respektive emitteringstillfälle.

### 3.2 Godkända sociala investeringar

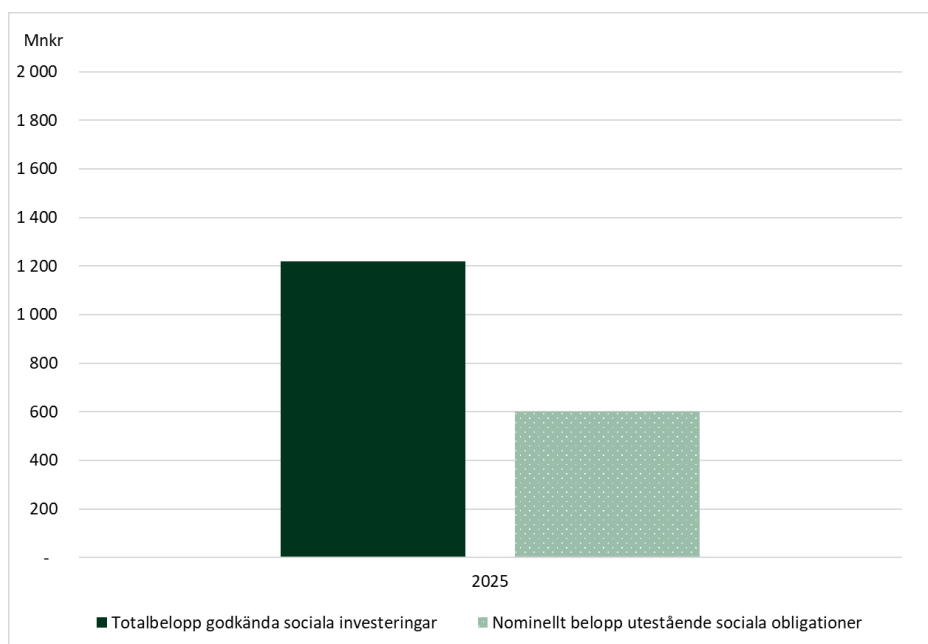
Den 31 december 2025 hade åtta investeringar godkänts av den sociala finansieringskommittén till ett totalt belopp om ca 1,2 miljarder kronor.

Nedan cirkeldiagram, figur 3, visar hur dessa belopp fördelade sig mellan de fyra investeringskategorierna i ramverket. Investeringarna finns kvar som godkända sociala investeringar så länge de möter kraven i ramverket.



Figur 3. Fördelning (beloppsmässigt per den 31 december 2025) av samtliga godkända sociala investeringar mellan de fyra investeringskategorierna i ramverket.

Volymen utestående obligationer uppgick per den 31 december 2025 till 0,6 miljarder kronor, det vill säga 50 procent av den totala volymen av godkända sociala investeringar vilket framgår av figur 4.



Figur 4. Totalbelopp godkända sociala investeringar och utestående sociala obligationer

### 3.3 Övriga hållbara finansieringskällor

Malmö stad har sedan år 2017 ett ramverk för gröna obligationer. De hållbara investeringar som godkänts eller kommer att godkännas som gröna investeringar i enlighet med Malmö stads ramverk för gröna obligationer utgör underlag för emission av gröna obligationer.

Utestående gröna obligationer uppgick per den 31 december 2025 till 7,35 miljarder kr. Den årliga gröna obligationsrapporten beskriver utfall av miljönyttor för godkända gröna investeringar.

De lån och kreditlöften som Malmö stad har med investeringsbankerna Council of Europe Developmentbank (CEB), Europeiska Investeringsbanken (EIB) och Nordiska Investeringsbanken (NIB) är också en del av stadens hållbara finansiering. Dessa banker finansierar mellan 50 procent och 70 procent av stadens investeringar inom olika verksamheter. Finansieringen kopplas till specifikt utvalda investeringar med miljö-, klimat- och/eller sociala nyttor, som till exempel investeringar i skolfastigheter, bostadsfastigheter och investeringar i vatten och avlopp.

De investeringar som i sin helhet finansieras via gröna obligationer eller investeringsbanker kan inte också finansieras med sociala obligationer. Det finns därmed fler investeringar som sannolikt skulle möta kraven i ramverket men som är finansierade på annat sätt (via gröna obligationer, EIB, CEB eller NIB).

Per den 31 december 2025 finansierade ovanstående investeringsbanker investeringar till ett värde av 5,2 mdkr. Ytterligare tillgängliga lånelöften om 1,1 mdkr finns med EIB och 0,6 mdkr med CEB. Diskussioner förs med investeringsbanker kring finansiering av Malmös andel av VA SYDs projekt MAXIMA. Ambitionen är att närmsta åren etablera kreditfaciliteter som svarar för delar av denna stora investering.



## 4. Effektrapportering

---

I detta avsnitt presenteras en sammanfattning av effekter som Malmö stad förväntas bidra till genom de sociala investeringar som godkänts av den sociala finansieringskommittén. Kapitel 5 gör sedan en fördjupad redogörelse för utvärderingen av två investeringar riktade mot en mer jämlik tillgång på bostäder.

Staden strävar efter att så långt som möjligt använda utfalls- och effekttutvärdering för att kunna bedöma den faktiska nyttan av de sociala investeringarna på ett systematiskt och trovärdigt sätt. Därmed får staden inte bara en ökad långsiktighet och systematik i arbetet med social hållbarhet utan även en ökad kunskap och metodutveckling till stöd för sitt fortsatta arbete.

### 4.1 Tillvägagångssätt och metod

Eftersom Malmö stads ramverk för sociala obligationer möjliggör sociala investeringar som adresserar ett brett spektrum av sociala utmaningar kommer de metoder som används för utvärdering att variera och skräddarsys för respektive investering. Kravet på effektrapportering skiljer sig också därför åt både mellan och inom de fyra kategorierna, då möjligheten att mäta de uppnådda effekterna ser olika ut. Utvärderingen skall alltid ske efter bästa förmåga och utifrån rådande förutsättningar.

Generellt sett är sociala effekter svåra att mäta, då det ofta handlar om komplexa skeenden som många gånger uppstår och utvecklas under väldigt långa tidsperioder. Dessutom berör de ofta så kallade ”mjuka värden” och upplevelser som kan tolkas olika av olika individer och som är svåra eller omöjliga att mäta med etablerade metoder.

För att bemöta dessa svårigheter har Malmö stad antagit en pragmatisk ansats som bygger på förändringsteori. En förändringsteori är en metod för att ta fram en teoribaserad berättelse, en så kallad förändringskedja, kring varje investering utifrån tidigare forskning och beprövad erfarenhet. Förändringsteorin beskriver varför den sociala investeringen är viktig, för vem den är viktig och hur den kan leda till en social förändring i riktning mot Malmö stads långsiktiga mål. En sådan förändringsteori tas fram för varje investering och utgör en del av det underlag som den sociala finansieringskommittén baserar sitt beslut om godkännande på.

Varje social investering utvärderas enligt en utvärderingsplan, som kopplar an till investeringens förändringsteori. Utvärderingsmetoderna kan vara både kvantitativa och kvalitativa och skräddarsys för varje enskild investering, med syfte att leda förändringsteorin i bevis.

För mer information om kraven på effektrapportering hänvisas till Malmö stads ramverk för sociala obligationer.

## 4.2 Investeringarna samt förväntade effekter

Malmö har, liksom andra storstäder, sociala utmaningar. Dessa hanteras inom ramverkets fyra investeringskategorier, som samlar investeringar med effekter i linje med de målbilder som kategorinamnen anger.

De investeringar som till och med år 2025 godkänts som sociala listas nedan under den kategori och underkategori som investeringen tillhör. Listan ger en översikt över vad investeringen är och vad det är för effekt den förväntas ge sin målgrupp. I regel finns betydligt fler effekter av investeringarna än vad som redovisas här. Här fokuserar vi på den sociala effekt som ligger till grund för att investeringen klassats som social.

Listan innehåller även översiktlig information om vilken analysmetod och vilka indikatorer som kommer användas för utvärdering av respektive investering. Dessutom redovisas Malmö stads långsiktiga målsättning. Den långsiktiga målsättningen är en viktig värdemätare, då den visar vad staden vill uppnå på lång sikt som en följd av att investeringen bidragit till effektmålen. Eftersom den långsiktiga målsättningen ofta dels uppstår först en lång tid efter investeringen, dels beror på en mängd faktorer utöver investeringen, kommer staden inte nödvändigtvis att följa upp på den. Dock ska den långsiktiga målsättningen alltid ha en trovärdig koppling till effektmålet genom forskning eller beprövad erfarenhet.

Mer information om de listade investeringarna finns i Bilaga 1. Kommande kapitel, kapitel 5, ger även en mer detaljerad bild av utvärderingen för två av investeringarna för jämlik tillgång till bostäder inom kategorien Hållbara livsmiljöer.

### 4.2.1 Kategori: Hållbara livsmiljöer

#### Jämlik tillgång till bostäder

##### Investering: Daggkåpan

**Beskrivning:** Nyproduktion i Sege Park av flerbostadshus inom MKB, med hyresnivåer i enlighet med bolagets modell för rimliga hyror.

**Effektmål:** Ökat utbud av lägenheter med en relativt sett låg hyra.

**Målgrupp:** Malmöbor i behov av bostad.

**Indikatorer:** Färdigställda bostäder, söktryck samt frigjorda bostäder i det befintliga beståndet.

**Metod:** Kvantitativ analys av indikatorerna.

**Periodicitet:** Mätning i anslutning till uthyrningsperioden.

### **Investering: Spiran**

**Beskrivning:** Nyproduktion i Limhamn av flerbostadshus inom MKB, med hyresnivåer i enlighet med bolagets modell för rimliga hyror.

**Effektmål:** Ökat utbud av lägenheter med en relativt sett låg hyra.

**Målgrupp:** Malmöbor i behov av bostad.

**Indikatorer:** Färdigställda bostäder, söktryck samt frigjorda bostäder i det befintliga beståndet.

**Metod:** Kvantitativ analys av indikatorerna.

**Periodicitet:** Mätning i anslutning till uthyrningsperioden.

**Långsiktig målsättning:** Bostadsbristen i Malmö stad ska minska.

### **Investering: Stockrosen**

**Beskrivning:** Nyproduktion i Sege Park av flerbostadshus inom MKB, med hyresnivåer i enlighet med bolagets modell för rimliga hyror.

**Effektmål:** Ökat utbud av lägenheter med en relativt sett låg hyra.

**Målgrupp:** Malmöbor i behov av bostad.

**Indikatorer:** Färdigställda bostäder, söktryck samt frigjorda bostäder i det befintliga beståndet.

**Metod:** Kvantitativ analys av indikatorerna.

**Periodicitet:** Mätning i anslutning till uthyrningsperioden.

**Långsiktig målsättning:** Bostadsbristen i Malmö stad ska minska.

### **Jämlik tillgång till goda livsmiljöer, stadskvaliteter och service via geografisk närhet**

#### **Investering: Mobilitetshuset Hyllieäng**

**Beskrivning:** Ett mobilitetshus i Hyllie för hållbart resande och med ett brett utbud av service och tjänster.

**Effektmål:** Ökad rörlighet då fler kan använda sig av mobilitetstjänster så som bil- och cykelpooler och lättare röra sig i staden, även utan egenägda transportmedel.

**Målgrupp:** De boende och verksamma i området

**Indikatorer:** Antal resor med fordonspoolerna. Förekomst av längre respektive kortare resor samt upprepad användning.

**Metod:** Kvantitativ analys av indikatorerna.

**Periodicitet:** Årligen i minst tio år.

**Långsiktig målsättning:** Malmöbor utan privat bil ska ha likvärdiga möjligheter att besöka platser för kultur och sociala sammankomster, både inom och utanför Malmö, som de med privat bil.

#### 4.2.2 Kategori: Hälsa, kultur och fritid

##### Jämlik tillgång till kultur, fritids- och social aktivitet via geografisk närhet

###### Investering: Wisdome Malmö museum

**Beskrivning:** En upplevelsearena med domteater, digitala labb och andra lärmiljöer där vetenskap, nyfikenhet och kreativitet står i centrum.

**Effektmål:** Fler barn och ungdomar möter och intresserar sig för teknik och naturvetenskap.

**Målgrupp:** Barn och unga i Malmö och övriga Skåne.

**Indikatorer:** Självskattad bedömning av upplevelsen och vad man tagit med sig från den. Besöksstatistik, exempelvis andelen skolungdomar i olika årskurser som besökt ett pedagogiskt program.

**Metod:** Kvalitativ analys av data från intervjuer och enkäter, både med elever och medföljande skolpersonal. Kvantitativ analys av besöksstatistik.

**Periodicitet:** Löpande årligen samt en långtidsuppföljning 2030.

**Långsiktig målsättning:** Ökad kompetensförsörjning och innovationskraft.

#### 4.2.3 Arbete och utbildning

##### God och jämlik utbildning

###### Investering: Citadellsgymnasiet

**Beskrivning:** En ny gymnasieskola i centrala Malmö med fokus på hållbarhet, design, digitalisering och innovation.

**Effektmål:** Ökad blandning av elever från områden i Malmö med olika socioekonomiska förutsättningar.

**Målgrupp:** Gymnasieelever

**Indikatorer:** Elevsammansättning, både faktisk och bland sökande (dvs. oavsett om de har kommit in på skolan eller ej).

**Metod:** Kvantitativ analys av indikatorerna.

**Periodicitet:** Löpande årligen. Lång uppföljningsperiod (minst 7 år) då det generellt sett tar tid för en ny skola att etablera sig i det befintliga utbudet.

**Långsiktig målsättning:** Minskad segregation.

###### Investering: Nydalaskolan

**Beskrivning:** Ny- och ombyggnad av grundskolan i Nydala för ökad trygghet, trivsel och studiero.

**Effektmål:** Tryggare elever som befinner sig i en miljö med god studiero.

**Målgrupp:** Skolans elever i årskurs 4–6.

**Indikatorer:** Självskattad trygghet och studiero samt uppnådda betyg.

**Metod:** Kvantitativ analys med Difference in difference-metoden som jämför målgrupp och kontrollgrupp för att skatta effekter (för betyg, upplevd trygghet och upplevd studiero). Data från skolenkäter som elever, vårdnadshavare och lärare besvarar.

**Periodicitet:** Löpande årligen i minst sju år efter att skolan står klar.

**Långsiktig målsättning:** Bättre studieresultat och fler som läser vidare på gymnasiet.

#### **4.2.4 Kategori: Integration, tillit och trygghet**

##### **Trygghet, trivsel och säkerhet**

##### **Investering: Lorensborg centrum**

**Beskrivning:** Lorensborg centrum utvecklas med fler attraktiva mötesplatser och bättre möjligheter till god service.

**Effektmål:** Ökad trygghet och attraktivitet, ökat serviceutbud.

**Målgrupp:** De boende i området.

**Indikatorer:** Självskattad trygghet och attraktivitet relaterad till området. Polisens trygghetsindex.

**Metod:** Kvantitativ analys där indikatorerna följs över tid, före och efter upprustningen, samt jämförs med genomsnittet för hela Malmö (likt en kontrollgrupp). Data från de boende via MKB:s kundnöjdhetsenkät, polisens trygghetsmätningar.

**Periodicitet:** Löpande årligen fram tills starten av en ny planerad satsning (omdaning av Lorensborgsgatan).

**Långsiktig målsättning:** Ökad trygghet och attraktivitet (fler ska vilja bo i området) i Lorensborg.

## 5. Fördjupning – Prisrimliga bostäder i nybyggda Sege Park

---

Ambitionen är i detta avsnitt att lyfta fram någon investering från en av det sociala ramverkets fyra kategorier. Detta års fördjupning fokuserar på hållbara livsmiljöer

Socialt hållbara livsmiljöer innebär att människor ska kunna leva ett gott liv. Att sträva efter en jämlik tillgång till bostäder och till goda livsmiljöer, stadskvaliteter och service är centralt eftersom de påverkar människors livschanser, hälsa och delaktighet i samhället.

MKB är som Malmös enda allmännyttan en central aktör för att bidra till en väl fungerande bostadsmarknad i staden och spelar en viktig roll för att skapa goda boendemiljöer i alla delar av Malmö. Hur MKB förvaltar det befintliga beståndet och bygger nya bostäder har en stor påverkan på utvecklingen av Malmö. Viktiga ambitioner i det arbetet är att bidra till en nyproduktion med prisrimliga bostäder och samtidigt bidra till att bygga en blandad stad som motverkar segregation. MKB har cirka 32 procent av hyresmarknaden och 15 procent av den totala bostadsmarknaden i staden.

### 5.1 Sege Park – en blandad stadsdel med stark hållbarhetsprofil

En ny stadsdel växer fram i Sege Park, ett område med en spännande historia och lummig grönska som nu utvecklas till en blandad stadsdel med nya bostäder, parker och mötesplatser. Flera av de befintliga byggnaderna i området har höga kulturhistoriska värden och den uppväxta parkmiljön ger förutsättningar för en god livsmiljö. Dessutom ska stadsdelen ha en stark hållbarhetsprofil.

I Sege Park finns det flera olika typer av boendeformer och funktioner. Här byggs både hyres- och bostadsrätter, radhus, kollektivhus, gruppboendestäder och serviceboenden. Hittills, i januari 2026, har drygt 800 bostäder, ett mobilitetshus samt lokaler för affärer och företag, gemensamhetslokaler, och gästlägenheter byggts färdigt. Blandningen bidrar till en socialt hållbar stadsdel med plats för olika livssituationer.

Ytterligare ett bidrag till hållbarhetsprofilen är Sege Parks många delningslösningar. Målet är att de boende ska ha en hög levnadsstandard utan att slösa på planetens



resurser och utan att det ska kosta stora summor pengar. Alla fastigheter erbjuder olika former av gemensamma resurser, som bil- och cykelpooler, verktygsbibliotek, kollektivkök, gästlägenheter, gemensamhetslokaler och digitala plattformar för där delning kan samordnas. Vissa har även gåvorum och byteshyllor som ett sätt att bidra till minskad resursanvändning och ökad kontakt mellan de boende.



## 5.2 MKB bygger hållbara livsmiljöer för alla Malmöbor

I takt med att Malmö växer fortsätter MKB bygga nya bostäder över hela staden. För att lyckas bygga för det demografiska bostadsbehov som finns är det avgörande att bygga till kostnader som möjliggör rimliga hyror som många har ekonomiska förutsättningar för. I Sege Park har MKB kombinerat bostäder till rimlig hyra med delningslösningar enligt den vision som tagits fram för området. Två av MKB:s byggprojekt i Sege Park - Dagdkåpan och Stockrosen - är prövade och godkända sociala investeringar som bidrar till hållbara livsmiljöer genom att öka förutsättningarna för en jämlik tillgång till bostäder i staden.

Dagdkåpan är ett bostadskvarter med varierad arkitektur, flera gemensamhetsytor och ett lugnt läge intill parken. Stockrosen är ett flerbostadshus med växthus och odlingsmöjligheter på takterrassen och huset rymmer även fem LSS-lägenheter med stöd och service för personer med funktionsnedsättning.

### 5.2.1 Från utmaning till social förbättring

Trångboddhet och bostadsbrist har långtgående konsekvenser sett ur flera perspektiv. Det orsakar stora svårigheter för de individer som drabbas, särskilt barn och unga som är beroende av ett tryggt hem för en god uppväxtmiljö och bidrar utöver det också till stora samhällskostnader.

Att bygga bostäder är ett verktyg för att motverka bristen, men det förutsätter att det sker på ett sätt som gör att fler har råd att bo i det som byggs. När utbudet av

bostäder blir större kan rörligheten på bostadsmarknader komma att öka eftersom det blir fler bostäder tillgängliga för inflyttning. Det innebär att nyproduktion kan bidra till att frigöra lägenheter i det befintliga beståndet, men de lägenheter som frigörs är i sig sällan tillräckligt många för att möta behovet av prisrimliga bostäder. Därför måste de nya bostäder som byggs också ha en hyresnivå som många har råd att efterfråga.

I all nyproduktion strävar MKB därför efter att bygga till en rimlig hyra och utgår alltid från den så kallade Malmömodellen. Modellen sätter hyresnivån utifrån bostädernas bruksvärde och läge i staden vilket ger en lägre hyresnivå än om man istället använt sig av presumtionshyror som utgår från produktionskostnad och därmed möjliggör en högre hyra. De senaste åren har hyresnivån i MKB:s nyproduktion legat 10–12 procent under Malmösnittet.

Genom att bygga nya prisrimliga bostäder bidrar MKB till att skapa förutsättningar för ett hållbart boende för fler Malmöbor. Sociala effekter skapas genom att öka utbudet av prisrimliga bostäder via nyproduktion, vilket i sin tur kan frigöra bostäder i det befintliga beståndet och öka rörligheten på bostadsmarknaden. På sikt kommer det ökade utbudet även att motverka bostadsbristen i Malmö eftersom de nyproducerade lägenheterna har en hyra som många Malmöbor faktiskt har råd med.

### **Vad är en prisrimlig bostad?**

MKB hyressätter all nyproduktion enligt Malmömodellen som både tar bostadens kvaliteter och läge i beaktande. I beräkningarna utgick MKB från Malmöhushållens disponibla inkomst per hushållsstorlek enligt senaste inkomststatistiken uppräknat med årlig inkomstutveckling till innevarande år och drog sedan av en schablonsumma för levnadskostnad per månad.

För att motverka boendesegregation hyrdes bostäderna ut enligt ordinarie inkomstkrav, utan särskilda krav på lägre inkomster. MKB bedömer att inkomsttak eller liknande kan leda till en hög koncentration av hushåll utan egen försörjning eller med låga inkomster. Genom att i stället göra MKB:s hyresrätter tillgängliga för så många som möjligt strävar bolaget efter en socioekonomisk blandning i samtliga bostadsområden.

## 5.3 Daggkåpan

Daggkåpan (Fastighetens benämning är Diagnosen) är ett flerbostadshus med 130 lägenheter och 12 radhus. Bostädernas hyror var vid den första inflyttningen på en nivå som innebar att en majoritet av Malmös befolkning beräknades ha råd med hyran. Bostäderna stod klara för inflyttning i februari 2023.



Söktrycket till bostäderna var stort, vilket var en bekräftelse på att hyrorna var satta på en nivå som många Malmöbor hade råd och träffade därmed marknaden rätt. Omflyttningen är hittills väsentligt lägre än MKB-snittet i stort, och i synnerhet i jämförelse med annan nyproduktion vilket tyder på att de boende trivs och är nöjda med sitt boende.

### 5.3.1 Effekt – ökat utbud av prisrimliga bostäder via nyproduktion och frigjorda bostäder i befintligt bestånd

Över hälften av de nya hyresgästerna i Daggkåpan var MKB-kunder sedan tidigare, vilket innebär att över 80 lägenheter i bolagets befintliga bestånd har tillgängliggjorts.

Bostäderna som frigjorts finns spridda över hela Malmö vilket signalerar att det finns en rörlighet mellan olika bostadsområden i staden även om det enskilt största området boende flyttar in från är Segevång. 54 procent av de frigjorda bostäderna har en hyra på under 1 450 kronor/kvm och år, att jämföra med den genomsnittliga årshyran för nyproduktion i Malmö 2023 som var 2 174 kr/kvm.

Av 142 hushåll som har flyttat till Daggkåpan är enbart 13 inflyttande från annan ort än Malmö, vilket innebär att de allra flesta bostäder som tillgängliggjorts i det befintliga beståndet finns i Malmö.

## 5.4 Stockrosen

Stockrosen (Fastighetens benämning är Behandlingen 2) är ett flerbostadshus med 74 lägenheter i Sege Park. Liksom i fallet med Daggkåpan sattes hyrorna i Stockrosen på en nivå som 80 procent av Malmöborna beräknades ha råd med. Även i Stockrosen såg bolaget ett högt söktryck och en omflyttningsfrekvens som ligger långt under snittet för nyproduktion.



Fem av Stockrosens lägenheter är LSS-lägenheter. En sådan lägenhet är en bostad för personer som har rätt till stöd enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade). Lägenheterna är komplett inredda, har egna uteplatser samt en avgränsad trädgård som inte är gemensam med övriga lägenheter. Till skillnad från MKB:s andra bostäder hyrs LSS-lägenheterna inte ut via den kommunala bostadsförmedlingen Boplats Syd utan beviljas enligt beslut från Funktionsstödsförvaltningen som är den förvaltning i Malmö stad som ger stöd och service till personer enligt LSS. Att LSS-bostäder har tillförts i fastigheten integrerat med andra hyresbostäder innebär ett utökat utbud av högkvalitativa bostäder för målgruppen.

### 5.4.1 Effekt – ökat utbud av prisrimliga bostäder

I Stockrosen var 19 procent av de inflyttande MKB-kunder sedan tidigare. Det innebär att 13 lägenheter har frigjorts i det befintliga beståndet. 10 av de frigjorda lägenheterna har en hyresnivå som ligger i nivå eller under en hyresnivå som mer än 80 procent av Malmöborna kunde efterfråga ekonomiskt vid uthyrningstillfället. 19 av 74 (26 %) inflyttande hushåll kommer från andra kommuner.

## 5.5 Priset bostadsbygge

Stockrosen vann pris för Bästa Nyproduktion i Sverige 2025 enligt hyresgästerna själva som ger sitt betyg på service och kvalitet. Dessutom nominerades Daggkåpan till samma pris och Malmö stads stadsbyggnadspris 2023.





## 6. Referenser och lästips

---

### **Malmö stads arbete med kapitalanskaffning och finansiell riskhantering**

Kapitalanskaffning för Malmö stad hanteras av stadskontoret som agerar internbank för kommunens förvaltningar och till internbanken anslutna bolag. All extern lånefinansiering och placering av kapital hanteras av Malmö stads internbank.

Läs mer här: [Finansverksamhet - Malmö stad](#)

### **Malmö stads ramverk för sociala obligationer**

Enligt Malmö stads ramverk för sociala obligationer syftar en socialt hållbar investering till att förebygga, motverka, minska eller lösa en specifik och avgränsad social utmaning för en eller flera utsatta målgrupper. Genom att förbättra livsvillkoren för dessa grupper kan investeringarna bidra till ökad jämlikhet och ökad livskvalitet för Malmöborna.

Läs mer här: [Social Bond Framework](#)

### **Malmö stads ramverk för gröna obligationer**

Ramverket för sociala obligationer kompletterar Malmö stads ramverk för gröna obligationer genom att rikta in sig på de av Agenda 2030:s globala mål som det gröna ramverket inte träffar. Tillsammans bidrar de båda ramverken till att visa hur Malmö stads investeringar bidrar till samtliga globala mål. Utgångspunkten är att alla Malmöbor ska ta del av utvecklingen och att klyftorna ska minska enligt Agenda 2030:s centrala princip att ingen ska lämnas utanför.

Läs mer här: [Gröna obligationer - Malmö stad](#)

### **The International Capital Market Associations (ICMA:s) principer**

ICMA sätter riktlinjer och globalt använda standarder i syfte att skapa transparens och trovärdighet för hållbar finansiering.

Läs mer här: [The International Capital Market Association » ICMA](#)

### **Second opinion**

I enlighet med ICMA:s principer för sociala obligationer har företaget Sustainalytics genomfört en granskning (second opinion) av Malmö stads ramverk för sociala obligationer. Den övergripande bedömningen är att Malmö stad är väl positionerat för att emittera sociala obligationer och att Malmö stads ramverk för sociala obligationer



är robust, transparent och i linje med de fyra kärnkomponenterna i Social Bond Principles 2021.

[Second-Party Opinion - City of Malmö Social Bond Framework](#)

### **Svensk Standard för effektmätning**

Standarden ger vägledning för mätning av sociala och miljömässiga effekter. Den omfattar insamling, analysering, sammanställning och spridning av resultat. Standarden syftar till att standardisera mått på samhällsnytta och förbättra kommunikationen och kvaliteten på utvärderingar av effekttrealisering.

Läs mer här: [Standardutveckling - Mätning av sociala och miljömässiga effekter SIS/TK 626 - Svenska institutet för standarder, SIS](#)

### **Rigga för effekt**

Rigga för effekt är ett metodstöd för organisationer som vill utveckla sin förmåga att arbeta med behovsanalys, grupputveckling, effektlogik, uppföljning och kontinuerligt lärande, med ambitionen att skapa en lärande organisation.

Läs mer här: [Rigga för effekt | RISE](#)

# Bilaga 1 Sociala investeringar 2025

Samtliga investeringar godkända av Malmö stads sociala finansieringskommitté

## HÅLLBARA LIVSMILJÖER

Projektnamn	Förvaltning/bolag	Projektbeskrivning	Underkategori	Totalt investeringsbelopp (kr)	Annan finansiering (kr)	Nettobelopp sociala investeringar (kr)	Faktiskt projektslut
Behandlingen 2, NY100104 (Stockrosen)	MKB Fastighets AB	Nybyggnation av flerbostadshus med hyresnivåer inom MKBs modell för rimliga hyror	Jämlik tillgång till bostäder	159 450 000	16 828 000	142 622 000	2024
Diagnosen NY100038 (Daggkåpan)	MKB Fastighets AB	Nybyggnation av flerbostadshus med hyresnivåer inom MKBs modell för rimliga hyror	Jämlik tillgång till bostäder	266 804 000	33 976 000	232 828 000	2023
Spiran 1, NY100100	MKB Fastighets AB	Nybyggnation av flerbostadshus med hyresnivåer inom MKBs modell för rimliga hyror	Jämlik tillgång till bostäder	329 277 000	33 513 000	295 764 000	2023
Mobilitets- huset Hyllieäng	Malmö kommuns parkerings AB	Nybyggnation av mobilitetshus	Jämlik tillgång till goda livsmiljöer, stadskvaliteter och service via geografisk närhet	98 386 054	1 332 520	97 053 534	2024
<b>Summa</b>						<b>768 267 534</b>	

## HÄLSA, KULTUR OCH FRITID

Projektnamn	Förvaltning/bolag	Projektbeskrivning	Underkategori	Totalt investeringsbelopp (kr)	Annan finansiering (kr)	Nettobelopp sociala investeringar (kr)	Faktiskt projektslut
Wisdom Innovation	Serviceförvaltningen Kulturförvaltningen	En upplevelsearena med domteater, digitala labb och andra lärmiljöer	Jämlik tillgång till kultur, fritids- och social aktivitet via geografisk närhet	43 327 332	14 990 456	28 336 876	2023
<b>Summa</b>						<b>28 336 876</b>	

## ARBETE OCH UTBILDNING

Projektnamn	Förvaltning/bolag	Projektbeskrivning	Underkategori	Totalt investeringsbelopp (kr)	Annan finansiering (kr)	Nettobelopp sociala investeringar (kr)	Faktiskt projektslut
Nydalaskolan	Serviceförvaltningen Grundskoleförvaltningen	Ombyggnation av Nydalaskolan för ökad trygghet, studiero och trivsel	God och jämlik utbildning	163 000 000	0	163 000 000	Pågående
Malmö Citadells- gymnasium	Serviceförvaltningen Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen	Nybyggnation av gymnasieskola i centrala Malmö	God och jämlik utbildning	417 000 000	208 500 000	208 500 000	2023
<b>Summa</b>						<b>371 500 000</b>	

## INTEGRATION, TILLIT OCH TRYGGHET

Projektnamn	Förvaltning/bolag	Projektbeskrivning	Underkategori	Totalt investerings-belopp (kr)	Annan finansiering (kr)	Nettobelopp sociala investeringar (kr)	Faktiskt projektslut
Upprustning Lorensborg C	MKB Fastighets AB	Upprustning av Lorensborgs centrum för ökad trygghet och trivsel	Trygghet, trivsel och säkerhet	49 621 000	0	49 621 000	2024
<b>Summa</b>						<b>49 621 000</b>	