



2025 Års- och hållbarhetsrapport

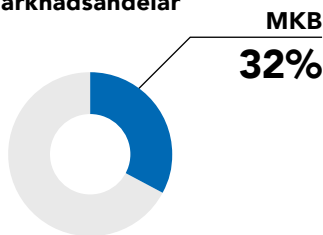


2025 i korthet

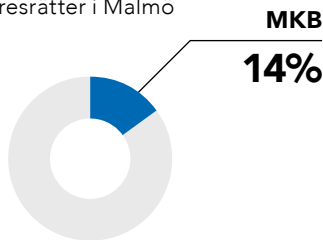
Kort om MKB

MKB Fastighets AB är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag. Med cirka 27 000 lägenheter och 1 000 kommersiella lokaler är MKB det största fastighetsbolaget i Malmö. Bolaget ägs av Malmö Stadshus AB som i sin tur ägs av Malmö stad.

Marknadsandelar



MKB:s marknadsandel av hyresrätter i Malmö



MKB:s marknadsandel av det totala bostadsbeståndet i Malmö



96

Färdigställda lägenheter (127)

Totalt

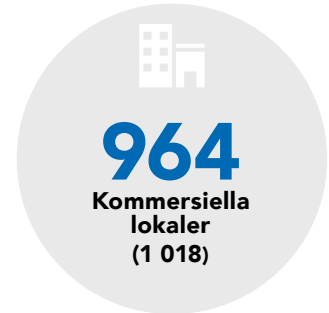
26 883

Lägenheter (26 797)



566

Feriejobb (616)



varav

37
Frisörer

31
Förskolor

53
Restauranger och caféer

390

Medarbetare (386)



Resultat i sammandrag	2025	2024	2023	2022	2021
SOCIAL HÅLLBARHET					
Feriejobb (antal)	556	616	547	566	414
Trygghetsindex	79	78	77	77	78
Sjukfrånvaro (andel i procent)	3,6	3,9	4,2	4,7	4,3
MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET					
Klimatpåverkan (ton CO ₂ e)*	3 872				
Energianvändning (kWh/kvm ATEMP)**	105,5	103,6	103,9	106,6	110,8
Installerad solcellseffekt (kW _p)	3 980	1 853	1 407	1 134	606
EKONOMI OCH STYRNING					
Arbetslivskriminalitet (antal arbetsplatskontroller)	62	82	126	86	10
Återlämnade hyreskontrakt pga olovlig andrahandsuthyrning	135	173	152	206	206
Färdigställda lägenheter (antal)	96	127	363	478	500
Omsättning (mkr)	3 284	3 099	2 952	2 720	2 611
Bedömt marknadsvärde (mdr)	50,4	48,7	46,4	47,8	48,2
Resultat efter finansnetto (mkr)	280	196	148	230	412

* För att följa utvecklingen av praxis för klimatberäkningar som går mot att beräkna klimatpåverkan i fler delar av värdekedjan har MKB ersatt det tidigare måttet för direkt klimatpåverkan med detta mått. Beräkningen inkluderar Scope 1 och 2 samt vissa utsläpp inom Scope 3. Se även sid 46.

** Normalårskorrigerade värden avseende delen som avser uppvärmning.



I november planterade MKB Malmös allra första **Miyawaki-mikroskog** på en innergård, mitt i hjärtat av Ekostaden Augustenborg.

MKB:s långsiktighet innebär att vi gör stora satsningar på områdesutveckling, **upprustning och nyproduktion i våra äldre bostadsområden**, exempelvis Holma och Bellevuegården. Vi gör bland annat stambyten och fönsterbyten samtidigt som vi provar klimatsmarta lösningar som innebär ekonomiska besparingar.

Under året har MKB fortsatt att arbeta mot **arbetslivskriminalitet** genom att kontrollera och ställa krav på leverantörer. Fokus har också legat på att engagera fler aktörer och branscher.



Under 2025 kom en rad rapporter som visade på positiva **utvecklingssiffror** för Malmö, gällande exempelvis trygghet, arbetslöshet och inkomstnivåer. Utvecklingen är särskilt positiv i stadens utsatta områden. MKB:s arbete är en pusselbit i denna positiva utveckling.

Sveriges nöjdaste kunder i nyproduktion bor hos MKB. I februari fick vi ta emot pris för **Bästa nyproduktion**. Det var rösterna från kunderna i kvarteret Stockrosen i Sege park som tog oss högst upp på prispallen, där var kundnöjdheten 100-procentig vid inflyttningen.



Trots en svag marknad har MKB under året haft fortsatt **stark efterfrågan på lägenheter**. Till skillnad från många andra hyresvärdar har alla våra nyproducerade lägenheter hyrts ut så snart de stått färdigbyggda. Ett av skälen till detta är att hyrorna i MKB:s nyproduktion ligger generellt cirka 10 procent lägre än hos privata hyresvärdar.



För tionde året i rad utsågs **MKB Student** till Sveriges bästa hyresvärd för studenter.



Vårt arbete för att stärka service och kundnöjdhet har resulterat i **ökat serviceindex** över hela beståndet. Genomsnittet för hela MKB har ökat med 2 procentenheter.



Under hösten öppnade MKB en ny **konstverksamhet i området Sorgenfri** för konstnärer med normbrytande funktionsvariationer. Satsningen är ett samarbete med Malmö Konsthall och Studio Syd.



Vi har stärkt samverkan och effektiviserat arbetet mellan stödfunktioner och förvaltningen genom att skapa olika **vänkontor** — parvisa samarbeten mellan avdelningar i företaget.

Innehåll

Introduktion.....	2
2025 i korthet.....	2
Vd har ordet	5
MKB:s mål och strategier.....	6
Så skapar MKB värde.....	8
Förändrade rapporteringskrav	12
Riskanalys	14
MKB:s arbete mot målen.....	18
Målluppfyllelse 2025.....	19
Strategi: Attraktiv hyresvärd	20
Strategi: Nyproduktion till rimlig hyra	24
Strategi: Social utveckling	28
Strategi: Miljömässig hållbarhet	32
Strategi: Effektiv och engagerad organisation	36
MKB:s fastigheter.....	40
Fastighetsbestånd	42
Fastigheternas värde	44
Koncernens ekonomiska översikt.....	46
Ledning och styrelse.....	51
MKB:s bygghistorik	54

MKB:s formella årsredovisning och hållbarhetsrapport för 2025 återfinns på mkbfastighet.se.

Bostäder och byggande är nära kopplade till hållbarhet och mänskliga rättigheter

Som fastighetsbolag är det MKB:s kärnverksamhet att tillhandahålla goda bostäder. Vi har ett ansvar att behandla alla som bor eller är bostadsökande hos oss lika. Den av FN:s mänskliga rättigheter som kanske är allra tydligast kopplad till MKB:s uppdrag är rätten till bostad. Frågor kopplade till rätten till bostad återfinns i hela MKB:s verksamhet och refereras löpande till i denna Års- och hållbarhetsrapport.

Arbetet för att bygga med rimliga hyror och vår uthyrningspolicy är exempel på några av hörnstenarna i MKB:s arbete för mänskliga rättigheter. Andra konkreta exempel är vårt fokus på barns uppväxtvillkor där MKB arbetar med en rad insatser för att bidra till förbättrade skolresultat och en meningsfull fritid. Arbetet sker till stor del genom samarbeten med civilsamhälle och föreningsliv, vars nära dialog med barnen som deltar utgör en viktig kanal för MKB att fånga upp barns synpunkter och önskemål gällande det egna bostadsområdet.

Även MKB:s fokus på arbetslivskriminalitet har en tydlig koppling till mänskliga rättigheter. Genom att ställa krav på och följa upp bolagets leverantörer vill MKB förhindra att människor utnyttjas och tvingas arbeta under förutsättningar som inte möter svensk lagstiftning och svenska arbetsvillkor.

MKB:s mission

Vi gör Malmö bättre.

MKB:s vision

Hem för var och en.

MKB:s kärnvärden

Modiga: Vi står upp för det vi gör och för våra grundläggande värderingar. Vi utmanar invanda tankar och vågar prova nya saker.

Enkla: Vi är enkla att ha att göra med och möter alla personer på ett prestigelöst och okomplicerat sätt.

Tillsammans: Tillsammans med kunder, samarbetspartners och kollegor drar vi nytta av varandras erfarenhet, perspektiv, kompetens och bakgrund.



MKB är sedan 2017 ett HBTQI-certifierat företag.

Vd har ordet

MKB fortsätter stå starkt trots oroliga tider



Samtidigt som vi finns mitt i en turbulent omvärld har vi sett tydliga tecken på framsteg under året som gått. Det är en utveckling vi ska värna och hålla i även framöver.

I kraft av vår roll och storlek är MKB en viktig faktor för att göra Malmö till en bättre stad. Under 2025 har vi sett att vårt arbete ger resultat på flera sätt – trots en osäker omvärld. Som bostadsbolag är MKB en viktig kugge tillsammans med andra aktörer i samhället och det är genom effektiv samverkan som vi når resultat. Sammantaget stärker den positiva utvecklingen vår affär, vilket ger oss ytterligare möjligheter att fortsätta utveckla vår stad.

Utvecklingen för Malmöbor och våra områden går åt rätt håll, och det går allra snabbast i de områden som enligt polisen klassas som utsatta. Gapet mellan MKB:s utsatta områden och Malmö som helhet minskar vad gäller både jobb, ekonomiskt bistånd och gymnasiebehörighet. I slutet av året togs Bellevuegården bort från polisens lista och Malmö är den enda storstaden som inte har något område med en negativ utvecklingstrend. Det är en väldigt glädjande utveckling som vi har varit med och bidragit till.

Våra kunder trivs också allt bättre i sina hem och nöjdheten med oss som hyresvärd ökar. Under 2025 ökade vårt serviceindex med två punkter, vilket är en kraftig förbättring. Bättre kundrelationer spelar också roll för vår lönsamhet och ekonomiska hållbarhet.

Under året har vi också, trots utmaningar och en i det närmaste stillastående byggbransch, fortsatt bygga nya bostäder. I det avseendet sticker vi som bolag ut, och det är något vi ska vara stolta över eftersom Malmö behöver fler bostäder. Efterfrågan på våra nya bostäder är stor, vilket både handlar om ett fortsatt bostadsbehov i Malmö och att vi lyckas bygga med hyresnivåer som fler har råd med. Att vi inte har problem med vakanser är viktigt och innebär en minskad affärsrisk för oss som bolag.

Samtidigt har vi växlat upp underhållsinsatser och utveckling av befintliga områden. Viktiga upprustningar i Holma och Bellevuegården som ska stärka områdena och öka trivselen har inletts och tas väl emot av våra kunder.

Att motverka arbetslivskriminalitet är ett viktigt fokus för oss som stor beställare och vi tar ansvar för korrekta arbetsvillkor både på våra byggarbetsplatser och hos leverantörer inom flera branscher.

Vi har också tagit viktiga steg för att minska vår klimatpåverkan både i byggandet och i boendet. Det är en framtidsfråga som kräver en hel del arbete och vi fortsätter systematiskt arbeta för att våra klimatavtryck ska bli mindre. Motståndskraftiga utemiljöer blir allt viktigare för våra områden och en av de mer unika insatserna under året var den mikroskop som vi planterade i Augustenborg under hösten.

När vi nu går in i ett nytt år är det viktigt för oss att hålla i den positiva utvecklingen som vi ser. Vi ska fortsätta utveckla och göra Malmö bättre. Redan nu kan vi se att det ekonomiska läget i omvärlden tycks ljusna och vi väntar oss stegvis en återhämtning och lättnad för hushållen under året. Det är välkommet efter oroliga tider som har varit påfrestande för våra kunder samtidigt som bolagets kostnader har ökat markant.

Med vissheten om att vi har lyckats bidra till en positiv utveckling trots stora utmaningar är vi övertygade om att vi kommer fortsätta leverera på vårt uppdrag att göra Malmö till en ännu bättre stad.

Marie Thelander Dellhag, vd

Strategiska mål 2030

MKB arbetar med strategier och strategiska mål med sikte på 2030. Med det övergripande målet att vara en ledande fastighetsaktör i Sverige arbetar bolaget enligt fem olika strategier för att möta framtidens krav.

Vi är en ledande fastighetsaktör i Sverige

En ansvarstagande och innovativ aktör som driver förändring, för Malmö, våra kunder, vår bransch och för vår affär.

Vi är en **attraktiv hyresvärd** genom att vara kundorienterade, innovativa och affärsmässiga.

Målet är att till 2030, med våra kunder i fokus, driva den bästa fastighetsförvaltningen.

Vi bidrar till Malmös utveckling genom nyproduktion till **rimlig hyra**.

I takt med att staden växer är målet till 2030 att tillföra nya bostäder med en hyresnivå som merparten av Malmös invånare kan efterfråga.

Vi tar samhällsansvar genom att främja **social utveckling**.

Inga av våra områden ska definieras som utsatta. Målet 2030 är att alla våra bostadsområden ska spegla ett snitt för hela Malmö.

Vi framtidssäkrar samhället genom att bidra till **miljömässig hållbarhet**.

Målet är att till 2030 nå ett klimatneutralt byggande och boende, skapa gröna och motståndskraftiga utemiljöer samt cirkulära materialflöden.

**Vi erbjuder dig ett tryggt boende och en enklare vardag.
Vi tillsammans bidrar till ett bättre och mer hållbart Malmö.**

Modiga, Enkla, Tillsammans

Hem för var och en

Vi gör Malmö bättre

Långsiktiga mål har väglett vårt arbete under 2025

← Övergripande mål

MKB:s perspektiv är långsiktigt. Samtidigt som verksamheten sträcker sig 80 år bakåt i tiden, har vi blicken riktad framåt för att fortsätta bidra till Malmös utveckling även kommande decennier.

Vi bygger en **effektiv och engagerad organisation** som driver förändring.

← Strategi

För att rusta bolaget för framtida utmaningar har MKB formulerat ett antal mål som tar sikte på år 2030. Målen ger vägledning och stöd för vårt fokus på hållbarhet, både när det gäller utformandet av årliga etappmål och för den dagliga driften.

← Mål 2030

Med karriärutveckling och mångfald i fokus ska vi till 2030 främja personlig utveckling och bästa möjliga hälsotal, samt ställa om till 4-dagarsvecka.

Det övergripande målet lyder "Vi är en ledande fastighetsaktör i Sverige". Under detta övergripande mål har därefter fem strategier formulerats för att fånga bredden i MKB:s verksamhet och uppdrag.

Utifrån dessa mål och strategier, formulerar MKB årliga etappmål som styr planering och verksamhet.

← Kundlöfte

De strategiska målen som MKB arbetar utifrån antogs 2020. Under 2025 nådde vi halvtid och kan glädjande nog konstatera att bolaget åstadkommit tydliga förflyttningar inom samtliga strategier. I slutet av 2025 formulerade MKB:s medarbetare tillsammans bolagets mission "Vi gör Malmö bättre".

← Kärnvärde

Samtidigt har det skett flera omvärldsförändringar som påverkar MKB:s arbete. Dessa förändringar är något som MKB följer noga och har med när arbetet mot de strategiska målen utformas.

← Vision

En viktig omvärldsförändring som påverkar MKB är att Malmös befolkningsökning saktat in. Malmö fortsätter vara en av de städer i Sverige som växer mest, men nu i en lägre takt. Det finns dock fortfarande ett behov av fler bostäder i Malmö och MKB fortsätter därför att planera för en relativt stor nyproduktion de kommande åren. Efterfrågan på MKB:s bostäder har under 2025 fortsatt att vara hög, både gällande nyproduktion och befintligt bestånd.

← Mission

Så skapar MKB värde

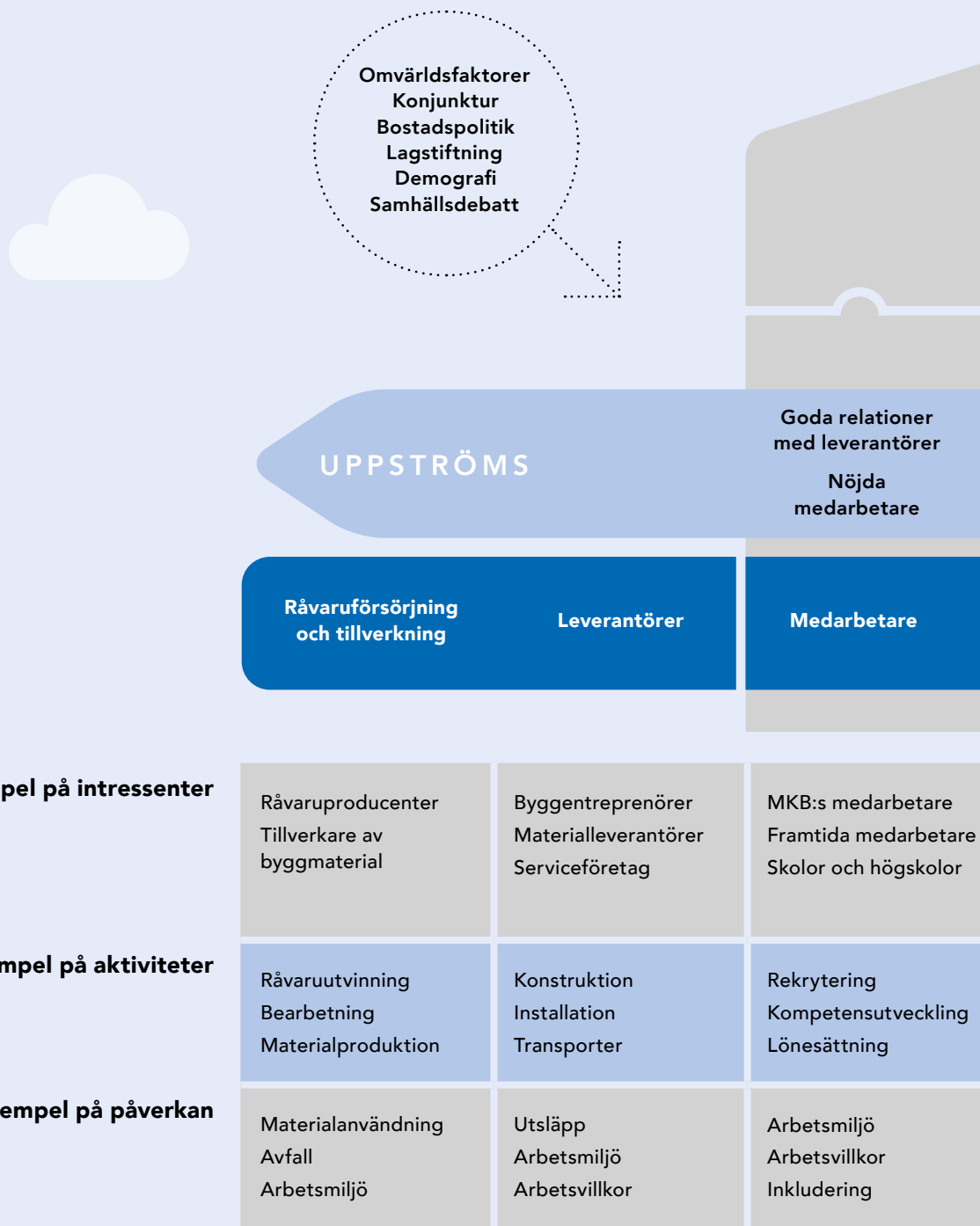
Det värde som MKB skapar för våra kunder och för vår ägare Malmö stad beskrivs med en så kallad värdekedja. Vår värdekedja skapar överblick över MKB:s verksamhet och hjälper oss att se våra aktiviteter och vår påverkan i ett större perspektiv.

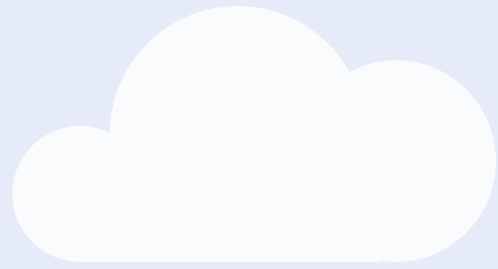
Plantering av mikroskog på en innergård i Augustenborg.



MKB:s värdekedja

MKB:s värdekedja beskriver hur vi skapar värde genom olika aktiviteter, från inköp och upphandlingar kopplade till nyproduktion, till förvaltning och till renovering av våra fastigheter. Med värdekedjan som utgångspunkt kan MKB kartlägga och följa var i verksamheten bolagets hållbarhetspåverkan uppstår.





MKB:s ägardirektiv

En väl fungerande bostadsmarknad är en viktig grundförutsättning för stadens tillväxt och välfärd. MKB:s roll är att genom innovativ och förebildlig förvaltning, investeringsaktivitet, hyressättning m.m. stödja en sådan utveckling. Ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet ska vara viktiga element i verksamheten. Verksamheten ska baseras på långsiktighet och affärsmässighet.

Skapade värden

Hållbarhetsvinster till samhället

Sunda finanser och avkastning till ägaren

Nöjda och trygga kunder
Trygga och attraktiva områden

NEDSTRÖMS

Nybyggnation och anläggning

Förvaltning av bostäder, lokaler och utemiljöer
Uthyrning Drift

Renovering
Om- och tillbyggnad

Användning

MKB:s medarbetare
Byggentreprenörer
Myndigheter

MKB:s medarbetare
Myndigheter
Hyresgäster

MKB:s medarbetare
Leverantörer
Hyresgäster

MKB:s medarbetare
Entreprenörer
Hyresgäster

Hyresgäster bostäder
Hyresgäster lokaler
Malmöborna

Markanskaffning
Projektering
Upphandling

Efterfrågan
In- och utflytt
Hyressättning

Service
Underhållsarbete
Klimatanpassning

Projektering
Upphandling
Hyresgästdialog

Boende
In- och utflytt
Hyresgästdialog

Tillgänglighet
Biodiversitet
Klimatanpassning

Tillgänglighet
Flyttkedjor
Sociala kontrakt

Energiförbrukning
Dagvattenhantering
Avfall

Materialanvändning
Avfall
Transporter

Energianvändning
Avfall
Trygghet

Förändrade rapporteringskrav

Färre krav och frivillig tillämpning

De senaste åren har MKB liksom många andra svenska bolag genomfört ett omfattande utbildnings- och analysarbete för att kunna genomföra EU:s hållbarhetsdirektiv CSRD. Arbetet skedde inledningsvis tillsammans med övriga allmännyttiga fastighetsbolag. När det under 2024 stod klart att det var MKB:s moderbolag Malmö Stadshus AB som skulle ansvara för rapporteringen inleddes ett intensivt arbete tillsammans med samtliga helägda bolag för att rusta koncernen för de kommande lagkraven.

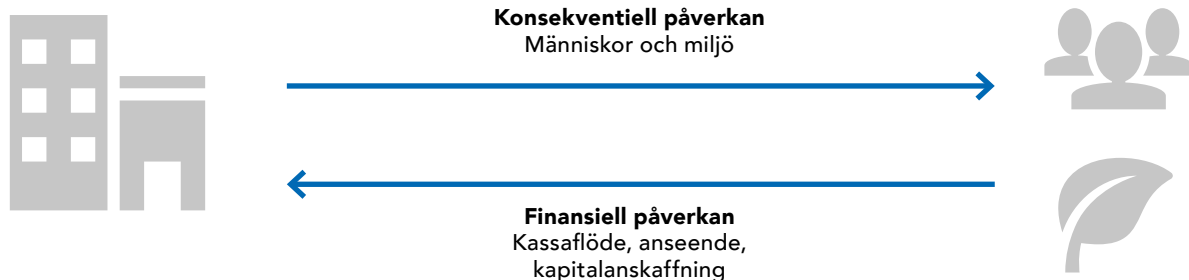
Under 2025 har flera förändringar och lättnader gjorts i regelverket. I februari 2025 lade EU-kommissionen fram det så kallade Omnibus-förslaget som innebar stora förändringar i CSRD. Syftet var att förenkla regelverken

och minska företagens administrativa börda för att stärka konkurrenskraften. EU har också skjutit upp startdatumet för tillämpningen av både CSRD och taxonomin. Som en konsekvens av detta har den tidigare gällande svenska lagstiftningen för hållbarhetsrapportering återinförts.

Begränsad gemensam rapportering

Malmö stadshus har i avvaktan på att de framtida rapporteringskraven - och följdändringar i relevant svensk lagstiftning - ska fastställas beslutat att genomföra en begränsad hållbarhetsrapportering för 2025 utifrån de rapporteringsprinciper som CSRD bygger på. Utgångspunkten är den dubbla väsentlighetsanalys som koncernen genomfört tillsammans med MKB och övriga helägda bolag.

Dubbel väsentlighetsanalys





Persborgs torg i höstfärger.



Riskanalys

De senaste årens förberedelser inför EU:s hållbarhetsdirektiv CSRD har inneburit att MKB utvecklat sitt arbete för att identifiera hållbarhetsrelaterade risker för bolaget och den hållbarhetsrelaterade påverkan som vi har på vår omvärld. Detta är ett arbete som bolaget avser fortsätta att bedriva, oavsett utvecklingen gällande EU:s lagkrav, då vi ser ett tydligt framtida behov av ett systematiskt och strukturerat arbete gällande hållbarhetsrisker.

MKB har därutöver de senaste åren - i tillägg till förberedelserna inför CSRD - generellt lagt allt större fokus på arbetet med att identifiera och hantera risker. Det gäller inte minst de risker som kan kopplas till omvärldsförändringar som har inverkan på bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet och nå uppsatta mål. Exempel på detta är risker kopplade till hushållens köpkraft samt ränteläge och stigande taxebundna kostnader.

Förändringar i omvärldsläget har inneburit att arbetet med bolagets säkerhets- och beredskapsarbete har intensifierats och att vi stärkt arbetet mot välfärdsbrottslighet.

MKB följer också utvecklingen gällande demografi och befolkningsprognoser noga, i första hand för Malmö men också ur ett nationellt perspektiv. Det möjliggör beredskap för framtida förändringar i efterfrågan på MKB:s bostäder och lokaler.

Utöver de omvärldsrelaterade risker som beskrivs ovan och de hållbarhetsrelaterade risker som listas nedan, bedriver MKB internt ett proaktivt arbete med riskhantering för bolagets samlade verksamhet. En övergripande riskinventering sker löpande och riskhantering sker i områdesindelade processer, exempelvis intern kontroll, systematiskt brandskyddsarbete och systematiskt arbetsmiljöarbete. De styrdokument som reglerar hanteringen av identifierade risker har tagits fram utifrån MKB:s egen riskanalys men också utifrån vägledande beslut från ägaren Malmö stad och gällande lagstiftning på respektive område.

Miljömässig hållbarhet

Risk	Hantering	Styrande dokument
MKB:s nyproduktion och förvaltning av bostäder kräver miljöpåverkande resurser både i bygg- och förvaltningsfasen.	Att uppnå klimatneutralt byggande och boende är ett prioriterat område i bolagets uppsatta mål till år 2030.	
Bolaget har inte rådighet över allt som krävs för att nå klimatneutralitet, exempelvis utveckling av teknik och material.	Samverkan i till exempel Allmännyttans Klimatinitiativ, Lokal färdplan, LFM30, samt relevanta förvaltningar och bolag inom Malmö stad kring utveckling och påverkan.	
Utvecklingen och valet av nya hållbara byggmaterial riskerar att försvåras av kostnadsskäl.	Gemensam upphandling genom allmännyttans medlemsägda inköpscentral HBV.	
Ökad efterfrågan på hållbara byggmaterial riskerar leda till stigande priser.		Malmö stads miljöprogram Bolagets mål till 2030 Miljöpolicy Inköpspolicy Riktlinjer för inköp och upphandling
Klimatförändringar som innebär ökad nederbörd och högre temperatur riskerar leda till kostsamma skador på fastigheter och utemiljöer. Detta riskerar drabba inte bara MKB, utan även kunder vars egendom riskerar skadas vid exempelvis översvämningar till följd av skyfall.	Fokus på utveckling av klimatoptimerade bygg- och anläggningsmetoder som kan klara stora nederbördsmängder, värmeböljor och torka bland annat utifrån systemet med lokalt omhändertagande av dagvatten. Trädplantering motverkar effekterna av översvämningar och värmeböljor. Klimatrisk- och sårbarhetsanalyser genomförs 2025-2026 för att kunna upprätta handlingsplaner.	
Klimatförändringar leder till försämrade villkor vid tecknande av försäkring för bolagets bestånd.	Deltagande i utveckling av de lokala ramverk som reglerar byggandet utifrån bedömning av klimatförändringarnas inverkan.	
Omställningen till klimatneutralitet innebär ökat fokus på batteribaserade lösningar där den stora globala efterfrågan på batterier innebär en risk för försening och fördyring. Därutöver innebär utvinningen av de råvaror som krävs för produktion av batterier risker både avseende miljö och mänskliga rättigheter.	Utvecklingen avseende batterilösningar bevakas löpande avseende identifierade risker med en beredskap att söka alternativa lösningar.	Miljöpolicy Inköpspolicy Riktlinjer för upphandling och inköp
Införandet av cirkulära materialflöden riskerar att påverkas negativt av oklarheter kring garantier och möjligheten att teckna försäkring.	Samverkan inom allmännyttan och dialog med försäkringsbolag.	

Social hållbarhet

Risk	Hantering	Styrande dokument
Social utsatthet och otrygghet i MKB:s bostadsområden till följd av låga skolresultat, hög arbetslöshet och kriminalitet.	Bolaget bedriver breda insatser för att stärka skolresultat, minska arbetslöshet och motverka kriminalitet.	
Desinformationskampanjer som leder till ökad misstro mot samhällsfunktioner riskerar att öka misstron till MKB och därmed försvåra möjligheten att informera och ha dialog med kunder.	Detta arbete bedrivs både i MKB:s egen regi och i nära samarbete med föreningsliv, polis och lokala myndigheter.	
Social oro som leder till skadegörelse riskerar att innebära ökade försäkringskostnader eller svårigheter att teckna försäkringar för MKB och för bolagets kunder.	Ett omfattande stöd till lokala föreningar med verksamhet för barn ges också via Stiftelsen Momentum Malmö där MKB är en av instiftarna.	Bostadsförsörjningsprogram för Malmö Bolagets mål till 2030
MKB är ett av få bostadsbolag i Malmö som godkänner ekonomiskt bistånd som inkomst. Detta innebär risk för ökad inkomstsegregation där MKB får en växande andel hushåll med låg köpkraft i sitt bestånd i förhållande till privatägd hyresrätt och övriga upplåtelseformer, där inkomstutvecklingen går åt motsatt håll.	Löpande och långsiktigt arbete med bosociala insatser inom områdena skola, trygghet och sysselsättning tillsammans med en nära förvaltning med fokus på helt, rent och snyggt. Påverkansarbete för att öka andelen privata hyresvärdar som godkänner ekonomiskt bistånd. MKB har inom ramen för MKB-metoden infört krav på inkomst från arbete, heltidsstudier eller pension i uthyrningen av 80 procent av bostäderna i Herrgården och Örtagård samt i Holma och Kroksbäck.	Uthyrningspolicy Riktlinjer för MKB:s uthyrning av bostäder Riktlinjer för social samverkan och hyresreducering Områdesstrategier
Grannar till personer som har en kriminell livsstil som gör att de ådrar sig en hotbild riskerar ökad otrygghet. Den minskade tryggheten har ofta också ett barnrättsperspektiv med minskad trygghet för de barn som växer upp i området.	MKB har uppmärksammat frågan nationellt vilket bland annat lett till förändringar av hyreslagstiftningen på detta område.	
Omedvetenhet om normer och strukturer som kan motverka mångfald och inkludering i rekryteringsprocessen riskerar att försvaga förutsättningarna att bemöta MKB:s kunder på ett bra sätt. Detta riskerar i sin tur ha negativ påverkan på MKB:s effektivitet och utvecklingsförmåga.	Löpande uppföljning av medarbetarnas nöjdhet. Inrättandet av MKB-akademien som syftar till att främja karriärvägar inom bolaget. Aktivt arbete för att främja karriärutveckling och mångfald. Löpande uppföljning av hur MKB:s kunder upplever bemötandet. MKB tillämpar en avidentifierad rekryteringsprocess i majoriteten av bolagets rekryteringar.	Bolagets mål till 2030 HR-policy Riktlinjer för löne- och medarbetarsamtal Riktlinjer för rekrytering Riktlinjer mot trakasserier, sexuella trakasserier och kränkande särbehandling Plan som beskriver bolagets strategiska arbete för inkludering och mångfald
Otillåten påverkan på medarbetare innebär en risk att de regelverk och riktlinjer som syftar till att alla MKB:s kunder ska bemötas lika inte följs. Även bolagets varumärke riskerar att skadas.	Tydliga rutiner som reglerar hur beslut fattas och ska attesteras som samtliga medarbetare informeras om. Arbete tillsammans med Malmö stad för att upptäcka så kallade välfärdsbrott.	Riktlinjer för att motverka korruption, jäv och oegentligheter Beslutsordning och attestregler Riktlinjer för rekrytering

Ekonomi och styrning

Risk	Hantering	Styrande dokument
Förändrade räntor påverkar kostnaderna för MKB och har en generell påverkan på konjunktur och fastighetsmarknad.	MKB har bland annat obligationslån med fast ränta med spridning på olika löptider samt ränteswapar.	
Faktorer som lågkonjunktur, inflation och minskad befolkningstillväxt riskerar leda till minskad efterfrågan på nyproducerade lägenheter.	Återkommande marknadsanalyser. Kontinuerlig bevakning av vakanser. Nyproduktion med hyror som fler har råd med är prioriterat i MKB:s strategi för 2030.	Bostadsförsörjningsprogram för Malmö Finanspolicy
Monopolsituation på delar av energimarknaden riskerar leda till plötsliga och höga prisökningar och därmed ökad finansiell sårbarhet.	Opinionsbildande arbete för att begränsa energileverantörers möjligheter att använda monopolsituation för oskäliga prishöjningar. Bolaget undersöker möjligheter att byta till alternativa energilösningar i nyproduktionsprojekt.	Inköpspolicy Beslutsordning och attestregler Riktlinjer för upphandling och inköp
Ökade leverantörskostnader och ökade taxebundna kostnader som inte kompenseras fullt ut med hyreshöjningar.	För att minska kostnaderna har bolaget under 2025 särskilt fokuserat på att påverka inköpskostnader genom tydligare beställningar och bättre uppföljning.	
Förändringar i efterfrågan på kvalificerad arbetskraft inom MKB:s verksamhetsområden riskerar att långsiktigt innebära svårigheter att behålla och rekrytera den kompetens som behövs.	En löpande uppföljning av medarbetarnas nöjdhet, sjukfrånvaro och andra relaterade nyckeltal görs i det Hälsobokslut som MKB årligen sammanställer. Hälsobokslutet ligger till grund för bolagets systematiska arbetsmiljöarbete. Inrättandet av MKB-akademien som syftar till att främja karriärvägar inom bolaget.	Bolagets mål till 2030 HR-policy Arbetsmiljöpolicy
Konjunktursvängningar i byggbranschen riskerar att påverka antalet anbud vid upphandling av byggtreprenader vilket riskerar försvåra byggstartar. Det finns också risk att upphandlade entreprenörer går i konkurs under pågående produktion, vilket leder till förseningar och högre kostnader.	Genom att ha ambitionen att upprätthålla nyproduktion även i sämre konjunktur kan MKB bidra till att minska byggbranschens nedgång.	Bolagets mål till 2030 som anger att MKB ska tillföra nya bostäder med en hyresnivå som merparten av Malmös invånare kan efterfråga.
Oegentligheter och korruption i samband med bolagets omfattande inköp.	Interna processer utformas så att oegentligt agerande försvåras. Samtliga medarbetare genomgår utbildning i att upptäcka och motverka korruption. Utbildningen ges vid nyanställning och följs därefter upp årligen.	Inköpspolicy Riktlinjer för upphandling och inköp Riktlinjer för att motverka korruption, jäv och oegentligheter
Oegentligheter hos de företag som MKB upphandlar innebär risk att arbetstagare far illa men också att samhället riskerar gå miste om skatteintäkter. En komplicerande faktor är att MKB lyder under LOU, vars tillämpning i vissa delar gör det svårt att bekämpa denna typ av oegentligheter.	Tydliga rutiner inom ramen för bolagets arbete mot arbetslivskriminalitet, bland annat genom oanmälda arbetsplatsbesök. Opinionsbildande arbete för att uppmärksamma de svårigheter som följer av LOU i arbetet mot arbetslivskriminalitet. I samband med detta har MKB även uppmärksammat behovet av att myndigheter och företag agerar samordnat i detta arbete.	Inköpspolicy Riktlinjer för upphandling och inköp Det ramverk som tagits fram av samarbetet Rättvist byggande för att förebygga och motverka kriminalitet och osund konkurrens i entreprenadprojekt.
Otillåten andrahandsuthyrning innebär att MKB:s lägenheter inte längre förmedlas i en rak och transparent kö. Detta riskerar i sin tur att skapa otrygghet i ett område och leda till att människors utsatthet utnyttjas.	Målinriktat arbete mot oriktiga hyresförhållanden.	Uthyrningspolicy Riktlinjer för MKB:s uthyrning av bostäder
Bristande informationssäkerhet riskerar att påverka både MKB och dess kunder, exempelvis vid dataintrång där personuppgifter eller uppgifter under affärssekretess riskerar att spridas.	Samtliga medarbetare genomgår en obligatorisk årlig utbildning i informationssäkerhet och GDPR. MKB bedriver också ett omfattande löpande datasäkerhetsarbete för att förhindra incidenter som exempelvis dataintrång.	Policy för informationssäkerhet Riktlinjer för informationssäkerhet Riktlinjer för användning av digitala verktyg

MKB:s arbete mot målen

MKB har under året arbetat vidare inom ramen för de strategier och mål som lagts fast till år 2030.

De långsiktiga 2030-målen bryts ner i etappmål, som löper över ett eller flera år och som tar verksamheten närmare målen.

Etappmålen har under 2025 varit integrerade i de verksamhets- och handlingsplaner som väglett arbetet för bolagets samtliga avdelningar.

Måluppfyllelse 2025

Etappmål 2025	Strategi som etappmålet faller under	Utfall 2025
<p>Helt, rent och tryggt Med erfarenhet från MKB-metoden</p> <p>Delmål under detta mål:</p> <ul style="list-style-type: none"> Helt, rent och snyggt-index ökar med 1 procentenhet Skötsel- och avfallskostnaderna minskar med i genomsnitt 5 procent 	<p>Attraktiv hyresvärd</p> <p>Social utveckling</p>	<p>✓</p> <p>UPPNÅTT</p>
<p>Smartare affärer Ökat driftnetto med 5 procent</p> <p>Delmål under detta mål:</p> <ul style="list-style-type: none"> Minst 5 procent högre driftnetto jämfört med 2024 	<p>Attraktiv hyresvärd</p>	<p>✓</p> <p>UPPNÅTT</p>
<p>Ökad effektivitet genom mer samverkan För höjd kundnöjdhet</p> <p>Delmål under detta mål:</p> <ul style="list-style-type: none"> Varje team initierar minst ett förbättringsförslag som bidrar till 2030-målen Ökad effektivitet, produktivitet och kundnöjdhet 	<p>Attraktiv hyresvärd</p> <p>Effektiv och engagerad organisation</p>	<p>✓</p> <p>UPPNÅTT</p>
<p>På väg mot klimatneutralt boende 1.0 För ett hållbart Malmö</p> <p>Delmål under detta mål:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ett koncept för klimatneutralt boende 1.0 är framtaget. Hela konceptet implementeras inom affärsområdet Student En av lösningarna från konceptet implementeras i samtliga bostadsområden 	<p>Miljömässig hållbarhet</p>	<p>✓</p> <p>UPPNÅTT</p>



Tatueringsstudio Spider Tatoo drivs i MKB:s lokal på Södra Förstadsgatan i centrala Malmö.

Attraktiv hyresvärd

Att MKB är en attraktiv hyresvärd som kunderna är nöjda med är grunden för vår affär. Vi ska erbjuda våra kunder ett tryggt hem och en enklare vardag. Under 2025 har vi fortsatt att fokusera på ordning och reda och på att vässa våra processer för både fastighetsförvaltning och inköp. Vi är stolta över att ha åstadkommit både ökad kundnöjdhet och minskade kostnader.

Strategi: Vi är en attraktiv hyresvärd genom att vara kundorienterade, innovativa och affärsmässiga.

Mål: Målet är att till 2030, med våra kunder i fokus, driva den bästa fastighetsförvaltningen.



Under året ökade värdena för samtliga kundindex som vi mäter.

Ordning och reda

Under 2025 har vi arbetat mot delmålen att öka Helt, rent och snyggt-index samt att minska våra kostnader för skötsel och avfall. Båda dessa ser vi som indikatorer på att det är ordning och reda i våra bostadsområden. Som ett resultat av arbetet visar våra kundenkäter på en tydlig ökning för Helt, rent och snyggt-index. Likaså har kundernas nöjdhet med sin lägenhet (produktindex) ökat, särskilt den del som gäller inomhustemperatur och värmekomfort. Andra områden som har en positiv utveckling är i hur hög grad kunderna kan rekommendera sitt område respektive MKB som hyresvärd. Sammantaget är dessa mätetal ett kvitto på det intensiva arbete som MKB bedrivit de senaste åren för att vässa vår förvaltning och öka kundernas nöjdhet.

Områdesstrategier styr arbetet

MKB:s fastighetsförvaltning utgår från specifika strategier för respektive bostadsområde. Våra totalt 29 områdesstrategier är var och en kopplade till en handlingsplan som årligen uppdateras utifrån utvecklingen i området. Strategierna är utgångspunkten för MKB:s dagliga fastighetsförvaltning, men är också viktiga i planeringen av nyproduktion, arbetet med miljömässig hållbarhet och upprustning.

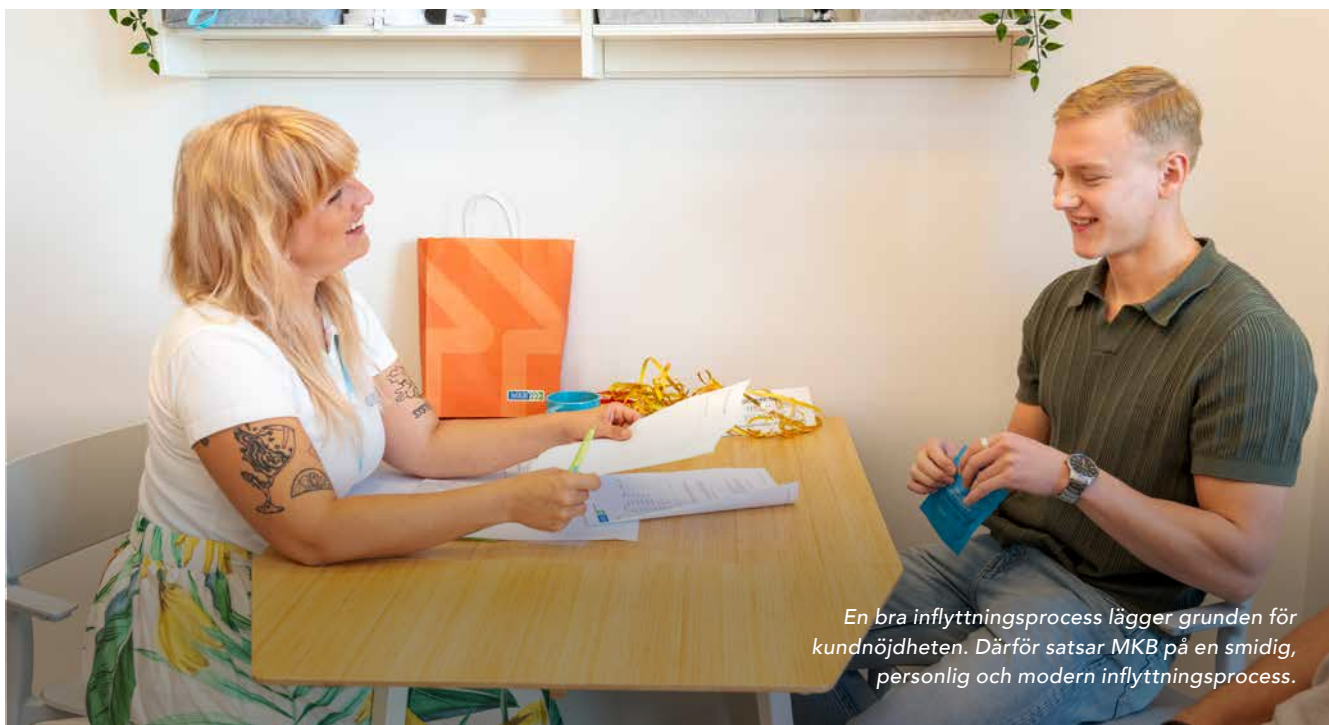
Kunddialogen är en nyckel för att vi ska lyckas. Det är genom den vi får signaler om hur ett område fungerar men också får veta vad kunderna önskar och behöver. Under 2025 har vi fått bekräftat att MKB:s kunder förväntar sig att MKB premierar

skötsamhet och samtidigt är tydligt gränssättande mot kunder som stör, skräpar ner eller på annat sätt bidrar till otrygghet.

Ökad trygghet och trivsel med MKB-metoden

Under 2025 har vi sett en tydligt förbättrad trygghet i hela MKB:s bestånd, särskilt i de bostadsområden som klassas som särskilt utsatta. Framgången är bland annat ett resultat av MKB-metoden, ett nytänkande förvaltningskoncept som syftar till att förändra och stärka socialt utsatta områden. Efter att ha nått tydliga resultat och ekonomisk lönsamhet i Rosengård sedan starten 2024, har MKB-metoden under året tagits vidare till områdena Holma och Kroksbäck.

MKB-metoden fokuserar på tre områden: förebyggande stöttning, kontroll och konsekvens samt bättre förvaltning. Arbetssättet innebär att vi utökat kontrollen i allmänna utrymmen genom kameror och sensorer och att vi infört sanktioner exempelvis genom att debitera kunder som missköter sig. Parallellt med detta stärks det förebyggande arbetet med fler fritidsaktiviteter, utökad läxhjälp och aktiviteter för att få fler i arbete. Vi genomför också ett årligt servicebesök i varje lägenhet för att kontrollera brandvarnare och småfel samt förebygga skador. MKB-metoden innebär också att 80 procent av lägenheterna i området hyrs ut med krav på inkomst från arbete. Efter att nu ha provat MKB-metoden under två år och det senaste året i flera områden har vi sett tydliga resultat som bekräftar att satsningar på trygghet och trivsel är långsiktigt lönsamma för oss som bolag.



En bra inflyttningsprocess lägger grunden för kundnöjdheten. Därför satsar MKB på en smidig, personlig och modern inflyttningsprocess.



Sveriges bästa studentboende - igen

Arbets sättet med områdesvärdar som har en stöttande och gränssättande närvaro i våra områden efter kontorstid har utökats successivt och utifrån behov till fler av bolagets bostadsområden. Områdesvärdarna genomför trygghetsvandringar, dialogarbete och kundaktiviteter som vi ser har bidragit till ökad trygghet men också inneburit en viktig kanal för barn och ungas röster gällande boendemiljön.

Ändringarna i hyreslagstiftningen som trädde i kraft 2024 har stärkt våra möjligheter att agera för att skapa trygga bostadsområden, inte minst genom sin förebyggande effekt. Vi har fortsatt att i vissa fall säga upp kunder som bidrar till oro och otrygghet genom kriminalitet.

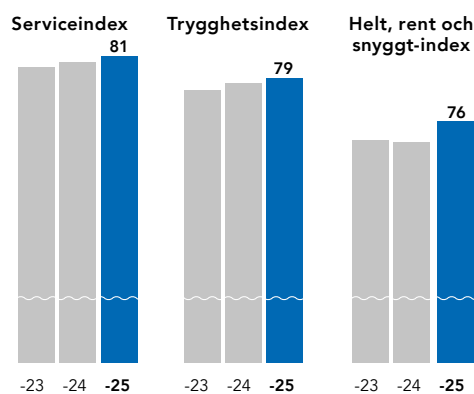
Smartare affärer ger nöjda kunder

Strävan mot kundnöjdhet och smidiga processer genomsyrar MKB:s verksamhet. Det gäller såväl i den dagliga förvaltningen som i arbetet för trygghet, men också i hur vi möter våra kunder i samband med felanmälan. Vårt intensiva arbete för att vässa den så kallade serviceprocessen har burit frukt under 2025. Genom att samtidigt också förbättra vår inköpsprocess har vi lyckats spara både kundernas och vår egen tid, och även fått ner kostnaderna genom att noga följa upp villkor och avtal för våra inköp.

Sveriges bästa studentboende – för tionde gången

MKB är en uppskattad hyresvärd bland stadens studenter. För tionde året i rad fick MKB Student högsta betyg bland Sveriges studentbostadsföretag. Det höga betyget är ett resultat av tät kommunikation, en hög grad av boinflytande och aktiviteter som bidrar till en familjär stämning och gemenskap.

Affärsområdets framgångar var en av anledningarna att det under 2025 valdes ut som pilot för MKB:s koncept för att skapa förutsättningar för våra kunder att leva med lägre klimatpåverkan.





MKB:s personal arbetar nära kunderna och är dagligen synliga i bostadsområdet.

Trots ett utmanande marknadsläge med lågkonjunktur och ökande vakanser i bostadssektorn är MKB:s nybyggda lägenheter fortsatt fullt uthyrda. De två sista nyproduktionsetapperna som hyrdes ut 2025, i fastigheterna Skjutskontoret och Nyhamnen, hade båda ett stort antal sökande per lägenhet.



Nyproduktion till rimlig hyra

Trots att prognoserna visar på en minskad befolkningstillväxt för Malmö, ser MKB ett fortsatt behov av fler bostäder i staden. Malmöbornas behov av nya bostäder med hyror som många kan efterfråga är fortfarande stort. Att MKB förmår bygga nya bostäder med markant lägre hyra än privata aktörer är en viktig anledning till att bolaget under 2025 fortsatt haft en hög efterfrågan på nyproducerade lägenheter, trots en generellt vikande marknad. Parallellt med arbetet att bygga till rimliga hyror har vi under året fortsatt att pressa ner vår klimatpåverkan i byggprocessen.

Strategi: Vi bidrar till Malmös utveckling genom nyproduktion till rimlig hyra.

Mål: I takt med att staden växer är målet till 2030 att tillföra nya bostäder med en hyresnivå som merparten av Malmös invånare kan efterfråga.



1 000

lägenheter i
produktion
31/12-25

10%

lägre hyror i
nyproduktion än
genomsnittet.

Nyproduktion för alla Malmöbor

MKB:s arbete för att bidra till en minskad segregation i Malmö sker bland annat genom att vi bygger nya bostäder över hela staden. Segregationen motverkas också av att bostäderna förmedlas genom ett transparent kösystem samtidigt som rimliga inkomstkrav ställs på de sökande. Sammantaget innebär dessa grundstenar att MKB under året kunnat fortsätta bidra till att ge fler Malmöbor tillgång till bostad. Att vi bygger bostäder bidrar också till att minska trångboddheten vilket är särskilt viktigt ur ett barnperspektiv, exempelvis för att ge förutsättningar för studiero och en trygg hemmiljö.

Under 2025 har befolkningsprognosen för Malmö skrivits ner. Trots detta ser MKB ett fortsatt behov av nya bostäder i Malmö. Det handlar både om att staden fortsätter att växa befolkningsmässigt och att det finns en brist på bostäder. Samtidigt finns ett glapp mellan många Malmöbors behov av bostad och deras ekonomiska förmåga att kunna betala hyran för nyproducerade lägenheter. MKB fortsätter därför att bygga lägenheter med rimlig hyra och vid årets slut hade vi totalt cirka 1 000 lägenheter i produktion. För 2025 låg MKB:s hyror

för nyproducerade lägenheter 10 procent under snittet i Malmö (ett snitt där MKB ingår).

Klimatpåverkan och kostnader pressas i alla led

Vårt mål att bygga bostäder med rimliga hyror ska samtidigt kombineras med målsättningen om minskad klimatpåverkan. Det innebär att vi i våra byggprojekt ställer höga krav på att utveckla MKB:s arbetssätt, vilket i sin tur ställer krav på många delar av bolaget. Vi har under året provat att i upphandlingar ställa både krav utifrån pris och klimatpåverkan. Detta för att marknaden ska kunna visa hur långt den kan komma mot klimatneutralitet, samtidigt som målet om rimliga hyror uppnås.

Samtidigt är våra möjligheter till framsteg gällande klimatpåverkan kopplade till byggkonjunkturen, eftersom innovationer och lärande främst sker i nyproduktionsprojekt. Därför riskerar en minskad byggtakt att bromsa kunskapsutvecklingen. MKB:s möjligheter att fortsätta producera klimatmässigt hållbara bostäder med rimlig hyra är i hög grad också avhängiga av tillgången på bygggrätter och Malmö stads prissättning för marken där vi bygger.

Under 2025 flyttade kunderna in i fastigheten Rapsen som är MKB:s mest klimatmässigt hållbara projekt hittills. Med en stomme av korslimmat trä och starkt fokus på återbruk lyckades vi uppnå den lägsta klimatpåverkan per kvadratmeter hittills för MKB:s nyproduktion (203 kg CO₂/kvm ljus BTA).



Kriminalitet i byggbranschen drabbar hela samhället

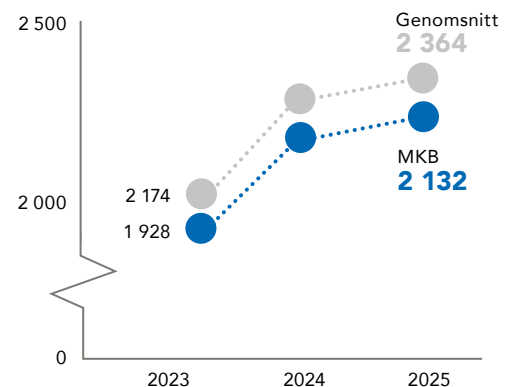
MKB är en stor beställare av byggtreprenader. Varje år uppgår våra kostnader för nyproduktion och underhåll av fastigheter till miljardbelopp. Oegentligheter i byggbranschen har stora konsekvenser, inte bara för MKB. Det handlar främst om arbetstagare som riskerar fara illa när de utnyttjas av oseriösa aktörer, men också om att samhället går miste om skatteintäkter. Därtill finns tydliga kopplingar mellan arbetslivskriminalitet och organiserad brottslighet.

MKB arbetar därför sedan flera år systematiskt mot arbetslivskriminalitet. Trots att vi de senaste åren gjort ett stort antal arbetsplatskontroller - både oanmälda och utanför arbetstid - ser vi fortsatt stora utmaningar där vi önskar att fler branscher, myndigheter och företag ska engagera sig för att vända utvecklingen.

Utöver byggbranschen, riktas arbetet mot arbetslivskriminalitet även mot tjänstebranscher som städ och markskötsel. Tillsammans med arbetet mot olovlig andrahandsuthyrning och vår uthyrningspolicy utgör detta några av hörnstenarna i MKB:s arbete för mänskliga rättigheter.

MKB:s hyror

I jämförelse med genomsnittet i Malmö (inkl MKB), kr/kvm



Årshyra, bostäder byggda efter 2021

Källa: SCB



Under året har MKB genomfört ett stort antal arbetsplatskontroller, fördjupade skrivbordskontroller och kontroller av id-handlingar. Våra arbetsplatskontroller blir alltmer djupgående och komplexa, där varje enskild insats numera omfattar ett stort antal bolog. Arbetet sker i nära samarbete med andra fastighetsbolag och tillsammans med Skatteverket och fackföreningen Byggnads.



Under 2025 har vi sett en positiv utveckling där kunder som bor i utsatta områden i allt högre grad rekommenderar andra att flytta dit. En nyckel för att åstadkomma förbättringar är att MKB har en nära samverkan med bland andra polis och skolor i respektive bostadsområde.

Social utveckling

Som Malmös största fastighetsägare och som kommunägt bolag har MKB ett särskilt ansvar att bidra till social utveckling i staden. Att vi tar detta ansvar lägger också grunden för MKB:s långsiktiga lönsamhet. Under 2025 har vi sett en positiv utveckling som varit särskilt tydlig i Malmös utsatta områden gällande grundläggande faktorer som trygghet, arbetslöshet, skolresultat och inkomster. Den positiva utvecklingen har många orsaker, med MKB:s arbete som en viktig kugge i en bredd av insatser där många aktörer verkar i samma riktning.

Strategi: Vi tar samhällsansvar genom att främja social utveckling.

Mål: Inga av våra områden ska definieras som utsatta. Målet 2030 är att alla våra bostadsområden ska spegla ett snitt för hela Malmö.



Bellevuegården togs bort från polisens lista över utsatta områden.

Positiv trend i utsatta områden – fler vill bo kvar

MKB:s arbete med området social utveckling sker dagligen över hela Malmö. Utgångspunkten är de områdesstrategier som vi arbetat fram – en för varje bostadsområde. Under året har vi sett en tydligt positiv trend i utsatta områden. Samtliga viktiga mätetal har utvecklats positivt, exempelvis trygghet, förvärvsfrekvens, andel med ekonomiskt bistånd och gymnasiebehörighet. Vi ser också en positiv utveckling gällande hur många av MKB:s kunder i utsatta områden som kan rekommendera andra att bo där.

Ett tydligt kvitto på att MKB har gjort en förflyttning mot målet för 2030 kom under slutet av 2025 då området Bellevuegården togs bort från polisens lista över utsatta områden. Polisens sammanställning över utsatta områden 2025 visade också att Malmö var den enda av de tre storstäderna som samlat hade en entydigt positiv utveckling. Denna positiva utveckling är i mycket ett resultat av en allt tätare samverkan mellan MKB, kommun, föreningsliv, skolor, polis och näringsidkare. Genom samverkan skapas ett helhetstänk där alla bidrar utifrån sina respektive ansvarsområden.

Våra kunders trygghet börjar i bostaden och att veta vem som bor i ens trapphus har stor betydelse. MKB:s arbete mot olovlig andrahandsuthyrning är viktigt för att öka kundernas trygghet, men också för att värna principen om en transparent och rättvis bostadskö. Under 2025 har vi också kunnat konstatera att förändringarna i hyreslagen, som innebär ökade möjligheter att säga upp kunder som skapar otrygghet i ett område, fått en viktig trygghetsskapande effekt.

Förebyggande insatser och tydliga krav

MKB:s arbete för social utveckling sker dels med förebyggande satsningar på fritidsaktiviteter och skola, dels genom att vi ställer tydliga krav på efterlevnad av de regler man som hyresgäst hos MKB åtar sig att följa. Våra kunder förväntar sig att vi arbetar i båda dessa spår. De senaste åren har detta arbetssätt utvecklats till ett konkret nytänkande förvaltningskoncept som benämns MKB-metoden (se närmare beskrivning under avsnittet *Attraktiv hyresvärd*).



Att bo i ett seniorboende i hos MKB innebär en trygg hyresrätt, men också gemenskap och möjligheter att delta i aktiviteter tillsammans med grannarna.

260

högstadiееlever deltog i läxhjälp

242

gårdsvårdar har getts möjlighet till en ettårig anställning sedan starten 2018

Barns rättigheter och möjligheter till tryggt uppväxt i fokus

Lärläsningsstöd har länge varit en hörnsten i MKB:s arbete för att stärka barns skolresultat, och därmed i förlängningen deras rättigheter och uppväxtvillkor. Under läsåret 24/25 deltog totalt 260 högstadiееlever på 16 skolor runt om i staden i läxhjälp som MKB initierat och finansierat. Sommaren 2025 möjliggjorde MKB, i samarbete med Malmö stad och lokala föreningar, aktiviteter för barn mellan 6 och 12 år över hela Malmö och erbjöd även ett 80-tal lågstadiebarn sommarskola inom ramen för konceptet SML (Svenska Matte Lunch).

Vårt stöd till föreningar med aktiviteter för barn kanaliseras också genom Stiftelsen Momentum Malmö som MKB bildat tillsammans med fastighetsbolaget Trianon. Under 2025 delade stiftelsen ut cirka fyra miljoner kronor till dussintalet föreningar med verksamhet för yngre barn i Rosengård och Nydala-Hermodsdal-Lindängen.

MKB:s fokus på barnrättsperspektivet innebär också att vi upprättat särskilda rutiner och har en nära dialog med Malmö stads arbetsmarknads- och socialförvaltning i det fåtal fall där familjer med barn riskerar att avhysas. Antalet avhysningar hos MKB ligger på en stabilt låg nivå. Under 2025 berördes inga barnfamiljer av avhysningar. MKB har ett samarbetsavtal med Malmö stad avseende

sociala kontrakt som innebär att vi ska bistå staden med 150 så kallade övergångslägenheter om behov uppstår, utöver de som lämnas vid markanvisning. En övergångslägenhet innebär att Malmö stad hyr en lägenhet av MKB, staden hyr sedan ut lägenheten i andra hand med målet att andrahandshyresgästen efter en viss tid ska kunna ta över lägenheten med ett förstahandskontrakt. Under 2025 har totalt 94 sociala kontrakt tecknats, varav 37 lägenheter avsåg målgruppen inom Bostad först som är en insats inom Malmö stads socialtjänst.

Läxhjälp som leder till feriejobb

MKB:s satsningar på läxhjälp är också kopplade till möjligheten att få ett feriejobb hos oss. Elever som som har full närvaro och höjer sina betyg i minst ett ämne erbjuds att sommarjobba hos MKB. Andra vägar till feriejobb går via de föreningar som MKB stöttar och via Ung i Sommar. Totalt 566 barn och unga fick feriejobb genom MKB under 2025.

Satsningen på att anställa långtidsarbetslösa kvinnor som bor hos MKB som gårdsvårdar i det egna bostadsområdet har fortsatt under 2025. Under året var 42 gårdsvårdar anställda och sedan starten 2018 har totalt 242 kvinnor getts möjlighet till denna ettåriga anställning. Totalt 24 procent av gårdsvårdarna har gått vidare till arbete eller studier sedan starten.



Under våren 2025 arrangerade MKB ett uppskattat besök på Vattenhallen Science Center i Lund, där barn och vårdnadshavare från Holma och Kroksbäck fick utforska vetenskap och experiment tillsammans. Besöket var en del av initiativet Little Einstein som ingår bland fritidsaktiviteterna i MKB-metoden.



På en innergård i området Augustenborg har MKB planterat en mikroskog enligt den så kallade Miyawaki-metoden. Skogen ska ge svalka och skydd mot regn, samtidigt som den ökar den biologiska mångfalden. Vid planteringen deltog både förskolebarn och seniorer från området.

Miljömässig hållbarhet

Utsläpp från byggskedet står för en betydande del av MKB:s klimatpåverkan, där allt från materialval till transporter och själva byggproduktionen påverkar våra koldioxidutsläpp. Därför arbetar vi aktivt med att utveckla klimatneutrala lösningar genom hela byggkedjan – från projektering till färdigställande. Utöver det klimatsmarta byggandet arbetar vi också för att göra det enkelt för våra kunder att leva hållbart. Under året har vi särskilt fokuserat på att utveckla boendemiljöer där det är lätt att välja klimatvänliga alternativ i vardagen. Insatserna har vi samlat under konceptet *Hållbar vardag*.

Strategi: Vi framtidssäkrar samhället genom att bidra till miljömässig hållbarhet.

Mål: Målet är att till 2030 nå ett klimatneutralt byggande och boende, skapa gröna och motståndskraftiga utemiljöer samt cirkulära materialflöden.



Hållbar vardag

= innovativa och klimatsmarta lösningar i boendet.

Byggprocessen viktigast för vår påverkan

Byggprojekt står för MKB:s enskilt största klimatpåverkan. I alla våra byggprojekt sker arbete för att minska klimatpåverkan så långt det går utifrån tekniska och ekonomiska förutsättningar. Vi söker ständigt nya metoder, tekniker och material som kan minska vårt klimatavtryck.

MKB har under en period haft projektspecifika klimatkrav som innebär ett maxtak för utsläpp i nyproduktionsprojekt, men har under året växlat upp till att arbeta med en klimattrappa med årligen skärpta krav fram till 2030. Vi har även valt att prova ett upplägg där vi i upphandlingen av nyproduktionsprojekt ber anbudsgivare att konkurrera om hur låg klimatpåverkan de kan åstadkomma. Utvecklingen av nya material, ny teknologi och nya arbetsätt som kan minska klimatpåverkan är avgörande för att byggbranschen ska kunna nå sina högt ställda klimatmål. MKB medverkar därför aktivt i LFM30 (Lokal färdplan för klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030) för att bidra till branschens gemensamma omställning.

Klimatsmart boende

Vi kan göra mycket som bolag, men har också ett ansvar att hjälpa våra kunder att minska sin klimatpåverkan. En stor del av klimatpåverkan

kommer exempelvis från hur våra kunder reser till och från sin bostad. Här har MKB möjlighet att göra skillnad genom att erbjuda möjligheter att göra klimatsmarta val i boendet. Under året har vi arbetat för att utveckla och genomföra MKB:s koncept Hållbar vardag. MKB:s miljöavdelning och affärsområde Student har tillsammans gett våra studentkunder tillgång till minst 10 innovativa lösningar. Ett exempel är möjligheten att köpa en begagnad cykel via samarbetet *Bike back*, som innebär att kvarlämnade cyklar i bostadsområdet cirkuleras tillbaka till kunderna via en auktion där överskottet går till Skåne Stadsmission.

Elektrifiering och nya energilösningar

MKB arbetar löpande med att optimera energi-användningen, både för att minska klimatpåverkan och för att minska kostnader.

Elektrifieringen fortsätter att utvecklas snabbt både i omvärlden och hos MKB. För MKB handlar det om att agera proaktivt för att möta kundernas efterfrågan på exempelvis laddstolpar. Under året har vi börjat rikta om utbyggnaden mot laddzoner, snarare än individuella laddplatser, då dessa bedöms vara mer prisvärda för kunden och även bättre ur ett hållbarhetsperspektiv.



Nerblåsta och döda träd ersätts med minst samma antal nyplanterade.


9 100
träd finns i MKB:s
bostadsområden

Antalet solcellsanläggningar har fortsatt att öka under 2025. Därmed har MKB kunnat öka andelen förnybar energi i vår totala förbrukning. Under året har vi installerat ytterligare 34 solcellsanläggningar och har nu totalt 80 anläggningar.

Träd bidrar till motståndskraftiga utemiljöer

Extrema väderhändelser inträffar allt oftare, både i Sverige och i resten av världen. För att möta utvecklingen handlar det för oss bland annat om att skapa utemiljöer som kan hantera såväl kraftiga skyfall som långa perioder av värme och torka. Vårt mål om att bidra till motståndskraftiga utemiljöer har under 2025 bland annat inneburit att klimatrisk- och sårbarhetsanalyser genomförts i delar av MKB:s bestånd, med sikte på att nå hela beståndet under 2026.

Vi ser flera vinster med att klimatanpassa våra utemiljöer. Utöver en ökad förmåga att hantera klimatpåfrestningar, blir utemiljön också mera trivsam med mindre stensatta ytor och mer grönska. Nyplantering och skötsel av träd skapar viktiga tillgångar både för MKB och våra kunder.

Under året har vi uppmätt den genomsnittliga krontäckningsgraden i våra bostadsområden till 12 procent. Vi har även inlett arbetet med att se över hur riktlinjen 3-30-300 (som innebär att 3 träd ska synas från varje fönster, varje kvarter ska ha 30 % krontäckning, och alla ska ha max 300 meter till en grönyta) kan tillämpas i MKB:s bostadsområden. Totalt har MKB fler än 9 000 träd över hela Malmö och målsättningen är att framöver även inkludera trädmål i våra 29 områdesstrategier.

Cirkulära materialval ökar

Cirkulära materialval handlar om att ha ett livscykel-tänk som gör att produkter och material kan leva så länge som möjligt, och att material som tas ur bruk cirkuleras tillbaka på olika sätt. MKB:s arbete för att skapa cirkulära materialflöden innebär att vi genomför återbruksinventering och analyser för att kunna nyttja återbrukat byggmaterial inom fler projekt. Under 2025 har vi utvecklat återbruket av material, bland annat i fastigheten Abboten där taktegel och råspont återbrukades samtidigt som ursprungliga fönster och portar renoverades varsamt.



Den kulturhistoriska fastigheten Abbotten i centrala Malmö renoverades under 2025 med fokus på hållbarhet och bevarande av byggnadens unika karaktär (läs mer på motstående sida).



Medarbetarnas samverkan och dialog är basen för MKB:s arbete med kvalitet och effektivitet.

Effektiv och engagerad organisation

Medarbetare som mår bra och har möjlighet att bidra till MKB:s mål är en grundförutsättning för att vi ska nå våra högt ställda mål. Därför vill MKB vara en attraktiv arbetsgivare som attraherar, utvecklar och behåller duktiga medarbetare. Under 2025 har vi särskilt satsat på att öka vår effektivitet genom stärkt samverkan mellan stödfunktioner och förvaltningen.

Strategi: Vi bygger en effektiv och engagerad organisation som driver förändring.

Mål: Med karriärutveckling och mångfald i fokus ska vi till 2030 främja personlig utveckling och bästa möjliga hälsotal, samt ställa om till 4-dagarsvecka.



Årligt hälsobokslut följer upp hälsa och arbetsmiljö

Ett hållbart arbetsliv

En fungerande balans mellan arbete och fritid är central för att MKB:s medarbetare ska orka med ett långt arbetsliv. Det är utifrån denna utgångspunkt som målet om att nå 4-dagarsvecka satts. Sedan 2022 har vi ett arbetssätt som innebär att varje medarbetare kan använda två timmar i veckan till personlig utveckling eller friskvård.

Under 2025 har det stegvisa arbetet mot målet fortsatt. Den pilot som tidigare genomförts där delar av organisationen testade att öka tiden för personlig utveckling och friskvård till fyra timmar per vecka, har under året utvärderas. Erfarenheten från denna pilot visar på utmaningar med att ytterligare minska arbetstiden och samtidigt behålla de redan inarbetade möjligheterna att arbeta på distans och med flexibel arbetstid.

Årligt hälsobokslut

Vid årsslutet varje år sammanställs MKB:s Hälsobokslut där vi följer upp ett antal nyckeltal och parametrar för hälsa och välmående bland bolagets medarbetare. Utöver statistik gällande exempelvis sjukfrånvaro, personalomsättning och arbetsincidenter, följer vi även ett antal utvalda

frågor från MKB:s medarbetarundersökning. Hälsobokslutet används som beslutsunderlag för MKB:s systematiska arbetsmiljöarbete, men även för att följa utvecklingen av våra medarbetares hälsa fram till 2030.

Effektivare arbetssätt gynnar alla

Målet till 2030 gällande 4-dagarsvecka förutsätter att våra medarbetares totala produktivitet tydligt ökar, vilket kräver stora insatser för att effektivisera och prioritera i hela bolaget. Vi ser löpande över arbetsprocesser och arbetsrutiner för att hitta lösningar som sparar tid och leder till förbättrad kundnöjdhet. En väg mot ökad effektivisering går via automatisering och digitala lösningar i processer som tidigare varit tidskrävande för både MKB:s medarbetare och kunderna. Införande av generativ AI (Copilot) som ett hjälpmedel har gett flera effektivitetsvinster.

Under 2025 har MKB utvecklat samverkan mellan stödfunktioner och förvaltningen genom att skapa olika vänkontor — parvisa samarbeten mellan avdelningar i företaget, som med ett gemensamt kundperspektiv har kunnat identifiera flera utvecklingsmöjligheter.



Personlig effektivitet och Personligt ledarskap är uppskattade utbildningar

30%

Andel interna rekryteringar.

Under 2026 kommer de idéer som vänkontorsarbetet lett fram till att implementeras brett i organisationen med sikte på ökad effektivitet och ökad kundnöjdhet.

Medarbetare som utvecklas

Vårt arbete med att jobba smartare och effektivare utformas och justeras löpande utifrån utvärderingar av både kundnöjdheten och medarbetarnöjdheten. På så sätt kan vi säkerställa att våra medarbetare inte upplever ökad stress eller att mer resurser behöver tillföras till verksamheten.

En viktig del i MKB:s kompetensförsörjning är att erbjuda karriärutvecklande möjligheter inom bolaget. Genom att ge medarbetare fler möjligheter att gå vidare inom MKB vill vi behålla och attrahera rätt kompetens.

Det bolaget erbjuder inom kompetensutveckling finns samlad under ett gemensamt paraply som

benämns MKB-akademien. Under 2025 har vi fortsatt erbjuda de uppskattade utbildningarna Personlig effektivitet och Personligt ledarskap. Kurserna riktar till deltagare som vill utvecklas i syfte att bidra ytterligare till bolaget och ta sig an nya roller. Programmet Blivande ledare har genomförts för andra gången och pågått under hela 2025. Fokus ligger på att rusta framtida ledare med särskild inriktning på bolagets förvaltning.

Mångfald och inkludering

MKB:s kunder finns över hela Malmö och representerar en bred mångfald. Att våra medarbetare på motsvarande sätt har olika erfarenheter och perspektiv hjälper oss att förstå och möta kunderna. Den HBTQI-certifiering som MKB innehaft sedan 2017 planeras att förnyas under 2026. Som ett led i förberedelserna inför detta har ett antal medarbetare genomgått en utbildning för att säkerställa mångfald i bolagets visuella kommunikation, och då inte minst gällande HBTQI.

MKB strävar efter att skapa en stark och positiv arbetsplatskultur där medarbetarna trivs och utvecklas. Detta genomgår vårt strategiska arbete med allt från rekrytering och arbetsmiljö till att säkerställa en samstämmighet mellan medarbetarnas behov och MKB:s mål.

MKB:s fastigheter

På de följande sidorna återfinns information om MKB:s fastighetsbestånd, vår nyproduktion och om fastigheternas värde.



Vinbaren Gustavino drivs i MKB:s lokal vid Stortorget i centrala Malmö.



FRÅN GRUNDEN UPP

Stortorget
Rådhuskällaren 2

Rådhuskällaren

Fastighetsbestånd

Fastighetsbestånd

MKB:s fastighetsbestånd delas in i A-läge, B-läge och C-läge. Indelningen görs utifrån fastigheternas geografiska läge. Fastigheterna i A-läge finns i centrala Malmö där bolaget äger både äldre och nyproducerade fastigheter. Även stadens västra delar räknas som A-läge. Här äger MKB fastigheter i bland annat Västra hamnen, Ribersborg, Limhamn och Dammfri.

B-läge innebär ofta att fastigheterna ligger nära centrum. Några exempel är Augustenborg, Lorensborg, Värnhem och Möllevången. Andra områden är Persborg och Segevång. Beståndet i C-läge utgörs huvudsakligen av så kallade miljonprogramsområden. Till dessa områden räknas till exempel Kroksbäck, Nydala och Rosengård.

Omflyttningsfrekvensen 2025 var 13,9 procent (17,6). Det innebar att 3 653 lägenheter i det befintliga beståndet, exkluderat nyproduktion, fick nya hyresgäster. Därutöver var det inflyttning i 102 nyproducerade lägenheter. Vakansgraden var i snitt 0,7 procent (0,7).

Underhåll

MKB:s underhållsarbete utgår från långsiktig och strategisk planering av de åtgärder som ger bäst effekt i ett område och som förlänger fastigheternas livslängd.

Under 2025 genomförde bolaget ett stort antal projekt. Stambytten slutfördes i totalt cirka 280 lägenheter. Därutöver genomfördes ett antal större fönsterbyten och renoveringar av elanläggningar. Även byten av undercentraler och frånluftsfläktar samt takomläggningar har genomförts. Under 2025 har vi arbetat framgångsrikt med åtgärder för att sänka energiförbrukningen genom värmeåtervinning. Inom återbruksområdet lägger vi numera alltid om de tegeltak som är möjliga och har tagit steg inom andra områden för att hitta klimatsmarta lösningar och möjligheter till återbruk.

MKB:s fastighetsbestånd 2025-12-31

Fastighetsbestånd	Yta (Tkv)	Andel	Hyra (Mkr)	Andel
Bostäder	1 753	91%	2 902	92%
Lokaler	179	9%	191	6%
Bilplatser			73	2%
Summa	1 932	100%	3 166	100%

Lägenheter	Yta (Tkv)	Antal lgh	Andel yta	Andel lgh
A-läge	561	8361	32%	31%
B-läge	791	13 020	45%	48%
C-läge	401	5502	23%	21%
Summa	1 753	26 883	100%	100%

Yta ¹⁾	Yta (Tkv)	Andel
A-läge	601	31%
B-läge	899	47%
C-läge	432	22%
Summa	1 932	100%

Hyra ¹⁾	Hyra (Mkr)	Andel
A-läge	1 136	37%
B-läge	1 360	44%
C-läge	597	19%
Summa	3 093	100%

Marknadsvärde ¹⁾	Värde (Mkr)	Andel
A-läge	21 870	43%
B-läge	21 104	42%
C-läge	7 426	15%
Summa	50 401	100%

¹⁾ Avser både lägenheter och lokaler

Färdigställda projekt 2025		Antal lägenheter
Simfenan 1	Hyllie	41
Bohus 5	Dalaplan	27
Lokal till hem, ombyggnation		28
Totalt		96

Pågående projekt 31/12-2025		Antal lägenheter
Skjutskontoret	Kirseberg	264
Krikonstrådet 1	Nya Ellstorp	241
Godsfinkan	Nyhamnen	189
Heliotropen 6, senior	Johanneslust	103
Majsfältet 1	Elinegård	69
Bellevuegården hus 15	Bellevuegården	42
Bellevuegården hus 1b	Bellevuegården	32
Bellevuegården hus 13	Bellevuegården	30
Lokal till hem, ombyggnation		25
Totalt		995

Fakta

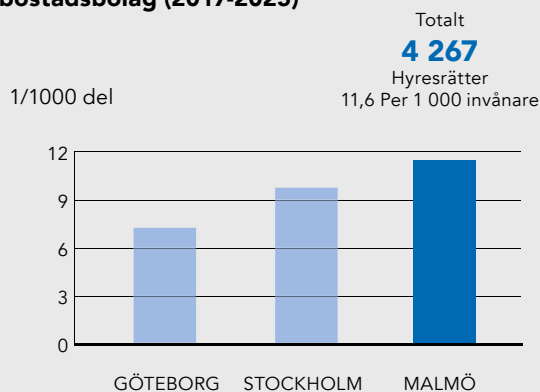
- » MKB äger 326 bebyggda fastigheter.
- » Totalt innehåller fastigheterna 26 883 lägenheter, varav 957 studentlägenheter och 949 seniorlägenheter.
- » MKB förvaltar ytterligare 267 studentlägenheter åt Stadsfastigheter.
- » Taxeringsvärdet är 36,3 miljarder kronor.

Antal färdigställda lägenheter

Nyproduktion samt antal förvärvade lägenheter.

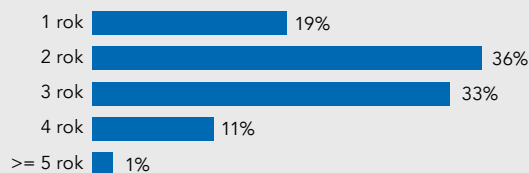
	Nyproduktion	Förvärv	Summa
2016	544	16	560
2017	520		520
2018	783		783
2019	765		765
2020	635		635
2021	500	79	579
2022	478		478
2023	363		363
2024	127		127
2025	96		96
Totalt	4 811	95	4 906

Färdigställda hyresrätter per capita i allmännyttiga bostadsbolag (2017-2025)

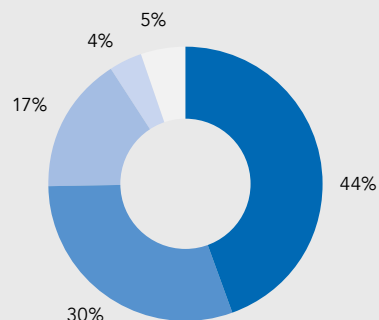


Källa: SCB och berörda bostadsbolag

MKB:s lägenhetsstorlekar



Höjningar av hyra vid renovering 2025



Hyreshöjning	Antal lgh	Andel
Ingen höjning	344	44%
Höjning lägre än 300 kr	238	30%
Höjning mellan 300-700 kr	130	17%
Höjning mellan 700-1000 kr	35	4%
Höjning över 1000 kr	41	5%
Summa	788	100%

Fastigheternas värde

Marknadsvärdet för MKB:s fastighetsbestånd, exklusive intressebolag, uppgick vid utgången av 2025 till 50 401 miljoner kronor. Justerat för nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd - samt exklusive intressebolag - uppgår värdeförändringen i befintligt bestånd till 1,0 procent.

Intern värdering

Per bokslutsdagen 31 december 2025 har MKB genomfört interna värderingar av samtliga fastigheter. Värderingarna har utförts av en fastighetsvärderare auktoriserad av Samhällsbyggarna, i enlighet med gällande riktlinjer. Syftet med värderingen är att ge en rättvisande bild av koncernens fastighetstillgångar.

Värderingsmetod

Värderingarna baseras på en analys av varje fastighets tekniska status samt hyres- och marknadssituation. I huvudsak har en femtonårig kassaflödesmodell använts för att säkerställa enhetlighet samt korrekt hantering av betalningsflöden. För varje värdering beräknas ett framtida driftnetto som nuvärdesberäknas och adderas med nuvärdet av ett restvärde, vilket motsvarar det bedömda marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut. För förtydligande används parallellt värderingsobjekt i stället för fastigheter då fastigheter som ingår i samma taxeringsenhet utgör ett objekt vid utförd värdering. Värderingsobjekt med byggnad under uppförande värderas enligt samma princip men med avdrag för återstående investering.

Värderingsantaganden

Värderingsobjektens hyresutveckling följer i första hand avtalade hyreshöjningar och därefter inflationstakten alternativt avtalad indextyp. Objektens drifts- och underhållskostnad är anpassad efter objektens driftdata och kvaliteter och utvecklas sedermera enligt antagen inflationstakt. Inflationstakten under kalkylperioden antas uppgå till 2,0 procent per år. Det genomsnittligt viktade direktavkastningskravet vid beräkning av restvärdet uppgår till 4,2 procent (4,3) för samtliga lokalslag. För bostäder är genomsnittet 4,0 procent (4,0) med ett spann från 3,0 procent till 5,0 procent.

Indata i värderingsmodellen framgår av tabellen nedan.

Värdetidpunkt	31 dec 2025
Kalkylperiod	15 år
Hyres- och kostnadsutveckling, långsiktig	2%
Drift- och underhållskostnad, medel, bostäder	628 kr/kvm
Vakansgrad, bostäder	0,5%
Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning, bostäder	3,0-5,0%

Område – marknadsvärde

Bedömt läge	Totalyta, kvm	Marknadsvärde, Mkr	Ytandel	Värdeandel	Avkastn. krav %
A	595 683	21 870	31%	43%	3,93
B	889 643	21 104	46%	42%	4,42
C	430 989	7 426	23%	15%	4,66
Totalt	1 916 315	50 401	100%	100%	4,25

Marknadsvärde

Per den 31 december 2025 uppgår det sammanlagda marknadsvärdet för MKB:s fastighetsbestånd, exklusive intressebolag, till 50 401 miljoner kronor (48 705). Detta motsvarar cirka 25 700 kronor per kvadratmeter, exklusive pågående nybyggnationer. Det bokförda värdet uppgår till 16 949 miljoner kronor (16 466) och taxeringsvärdet till 36 276 miljoner kronor (34 296).

Totalavkastning

Totalavkastningen, summan av direktavkastning och värdeförändring, har beräknats enligt MSCI Svensk Fastighetsindex riktlinjer. Direktavkastningen är enligt MSCIs definition det verkligt redovisade driftnettot i relation till fastighetens genomsnittliga värde under året (marknadsvärdet vid årets början med tillägg för hälften av årets investeringar och hälften av årets driftnetto). Direktavkastningen uppgår till 2,1 procent (2,1) och tillsammans med en värdeförändring på 1,0 procent (2,8) ger detta en totalavkastning på 3,1 procent (5,0), exklusive nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd.

Redovisad och justerad soliditet

Övervärde

Vid årsskiftet uppgår det sammanlagda marknadsvärdet till 50 401 miljoner kronor, det bokförda värdet till 16 949 miljoner kronor och investeringar i pågående projekt till 1 786 miljoner kronor. Fastigheternas övervärde beräknas därmed till 31 666 miljoner kronor.

Justerad soliditet

Bolagets redovisade egna kapital uppgick till 5 779 miljoner kronor och soliditeten till 29 procent. Med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, 31 666 miljoner kronor, uppgår den justerade soliditeten - utan justering för skatteeffekter - till 72 procent.

Extern värdering

För att säkerställa tillförlitligheten i de interna värderingarna har MKB låtit externvärdera ett urval av fastighetsbeståndet. Urvalet representerar beståndets sammansättning avseende läge och standard och motsvarar värdemässigt 15 procent av beståndet. Skillnaden mellan externa värderingar har historiskt varit obetydlig och uppgick per den 31 december 2025 till mindre än 1 procent.



Fastigheten Propellern i Västra hamnen

Koncernens ekonomiska översikt

På de följande sidorna återfinns information om MKB:s ekonomi samt en översikt över några av de mätetal som vi följer kopplade till hållbarhet och ekonomi. Den ekonomiska översikt som följer gäller för hela MKB-koncernen, det vill säga inklusive samtliga dotterbolag. Mer information finns i bolagets formella årsredovisning på hemsidan mkbfastighet.se.

Femårsöversikt

Social hållbarhet

	2025	2024	2023	2022	2021
Trygghetsindex	79	78	77	77	78
Feriejobb (antal)	566	616	547	566	413
Antal gårdsvårdar	42	47	48	45	29
Läxhjälp (antal elever)	260	328	275	258	126
Sjukfrånvaro (andel i procent)	3,6	3,9	4,2	4,7	4,3
Andel kvinnliga chefer (procent)	50	46	49	50	45

Miljömässig hållbarhet

	2025	2024	2023	2022	2021
Klimatpåverkan (ton CO2e)*	3 872				
Total energianvändning (GWh)	275	270	270	274	280
Energianvändning** (kWh/ kvm Atemp)	105,5	103,6	103,9	106,6	110,8
Total installerad solcellseffekt (kWt)	3 980	1 853	1 407	1 134	606
Totalt antal laddplatser***	311	299	216	176	113
Totalt antal träd (avrundat till närmaste 50-tal)	9 100	9 150	9 100	9 100	8 950
Vattenförbrukning (m3/kvm BOA+LOA)	1,66	1,65	1,66	1,69	1,78

* För att följa utvecklingen av praxis för klimatberäkningar som går mot att beräkna klimatpåverkan i fler delar av värdekedjan har MKB valt att ersätta det tidigare mätetalet för direkt klimatpåverkan med detta mått. Beräkningen inkluderar Scope 1, Scope 2 och vissa utsläpp inom Scope 3 (färdigställd nyproduktion, tjänsteresor och utsläpp från produktion av energi och bränsle). Beräkningen avser marknadsbaserade värden för 2025.

** Normalårskorrigerade värden avseende delen som avser uppvärmning

*** Utöver dessa 311 laddplatser har MKB under 2025 tillfört 16 laddplatser i laddzon

Ekonomi och styrning

	2025	2024	2023	2022	2021
Arbetslivskriminalitet (antal arbetsplatskontroller)	62	82	126	86	10
Återlämnade hyreskontrakt pga olovlig andrahandsuthyrning	135	173	152	206	206
Genomsnittlig hyresnivå (kr/kvm/år)	1 655	1 581	1 490	1 412	1 385
Investeringar (mkr)	1 269	1 045	1 020	923	1 147
Resultat efter finansnetto (mkr)	280	196	148	230	412
Direktavkastning (procent)	6,7	6,6	5,8	5,3	5,9
Soliditet (procent)	29	29	30	30	30
Marknadsvärde (mdr)	50,4	48,7	46,4	47,8	48,2
Driftnetto (mkr)	1 499	1 413	1 242	1 144	1 168
Färdigställda lägenheter (antal)	96	127	363	478	500



Krontäckning Persborg

Koncernens resultaträkning

Mkr	2025	2024
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	3 095	2 952
Aktiverat arbete för egen räkning	16	19
Andelar i intresseföretags resultat	7	4
Övriga rörelseintäkter	166	125
Summa rörelsens intäkter m.m.	3 284	3 099
Rörelsens kostnader		
Driftskostnader	-1 044	-1 008
Underhåll	-513	-462
Fastighetsskatt	-58	-53
Övriga externa kostnader	-171	-174
Personalkostnader	-374	-351
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-524	-496
Övriga rörelsekostnader	-39	-56
Summa rörelsens kostnader	-2 722	-2 600
Rörelseresultat	562	499
Resultat från finansiella poster		
Nedskrivningar av finansiella anl tillgångar	0	-4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	-292	-310
Resultat efter finansiella poster	280	196
Bokslutsdispositioner	-127	-121
Resultat före skatt	154	75
Skatt	-52	-22
Årets resultat	101	53

Koncernens balansräkning

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Parkeringsrätter	135	134
Summa immateriella anläggningstillgångar	135	134
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	16 949	16 466
Maskiner och andra tekniska anläggningar	66	64
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	1 786	1 559
Summa materiella anläggningstillgångar	18 801	18 090
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intressebolag och gemensamt styrda företag	212	126
Andra långfristiga fordringar	247	25
Summa finansiella anläggningstillgångar	459	151
Summa anläggningstillgångar	19 395	18 376
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	12	14
Fordringar hos Malmö stad	258	400
Aktuella skattefordringar	52	93
Övriga fordringar	342	105
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	42	32
Summa kortfristiga fordringar	706	644
Kassa och bank	1	1
Summa omsättningstillgångar	706	645
SUMMA TILLGÅNGAR	20 102	19 020

Balansräkning

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	1 500	1 500
Övrigt tillskjutet kapital	1 040	963
Annat eget kapital inklusive årets resultat	3 238	3 146
Summa eget kapital	5 779	5 609
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	521	472
Övriga avsättningar	0	0
Summa avsättningar	521	472
Långfristiga skulder		
Skulder till Malmö stad	12 315	12 015
Övriga skulder	236	9
Summa långfristiga skulder	12 552	12 024
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	191	114
Skulder till Malmö stad	212	186
Övriga skulder	223	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	626	595
Summa kortfristiga skulder	1 251	915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 102	19 020

Ledning



Marie Thelander Dellhag
Verkställande direktör
Född 1971, anställd 2018



Karin Svensson
HR-chef
Född 1965, anställd 1991



Emma Cedermarker Belec
Förvaltningschef
Född 1978, anställd 2000



Christina Lundby
Nyproduktionschef
Född 1973, anställd 2005



Ann-Kristin Katalinic
CFO
Född 1975, anställd 2018



Markus Nilsson
Fastighetsutvecklingschef
Född 1979, anställd 2019



Ulf Nilsson
Stabschef
Född 1960, anställd 2019



Jonas Stark
Affärsutvecklingschef
Född 1978, anställd 2020

Styrelse



Leif Jakobsson (S)
Ordförande, född 1955
Ledamot sedan 2023



Anja Nordberg Sonesson (M)
Vice ordförande, född 1974
Jurist
Ledamot sedan 2019



Anders Olin (SD)
Ledamot, född 1968
Riksombudsman
Ledamot sedan 2015



Sara Mellander (S)
Ledamot, född 1983
Planeringschef
Ledamot sedan 2019
Suppleant 2015-2019



Boel Pettersson (V)
Ledamot, född 1972
Ledamot sedan 2023



Jens Kindt (MP)
Ledamot, född 1979
Sektionschef byggprojekt
Ledamot sedan 2023



Albin Schyllert (M)
Ledamot, född 1994
Ledamot sedan 2024
Suppleant 2023-2024



Jeton Abazi (S)
Suppleant, född 1993
Business Intelligence Developer
Suppleant sedan 2023



Lars Hellström (L)
Suppleant, född 1963
Enhetschef
Suppleant sedan 2023



Peter Ollén (M)
Suppleant, född 1959
Riksdagsledamot
Suppleant sedan 2025

Arbetstagarrepresentanter



Rita Thomée
Arbetstagarrepresentant Vision,
född 1962
Verksamhetsutvecklare
Ordinarie sedan 2021
Suppleant 2019-2021



Timo Närhi
Arbetstagarrepresentant
Fastighetsanställdas förbund, född 1960
Husvärd
Ordinarie sedan 2023
Suppleant 2013-2023



Robert Sundqvist
Arbetstagarrepresentant Vision,
född 1968
Marknadskoordinator
Suppleant sedan 2020



Lars-Göran Nilsson
Arbetstagarrepresentant
Fastighetsanställdas förbund, född 1971
Husvärd
Suppleant sedan 2023



Arkivbild från området Kronborg.

MKB:s bygghistorik

1946

Malmö Kommunala Bostadsaktiebolag bildades. Bolagets första byggprojekt var området Augustenborg, som fortfarande ingår i fastighetsbeståndet. 1994 bytte bolaget namn till MKB Fastighets AB.

2025

Under året skedde inflyttning i drygt 100 nyproducerade lägenheter. Inflyttningarna skedde i Simfenan i Hyllie (41 lägenheter), Rapsen på Limhamn (12 lägenheter), Bohus vid Dalaplan (27 lägenheter), Vendelsfrid i Lorensborg (22 lägenheter) samt i Rapphönan i område City (1 lägenhet)

MKB BYGGER

Augustenborg
Limhamn
Pildammsstaden
Mellanheden
Sorgenfri
Persborg
Lorensborg
Segevång
Nydala

FÄRDIGSTÄLLT

1948–1952
1948–1951
1950–1953
1951–1953
1953–1955
1954–1957
1956–1959
1959–1962
1960–1963

1965

Regeringen beslutar bygga 100 000 bostäder per år under tio år i "Miljonprogrammet".

MKB BYGGER

Rosengård I, II, III
Gullviksberg
Kroksbäck
Lindängen
Teknikern
Oxie
Holma
Bellevuegården
Lugnet
Fosiedalsgården
Dammfri
Västerfallet
Monbijou
Potatisåkern I

FÄRDIGSTÄLLT

1962–1969
1964–1966
1966–1968
1970–1972
1971
1972
1972–1974
1973–1976
1979
1981
1983
1991
1991-1993
1996

2000-talet

MKB BYGGER

Västra hamnen 2000-2023
Potatisåkern II 2001
Augustenborg, senior 2002
Rönnen, studenthus 2004
Hjärpen 2006
Bunkeflostrand 2006, 2018-2020
Svante 2010
Hammars park 2010
Lien 2010
Draken 2011
Gyllins trädgård 2011
Sege Park 2012-2024
Sundholmen 2012
Bohus 2014, 2025

FÄRDIGSTÄLLT

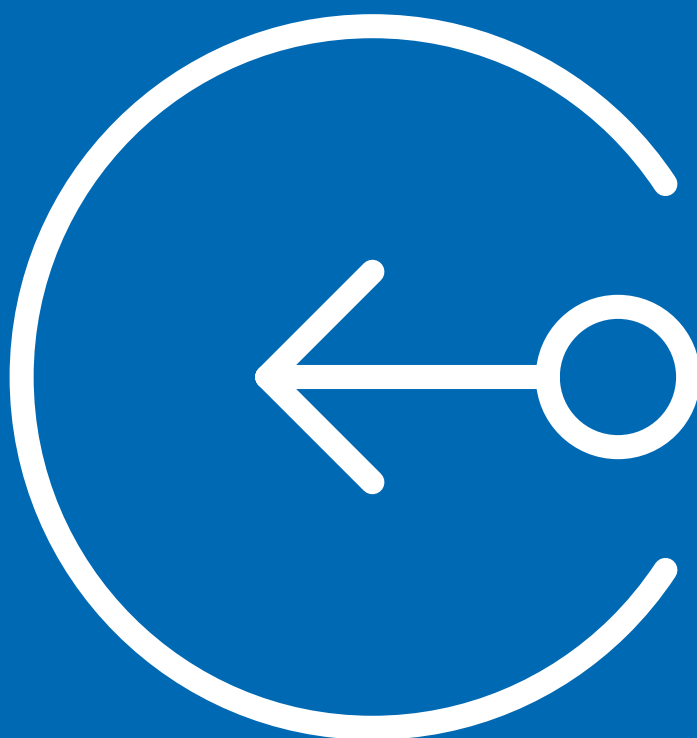
MKB BYGGER

Hyllie
Holma torg
Trevnaden
Lokal till hem
Greenhouse
Limhamn
Sorgenfri
Sofia
Kronborg
Lindängen
Katrinelund

FÄRDIGSTÄLLT

2014-pågående
2015
2015
2015-pågående
2016
2016-pågående
2017-2021
2018
2019
2020
2022

MKB ägs av Malmö stad och är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag med cirka 390 anställda. Med nästan 27 000 lägenheter och över 1 000 kommersiella lokaler är vi det största fastighetsbolaget i Malmö med ett värde på runt 50 miljarder kronor. Vi har 32 procent av hyresmarknaden i staden och runt 60 000 Malmöbor bor hos MKB.



MKB FASTIGHETS AB

Box 50405, 202 14 Malmö

Södra Förstadsgatan 47

Telefon 040-31 33 00

www.mkbfastighet.se

