

Motion om en stadsgemensam FM-strategi

Motion av Dennis Wedin och Henrik Virro (båda M)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Motionen besvaras med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Clara Lindblom

Sammanfattning av ärendet

Dennis Wedin och Henrik Virro (båda M) har väckt en motion i kommunfullmäktige. Motionärerna föreslår att kommunstyrelsen ska ges i uppdrag att utreda, analysera och ta fram en stadsgemensam Facility Management-strategi (FM-strategi) samt att fastställa de organisatoriska och ekonomiska förutsättningarna för att implementera denna. Facility Management (FM) är en term som används för att beskriva den styrning och hantering av varor och tjänster som kan behövas för att en lokal eller byggnad ska fungera effektivt.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och fastighetsnämnden.

Stadsledningskontoret anser att frågorna om hur verksamhetens behov bäst kan tillgodoses bör adresseras i de koncerngemensamma inköpskategorierna. Inom kategorifamiljen lokal & FM pågår aktivt arbete inom flera underkategorier.

Fastighetsnämnden anser att stora besparingar kan uppnås genom att tillhandahålla ett standardiserat FM-utbud, samtidigt som detta kan inskränka på flexibiliteten i tjänsterna; eventuella skräddarsydda lösningar blir ofta kostsamt.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Motionärernas ambition att skapa en stadsgemensam Facility Management-strategi tar upp en viktig fråga kring samordning och effektivisering av stadens fastighets- och serviceförvaltning. Jag delar vikten av att stadens resurser används på bästa möjliga sätt för att säkerställa en god service och kostnadseffektiv förvaltning.

Samtidigt framhåller remissinstanserna i sina remissvar att en alltför standardiserad samordning riskerar att inskränka flexibiliteten och möjligheterna till skräddarsydda lösningar, vilka ofta är nödvändiga för att möta de olika behoven inom stadens verksamheter. Det organisatoriska och ekonomiska underlaget för att implementera en gemensam FM-strategi behöver därför utredas noggrant för att undvika risker för ökade kostnader eller minskad effektivitet. Remissinstansernas bedömning är också att den pågående utvecklingen inom ramen för befintliga arbetsformer och kategoristyrda inköpsprocesser är den mest ändamålsenliga vägen framåt.

Jag anser därför att motionen är besvarad men jag understryker samtidigt att arbetet med att utveckla och förbättra FM-verksamheten bör fortsätta i nära dialog med berörda verksamheter, med fokus på långsiktig hållbarhet och effektivisering.

Bilaga

Motion om en stadsgemensam FM-strategi, dnr KS 2025/285-1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation av borgarråden Christofer Fjellner och Andréa Hedin (båda M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att bifalla motionen.
2. Att därutöver anför

Stockholms stad ska alltid göra sitt yttersta för att effektivisera verksamheten i syfte att få ut så mycket som möjligt av varje skattekrona. Att förvalta stadens fastighetsbestånd på ett effektivt sätt genom en FM-strategi är en viktig åtgärd för att minska kostnaderna för skattebetalarna.

Facility Management (FM) omfattar ett brett spektrum av tjänster som syftar till att säkerställa att arbetsplatser och fastigheter fungerar effektivt. FM-tjänster kan delas in i två huvudkategorier: hårda tjänster, såsom fastighetsunderhåll och teknisk drift, samt mjuka tjänster, exempelvis lokalvård, reception, posthantering och andra servicetjänster. Genom en välorganiserad FM-struktur kan kostnader minskas, arbetsmiljön förbättras och verksamhetens övergripande effektivitet öka.

Stadsledningskontoret bekräftar att det saknas en övergripande FM-strategi och att stora besparingar kan uppnås genom att tillhandahålla ett standardiserat FM-utbud. Moderaterna anser därför att motionen ska bifallas och att en stadövergripande FM-strategi implementeras så snart som möjligt.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 22 oktober 2025

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Christofer Fjellner, Jonas Nilsson och Johan Paccamonti (alla M)
som är likalydande med Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Dennis Wedin och Henrik Virro (båda M) har väckt en motion i kommunfullmäktige. Motionärerna föreslår att kommunstyrelsen ska ges i uppdrag att utreda, analysera och ta fram en stadsgemensam Facility Management-strategi (FM-strategi) samt att fastställa de organisatoriska och ekonomiska förutsättningarna för att implementera denna. Uppdraget innefattar även att utreda var ansvaret för strategin ska ligga i organisationen. Facility Management (FM) är en term som används för att beskriva den styrning och hantering av varor och tjänster som kan behövas för att en lokal eller byggnad ska fungera effektivt.

Remissammanställning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och fastighetsnämnden.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 26 augusti 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Facility Management (FM) är en term som används för att beskriva den styrning och hantering av varor och tjänster som kan behövas för att en lokal eller byggnad ska fungera effektivt.

FM-tjänster delas ofta in i hårda tjänster, såsom fastighetsskötsel, energioptimering och säkerhet, samt mjuka tjänster, såsom lokalvård, reception och vaktmästeri. FM-tjänster kan utföras i regi eller av en upphandlad leverantör.

Staden har i samband med renoveringen av tekniska nämndhuset upphandlat och inrättat gemensam FM-service. Förutsättningarna för detta förfarande har varit gynnsamma just där då många stadsinterna hyresgäster delar lokaler i samma byggnad.

Stockholms stad har en kategoristyrd inköpsorganisation där kommunfullmäktige efter rekommendation av stadsdirektörens inköpsråd, beslutar om etablerandet av kategoriorganisationer. Inom de kategoriteam som inrättas genomförs strategiskt inköpsarbete utifrån stadens inköpsmål. Kategorierna arbetar stadsövergripande och teamen är tvärfunktionellt sammansatta. De strategier som arbetas fram inom kategorierna syftar till att skapa effektivare inköp med utgångspunkt i organisationens behov samt marknadens förutsättningar.

Det är i kategorierna, med den samlade kompetensen inom respektive område, som frågorna om hur verksamhetens behov bäst kan tillgodoses bör adresseras. I kategoriteamen genomförs analyser och strategier arbetas fram kopplade till i vilken utsträckning tjänster bör utföras i egen regi eller upphandlas, samt hur upphandlade tjänster bör paketeras.

Inom kategorifamiljen lokal & FM pågår aktivt arbete inom flera kategoriklasser, såsom exempelvis lokalvård, el och inredning. Ambitionen framåt är att etablera aktivt arbete inom ytterligare fler av de inköpskategorier som ingår i familjen och samtidigt skapa en mer sammanhållen och övergripande strategi för hela kategorifamiljen. I en gemensam FM-strategi behöver överväganden om vilka varor och tjänster som ska omfattas och hur dessa ska utföras, samt av vem.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att Motion om en stadsgemensam FM-strategi av Dennis Wedin och Henrik Virro (båda M) besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 17 juni 2025 följande.

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar fastighetskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Reservation anfördes av Henrik Virro m.fl. (M), se Reservationer m.m.

Ersätтарыttrande anfördes av Lovisa Hedin (KD), se Reservationer m.m.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 6 maj 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Kontoret har mångårig erfarenhet av så kallade hårda fastighetstjänster och har sedan april 2021 även ansvar för mjuka Facility Managementtjänster (FM-tjänster) åt hyresgästerna i Tekniska nämndhuset. Några exempel på mjuka FM-tjänster är städning, vaktmästeri, reception, kaffe och posthantering.

Kontoret har tidigare svarat på en skrivelse om FM-verksamheten i Tekniska nämndhuset (Dnr FSK 2024/619). Kontorets svar på den skrivelsen reflekteras i motionen. Kontoret konstaterar bland annat att det saknas en övergripande stadsgemensam FM-strategi, vilket begränsar möjligheterna att fullt ut tillvarata synergier mellan olika verksamheter och byggnader.

Utöver tidigare svar vill kontoret även framhålla:

Staden har sedan 2017 arbetat med att stärka inköpsorganisationen genom att arbeta med kategoristyrning (kommunfullmäktiges budget 2025 sid 580). Till exempel har exploateringsnämnden ansvar för kategorifamiljen bygg och anläggningsentreprenader. För kategorifamiljen lokal och FM, som är stadens tredje största inköpskategorifamilj, saknas idag ägarskap/samordning, därför sker upphandling och inköp inom denna kategorifamilj vid respektive förvaltning/bolag. En utredning skulle kunna inkludera frågan om behov finns av att tillsätta en ägare/samordnare för kategorifamilj lokal och FM samt vilka för- och nackdelar detta skulle kunna innebära för staden som helhet.

Kontoret anser att stora besparingar kan uppnås genom att tillhandahålla ett standardiserat FM-utbud, samtidigt som detta kan inskränka på flexibiliteten i tjänsterna; eventuella skräddarsydda lösningar blir ofta kostsamt. En FM-strategi måste därför vara gemensamt framtagen och förankrad i beställande organisationer inom staden. Kontoret ser också att det är möjligt att implementera FM-tjänster i byggnader även med en eller ett par hyresgäster, där omfattningen av tjänsterna blir tillräckligt stora.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Reservation av Henrik Virro m.fl. (M)

Henrik Virro m.fl. (M) föreslår att nämnden beslutar att tillstyrka motionen samt att därutöver anföra följande:

Stockholms stad ska alltid göra sitt yttersta för att effektivisera verksamheten i syfte att få ut så mycket som möjligt av varje skattekrona. Att förvalta stadens fastighetsbestånd på ett effektivt sätt genom en FM-strategi är en viktig åtgärd för att minska kostnaderna för skattebetalarna.

Facility Management (FM) omfattar ett brett spektrum av tjänster som syftar till att säkerställa att arbetsplatser och fastigheter fungerar effektivt. FM-tjänster kan delas in i två huvudkategorier: hårda tjänster, såsom fastighetsunderhåll och teknisk drift, samt mjuka tjänster, exempelvis lokalvård, reception, posthantering och andra servicetjänster. Genom en välorganiserad FM-struktur kan kostnader minskas, arbetsmiljön förbättras och verksamhetens övergripande effektivitet öka

Förvaltningen bekräftar att det saknas en övergripande FM-strategi och att stora besparingar kan uppnås genom att tillhandahålla ett standardiserat FM-utbud. Moderaterna anser därför att motionen ska bifallas och att en stadövergripande FM-strategi implementeras så snart som möjligt.

Ersättaryttrande av Lovisa Hedin (KD)

Lovisa Hedin (KD) föreslår att nämnden beslutar att tillstyrka motionen samt att därutöver anföra följande:

1. Att delvis godkänna beslutet.
2. Att därutöver anföra följande:

Kristdemokraterna tillstyrker motionens förslag till beslut och ser att staden generellt med särskilt fastighetskontoret behöver mer utarbetade strukturer för att säkerställa kostnadseffektivitet. Skattemedel ska inte slösas och en FM-strategi kan är ett bra sätt att säkerställa kostnadseffektivitet i olika arbetsprocesser.