



Tjänsteskrivelse

Datum

2025-05-30

Vår referens

Mikael Kylsäter

Utvecklingssamordnare

mikael.kylsater@malmo.se

**Lokalanskaffning genom investering i
multisportbyggnad med kontor och gymnasieskola
inom fastigheten Innerstaden 9:173 på
Stadionområdet, fritidsnämnden och gymnasie- och
vuxenutbildningsnämnden
STK-2025-642**

Sammanfattning

Fritidsnämnden samt gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden ansöker i detta ärende om godkännande av lokalanskaffning avseende nybyggnation av multisportbyggnad med idrottslokaler, kontor och gymnasieskola inom fastigheten Innerstaden 9:173 på Stadionområdet till en beräknad totalutgift om 1 020 mnkr. Multisportbyggnaden är utformad för att innehålla en fullstor inomhusfotbollsplan med läktarkapacitet som kan ställas om för andra evenemang, baskethall, gymnasieskola med idrottsinriktning och anpassad gymnasieskola, tillagningskök, kontorslokaler för fritidsförvaltningen och externa hyresgäster, reception, skyddsrum och café. I ärendet ansöker fritidsnämnden om utökat kommunbidrag för att kunna hantera driftkostnaderna som den nya anläggningen och utvecklingen av Stadionområdet medför.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner lokalanskaffning avseende nybyggnation av multisportbyggnad med idrottslokaler, kontor och gymnasieskola inom fastigheten Innerstaden 9:173 på Stadionområdet till en beräknad totalutgift om 1 020 mnkr, varav 23 mnkr avser driftkostnader.
2. Kommunfullmäktige inarbetar 37,5 mnkr i Malmö stads budget preliminärt från och med 2028 för fritidsnämnden med anledning av utökade driftkostnader för multisportbyggnaden.
3. Kommunfullmäktige inarbetar 700 tkr per år i Malmö stads budget 2026–2029 för fritidsnämnden för utökade personalkostnader för samordningen av utbyggnaden av Stadionområdet.



4. Kommunfullmäktige anmodar fritidsnämnden, gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden samt servicenämnden att beakta utökade investeringsbehov för inventarier och utrustning i multisportbyggnaden i respektive nämnds budgetskrivelse.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse KSAU 250526 Lokalanskaffning avseende multisportbyggnad med kontor och gymnasieskola inom fastigheten Innerstaden 9:173 på Stadionområdet
- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden beslut 250425 § 56 Särskilt yttrande (M)
- Preliminära ritningar - gymnasieskola
- Preliminära ritningar per verksamhet
- Tjänsteskrivelse gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen
- Fritidsnämnden beslut 250430 § 58
- Tjänsteskrivelse fritidsförvaltningen
- IHM Kontor 250402
- IHM Idrott 250402
- 2025.04.03 Lokalanskaffningsunderlag Multisportbyggnaden

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2025-06-02

Kommunstyrelsen 2025-06-04

Kommunfullmäktige 2025-06-18

Beslutet skickas till

Fritidsnämnden

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden

Servicenämnden

Stadskontoret, ekonomiavdelningen

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Före påbörjande av ett investeringsobjekt ska berörd nämnd inhämta godkännande från kommunstyrelsen om den totala utgiften för objektet överstiger 15 mnkr. Om den totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige besluta om godkännande. När investeringen gäller en lokalanskaffning är det lokalnyttjande nämnd som ansöker om godkännande. Uppföljning av beslutade investeringar sker löpande i samband med att nämnderna rapporterar ekonomisk prognos samt delårs- och årsbokslut.



Fritidsnämnden samt gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden har i detta ärende inkommit med en ansökan om lokalanskaffning avseende nybyggnation av multisportbyggnad med idrottslokaler, kontor och gymnasieskola inom fastigheten Innerstaden 9:173 på Stadionområdet.

Utvecklingen av Stadionområdet

Arbetet med att utveckla Stadionområdet har pågått en längre tid inom Malmö stad och med berörda externa aktörer. 2019 godkände kommunfullmäktige ett planprogram för området som legat till grund för utvecklingen (STK-2017-1609). Syftet med programmet är att stärka Stadionområdet inom områdena idrott, utbildning och evenemang. I programmet föreslås att flera nya idrottsanläggningar uppförs på området, bland annat friidrotts- och fotbollsanläggning, multisportbyggnad, simanläggning, ishall och gymnastikträningshall.

2022 beslutade kommunfullmäktige att multisportbyggnaden (eller multihall som den då benämndes) ska uppföras på Stadionområdet till en maximal årlig driftkostnad på 25 mnkr i 2022-års prisnivå för Malmö stad (STK-2021-864). I detta ärende godkände även kommunstyrelsen en avsiktsförklaring med Malmö Fotbollsförening (MFF) om att gemensamt utveckla området.

Under det senaste året har kommunfullmäktige och kommunstyrelsen tagit beslut om följande lokalanskaffningar på Stadionområdet som ett led i att förverkliga utvecklingsplanerna för området:

- Ny Malmö stadion (STK-2024-1347): Ny friidrotts- och fotbollsanläggning för att ersätta befintliga Malmö stadion till en beräknad totalutgift om 633 mnkr och med en utökning av fritidsnämndens kommunbidrag med 31 mnkr.
- Nya driftlokaler (STK-2024-1348): Anskaffningen innebär en inhyrning av driftlokaler i Stadionområdets södra parkeringshus för att ersätta de ytor som försvinner i befintliga Malmö stadion. Hyresavtalet med P-Malmö löper 2025–2040 till ett beräknat totalt hyresbelopp om 91 mnkr. I samband med beslutet om inhyrningen utökades fritidsnämndens kommunbidrag med 4,3 mnkr.
- Plan 7 (STK-2024-992): Ombyggnation av befintlig fotbollsplan med uppgradering till hybridgräs och kringfunktioner såsom planvärme och bevattningssystem till en beräknad totalutgift om 26,1 mnkr. Driftkostnaderna för planen kommer att finansieras gemensamt av fritidsnämnden och MFF.

Behovet av multisportbyggnaden

I inriktningsbeslutet 2022 om att uppföra multisportbyggnaden innehöll anläggningen en fullstor inomhusfotbollsplan som kan användas för andra idrotter och evenemang, en mindre idrottshall, kontor och konceptboende. I inriktningsbeslutet tog inte



kommunfullmäktige ställning till om Malmö stad skulle uppföra idrottslokalerna i multisportbyggnaden i egen regi eller om de skulle uppföras av en extern aktör. I ärendet angavs att staden inte ska uppföra kontoren och konceptbostäderna i egen regi eftersom det inte bedöms vara en kommunal uppgift.

Att bygga en fullstor fotbollsplan inomhus motiveras bland annat av ett behov från MFF. I avsiktsförklaringen anges att parterna ska verka för att en ny multisportbyggnad med fullstor fotbollsplan ska uppföras med målsättning att vara klar 2026. MFF ska enligt avsiktsförklaringen medfinansiera anläggningen.

I slutet av 2022 uttrycktes behov av nya lokaler för Malmö Idrottsgymnasium med en önskan om placering på Stadionområdet. Under arbetet med att integrera idrottsgymnasiet i detaljplanen för den norra etappen reserverades ursprungligen yta för en fristående byggnad. Under den fortsatta utredningen och projekteringen har idrottsgymnasiet i stället beretts plats i multisportbyggnaden. Därmed blev även de övriga byggrätterna i den norra etappen möjliga att använda för andra funktioner, såsom kontor, centrum eller konceptboende.

De juridiska och marknadsmässiga förutsättningarna för hur ett konceptboende skulle kunna förverkligas i multisportbyggnaden har utretts. Analysen visar att det är komplicerat att inkorporera ett konceptboende i multisportbyggnaden, dels på grund av byggnadens utformning, dels på grund av svårigheter kopplat till ansvar för drift av konceptboendet. Dessutom har det inte funnits ett intresse från marknaden att uppföra konceptboende på området.

Multisportbyggnadens olika funktioner

Multisportbyggnaden är utformad för att innehålla följande funktioner:

- Idrottslokaler med stödfunktioner: Fullstor inomhusfotbollsplan med fast läktare med cirka 1000 platser och vid omställning till andra idrotter och evenemang möjlighet för tillfälliga läktare för ytterligare cirka 4000 personer samt en baskethall.
- Gymnasieskola med idrottsinriktning och anpassad gymnasieskola: Plats för cirka 570 elever. Inkluderar även tillagningskök.
- Kontor: Kontor för fritidsförvaltningen och för externa hyresgäster inom idrottssektorn samt möteslokaler.
- Reception.
- Skyddsrum.
- Café.



Idrottslokaler

Den idrottsverksamhet som idag bedrivs i Kombihallen (inomhushall för fotboll) på Stadionområdet kommer att flyttas till multisportbyggnaden. Under dagtid är de kommunala idrottsskolorna på Stadionområdet primära användare. Även elit- och paraidrottare kommer ha möjlighet att utnyttja lokalerna dagtid. Under kvällar och helger nyttjas idrottslokalerna främst av föreningslivet.

MFF kommer att för sin förenings- och evenemangsverksamhet använda multisportbyggnadens fotbollsplan under stora delar av året.

Anläggningen möjliggör för evenemang och tävlingar i ett flertal idrotter och golvet kan läggas om från konstgräs till sporthallsgolv eller hårdgjorda golv för konferenser och utställningar. Multisportbyggnaden kompletterar Malmös övriga evenemangshallar genom att storleken möjliggör för flera mindre aktivitetsytor och att takhöjden möjliggör för specifika evenemang. Skollokaler utrustas för möjlighet till övernattning och skolrestaurangen ska kunna användas vid evenemang. Exempel på evenemang som kan anordnas i anläggningen är Skånecupen i fotboll och Malmö Open i parasport.

Multisportbyggnadens kvaliteter gör att den lämpar sig väl för en mängd olika evenemang utöver de mer traditionella. Exempel på nya tänkbara evenemang är drönartävlingar, racketsportmatcher, frisbeeidrotter, kampsportstävlingar, E-sport, inomhusgolf och idrottsmässor.

Kontorslokaler

Multisportbyggnadens västra sida utformas för att inrymma kontor för fritidsförvaltningen med cirka 100 arbetsplatser. Fritidsförvaltningens nuvarande kontorslokaler finns på tre olika adresser och är inte alltid ändamålsenliga. Gemensamma lokaler för flera av förvaltningens verksamheter förväntas ge positiva synergieffekter. Med fritidsförvaltningens samtliga kontor samlat på Stadionområdet blir närheten större till många av de idrottsföreningar och verksamheter som förvaltningen har många kontakter med.

Ytterligare cirka 80–90 arbetsplatser planeras för en extern hyresgäst inom idrottssektorn. I anslutning till kontorslokalerna planeras även för möteslokaler med tillhörande samlings- och serveringslokaler. Dessa kan användas av föreningslivet på kvällar och helger när de inte används i kontorsverksamheten.

Gymnasieskola med idrottsinriktning och anpassad gymnasieskola

Staden är i behov av en utökning av antalet utbildningsplatser i gymnasieskola och anpassad gymnasieskola. Malmö Idrottsgymnasium är idag en populär skola med många sökande. Utökningen ska dels ta höjd för en fortsatt ökning av antalet ungdomar i gymnasieålder, dels möjliggöra en omlokalisering av delar av Valdemarsro gymnasiums



verksamhet. Omlokaliseringen planeras ske höstterminen 2028 för att undvika en förlängning av befintligt hyresavtal för Valdemarsro gymnasium. Lokalanskaffningen är därmed långsiktig och viktig för att säkerställa utbudet av utbildning i gymnasieskola och anpassad gymnasieskola.

Genomförande av projektet

Under våren 2024 genomfördes en upphandling av samverkansentreprenad för multisportbyggnaden. Upphandlingen innehöll två faser. Den första fasen har innefattat en utveckling av multisportbyggnaden med projektering fram till programhandling och systemhandling inklusive investeringskalkyl. Fas två innehåller detaljprojektering och byggnation av multisportbyggnaden. Arbetet i fas två avropas efter eventuellt godkännande av lokalanskaffning i kommunfullmäktige.

Ny detaljplan (Dp 5833) som möjliggör den planerade utbyggnaden av Stadionområdets norra del där multisportbyggnaden ingår antogs av kommunfullmäktige i mars 2025 (STK-2025-319).

Enligt tidplanen ska multisportbyggnaden stå färdig första halvåret 2028 så att gymnasieskolan kan starta sin verksamhet i lokalerna höstterminen 2028. Det är en snäv tidplan givet projektets omfattning och komplexitet.

Investeringsekonomi

Den kalkylerade totalutgiften för att uppföra multisportbyggnaden uppgår till 1 020 mnkr och dess olika kostnadsposter sammanfattas i tabellen nedan. Totalutgiften är beräknad i 2025-års penningvärde. Det innebär att det faktiska ekonomiska utfallet kan förändras eftersom generella prisförändringar och andra aspekter som påverkar projektet kan ske innan planerat färdigställande 2028.

Investeringsutgift	Belopp
Idrottslokaler	489 mnkr
Kontorslokaler	164 mnkr
Gymnasieskola	327 mnkr
Tillagningskök	17 mnkr
Summa investering	997 mnkr
Engångskostnader	
Sanering	17 mnkr
Rivning	1 mnkr
Parkeringsköp	5 mnkr
Summa engångskostnader	23 mnkr
Totalutgift	1 020 mnkr

Engångskostnaderna sanering, rivning och parkeringsköp som är en del av att genomföra lokalanskaffningen belastar servicenämndens särskilda driftram för det ändamålet och påverkar inte internhyran för de lokalnyttjande nämnderna. Kostnaderna



för rivning och sanering kommer att uppstå under 2025 och kostnaden för parkeringsköp under 2028. Behovet av parkeringsköp har visat sig vara större än vad som beräknades inför att ärendet behandlades i nämnderna, vilket lett till att denna kostnad har ökat från 2,25 mnkr till 5,3 mnkr jämfört med vad som presenterades i underlaget till nämnderna.

Genomförandet av projektet medför även ett antal följdinvesteringar som visas i tabellen nedan. Följdinvesteringarna rör i huvudsak inventarier och utrustning till de nya lokalerna. I samband med att ny offentlig konst uppförs på multisportbyggnaden genomför kulturnämndens en investering på 3,5 mkr för att täcka konstprojektets kostnader. Kostnaderna tas inom kulturnämndens investeringsram.

Funktion	Ansvarig nämnd	Belopp
Idrottslokaler	Fritidsnämnden	20 mnkr
Kontorslokaler	Fritidsnämnden	6 mnkr
Skollokaler	Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden	15 mnkr
Storköksutrustning	Servicenämnden	8 mnkr
Offentlig konst	Kulturnämnden	3,5 mnkr
Café	Fritidsnämnden	Ej bedömt

Parallellt med detta ärende ansöker tekniska nämnden om objektsgodkännande för att möjliggöra den planerade utbyggnaden på Stadionområdets norra del (se ärende STK-2025-464). Tekniska nämndens projekt utgår från det uppdrag om att genomföra exploateringsprojekt för Stadionområdets norra del som nämnden fick av kommunfullmäktige i samband med inriktningsbeslutet om multisportbyggnaden 2022.

Syftet med tekniska nämndens projekt är att möjliggöra byggnation av multisportbyggnaden samt mobilitetshus, allmän plats och andra öppna platser för allmänheten. Projektet innehåller således fler delar än multisportbyggnaden. Den totala investeringsutgiften bedöms bli 197 mnkr medan de bedömda inkomsterna beräknas till 118 mnkr, vilket ger ett projektnetto på -79 mnkr. Inkomsterna kommer från framtida försäljning av fastigheter för tre kontorsbyggrätter och byggrätt för mobilitetshus. Tekniska nämndens projekt planeras vara helt genomfört 2033. Om anskaffningen av multisportbyggnaden godkänns av kommunfullmäktige behöver således även objektsgodkännande för tekniska nämnden beviljas.

Stadionområdets utemiljöyta består i dagsläget till största del av kvartersmark. Kvartersmarken kommer att bevaras då det är viktigt att fritidsförvaltningen har rådighet över marken för att underlätta hanteringen av evenemang på området. Utemiljöytan kommer behöva anpassas med hänsyn till säkerhet, miljövärden och publikflöden. Omfattningen av investeringen är ännu oklar. För att genomföra färdigställandet av utemiljön på dessa ytor kommer separat finansiering behövas som kommer att hanteras i ett separat ärende.



Driftekonomi

Multisportbyggnaden kommer att förvaltas av servicenämnden när den är färdigställd och nyttjas av tre nämnder. Fritidsnämnden kommer nyttja idrotts- och kontorslokaler, gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden kommer att nyttja lokalerna för gymnasieskola och servicenämnden kommer att nyttja lokalerna för skolrestaurangen. Detta medför att dessa tre nämnder kommer att bära lokalkostnaden för de delar de nyttjar och betala internhyra till servicenämnden.

Fritidsnämnden kommer nyttja stora delar av multisportbyggnaden och tabellen nedan visar de bedömda driftkostnaderna för nämnden och hur de kommer att finansieras.

Idrottslokaler	Belopp
Lokalkostnad år 1	38,5 mnkr
Förbrukningskostnader	1,0 mnkr
Hysesintäkter MFF, övriga föreningar och evenemang	-9,0 mnkr
Hysesintäkter skolverksamhet	-
Hysesintäkter caféverksamhet	-
Frågående kostnad Kombihallen	-1,8 mnkr
Behov av utökat kommunbidrag för idrottslokaler	28,7 mnkr
Kontorslokaler	
Lokalkostnad år 1	12,3 mnkr
Förbrukningskostnader	1,0 mnkr
Hysesintäkter externa hyresgäster	-5,0 mnkr
Frågående kostnad för kontor på Amiralsgatan 20	-3,1 mnkr
Frågående kostnad för kontor på Augustenborg och Stadion	-0,8 mnkr
Behov av utökat kommunbidrag för kontorslokaler	4,4 mnkr
Personalkostnader	
Behov av utökat kommunbidrag för utökade personalkostnader	4,4 mnkr
Summa behov av utökat kommunbidrag	37,5 mnkr

Driftkostnaderna för fritidsnämnden år 1 uppgår till 57,2 mnkr inklusive utökade personalkostnader. Delar av dessa kostnader hanteras genom att befintliga kontorslokaler på Amiralsgatan, Augustenborg och Stadionområdet samt fotbollshallen Kombihallen sågs upp. Dessa uppsägningar ger 4,1 mnkr i lägre kostnader. Totalt beräknas den externa uthyrningen av idrotts- och kontorslokaler i multisportbyggnaden ge en årlig intäkt på 14 mnkr.

Hysesintäkter från kommunala och eventuellt fristående skolor som kommer att nyttja anläggningen är inte fastställt, utan kommer att regleras i separata överenskommelser framöver. Eventuella hyresintäkter för cafélokalerna är inte heller uppskattade i dagsläget.



Fritidsnämnden ansöker i ärendet om utökat kommunbidrag för att hantera återstående 37,5 mnkr i årliga driftkostnader. Fritidsnämnden har för 2025 ett kommunbidrag på 709 mnkr, 37,5 mnkr motsvarar därmed en ökning med 5,2 % av nämndens totala kommunbidrag.

Den externa uthyrningen av kontors- och idrottslokaler utgör en ekonomisk risk för fritidsnämnden. Om hyresintäkterna inte blir så höga som beräknat kommer de delarna av driftkostnaderna att behöva hanteras genom omprioriteringar inom nämndens ekonomiska ram. Uthyrningen av kontorslokaler innebär att fritidsnämnden tar på sig ett hyresvärdansvar gentemot externa hyresgäster.

Fritidsnämnden ansöker även om tillfälligt utökat kommunbidrag under åren 2026–2029 om 700 tkr per år för ökade personalkostnader för att hantera samordningen av utbyggnaden av Stadionområdet. Denna resurs är tänkt att förstärka samordning och kommunikation för att underlätta byggnation av multisportbyggnaden och Malmö stadion samt alla tillkommande byggprojekt kopplat till nya anläggningar, VA-arbeten, vägar och övrig infrastruktur på området.

I Malmö stads budget görs justeringar av nämndernas ekonomiska ramar utifrån befolkningsutvecklingen. Blir antalet invånare i nämndens brukargrupp fler räknas nämndens ram upp och blir de färre görs avdrag. För fritidsnämndens del beaktas inte bad och större rekreations-/motionsanläggningar i demografiberäkningarna. För dessa verksamheter bedöms resursbehovet förändras utifrån en trappstegseffekt och inte direkt korrelera med befolkningsförändringen. Multisportbyggnaden är en större anläggning där behovet inte är direkt kopplat till befolkningsutvecklingen. Därför kan inte fritidsnämnden förväntas kunna finansiera den fullt ut inom befintlig ekonomisk ram, utan behöver ett utökat kommunbidrag för att kunna hantera kostnaderna när anläggningen tas i drift.

Multisportbyggnaden inkluderar även kontorsutrymmen. Kontor är inte undantagna från principerna för beräkning av demografieffekt i Malmö stads budget, och nämnden förväntas normalt kunna finansiera detta inom den befintliga ekonomiska ramen. Eftersom kostnadsökningen för kontorslokalerna överstiger vad demografikompensationen täcker, bedöms det inte vara möjligt att finansiera utan ett tillskott till fritidsnämndens budget.

Internhyran för skollokalerna beräknas uppgå till 25,5 mnkr år 1. Gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens finansierar lokalerna genom demografiersättningen till följd av det ökade elevunderlaget. Bedömningen är att lokalkostnaderna på sikt kommer att påverkas positivt då externa lokaler kan lämnas.



Internhyran för lokalerna för tillagningsköket beräknas uppgå till 1,2 mnkr år 1. Skolrestauranger hyr lokalen av stadsfastigheter. Lokalkostnaden ingår i portionspriset som faktureras gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen. Det krävs inget ramtillskott för att finansiera lokalkostnaderna för servicenämnden.

Stadskontorets bedömning

Som tidigare nämnts fattade kommunfullmäktige 2022 följande beslut:

”Kommunfullmäktige beslutar att multihallen på Stadionområdets norra del ska uppföras till en maximal årlig driftkostnad på 25 mnkr i 2022-års prisnivå för Malmö stad” (STK-2021-864). I ärendet anges att detta belopp inkluderar lokal- och personalkostnader för fritidsnämnden för idrottslokalerna i multisportbyggnaden.

25 mnkr år 2022 motsvarar 28 mnkr i dagens penningvärde uppräknat med konsumentprisindex. I detta ärende ansöker fritidsnämnden om utökat kommunbidrag med 33,1 mnkr för lokalkostnaderna för idrottslokalerna och utökade personalkostnader samt 4,4 mnkr för kontorslokalerna, totalt 37,5 mnkr.

Att behovet av utökat kommunbidrag är högre nu än i inriktningsärendet 2022 beror på flera saker. Byggkostnaderna har ökat med cirka 25 % sedan inriktningsbeslutet. I ärendet 2022 uppskattades investeringsutgiften för idrottslokalerna i multihallen till cirka 280 mnkr. Uppräknat med 25 % ger det en investeringsutgift på 350 mnkr. Nu bedöms investeringsutgiften för idrottslokalerna i multisportbyggnaden till 489 mnkr.

Kalkylen i inriktningsärendet 2022 baserades på en volymstudie som inte innehöll en detaljerad utformning av byggnaden eller exakt vilka funktioner som skulle ingå. Vidare har bland annat funktioner för lagring och rening av cirkulärt vatten, solceller, skyddsrum och transformatorstation tillkommit. Idrottsfunktionerna har också utvecklats med förstärkt takkonstruktion för bättre anpassning till evenemangsverksamhet samt väderskyddad passage mellan östra och västra delarna av huskroppen.

Sedan inriktningsbeslutet 2022 har Malmö stad infört en ny internhyresmodell. Den nya internhyresmodellen speglar stadens självkostnad för lokalerna. Detta medför att internhyran generellt sett är högre för nya lokaler där kapitalkostnaderna i form av avskrivning och internränta är höga, jämfört med äldre lokaler där kapitalkostnaderna är lägre eftersom mycket av det initiala värdet är avskrivet. Över tid sjunker således internhyran i den nya modellen i takt med att stadens kapitalkostnader minskar för en given lokal.

Stadens faktiska kostnader för lokalerna har inte påverkats av införandet av den nya internhyresmodellen, men internhyran speglar nu stadens självkostnad bättre. Stadens



interränta har dessutom höjts från 1,25 till 2,5 % sedan 2022, vilket påverkar de lokalnyttjande nämndernas internhyra.

På grund av den nya internhyresmodellen och förändrad internränta går det inte att rakt av jämföra den hyresberäkning som gjordes i samband med inriktningsbeslutet 2022 och den internhyra som nu beräknats för multisportbyggnaden.

Beaktat byggkostnadsutvecklingen och höjningen av internräntan är stadskontorets bedömning att ansökan om utökat kommunbidrag för idrottslokalerna i multisportbyggnaden är i paritet med det ekonomiska tak som sattes av kommunfullmäktige i inriktningsbeslutet.

Behovet av utökat kommunbidrag bygger dock på en uppskattning om 9 mnkr i externa hyresintäkter. Detta utgör en ekonomisk risk för fritidsnämnden. Om intäkterna blir lägre än beräknat kommer nämnden behöva omprioritera inom befintlig ekonomisk ram. Dessutom har kontorslokaler som uppförs av Malmö stad tillkommit sedan inriktningsärendet som ger behov av ett utökat kommunbidrag till fritidsnämnden på 4,4 mnkr.

Det föreslagna utökade kommunbidraget till fritidsnämnden bör beakta tidpunkten för när anläggningen tas i drift, preliminärt 2028, och justeras för eventuell delårseffekt.

I ärendet ansöker fritidsnämnden om utökad investeringsram för år 2028 och 2029 med totalt 20 mnkr för utrustning till multisportbyggnaden. Stadskontoret bedömer dock att det är lämpligare om berörda nämnder beaktar behovet av utökade investeringsramar i sina budgetskrivelser inför aktuellt budgetår så att det kan hanteras inom ordinarie budgetprocess.

Ansvariga

Pamela Lindqvist Nämndsekreterare

Emma Sandberg Enhetschef

Anna Westerling Ekonomidirektör

Andreas Norbrant Stadsdirektör