

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**MKB FASTIGHETS AB**  
556049-1432

Räkenskapsåret  
2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	8
Balansräkning koncern	9
Kassaflödesanalys koncern	12
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	17
Noter	18
Underskrifter	40

Styrelsen och verkställande direktören för MKB Fastighets AB (556049-1432) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022. Om inget annat anges redovisas alla belopp i miljoner kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### ÄGARFÖRHÅLLANDE OCH VERKSAMHETEN

MKB Fastighets AB är en allmännyttig bostadskoncern vars verksamhet är att huvudsakligen utveckla, äga och förvalta hyresfastigheter med bostäder och lokaler för alla som vill bo och verka i Malmö. Moderbolaget har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län. Moderbolaget är ett helägt dotterbolag till Malmö Stadshus AB, org. nr. 556453-9608 med säte i Malmö, helägt av Malmö stad. Verksamhetens inriktning är fastlagd i ägardirektiv från Malmö stad. Styrelsen och vd bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget.

### STYRNING

Bolagets verksamhet är målstyrd. De övergripande styrdokumenten är ägardirektiven och kommunfullmäktiges budget. Utifrån dessa styrdokument tar bolaget årligen fram en affärsplan, vilken är underlag för förvaltningsområdenas och övriga avdelningars verksamhetsplaner. Måluppfyllelse mäts bland annat via ekonomiska nyckeltal samt genom kontinuerliga kundundersökningar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Under 2022 färdigställdes 478 lägenheter vilket innehär att bolaget under treårsperioden 2020-2022 har byggt 1 613 bostäder, det vill säga 637 färre än det mål på 2 250 lägenheter som satts för perioden. Målet gäller såvida inte allvarliga svårigheter föreligger, vilket MKB anser vara fallet. Hinder och fördröjningar på grund av uteblivna bygglov, försenade planprocesser, överklaganden och avslag på detaljplaner samt förseningar i ansökningsprocesser om statligt investeringsstöd har påverkat resultatet. Därtill har leveransproblem av material inneburit förseningar under 2022.

Vid årsskiftet 2022/2023 var närmre 700 lägenheter i produktion. Bolaget har inlett försök till att handla upp entreprenader med tillhörande mark i västra Malmö.

Under hösten 2022 tillträdde MKB fastigheten Skjutskontoret 4 i Kirsebergstaden där MKB planerar bygga 260 nya bostäder. Bolaget tillträde också två kvarter på Ellstorp som utvecklats tillsammans med HSB och HubPark. Av totalt 750 nya bostads- och hyresrätter kommer MKB bygga 340 bostäder.

Under året har MKB tecknat följande avtal med Fastighets- och gatukontoret; köpeavtal på Badskon 1 samt exploateringsavtal på Ellstorp och Heliotropen 6. Inga markanvisningsavtal är tecknade.

Bolagets förutsättningar för nyproduktion har påverkats av det ekonomiska läget, som präglar både bostadsmarknaden och byggpriser. De nya förutsättningarna har effekt på bolagets möjlighet att tillföra nya bostäder, i synnerhet bostäder som en majoritet av Malmöborna har råd att efterfråga. För att i viss mån kunna hantera det nya läget har bolaget utvecklat och prövat nya arbetssätt, bland annat för upphandling av entreprenader.

Rysslands invasion av Ukraina har lett till ett osäkert omvärldsläge som påverkat bolaget sett till både ekonomi och verksamhet. Ökade kostnader har stor inverkan på verksamhetsdriften samtidigt som hushållens ekonomi också påverkats i stor utsträckning. Detta påverkade hyresförhandlingarna under hösten 2022 som resulterat i en hyresökning som inte fullt ut tar höjd för bolagets ökade kostnader.

MKB har under året på Malmö stads förfrågan erbjudit ett antal bostäder till ukrainska flyktingar. I början av året gjordes också en särskild översyn av skyddsrum i beståndet.

Bolaget följer aktivt utvecklingen i Ukraina, med speciellt fokus på eventuella konsekvenser för energiprisutvecklingen. Bolaget kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår. Under senare delen av hösten informerades bolaget om kraftigt höjda taxebundna kostnader. Aktuella taxehöjningar från års-skiftet avser prisökning för vatten med 24 procent samt fjärrvärme med 20 procent. I det senare fallet valde bolaget att anmäla E.on till Konkurrensverket, vars utlåtande inte är känt vid årsredovisningens fastställande.

Behov av energioptimering har varit ännu större under 2022 på grund av effektbrist och ökade kostnader. Därför har stort fokus lagts på energieffektivisering med inriktning på el. En elektrifieringsstrategi har arbetats fram i syfte att tillvarata de möjligheter elektrifieringen ger bolaget och kunderna. Bolaget har också utvecklat beredskap för att hantera eventuella planerade elavbrott, både genom att titta på nödvändiga åtgärder vid olika scenarier och förbereda kommunikativa insatser.

Satsningar på egenproducerad el har också fortsatt och 2022 nådde bolaget en nivå strax under målet om 1 300 kW installerad effekt solceller. Framför allt försenade leveranser på grund av ett högt tryck på marknaden är anledningen till att bolaget inte nådde det väntade målet under 2022.

## FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets utgång till 326 (325) fastigheter. Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick till 1 727 520 kvadratmeter (1 700 314) och antalet lägenheter till 26 343 (25 876). Antalet lokaler uppgick till 1 003 (1 010) med en yta om 179 223 kvadratmeter (181 228).

### Investeringar

Årets investeringar uppgick till 898 miljoner kronor (1 147). Av investeringarna avsåg 549 miljoner (882) nybyggnad, inklusive mark och förvärv. Projektet lokal- och vind till hem samt ombyggnad och förbättringar i befintligt bestånd motsvarade 328 miljoner (242). Därtill gjordes investeringar i inventarier på 21 miljoner (23).

### Underhåll

I linje med områdes- och fastighetsstrategier fortsätter arbetet med underhållsinsatser de kommande åren. Omfattningen kommer bland annat att prövas utifrån kapacitet i marknaden, prisbild samt MKBs förutsättningar att upprätthålla en hög produktionstakt. Under 2022 uppgick underhållskostnaden till 476 miljoner kronor (471) vilket motsvarar 251 kronor per kvadratmeter (252). Totalt uppgick underhåll och investeringar i befintligt bestånd till 793 miljoner kronor (709) vilket motsvarar 418 kronor per kvadratmeter (379).

## FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDEN

Marknadsvärdet på MKBs fastighetsbestånd beräknades vid årsskiftet till 47 773 miljoner kronor (48223), vilket överstiger fastigheternas bokförda värden inklusive pågående ny- och ombyggnation med 30 708 miljoner (31 617). Årets värdering innebär en minskning av marknadsvärdet med 0,9 procent jämfört med 2021. Värdeförändring i jämförbart bestånd uppgick till -2,7 procent. Värderingen är genomförd med hjälp av en avkastningsbaserad metod där framtida driftnetton och restvärdet bedöms för varje enskilt värderingsobjekt. Marknadsvärderingen föranledde återtagande av tidigare nedskrivningar (reverseringar) med totalt 4 miljoner kronor. Årets värdering ledde inte till någon nedskrivning av fastigheter.



## DRIFTSKOSTNADER

MKBs driftskostnader ökade under 2022 med 99 miljoner kronor eller 46 kronor per kvadratmeter. Kostnadsökningen är främst hänförlig till energiprisutvecklingen för el men även kostnaden för reparationer och skador har ökat.

### DRIFTSKOSTNADER KR/KVM

	2022	2021
Reparationer och skador	-103	-92
Skötsel	-75	-75
Renhållning	-35	-32
Vatten	-42	-42
El	-66	-37
Uppvärmning	-101	-102
Övriga driftskostnader	-47	-43
Kabel TV	-6	-6
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-475</b>	<b>-429</b>

## PERSONALKOSTNADER

MKBs personalkostnader ökade med 33 miljoner kronor under 2022. Kostnadsökningen berodde främst på helårseffekter av tidigare rekryteringar, nyrekryteringar samt årlig lönerevision. Därutöver har bolaget utökat satsningar på bland annat feriearbete för ungdomar samt tillsammans med Malmö stad skapat över 100 nya arbetstillfällen för Malmöbor som står långt från arbetsmarknaden där MKB finansierat del av kostnaden.

## FASTIGHETSSKATT OCH SKATTE SITUATION

Fastighetsskatten uppgick under 2022 till 52 miljoner kronor (47) eller 27 kronor per kvadratmeter (25). Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på fastigheterna och skattemässigt värde uppgick vid utgången av året till 2 056 miljoner kronor (1 943). Temporära skillnader för finansiella instrument uppgick till 3 miljoner kronor (7).

## RESULTAT

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 230 miljoner kronor (412) och årets resultat efter skatt uppgick till 88 miljoner kronor (214).

## MEDARBETARE

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årsskiftet till 366 personer (352). Årets siffra inkluderar provanställda och motsvarande siffra föregående år var 358 personer. Utökningen består i förstärkning både inom vår förvaltning och våra stödfunktioner. Snittåldern bland de tillsvidareanställda var 44 år (45).

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

MKBs Hållbarhetsrapport enligt ÅRL 6 kap 10-14§ för 2022 finns tillgänglig på [www.mkbfastighet.se](http://www.mkbfastighet.se)

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Resultat efter finansnetto för 2023 bedöms till 122 miljoner kronor. Utvecklingen av omvärldsläget är osäkert där räntor, energikostnader och rådande inflation kan komma att påverka resultatutvecklingen.

För att vidmakthålla MKBs finansiella ställning behöver bolaget fortsatt arbeta med en kombination av åtgärder, bland annat successiva justeringar av hyresnivån och kontinuerlig produktivitetsutveckling.

Investeringsvolymen 2023 beräknas till cirka 1 061 miljoner kronor inklusive förvärv av mark. Ytterligare fastighetsförvärv kan tillkomma. Av investeringarna avser cirka 480 miljoner förbättrings- och underhållsinvesteringar i befintligt bestånd.

2020 satte MKB upp ett antal strategiska mål för 2030. Bolaget arbetar systematiskt mot dessa och väljer årligen ut ett antal etappmål som stödjer de långsiktiga målen. I samband med etappmålsarbetet kommer en rad olika kompetensutvecklings- och effektiviseringssatser att genomföras.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Bolaget arbetar vidare för ökade förutsättningar att hålla en fortsatt hög nyproduktionstakt. En av strategierna för bolaget är att fortsatt förvärva i staden och samverka med andra aktörer i stadsutvecklingsprojekt. Bolaget eftersträvar fortsatt stark samverkan med stadens relevanta förvaltningar för att säkra tillflödet av byggrätter.

För området på Ellstorp kommer bolaget under 2023 projektstarta det första av två kvarter. Malmö stad kommer utföra ledningsdragningar på området och bygga byggator på allmän plats. Planen är att MKB skall ha möjlighet till byggstart i början av 2024.

Under 2023 kommer organisationen implementera ett nytt kundlöfte för att möta kundernas ökade förväntningar. Detta kommer i sin tur att kräva anpassningar av organisationen till nya mer digitala och effektivare arbetssätt men även till nya roller och därmed kanske också nya karriärvägar.

MKB är HBTQ certifierade och under 2023 kommer en omcertifiering göras till HBTQI. Bolaget kommer under 2023 arbeta vidare och utveckla arbetsmiljöarbetet för en fortsatt god hälsa hos bolagets medarbetare, bland annat genom att upprätta ett årligt hälsobokslut.

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 761 154 381
årets vinst	79 048 624
	<b>2 840 203 005</b>

disponeras så att utdelning sker med 0,40 kronor per aktie

utdelning enligt huvudregel	6 078 660
i ny räkning överföres	2 834 124 345
	<b>2 840 203 005</b>

## FLERÅRSÖVERSIKT (MKR)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Omsättning	2 720	2 611	2 491	2 339	2 206
Resultat efter finansiella poster	230	412	330	325	368
Balansomslutning	17 858	17 461	16 489	15 699	13 966
Soliditet (%)	30,3	30,4	30,9	31,7	35,0

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.





**Koncernens  
Balansräkning**  
Mkr

**Not** **2022-12-31** **2021-12-31**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Aktiekapital 26 1 500 1 500

**Fritt eget kapital**

Annat eget kapital inklusive årets resultat 3 903 3 802

**Summa eget kapital**

**5 403** **5 302**

**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld 28 434 407

Övriga avsättningar 29 8 9

**Summa avsättningar** **442** **417**

**Långfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag 11 258 10 965

Övriga skulder 17 19

**Summa långfristiga skulder** **30, 31** **11 275** **10 984**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder 112 165

Skulder till koncernföretag 166 180

Skatteskulder 0 1

Övriga skulder 19 22

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 32 441 390

**Summa kortfristiga skulder** **738** **758**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**17 858** **17 461**

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr

	Aktie- kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>1 500</b>	<b>3 597</b>	<b>5 097</b>
Utdelning		-83	-83
Aktieägartillskott		71	71
Årets resultat		214	214
Justering		3	3
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>1 500</b>	<b>3 802</b>	<b>5 302</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>1 500</b>	<b>3 802</b>	<b>5 302</b>
Utdelning		-53	-53
Aktieägartillskott		65	65
Årets resultat		88	88
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 500</b>	<b>3 903</b>	<b>5 403</b>



## **Moderbolagets Resultaträkning**

Mkr

**Not** **2022-01-01** **2021-01-01**  
**-2022-12-31** **-2021-12-31**

<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	4	2 382	2 292
Aktiverat arbete för egen räkning		13	10
Övriga rörelseintäkter	5	90	94
		<b>2 484</b>	<b>2 396</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	6	-862	-772
Underhåll	7	-468	-467
Fastighetsskatt		-49	-44
Övriga externa kostnader	8, 9	-134	-117
Personalkostnader	10	-321	-287
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-384	-368
Återföring av nedskrivning av fastigheter		4	76
Övriga rörelsekostnader		-11	-9
		<b>-2 225</b>	<b>-1 988</b>
<b>Rörelseresultat</b>	3	<b>260</b>	<b>408</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	43	35
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-137	-103
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	3	<b>165</b>	<b>340</b>
Bokslutsdispositioner	14	-63	-88
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt	15	-23	-71
<b>Årets resultat</b>		<b>79</b>	<b>181</b>





## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr

	Bundet eget kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Aktie-kapital		Balanserat resultat		
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>1 500</b>	<b>205</b>	<b>2 580</b>	<b>4 285</b>
Utdelning			-83	-83
Aktieägartillskott			71	71
Årets resultat			181	181
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>1 500</b>	<b>205</b>	<b>2 749</b>	<b>4 454</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>1 500</b>	<b>205</b>	<b>2 749</b>	<b>4 454</b>
Utdelning			-53	-53
Aktieägartillskott			65	65
Årets resultat			79	79
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 500</b>	<b>205</b>	<b>2 840</b>	<b>4 545</b>





### **Operationell leasing**

Koncernen erhåller hyresintäkter från operationella leasingavtal. Hyresintäkterna intäktsredovisas linjärt över leasingperioden efter avdrag för hyresrabatter.

### **Försäkringsersättningar**

Vid driftsstopp, skador och liknande som helt eller delvis täcks av koncernens försäkringsskydd redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäkringsersättningar redovisas i posten *Övriga rörelseintäkter*.

### **Ränteintäkter**

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

### **Ersättning till anställda**

Till löner och andra ersättningar räknas skattepliktiga ersättningar till anställda som har redovisats som kostnad under räkenskapsåret samt årets förändring av semesterlöneskuld och andra lönerelaterade reserveringar. I begreppet ingår även semesterersättning. Därtill tillkommer sociala kostnader med särskild uppgift om pensionskostnader. MKB särredovisar ersättning till styrelse och VD.

### **LÄNEUTGIFTER**

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande resultatposter*.

## **VÄRDERINGSPRINCIPER BALANSRÄKNINGEN**

### **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärdet eller tillverningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt häftiga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarter och konsulttjänster.

I anskaffningsvärdet för egentillverkade materiella anläggningstillgångar ingår även indirekta tillverkningskostnader.

Anskaffningsvärdet inkluderar låneutgifter motsvarande kreditivränta.

Anskaffningsvärdet på koncernens byggnader har fördelats på komponenter.

Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar och med tillägg för återförda nedskrivningar. Mark värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för eventuell nedskrivning.

### **Avskrivningar**

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

- Byggnader är indelat i komponenter som skrivs av på mellan 5 - 100 år, i genomsnitt strax under 50 år
- Markanläggningar: 20 år
- Maskiner och andra tekniska anläggningar: mellan 5 - 10 år
- Datorer och hårdvara: 3 år
- Bredbandsnät: 5 år
- Förbättringsarbete på annans fastighet: 5 år.

### **Tillkommande utgifter**

Utbyte av komponenter och delkomponenter samt nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärdet. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärdet om det är sannolikt att de framtidiga ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla koncernen och

anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, om inte kostnadsförs utgifterna.

### **Borttagande från balansräkningen**

Materiella anläggningstillgångar eller komponenter tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring.

När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna *Övriga rörelseintäkter eller Övriga rörelsekostnader*.

## **PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att ett tillgångsvärde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärdet. Om återviningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs. Återvinningsvärdet för en tillgång eller en kassagenererande enhet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde.

Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader utgörs av det pris som koncernen/moderbolaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag görs för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Nyttjandevärde utgörs av framtida kassaflöden som en tillgång eller en kassagenererande enhet väntas ge upphov till.

Vid nedskrivningsprövning grupperas tillgångarna i kassagenererande enheter. En kassagenererande enhet är den minsta identifierbara grupp med i allt väsentligt oberoende inbetalningar. Följden är att vissa tillgångars nedskrivningsbehov prövas enskilt och vissa prövas på nivån kassagenererande enhet.

### **FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehålls för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, det vill säga på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar. Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter ingår i posten *Nettoomsättning*.

Förvaltningsfastigheter ingår i posten *Byggnader och mark*.

## **FINANSIELLA INSTRUMENT**

### **Redovisning och värdering**

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir del i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella anläggningstillgångar och långfristiga skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärdet, vilket normalt är detsamma som verkligt värde (transaktionsvärdet) vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage. Finansiella tillgångar som klassificeras som omsättningstillgång samt kortfristiga skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till anskaffningsvärdet. Tillägg görs av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage.

### **Derivatinstrument och säkringsredovisning**

MKB tillämpar en modell där kopplingen mellan säkringsinstrument och säkrad post sker på portföljnivå. Den nominella nettvolymen säkringsinstrument ska inte överstiga aktuell lånevolym som löper med rörlig ränta. De derivatinstrument som används är ränteswapar för att omvandla rörlig ränta på lån till fast ränta. Om säkringsförhållandet upphör justeras den säkrade postens redovisade värde med det upplupna värdet hänförligt till säkringsrelationen. Effektiviteten av säkringen förväntas vara hög. Denna bedöms genom att jämföra löptiden på underliggande lån med löptiden på ränteswapar. Räntebindningstiden i ränteswapens kort ben ska inte avvika mer än 3 månader från lånets räntebindningstid för att säkerställa en ”förljsamhet” vad gäller



### **Operationell leasing**

Leasingavtal klassificeras som finansiella leasingavtal. I koncernen finns enbart operationella leasingavtal och dessa kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

### **Avsättningar**

Avsättningar avser skulder som är ovissa avseende betalningstidpunkt eller belopp som medför att det sannolikt kommer att innebära framtida utbetalningar. Bedömning av avsatt belopp sker löpande.

## **Not 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR**

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen och den verkställande direktören i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för koncernen, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

### **Fastighetsvärdering**

Värderingen är i huvudsak genomförd med en femtonårig kassaflödesmodell. För kalkylering har analysverktyget Datscha använts. Värderingen utgår från 2023 års förhandlade hyresnivå och drift- och underhållskostnader är anpassade efter objektens driftdata och kvalitet.

Direktavkastningskrav har bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation från ett flertal värderingsinstitut samt efter interna analyser av genomförda fastighetsaffärer. För att säkerhetsställa värderingen har drygt 14 % av beståndet externvärderats av Svefa. Drifts- och underhållskostnader för bostäder ligger i intervallet 415-630 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 544 kronor/kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet, viktat utifrån användning, vid restvärdesberäkning uppgår till 3,9 % (3,7) och för bostäder på 3,7 % (3,5). Indata i värderingsmodellen framgår av tabellen.

### **Indata kassaflödeskalkyl**

Värde tidpunkt	31 dec. 2022
Kalkylperiod	15 år
Inflation- och kostnadsutveckling	2 %
Drifts- och underhållskostnader, medel	544 kr/kvm
Vakansgrad bostäder	0,5 %
Direktavkastningskrav (bostäder)	2,6 - 4,6 %

Med utgångspunkt i ovanstående har marknadsvärdet på MKBs fastighetsbestånd vid värderings-tidpunkten 31 december 2022 bedömts till 47 773 miljoner kronor. Det bedömda marknadsvärdet i 31 december 2021 var 48 223 miljoner kronor. Efter justeringar för nyttillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, har värdeförändringen i jämförbart bestånd uppgått till -2,7 %.

## **Not 3 NÄRSTÅENDE**

### **Koncernen**

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Koncernföretag hade ingen försäljning till intresseföretag och inga inköp från intresseföretag. Lån uppgick sammanlagt till 76,4 Msek (0,9). Ränteintäkterna från lån till intresseföretag har lämnats om 0,3 Msek (0).





Tomrätt och servitut	-13	-11
Kabel-TV	-18	-16
Övriga driftskostnader	-69	-60
<b>-862</b>	<b>-772</b>	

1) Reparation/löpande underhåll upptar funtionsåterställande åtgärder som i allmänhet ej är planeringsbara, har kortare livslängd, uppgår till små belopp och oftast avser mindre delkomponenter (jmf not 7 Underhåll).

## Not 7 UNDERHÅLL

Underhållskostnaderna upptar ej aktiverbara åtgärder av återinvesteringsskärt som huvudsakligen är planerade, uppgår till betydande belopp som har en livslängd som i allmänhet överstiger 10 år.

Under rubriken Driftskostnader (not 6) redovisas övriga funktionsåterställande åtgärder under rubriken reparationer/löpande underhåll.

## Not 8 LEASINGAVTAL

### Koncernen

Koncernen leasar kontorslokaler enligt ett operationellt leasingavtal. Tilläggsavtal till tidigare hyreskontrakt tecknades under 2019. Hyreskontraktet har en icke uppsägningsbar löptid till 2025-12-31.

Framtida minimileasingavgifter är enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	11	10
Senare än ett år men inom fem år	43	39
Senare än fem år	0	0
<b>54</b>	<b>49</b>	

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick till 10 mkr (10).

### Moderbolaget

Koncernen leasar kontorslokaler enligt ett operationellt leasingavtal. Tilläggsavtal till tidigare hyreskontrakt tecknades under 2019. Hyreskontraktet har en icke uppsägningsbar löptid till 2025-12-31.

Framtida minimileasingavgifter är enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	11	10
Senare än ett år men inom fem år	43	39
Senare än fem år	0	0
<b>54</b>	<b>49</b>	

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick till 10 mkr (10).

## Not 9 ARVODE TILL REVISORER

### Koncernen

	2022	2021
<b>Grant Thornton Sweden AB</b>		
Revisionsuppdrag	-1	-2
	<b>-1</b>	<b>-2</b>
<b>Malmö Stadsrevision / Lekmannarevision</b>		
Revisionsuppdrag	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Moderbolaget

	2022	2021
<b>Grant Thornton Sweden AB</b>		
Revisionsuppdrag	-1	-2
	<b>-1</b>	<b>-2</b>
<b>Malmö Stadsrevision / Lekmannarevision</b>		
Revisionsuppdrag	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Med revisionsuppdrag avser revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster.

## Not 10 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

### Koncernen

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda 2)</b>		
Kvinnor	213	178
Män	247	215
	<b>460</b>	<b>393</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör 1)	-2	-2
Övriga anställda	-196	-182
	<b>-198</b>	<b>-184</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör 1)	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	-23	-19
Övriga sociala kostnader	-83	-74
	<b>-106</b>	<b>-93</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-304</b>	<b>-277</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	63 %	63 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	37 %	37 %

## Moderbolaget

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda 2)</b>		
Kvinnor	213	178
Män	247	215
	<b>460</b>	<b>393</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör 1)	-2	-2
Övriga anställda	-196	-182
	<b>-198</b>	<b>-184</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör 1)	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	-23	-19
Övriga sociala kostnader	-83	-74
	<b>-106</b>	<b>-93</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-304</b>	<b>-277</b>

1) Totala ersättningar till styrelsen (arvode utgår enligt bolagsstämman beslut inte till de styrelseledamöter som är fast anställda i något av bolagen som ingår i koncernen) 362 tkr (369). Lön och annan ersättning inklusive värdet av bilförmån till Verkställande direktören uppgår till 1 753 tkr (1 690). Under året har 359 tkr (349) betalats i ITP och ITPK-avgifter.

2) Medelantalet anställda avser samtliga anställda i bolaget.

MKB Fastighets AB har ingått ett avtal med VD som innebär att VD vid uppsägning från företagets sida erhåller 12 månadslöner.

I beloppet för löner och sociala kostnader har preliminär avsättning till MKB:s Premiepensionsstiftelse gjorts med 8 200 tkr (7 800).

## Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	63 %	63 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	37 %	37 %

## Not 11 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

### Koncernen

	2022	2021
Förvaltningsfastigheter	-430	-411
Maskiner och inventarier	-16	-17
Goodwill	0	-1
Parkeringsrädder	-3	-2
	<b>-449</b>	<b>-431</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förvaltningsfastigheter	-374	-357
Maskiner och inventarier	-9	-10
Parkeringsrädder	-2	-1
	<b>-384</b>	<b>-368</b>

**Not 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

**Koncernen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Orealiseraade värdeförändringar, derivat	4	6
Övrigt	3	2
	<b>7</b>	<b>8</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter, internt MKB	37	28
Orealiseraade värdeförändringar, derivat	4	6
Övrigt	2	2
	<b>43</b>	<b>35</b>

**Not 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

**Koncernen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader, Malmö stad	-120	-62
Räntekostnader, derivat 1)	-14	-41
Övriga finansiella kostnader	7	0
	<b>-127</b>	<b>-103</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader, Malmö stad	-120	-62
Räntekostnader, internt MKB	-8	0
Räntekostnader, derivat 1)	-14	-41
Övriga finansiella kostnader	5	0
	<b>-137</b>	<b>-103</b>

1) Premiekostnaden har, i enlighet med ÅRL 4:14a beräknats med utgångspunkt från räntetakens marknadsvärde på bokslutsdagen.

## Not 14 KONCERNBIDRAG

### Koncernen

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-112	-119
	<b>-112</b>	<b>-119</b>

### Moderbolaget

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-101	-117
Erhållna koncernbidrag	38	28
	<b>-63</b>	<b>-88</b>

## Not 15 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

### Koncernen

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-30	-78
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-30</b>	<b>-78</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2022	2021
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	118	292
Skatt enligt gällande skattesats	-24	-60
Ej avdragsgilla kostnader	-2	-1
Ej skattepliktiga intäkter	1	1
Justering av tidigare års skatt	20	-3
Skattemässiga justeringar	3	-10
Skattemässigt underskottsavdrag	-3	-1
Förändring uppskjuten skatt	-25	-5
Ej skattemässig andel i intressebolag	0	1
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-30</b>	<b>-78</b>
Genomsnittlig skattesats uppgår till	25,3%	26,8%

### Moderbolaget

De huvudsakliga komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats för MKB Fastighets AB på 20,6 % (20,6 %) och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande. Uppskjuten skatt för 2022 (samt 2021) är beräknad med 20,6%.

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-5	-70
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-18	-1
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-23</b>	<b>-71</b>



## Not 17 BYGGNADER OCH MARK

### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 735	19 784
Inköp	40	80
Försäljningar/utrangeringar	-41	-9
Omklassificeringar	675	880
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 409</b>	<b>20 735</b>
Ingående avskrivningar	-5 512	-5 106
Försäljningar/utrangeringar	27	4
Årets avskrivningar	-430	-411
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 916</b>	<b>-5 512</b>
Ingående nedskrivningar	-39	-115
Återförlagda nedskrivningar	4	76
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-35</b>	<b>-39</b>
 <b>Utgående redovisat värde</b>	 <b>15 458</b>	 <b>15 184</b>
 <b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>	 	 
Redovisat värde	15 458	15 184
Verkligt värde	47 773	48 223

Avseende värdering av verkligt värde på fastighetsbeståndet hänvisas till not 2.

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 538	16 705
Inköp	4	80
Försäljningar/utrangeringar	-24	-9
Omklassificeringar	410	763
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 928</b>	<b>17 538</b>
Ingående avskrivningar	-5 323	-4 970
Försäljningar/utrangeringar	18	4
Årets avskrivningar	-374	-357
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 679</b>	<b>-5 323</b>
Ingående nedskrivningar	-38	-114
Återförlagda nedskrivningar	4	76
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-34</b>	<b>-38</b>
 <b>Utgående redovisat värde</b>	 <b>12 216</b>	 <b>12 177</b>





MKB Bensinpumpen 1 AB	100%	100%	500	42
MKB Utomt 7 AB	100%	100%	500	20
MKB Holmastycket 6 AB	100%	100%	50 000	11
MKB Rapsbaggen 59 AB	100%	100%	500	15
MKB Heliotropen 6 AB	100%	100%	500	29
MKB Jägersro AB	100%	100%	50 000	1
MKB Godsfinkan AB	100%	100%	50 000	94
MKB Malmö Fastighets AB	100%	100%	50 000	1
MKB Nya Ellstorp AB	100%	100%	50 000	1
MKB Skjutskontoret 4 AB	100%	100%	500	34
MKB Midhem AB	100%	100%	50 000	152
				<b>738</b>
MKB Net AB	556139-6329			
Mellersta Sundholmen Parkerings AB	556853-7574			
MKB Stora Högesten AB	556996-8133			
MKB Borrsnäckan AB	559000-6606			
MKB Kampen 25 AB	556912-4380			
MKB Intäkten 5 AB	556822-0981			
MKB Sjömannen 9 AB	556703-3120			
MKB Skotsteken 1 AB	559022-3250			
MKB Pålsteken 1 AB	559022-3185			
MKB Halvslaget 1 AB	559021-7476			
MKB Sjöscouten 1 AB	559022-3318			
MKB Kajen 1 AB	559022-3284			
MKB Bensinpumpen 1 AB	559020-7774			
MKB Utomt 7 AB	559066-5229			
MKB Holmastycket 6 AB	559024-4199			
MKB Rapsbaggen 59 AB	559057-5964			
MKB Heliotropen 6 AB	559140-3943			
MKB Jägersro AB	559195-0588			
MKB Godsfinkan AB	559073-4736			
MKB Malmö Fastighets AB	559085-4724			
MKB Nya Ellstorp AB	559275-0466			
MKB Skjutskontoret 4 AB	559040-6186			
MKB Midhem AB	559204-4985			

**Not 22 ANDELAR I INTRESSEBOLAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	107	99
Inköp	20	8
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>127</b>	<b>107</b>
Ingående nedskrivningar	-6	-4
Årets nedskrivningar	0	-1
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>121</b>	<b>101</b>

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78	78
Inköp	9	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87</b>	<b>78</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87</b>	<b>78</b>

### Not 23 SPECIFIKATION ANDELAR I INTRESSEBOLAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

#### Koncernen

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Rosengård Fastighets AB	25%	25%	1 250	104
SMT Malmö Partner Holding AB	45%	45%	2 250	12
Nya Ellstorp Holding AB	44%	44%	2 190	5
				<b>121</b>

	Org.nr	Säte
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö
SMT Malmö Partner Holding AB	559194-9010	Malmö
Nya Ellstorp Holding AB	559275-0458	Malmö

#### Moderbolaget

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Rosengård Fastighets AB	25%	25%	1 250	87

	Org.nr	Säte
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö

### Not 24 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

#### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	12	13
Årets förändring övrigt	75	-1
<b>Utgående värde</b>	<b>87</b>	<b>12</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87</b>	<b>12</b>

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	11	13
Årets förändring övrigt	0	-2
<b>Utgående värde</b>	<b>10</b>	<b>11</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10</b>	<b>11</b>

### Not 25 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

#### Koncernen

Av kortfristiga fordringar till koncernföretag är 157,5 mkr (400,5) tillgodohavande på koncernkonto hos Malmö stad. Den beviljade checkräkningslimiten uppgår till 100 mkr (100), ingen säkerhet är lämnad.

#### Moderbolaget

Av kortfristiga fordringar till koncernföretag är 2 310,8 mkr (2 510,5) tillgodohavande på koncernkonto hos Malmö stad. Den beviljade checkräkningslimiten uppgår till 100 mkr (100), ingen säkerhet är lämnad.

### Not 26 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i moderbolaget uppgår till 15 000 000 aktier à 100 kronor.

### Not 27 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

#### Moderbolaget

2022-12-31

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 761
årets vinst	79
	<b>2 840</b>
disponeras så att utdelning sker med 0,40 kronor per aktie	6
utdelning enligt huvudregel	2 834
i ny räkning överföres	<b>2 840</b>

## Not 28 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

### Koncernen

Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och outnyttjade underskottsavdrag är enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	438	412
Maskiner, inventarier och installationer	-1	-1
Finansiella anläggningstillgångar	-1	-2
Underskott	-2	-1
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>434</b>	<b>407</b>

### Moderbolaget

Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och outnyttjade underskottsavdrag är enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	405	388
Maskiner, inventarier och installationer	-1	-1
Finansiella anläggningstillgångar	-1	-2
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>403</b>	<b>385</b>

## Not 29 AVSÄTTNINGAR

### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Övriga avsättningar</b>		
Belopp vid årets ingång	9	12
Förändring avsättningar under året	-1	-2
<b>8</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Övriga avsättningar</b>		
Belopp vid årets ingång	9	12
Förändring avsättningar under året	-1	-2
<b>8</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

## Not 30 LÅNGFRISTIGA SKULDER

### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernföretag Malmö stad	11 258	10 965
Depositioner	16	16
Finansiella instrument	1	3
<b>11 275</b>	<b>10 984</b>	

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernföretag Malmö stad	11 258	10 965
Depositioner	14	14
Finansiella instrument	1	3
	<b>11 273</b>	<b>10 982</b>

### Not 31 LÅNENS FÖRFALLOSTRUKTUR

#### Koncernen

	Inom 1 år	1 - 5 år	Efter 5 år	Summa
Koncernföretag Malmö stad 1)	0	10 283	975	11 258
Depositioner	0	0	16	16
Finansiella instrument	2	1	0	3
	<b>2</b>	<b>10 284</b>	<b>991</b>	<b>11 277</b>

#### Moderbolaget

	Inom 1 år	1-5 år	Efter 5 år	Summa
Koncernföretag Malmö stad 1)	0	10 283	975	11 258
Depositioner	0	0	14	14
Finansiella instrument	2	1	0	3
	<b>2</b>	<b>10 284</b>	<b>989</b>	<b>11 275</b>

Belopp avseende finansiella instrument som förfaller inom 1 år har klassificerats som kortfristig skuld.

1) Under 2021 har villkoren för de lån som bolaget har hos Malmö stad, genom beslut i kommunfullmäktige 210930, ändrats så att bolaget har en ovillkorlig rätt att förlänga alla lån som förfaller under 2023 till minst ett år efter utgången av 2022. Alla lån som förfaller under 2023, och som bolaget inte planerar att återbeta, har därför klassificerats som långfristiga.

### Not 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

#### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Personalrelaterade kostnader	36	36
Förskottsbetalad hyror	197	189
Övriga poster	207	166
	<b>441</b>	<b>391</b>

#### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Personalrelaterade kostnader	36	36
Förskottsbetalad hyror	181	176
Övriga poster	195	158
	<b>412</b>	<b>370</b>

### **Not 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSER**

MKB Fastighets AB (Moderbolaget) har under 2016 påtecknat en borgensförbindelse till förmån för dotterbolag.

Borgensförbindelsen avser dotterbolaget MKB Malmö Fastighets AB, som ingått avtal med dåvarande koncernföretaget Culture Casbah AB om försäljning av dotterbolagen Culture Casbah Västra AB och Culture Casbah Östra AB. Förbindelsen, som avser dotterbolagets samtliga förpliktelser enligt avtalet, är inte begränsat till belopp. Huvuddelen av de förpliktelser som avses är skatter och miljö. MKB Fastighets AB bedömer sannolikheten att förbindelsen skall utlösas som ytterst liten.

MKB Fastighets AB har i överlätelse till dotterbolag Culture Casbah Västra AB och Culture Casbah Östra AB, som sedermera överläts till Rosengård Fastighets AB, ställt en garanti för avvecklingen av hyresrabatter avseende övergång till underhållshyror samt genomförd bruksvärdesvärdering. Garantin gäller för en tid om tio år från 16 november 2016. Avsättning för garantin har gjorts vid försäljningen. MKB Fastighets AB bedömer att gjord avsättning är till fyllest.

### **Not 34 KONCERNUPPGIFTER**

Moderbolaget är ett helägt dotterbolag till Malmö Stadshus AB, org. nr. 556453-9608 med säte i Malmö, helägt av Malmö stad.

### **Not 35 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

Inga händelser som leder till justeringar eller betydande händelser som inte leder till justeringar har inträffat mellan balansdagen och datumet för utfärdande.

Malmö enligt digital signering



Emil Eriksson

Lars-Erik Lövdén  
Ordförande



Björn Gudmundsson



Anja Nordberg Sonesson



Morgan Svensson



Emil Eriksson



Sara Mellander



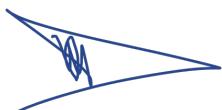
Anders Olin



Marie Thelander Dellhag  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital  
signering

Grant Thornton Sweden AB



Mats Pålsson  
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har avgivits enligt  
digital signering



Pia Landgren  
Lekmannarevisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557488960402

## Dokument

Årsredovisning 2022 MKB Fastighets AB  
Huvuddokument  
40 sidor  
Startades 2023-03-15 08:33:09 CET (+0100) av Marie Backe (MB)  
Färdigställt 2023-03-21 18:20:41 CET (+0100)

## Initierare

Marie Backe (MB)  
MKB Fastighets Aktiebolag  
Org. nr 556049-1432  
[marie.backe@mkbfastighet.se](mailto:marie.backe@mkbfastighet.se)  
+46721583770

## Signerande parter

Marie Thelander Dellhag (MTD)  
MKB Fastighets AB  
Personnummer 7101234867  
[marie.thelanderdellhag@mkbfastighet.se](mailto:marie.thelanderdellhag@mkbfastighet.se)  
+46703-659120



Namnet som returnerades från svenska BankID var  
"Marie Elisabeth Thelander Dellhag"  
Signerade 2023-03-15 08:50:02 CET (+0100)

Lars-Erik Lövdén (LL)  
Personnummer 195001114338  
[lars-erik.lovdén@telia.com](mailto:lars-erik.lovdén@telia.com)  
+4670-696 65 09



Namnet som returnerades från svenska BankID var  
"LARS-ERIK LÖVDÉN"  
Signerade 2023-03-15 09:02:52 CET (+0100)

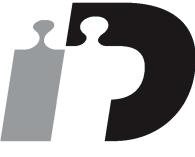
Emil Eriksson (EE)  
MKB Fastighets AB  
Personnummer 8712184012  
[emil.eriksson@mkbfastighet.se](mailto:emil.eriksson@mkbfastighet.se)  
+46705-595755

Björn Gudmundsson (BG)  
Personnummer 196103214133  
[bjorn.gudmundsson@socialdemokraterna.se](mailto:bjorn.gudmundsson@socialdemokraterna.se)  
+46706-313134



# Verifikat

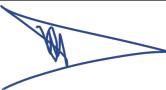
Transaktion 09222115557488960402

 <hr/> <p><i>Emil Eriksson</i></p> <p>Namnet som returnerades från svenska BankID var "EMIL ERIKSSON" Signerade 2023-03-15 16:08:47 CET (+0100)</p>	 <hr/> <p><i>Björn Gudmundsson</i></p> <p>Namnet som returnerades från svenska BankID var "BJÖRN GUDMUNDSSON" Signerade 2023-03-16 09:53:06 CET (+0100)</p>
<p>Sara Mellander (SM) Personnummer 198304264867 saramellander@hotmail.com +46725-05 63 55</p>  <hr/> <p><i>Sara Mellander</i></p> <p>Namnet som returnerades från svenska BankID var "SARA MELLANDER" Signerade 2023-03-16 09:58:44 CET (+0100)</p>	<p>Anders Olin (AO) Personnummer 6805273916 anders.olin@malmo.se +4673-8569944</p>  <hr/> <p><i>Anders Olin</i></p> <p>Namnet som returnerades från svenska BankID var "ANDERS OLIN" Signerade 2023-03-16 13:04:12 CET (+0100)</p>
<p>Anja Nordberg Sonesson (ANS) Personnummer 7407024004 anjalousine.sonesson@gmail.com +46766-114170</p>  <hr/>	<p>Morgan Svensson (MS) Personnummer 6910123337 morgan.svensson8@gmail.com +46727-456606</p>  <hr/>



# Verifikat

Transaktion 09222115557488960402

 <p>Namnet som returnerades från svenska BankID var "ANJA NORDBERG SONESSON" Signerade 2023-03-16 18:14:14 CET (+0100)</p> <p>Mats Pålsson (MP) Personnummer 6009044337 mats.palsson@se.gt.com +46733-40 69 25</p> <p> </p>	 <p>Namnet som returnerades från svenska BankID var "MORGAN SVENSSON" Signerade 2023-03-17 08:29:05 CET (+0100)</p> <p>Pia Landgren (PL) Personnummer 5504112920 pia.landgren@malmö.se +4670-869 57 10</p> <p> </p>
<p>Namnet som returnerades från svenska BankID var "MATS PÅLSSON" Signerade 2023-03-21 17:48:51 CET (+0100)</p>	<p>Namnet som returnerades från svenska BankID var "PIA LANDGREN" Signerade 2023-03-21 18:20:41 CET (+0100)</p>

Detta verifikat är utfärdat av Scrite. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrite. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrite. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrite även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrite.com/verify>

