



Protokollsutdrag

Sammanträdestid	2025-12-17 kl 13:00-15:30
Plats	Henrik Smithsgatan 13, rum Studion
Utses att justera	Haqvin Svensson (M)
Protokollet omfattar	§120

Underskrifter Sekreterare

.....
Jim Johannesson

Ordförande

.....
Frida Trollmyr (S) §§
115-120

.....
Anna Ljunggren (MP)
tjänstgörande
ordförande §§ 121-127

Justerande

.....
Haqvin Svensson (M)

.....

Beslutande ledamöter

Frida Trollmyr (S) (Ordförande)
Anna Ljunggren (MP) (Vice ordförande)
Haqvin Svensson (M) (Andre vice ordförande)
Leif Göran Andersson (S)
Ingela Andersson (S)
Wilfredo Salinas Yancunta (S)
David Blomgren (L)
Peter Arvebro-Sjöo (M)
Marianne Norman (M)
Staffan Appelros (SD)
Rolf Hansson (SD)
Banesa Martinez (V)
Anders Andersson (V)

Ej tjänstgörande ersättare

Anna-Karin Bengtsdotter (S)
Jonathan Ahlse (S)
Kanzada Nahren Abraham (S)
Jonathan Carlsson (S)
Amanda Nordin (MP)
Carl Dahlström (L)
Katarina Kasmarek (M)
Hans Åke Banke (M)
Gal Teyar (M)
Nichodemus Nilsson (SD)
Edin Selimovic (SD)
Johan Strandell (V)
Kamal Haj-Khalil (V)

Övriga närvarande

Louise Strand (servicedirektör)
Lejla Kazic (ekonomichef)
Helén Nilsson (avdelningschef, stadsfastigheter)
Marcus Christensson (avdelningschef, IT och digitalisering)
Maria Johansson (avdelningschef, skolrestauranger)
Veronica Wallinder (chef kvalitets- och utvecklingsavdelningen)
Niklas Sommelius (avdelningschef, kommundtjänster)
Anna Elofsson (HR-chef)
Johanna Malm (avdelningschef, kommunteknik)
Mattias Brage (kommunikationschef)
Jim Johansson (nämndsekreterare)
Linda Tilly (personalföreträdare)
Rodrigo Alvarado (personalföreträdare)
Embla Luani (praktikant)

§ 120 Lokalförsörjarplan 2027–2036

SN-2025-1932

Sammanfattning

Som en del i Malmö stads gemensamma lokalplanering upprättar servicenämnden, genom sin verksamhet stadsfastigheter, årligen en lokalförsörjarplan. Syftet med planen är att ge en samlad bild av lokalförsörjaruppdraget och vilka utvecklingsbehov nämnden ser utifrån sitt uppdrag.

Strukturen för planen bygger på ansvarsfördelningen som finns antaget enligt Kommunfullmäktiges reglemente för styrelsen och övriga nämnder. Ansvarsfördelningen och lokalförsörjningsprocessen är vidare förtydligat genom Malmö stads policy för lokalförsörjning, lokalbeslutsprocessen, internhyresmodellen, riktlinjer för lokalbank med flera andra styrdokument. Lokalförsörjarplanen omfattar kärnan för servicenämnden genom stadsfastigheters uppdrag och är den planering som visar på stadsfastigheters riktning och målsättning för att försörja stadens verksamheter med ändamålsenliga, säkra och resurseffektiva lokaler på tio års sikt.

I Malmö stads lokalförsörjningsplan för 2026–2035 beslutade kommunfullmäktige om att uppdra till servicenämnden genom serviceförvaltningen att ”redovisa en övergripande dokumenterad underhållsplan för Malmö stads befintliga lokalbestånd i samband med att nämnden beslutar om lokalförsörjarplan under 2025” (Malmö stads lokalförsörjningsplan 2026-2035, sidan 9). Detta uppdrag redovisas för i Lokalförsörjarplan 2027-2036 under avsnitt ”Förvaltning – Underhåll och drift”.

Beslut

1. Servicenämnden godkänner Lokalförsörjarplan för 2027–2036.
2. Servicenämnden godkänner redovisning av uppdrag enligt Malmö stads lokalförsörjningsplan för 2026-2035 och överlämnar redovisningen till kommunfullmäktige

Reservationer och särskilda yttranden

Haqvin Svensson (M) anmäler att Moderaterna avser att inkomma med ett särskilt yttrande.

Yrkanden

Ordföranden Frida Trollmyr (S) och Haqvin Svensson (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag under proposition och finner att det bifalls.

Protokollsanteckning

Helén Nilsson, avdelningschef för stadsfastigheter, föredrar om ärendet.

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Beslutsunderlag

- §89 SEN AU Lokalförsörjarplan 2027–2036
- Tjänsteskrivelse Lokalförsörjarplan 2027-2036
- Lokalforsorjarplan 2027-2036 (Servicenamnden)

- Bilaga 1 - Drift och komponentutbyte 2026-2028



Särskilt yttrande

SN-2025-1932 Lokalförsörjarplan 2027-2036

Årets plan, den fjärde i ordningen, har äntligen kompletterats med prognos över fastighetsunderhållet. Vi har i flera år utan framgång krävt en prognos. Att den nu föreligger är en direkt konsekvens av att kommunfullmäktige i år uttryckligen gett uppdraget åt servicenämnden. Prognosen, som är treårig, är ett steg i rätt riktning men denna behöver utvecklas ytterligare kommande år. Noterbart är att underhålls- och förbättringsinvesteringarna nu beräknas öka med ca 150 Mkr per år i jämförelse med de senaste åren. Frågan infinner sig varför behovet först nu redovisas och hur stor osäkerhet som denna är förenad med. Det kastar frågetecken över om Stadsfastigheter har tillräcklig kapacitet avseende planering av underhåll och viktiga investeringar i framtidssäkring av beståndet. Andra frågetecken om underhållet:

- Hur stor är förslitningskostnaden i jämförelse med prognosticerad volym?
- Hur ser möjligheterna ut för uppväxling av tempot avseende energiåtgärder och andra höglönsamma investeringar?
- Hur stora årliga belopp krävs erfarenhetsmässigt för hyresgäst Anpassningar? Denna post saknas i prognosen.
- Vilka fastigheter vidlåder särskilt hög underhållsrisk? Kulturfastigheter? Hur ser de sammantagna riskerna ut beträffande framtidsäkring (skyfall, värmeskydd, utemiljöer m fl)?
- Hur ser de sammanlagda årliga underhålls- och förbättringsbehoven ut 10 år framåt? Ambitionen om långsiktig planering nämns i planen men när kan det ske? Finns kapaciteten?
- Hur är statusen rörande vakanser, utrangering och paviljonger? Hur ser möjligheterna till optimering ut?

Frågor av ovanstående typ kräver förtydligande för att reducera riskerna för underinvesteringar med konsekvens att fastighetskapitalet eroderar.

I övrigt vill vi understryka behovet av att kommande års planer kompletteras med följande element:

- Kostnadseffektivt byggande: vi efterlyser en uppföljning och vidareutveckling av fullmäktigeuppdraget från 2022 där, bland annat, ett mål om effektivisering med tio procent fastställdes för perioden 2022-2025.

- Ambition om metodutveckling för systematiska jämförelser med andra kommuner och näringslivet rörande byggande och drift- och underhåll saknas. Stadsfastigheters verksamhet skall tåla att jämföras.
- Vi efterlyser redovisning av fastigheternas verkliga värden. Sådana behövs som beslutsunderlag vid investeringar, kapitalallokering och förhyrning.
- Internhyresmodellens fokus på bokförda värden riskerar i vissa fall att leda fel. Vi förordar att det görs analyser av alternativintäkter (marknadshyror) i samband med optimering av intern respektive extern in- och uthyrning.
- Vi välkomnar att årets plan nu redovisar fastighetsbeståndets åldersstruktur. Ännu bättre hade varit att denna hade baserats på värdeår (istället för byggår) och förvaltningsyta (stället för antal fastigheter). Har Stadsfastigheter tillräcklig kontroll över portföljen?
- Vi ser gärna att planen förses med de mest centrala nyckeltalen över fastighetsbeståndet.

Sammanfattningsvis: vi efterlyser en mer kraftfull handlingsplan för Stadsfastigheter med tydligare beskrivning av långsiktigt underhållsbehov (inkl. anpassningar och framtidsinvesteringar) samt beräkning av potentialer till effektiviseringar. Sammantaget framtonar ett behov av att vässa planeringskapaciteten hos Stadsfastigheter – en fråga som hör ihop med den av oss och revisorerna efterlysta effektiviseringspotentialen med tillhörande diskussion och prioriteringar, resursbehov och eventuella hinder. Styret har tyvärr glidit i frågan och därför hänger frågetecknen kvar.

Servicenämnden 2025-12-17

Haqvin Svensson (M)

Marianne Norman (M)

Peter Arvebro-Sjö (M)

Med instämmande av

Katarina Kasmarvik (M)

Hans Banke (M)

Gal Teyar (M)