



Tjänsteskrivelse

Datum

2026-09-17

Vår referens

Jan Haak

Strateg

Jan.Haak@malmo.se

Förslag på intern verksamhetsöverlåtelse avseende del av MKB NET, stadsnät STK-2026-457

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har gett kommunstyrelsen i uppdrag, att i samråd med MKB Fastighets AB och Malmö Energi och Hållbarhet AB utreda frågan om den organisatoriska tillhörigheten avseende del av MKB NET AB och att skyndsamt redovisa resultatet till kommunstyrelsen för ställningstagande (STK-2025-262). Förslaget har tagits fram i samförstånd mellan MKB Fastighets AB och Malmö Energi och Hållbarhet AB.

I föreliggande ärende föreslås att MKB Fastighets AB överför del av MKB NET AB:s stadsnät och framtida verksamhetsansvar till Malmö Energi och Hållbarhet AB per den 1 januari 2027. Styrelsen i Malmö Energi och Hållbarhet AB ställde sig bakom förslaget den 26 augusti 2026 och Malmö Stadshus AB, har för sin del godkänt överlåtelsen, samt överlämnat ärendet till kommunfullmäktige för slutligt ställningstagande.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att del av MKB NET AB enligt perimeter 2, ska upphöra med all operativ verksamhet 31/12 2026 och att tillgångar, verksamhets- och utvecklingsansvar from 1/1 2027 överförs till Malmö Energi och hållbarhet AB i Malmö stad.
2. Kommunfullmäktige uppdrar till MKB Fastighets AB och Malmö Energi och Hållbarhet AB att teckna rörelseöverlåtelseavtal samt att vidta de åtgärder som krävs för att verkställa kommunfullmäktiges beslut i enlighet med vad som redovisats i ärendet.
3. Kommunfullmäktige godkänner förslag på villkorat aktieägartillskott om 9,4 mnkr i enlighet med vad som redovisats i ärendet.



4. Kommunfullmäktige uppdrar till MEHAB att genomföra en extra bolagsstämma för att kunna besluta om att ta emot stadsnätet.

Beslutsunderlag

- [Här kommer namnet på de handlingar som ligger till grund för beslutsförslaget hämtas in automatiskt. Du behöver inte skriva något under denna rubrik.]

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-04-20

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-09-21

Kommunstyrelsen 2026-10-14

Kommunfullmäktige 2026-10-29

Beslutet skickas till

MKB Fastighets AB

Malmö Energi och Hållbarhet AB

Malmö Stadshus AB

Serviceämnden

Stadskontoret, Bolag och kommunalförbund

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 25 april 2024 att bilda Malmö Energi och Hållbarhet AB (STK-2024-865). Bolagets uppdrag är att på affärsmässiga grunder utveckla en ändamålsenlig infrastruktur för elektronisk kommunikation och god, allsidig och hållbar energiförsörjning, samt ett klimatneutralt Malmö. I samband med bolagsbildandet gav kommunfullmäktige kommunstyrelsen i uppdrag att utreda förslag på interna verksamhetsöverlåtelser till bolaget. I december 2025 beslutade kommunfullmäktige att from den 1 januari 2026 överlåta hela stadens stadsnät från serviceämnden till energibolaget. Kommunfullmäktige gav vid samma möte kommunstyrelsen i uppdrag, att i samråd med MKB fastighets AB och Malmö Energi och Hållbarhet AB utreda frågan om den organisatoriska tillhörigheten avseende del av MKB NET AB och att skyndsamt redovisa resultatet till kommunstyrelsen för ställningstagande (STK-2025-262).

I föreliggande förslag föreslås att MKB Fastighets AB överför del av MKB NET AB:s stadsnät och framtida verksamhetsansvar till Malmö Energi och Hållbarhet AB.

Remissförslaget har tagits fram i samförstånd mellan MKB Fastighets AB och Malmö Energi och Hållbarhet AB.

Ärendet

Stadsnätet utgör en del av den digitala infrastrukturen som är samhällsbärande för stadens verksamheter, invånare och näringsliv. Stadsnäten har spelat en central roll i utbyggnaden av Sveriges digitala infrastruktur genom att ge invånare och företag



tillgång till snabbt och robust bredband samt ökad tillgänglighet till samhällsviktiga digitala tjänster.

I nära samverkan med MKB Fastighets AB och Malmö Energi och Hållbarhet AB har en fördjupad analys av MKB NET stadsnät genomförts. Därefter har en samlad bedömning gjorts beträffande legala, - ekonomiska och skattemässiga villkor.

Arbetsprocessen

Styrgrupp

Styrgruppen består av stadskontorets bolagsdirektör, Malmö stad (ordförande), VD, MKB Fastighets AB, VD, Malmö Energi och Hållbarhet AB. Det administrativa stödet har stadskontoret ansvarat för. Utredningen har haft externa konsulter som bistått med juridiskt och ekonomiskt stöd i arbetet med rapportbilagan. Ett stort antal arbetsmöten har genomförts mellan styrgruppsmötena med berörda parter. Från MKB Fastighets AB har affärsutvecklingschef, affärsområdeschef/MKB NET och finanschef/CFO deltagit. Malmö Energi och Hållbarhet AB har representerats av chef för stadsnätet och senior rådgivare. Mötena har utgjort grund för utredningens avgränsning, analys och slutsatser, tillsammans med rapporter, styrdokument, årsredovisningar, nyckeltal och ägardirektiv.

På uppdrag av styrgruppen har utredningen genomförts med syftet att belysa hur stadsnätsverksamheten i MKB Net fungerar i dag samt analysera konsekvenserna av en eventuell överföring till Malmö Energi och Hållbarhet AB, MEHAB avseende leveransförmåga, styrning, synergier samt separations- och integrationsimplikationer. Vidare har för- och nackdelar ur parternas perspektiv sammanställts, inklusive juridiska aspekter. Utredningen omfattar en marknadsvärdering av del av MKB Nets stadsnät som beslutsunderlag för en transaktion. Överlåtelsen sker till marknadsmässigt pris.

Utredningens avgränsning och definition

Utredningen har avgränsats till att analysera MKB:s svartfiberverksamhet, det vill säga den passiva fiberinfrastrukturen som ägs och förvaltas av MKB Net AB.

Förslaget omfattar MKB Nets nyare stamnät (~50 km, så kallad 288 fiber), installerat under 2022–2024, se figur 1, perimeter II. MKB-koncernens roll förändras från att äga, underhålla och utveckla fiberinfrastruktur till att i stället hyra svartfiberaccess, samtidigt som koncernen behåller rådigheten över sin fastighetsmark, vilket fortsatt möjliggör effektiv fastighetsutveckling och utbyggnad av områdesnät. Samtidigt övertar Malmö Energi och Hållbarhet AB (MEHAB) ägande, drift-, underhålls- och utvecklingsansvar för en tydligt definierad del av MKB Nets passiva fiberinfrastruktur.

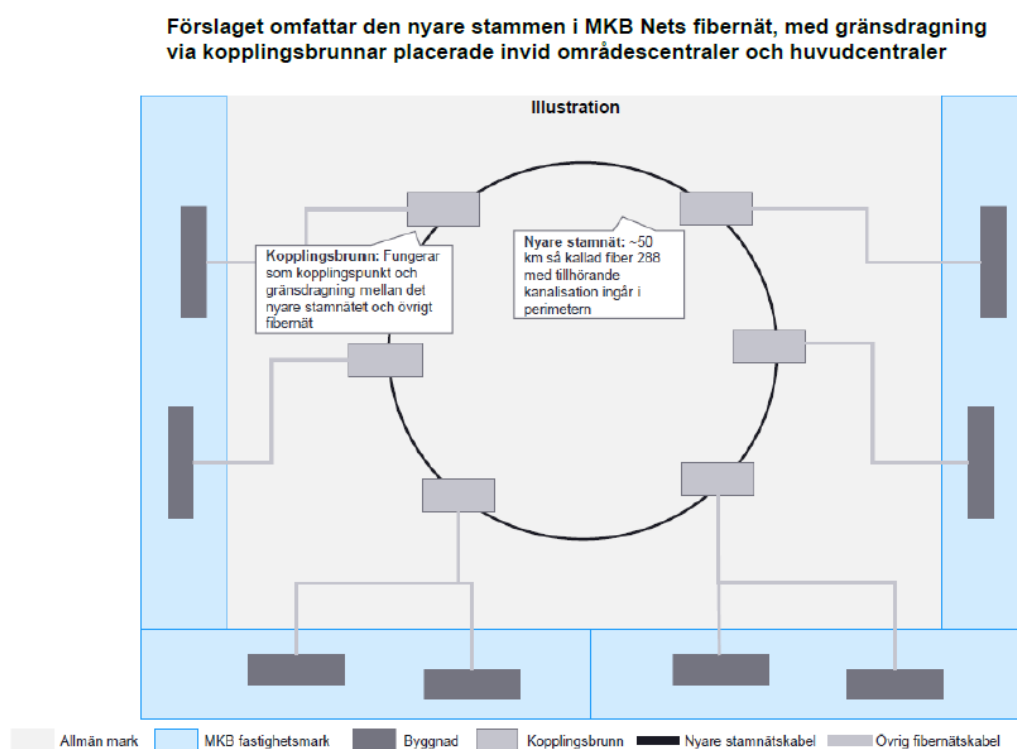


Fig. 1 Perimeter II

MKB Net AB äger även ett separat kabel-TV-nät samt ansvarar för aktiv utrustning i rollen som kommunikationsoperatör för bredbandsnätet. Dessa delar omfattas inte av utredningen.

Utredningens sammanfattande slutsatser

Fördelar

- Förslaget stärker kommunkoncernens stadsnätverksamhet och förenklar nuvarande styrmodell. En överlåtelse skulle stödja en mer effektiv uppföljning och samordning inom bolagskoncernen, särskilt vad gäller framtida investeringar.



- Koncernbolagens ansvarsfördelning gentemot tjänsteleverantörer och branschaktörer förväntas bli tydligare.
- Förslaget säkerställer att framtida investeringar i stadsnätet sker samordnat genom MEHAB, vilket innebär att synergier för investeringar i nybyggnation uppgår till 100 procent av MKB:s planerade investeringar i utbyggnad då parallell dragning av nät elimineras framgent.
- En överföring skulle tydliggöra nätägaransvaret och möjliggöra skalfördelar för MEHAB.
- Säkerhetsarbetet kan bedrivas mer effektivt vid en krissituation genom kortare beslutsvägar och enklare koordinering. Förslaget bidrar till ökad redundans och robusthet i nätet, samtidigt som samordnade resurser kan stärka kompetensbasen och undvika dubbla kostnader.
- Separationskomplexiteten bedöms vara låg då övergången kräver ett begränsat genomförandearbete och avser ett ägarskifte av det nyare stamnätet som ekonomisk tillgång motsvarande 122 fiberpar.
- Förslaget till delvis överlåtelse säkrar MKB Fastighets AB och MKB NET:s leverans av fiber till sina kunder, särskilt bostadshyresgäster.

Nackdelar

- Ansvaret för digital infrastruktur är fortsatt delat och inget bolag har ett samlat helhetsansvar. Samordning kommer fortfarande att krävas vid driftstörningar, avgrävningar, ombyggnationer och kapacitetsförändringar.
- Förslaget innebär begränsade synergieffekter inom drift-och underhåll, då överlåtelsen innebär att visst parallellt nätansvar kvarstår inom bolagskoncernen. Samtidigt begränsas MEHAB:s möjligheter att optimera nätet och utveckla externa affärer, eftersom den mer avgränsade omfattningen minskar potentialen att uppnå skalfördelar och skapa en helt sammanhållen nätstruktur.
- Förslaget innebär parallella investeringsbudgetar och risk för mindre effektiva lösningar, samtidigt som möjligheterna till organisatorisk effektivisering är begränsade eftersom flera funktioner behöver finnas kvar i båda bolagen. Deras befintliga kund-leverantörsförhållande behöver utökas och formaliseras, vilket bedöms medföra visst behov av utökad koordinering.



- MKB Net har historiskt lämnat ett koncernbidrag på cirka 30 mnkr per år, medan MEHAB i nuläget budgeterar för ett underskott på 4 mnkr för 2026. Sammantaget innebär detta att det totala utrymmet för koncernbidrag i den nuvarande strukturen uppgår till cirka 27,5 mnkr, samtidigt som MEHAB på sikt förväntas stärka sin lönsamhet och därmed kunna bidra med ökade resultat till koncernen.
- Det aktuella förslaget innebär en begränsad överlåtelse som inte realiserar samtliga fördelar ur ett säkerhets och beredskapsarbete. I ett nästa steg bör därför möjligheten övervägas att utreda ytterligare överlåtelser för att åstadkomma en sammanhållen styrning av säkerhetsarbetet.

Juridiska aspekter

Kommunalrättsligt. Förslaget gäller endast del av MKB NET:s passiva fiberinfrastruktur och bedöms inte strida mot den kommunala kompetensen. Självkostnadsprincipen gäller inte vid själva försäljningen, vilket innebär att överlåtelsen ska göras affärsmässigt till ett marknadsmässigt pris, fastställt genom oberoende värdering. Om priset understiger marknadsvärdet kan det bl.a. utgöra en otillåten värdeöverföring enligt allbolagen och ABL. Det bedöms också sannolikt att MEHAB kan använda fibernätet för att erbjuda tjänster på affärsmässiga villkor.

Upphandlingsfrågor. Överlåtelsen av den passiva fiberinfrastrukturen från MKB Net till MEHAB bedöms inte vara upphandlingspliktig. Även om förvärvet av fiberkabel och kanalisation som utgångspunkt kan utgöra en anskaffning av varor enligt LOU, träffas transaktionen av telekomundantaget i 3 kap. 6 § LOU. Överlåtelsens syfte är att göra det möjligt för MEHAB att tillhandahålla och driva ett allmänt kommunikationsnät. MEHAB övertar genom överlåtelsen ägandet av stamnätsinfrastrukturen i syfte att bedriva grossistverksamhet av svartfiberförbindelser. Därmed uppfylls det krav som telekomundantaget uppställer, nämligen att kontraktet ska syfta till att möjliggöra för den upphandlande myndigheten att tillhandahålla eller driva ett sådant nät.

Vad gäller MKB NET:s framtida köp av svartfiber från MEHAB är det under ovan angivna förutsättningar inte aktuellt att tillämpa Teckalundantaget.

Säkerhetskydd. Eftersom överlåtelsen sker inom den kommunala koncernen är säkerhetsriskerna begränsade. Det är ändå lämpligt att göra en säkerhetsskyddsbedömning och samråda med tillsynsmyndighet. De nya NIS2-kraven från 2026 innebär också skärpta säkerhetskrav, och ur säkerhets- och robusthetsperspektiv kan det vara en fördel att samla fiberinfrastrukturen i ett särskilt fiberbolag.



Skatt, avtal, nyttjanderätt. Det behöver utredas om överlåtelsen kan göras utan moms genom reglerna om verksamhetsöverlåtelse. Affären kräver också flera avtal, bland annat om själva överlåtelsen, nyttjanderätt till kanalisation, uthyrning av fiber samt ansvar för drift och underhåll. Nyttjanderättsavtalen för kanalisation ska utformas på marknadsmässiga villkor.

Remissfrågor

1. Helhetsansvar och organisation

Hur bedömer ni fördelarna respektive nackdelarna vid en mer samlad organisering av stadsnätsverksamheten i Malmö Energi och Hållbarhet AB?

MEHAB: Bolaget bedömer att en samlad organisering stärker styrning, samordning och säkerhetsarbete men att den föreslagna modellen endast delvis uppnår detta eftersom ansvaret fortsatt delas mellan bolagen. Drift, underhåll och samordning kommer även fortsättningsvis att kräva koordinering mellan bolagen eftersom delar av nätstrukturen fortsatt kvarstår inom MKB NET AB.

MKB Fastighets AB: MKB Net ansvarar för bredbands- och TV-leveranser inom MKB:s fastigheter. Förslaget innebär att den del av det passiva nätet som ligger utanför MKB:s fastighetsmark överläts till MEHAB, vilket ger bolaget ett samlat ansvar för planering, investeringar, drift och utveckling av stadens stadsnät. Bolaget menar att förslaget innebär en tydlig ansvarsfördelning med klara gränsdragningar mellan stadsnät och transportnät. Överlåtelsen bedöms vara välvägd och skapar tydliga ansvarsområden för både MEHAB och MKB Net. Bolaget bedömer att den tydliga gränsdragningen minskar samordningsbehovet och att en formaliserad samverkan mellan MEHAB och MKB Net är en styrka, inte en nackdel.

2. Effektivitet och ekonomiska konsekvenser

Hur bedömer ni de ekonomiska konsekvenserna och finns det potential för skalfördelar, kostnadseffektiviseringar eller andra ekonomiska synergier?

MEHAB: Bolaget delar bedömningen att den ekonomiska nyttan uppnås genom ett tydligare nätansvar. En huvudansvarig nätägare bedöms skapa bättre förutsättningar för långsiktig kapitalanvändning och minska risken för parallella investeringar och överlappande nätutbyggnad.

MKB Fastighets AB: Bolaget delar bedömningen att förslaget minskar parallella investeringar och skapar bättre förutsättningar för samordnad investeringsplanering men att överlåtelsen endast har en begränsad ekonomisk påverkan på bolaget, eftersom investeringarna i huvuddel avser det aktiva nätet och tjänstelagren. Bolaget bedömer att



de juridiska och ekonomiska riskerna vid överlåtelsen behöver analyseras närmare, bland annat avseende marknadsvärdering, värdeöverföring, affärsrisker och efterlevnad av ägardirektiv. Bolaget rekommenderar även att bolagens externa revisor involveras i bedömningen.

3. Styrning och utveckling

Hur kan förändringen påverka förutsättningarna för långsiktig utveckling av stadens stadsnät?

MEHAB: Bolaget bedömer att en mer sammanhållen organisering stärker den långsiktiga utvecklingen av stadsnätet genom bättre förutsättningar för nätplanering, robusthet och samordning mellan energi- och digital infrastruktur. Samtidigt framhålls att den föreslagna modellen begränsar dessa möjligheter eftersom delar av infrastrukturen även fortsättningsvis ligger utanför bolagets rådighet.

MKB Fastighets AB: Bolaget delar bedömningen att överlåtelsen stärker MEHAB:s affärsutvecklingsmöjligheter genom ökad fiberkapacitet, men efterlyser ett förtydligande eftersom rapporten samtidigt beskriver att den avgränsade överlåtelsen begränsar möjligheterna att uppnå skalfördelar och utveckla externa affärer. Bolaget menar att förslaget fullt ut tillvaratar fördelarna ur ett säkerhets- och beredskapsperspektiv och att överlåtelsen inte påverkar bolagets ansvar enligt lagstiftningen om elektronisk kommunikation och cybersäkerhet. Man menar också att den genomförda utredningen är tillräcklig och avråder från att utreda ytterligare överlåtelser, eftersom dessa skulle medföra betydande tekniska, ekonomiska och juridiska konsekvenser samt öka samordningsbehovet.

4. Finns det ytterligare aspekter, risker eller möjligheter som ni anser bör beaktas vid en eventuell förändring av stadsnätets verksamhetens organisering?

MEHAB: Telekomundantaget¹ är sannolikt tillämpligt vid överlåtelsen av den passiva fiberinfrastrukturen men anser att den juridiska analysen även bör omfatta MKB NET's framtida förhyrning av svartfiber från MEHAB. Bolaget bedömer att det finns skäl att närmare pröva om även dessa upplägg kan omfattas av telekomundantaget eller regleras genom nyttjanderättsavtal.

¹ Telekomundantaget innebär att vissa avtal som avser elektroniska kommunikationsnät eller kommunikationstjänster kan undantas från upphandlingsskyldigheten enligt LOU (3 kap. 6 §).



Ekonomi

Värdering och föreslagen köpeskilling

Oberoende värderare har genomfört en marknadsvärdering av de tillgångar som omfattas av överlåtelsen. Värderingen har huvudsakligen gjorts genom en kassaflödesanalys, där framtida prognostiserade kassaflöden har beräknats med ett marknadsmässigt avkastningskrav. Det framräknade värdet har även jämförts med värderingsmultiplar från jämförbara transaktioner av stadsnät och bolag med fiberinfrastruktur.

Kassaflödesvärderingen ger ett rörelsevärde om 7,6–9,9 mnkr exklusive skatteeffekt vid en återstående livslängd om 20–40 år. Vid ett antagande om 30 års återstående livslängd uppgår rörelsevärdet till 9,1 mnkr. Därutöver har värdet av köparens möjlighet till skattemässiga avskrivningar beräknats till cirka 0,3 mnkr, vilket ger ett sammanlagt värde om 9,4 mnkr.

Mot denna bakgrund föreslås en köpeskilling om 9,4 mnkr för de tillgångar som omfattas av överlåtelsen.

Ekonomiska förutsättningar

De tillgångar som förvärfvas bedöms generera årliga intäkter om cirka 2,0 mnkr under de närmaste åren. Den huvudsakliga intäkten utgörs av näthyra från MKB Net. Intäkterna bedöms öka i begränsad omfattning, huvudsakligen till följd av ett successivt ökat antal förbindelser.

De årliga kostnaderna beräknas inledningsvis uppgå till cirka 1,0 mnkr och består huvudsakligen av arrende för mark, personalkostnader, entreprenadkostnader samt kostnadsallokering för supportfunktion. Kostnaderna antas öka med cirka 2 procent per år. EBITDA-marginalen bedöms därmed minska från cirka 49 procent 2026 till cirka 47 procent 2030. Det innebär att verksamhetens löpande kostnader förväntas öka något snabbare än intäkterna under perioden, vilket medför en något lägre lönsamhetsmarginal.

De löpande investeringarna i stamnätet bedöms uppgå till cirka 0,2 mnkr per år under prognosperioden. Det relativt begränsade investeringsbehovet förklaras av att det nya stamnätet nyligen har byggts ut och moderniserats.

Sammantaget bedöms verksamheten generera positiva kassaflöden. Enligt värderingsunderlaget uppgår de prognostiserade årliga kassaflödena under de första åren efter överlåtelsen till omkring 0,6–0,9 mnkr.



Finansiering

Förvärvet innebär, utifrån den föreslagna köpeskillingen, ett finansieringsbehov om 9,4 mnkr i Malmö Energi och Hållbarhet AB. För att säkerställa finansieringen föreslås Malmö stad lämna ett villkorat aktieägartillskott om 9,4 mnkr till Malmö Stadshus AB. Malmö Stadshus AB föreslås därefter lämna motsvarande villkorade aktieägartillskott till Malmö Energi och Hållbarhet AB.

Finansieringen innebär att Malmö Energi och Hållbarhet AB tillförs kapital motsvarande den föreslagna köpeskillingen utan att bolagets externa upplåning behöver öka med motsvarande belopp.

Bedömning

Den externa värderingen ger stöd för en föreslagen köpeskillning om 9,4 mnkr och visar samtidigt att verksamheten förväntas generera positiva löpande kassaflöden. Förvärvet bedöms därför vara ekonomiskt motiverat utifrån de förutsättningar och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Tidplan för beslutsprocess av överlåtelse 2026

Styrelsen för Malmö Stadshus AB har informerats om arbetsprocessen, faktaunderlaget, tidplanen och remissbehandlingen.

- Styrelsen för Malmö Energi och Hållbarhet AB – 26 augusti
- Malmö stadshus AB – 7 september
- Kommunstyrelsens arbetsutskott – 21 september
- Kommunstyrelsen – 5 oktober
- Kommunfullmäktige – 29 oktober
- MEHAB övertar verksamheten per den 1 januari 2027

Stadskontorets bedömning och förslag

Stadskontoret bedömer att en verksamhetsövergång av del av MKB NET ligger i linje med det av kommunfullmäktige beslutade verksamhetsföremålet enligt bolagsordningen, *"att bygga, äga och förvalta infrastruktur för elektronisk kommunikation"*. Det nybildade bolaget har sedan 1 januari 2026 övertagit stadens stadsnät från servicenämnden och därmed skapat förutsättningar för en ändamålsenlig organisation med ökad förmåga att utveckla verksamheten och affärsområdet, tillvarata skalfördelar samt stärka anpassningsförmågan och beredskapsförsörjningen i en osäker omvärld. Genom detta förslag stärks förutsättningarna ytterligare för ett samordnat och sammanhållet uppdrag avseende den passiva fiberverksamheten inom kommunkoncernen Malmö stad.



Stadskontoret delar styrgruppens bedömning att en överföring av den del av MKB NET som redogjorts för i ärendet är den mest ändamålsenliga lösningen. Stadskontoret har vägt samman de remissvar som inkommit från MKB Fastighets AB och Malmö Energi och Hållbarhet AB. I överlåtelsen föreslår stadskontoret, i enlighet med styrgruppens förslag, att det nya stamnätet inklusive tillhörande kanalisation på allmän mark, enligt den så kallade Perimeter II, överförs till Malmö Energi och Hållbarhet AB.

Separations- och integrationsimplikationerna bedöms vara tydliga. Den del av det passiva nätet som stannar kvar i MKB NET utgör bolagets transportnät inom den egna fastighetsmarken och används för att sammanbinda anslutningar till fastighetsbeståndet. Den del av den passiva delen som övergår till Malmö Energi och Hållbarhet AB utgörs av det nyare stamnätet, ca 50 kilometer, så kallad 288-fiber, installerat under perioden 2022-2024.

MEHAB ges det samlade ansvaret för planering, investeringar, drift och utveckling av kommunkoncernens stadsnät.

MKB Fastighets AB och Malmö Energi och Hållbarhet AB föreslås ges i uppdrag att genomföra överlåtelsen och att ingå de avtal som krävs för överlåtelsens genomförande. Som underlag för avtalet skall den köpeskilling som fastställts på marknadsmässiga grunder av Ernst & Young, i egenskap av oberoende värderare med dokumenterad professionell kompetens, per den 30 mars 2026 utgöra överlåtelsepriset, motsvarande 9,4 mnkr. Till avtalet skall överlåtelsens omfattning klargöras bl.a. avseende kanalisation och fiberstråk, avgränsning av ansvar, tekniska gränssnitt, mervärdesskatt, kommersiella avtal, avtal om nyttjande av fiberförbindelser. Överlåtelsen omfattar inte inventarier, kassa, skulder, personal eller nettorörelsekapital.

MEHAB ska ha övertagit verksamheten per den 1 januari 2027.

Det föreslås att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta i enlighet med i ärendet redovisat förslag.

Ansvariga

Isabelle Henningsson Nämndsekreterare
Henrik Loveby Avdelningschef
Andreas Norbrant Stadsdirektör