

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
MKB FASTIGHETS AB
556049-1432

Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	7
Balansräkning koncern	8
Kassaflödesanalys koncern	11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	16
Noter	17
Underskrifter	39

Styrelsen och verkställande direktören för MKB Fastighets AB (556049-1432) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023. 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 styrdokumenterna 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 2023 färdigställdes 363 lägenheter vilket innebär att bolaget under den senaste treårsperioden har byggt 1 341 bostäder.

Vid årsskiftet 2023/2024 var cirka 670 lägenheter i produktion.

Trots att bolagets förutsättningar för nyproduktion har påverkats av det ekonomiska läget som präglar både bostadsmarknaden och byggpriser har MKB lyckats påbörja flera nyproduktionsprojekt under 2023. Bolaget ser det som avgörande att hålla igång en ansvarsfull nyproduktion för att möta upp det ökade bostadsbehovet samt lindra effekterna av att nyproduktionen generellt minskar i hela landet. Det riskerar att leda till en kompetensbrist som på sikt påverkar hela branschen.

Under 2023 har MKB förvärvat samt tagit ett första spadtag i kvarteret Badskon i Hyllie äng där MKB planerar bygga 40 nya bostäder. Ett första spadtag togs också i fastigheten Godsfinkan i Nyhamnen där MKB ska bygga 189 bostäder. I oktober tecknade MKB avtal med PEAB om 264 nya bostäder i Skjutskontoret i Kirseberg. Bolaget har även byggstartat projektet Bohus på Dalaplan med 27 bostäder. Även projektet Rapsen på Limhamn med 12 bostäder har påbörjats, i projektet har MKB som mål att halvera klimatpåverkan.

I Bellevuegården har MKB slutit avtal med Ikano Bostad om samverkan kring nyproduktion och social hållbarhet. Affären innebär att Ikano Bostad i området har köpt del av fastigheten Delsjön med byggrätter för 54 bostadsrätter, varav 14 radhus. MKB planerar för att bygga hyreslägenheter i området där både hyresnivån och klimatpåverkan ska vara lägre än normal nyproduktion. Affären innebär också att MKB har förvärvat 69 byggrätter för hyresrätter i fastigheten Majsfältet, Elinegård. Syftet är att skapa blandade upplåtelseformer i bostadsområden.

MKB har förvärvat Simfenan i Hyllie äng där 41 bostäder ska byggas, även byggstart skedde under 2023. Under året har MKB tecknat markanvisningsavtal med Fastighets- och gatukontoret för Badankan 1 i

Hyllie äng med 32 bostäder samt Holma 36 med 145 bostäder.

Ett osäkert omvärldsläge påverkar fortsatt bolaget ekonomiskt, vilket har effekter på såväl löpande verksamhet som underhåll och nyproduktion. Taxebundna kostnader fortsätter att öka samtidigt som den ekonomiska situationen har påverkan på de svenska hushållen. I enlighet med de strategier som har tagits fram inom områdena för energi och elektrifiering, bland annat föranlett av kraftigt ökade kostnader, har bolaget slutit ett nytt elavtal som ska säkerställa tillgång till el samt ger möjlighet att förutse och planera kostnader inom området. Att finna en balans mellan vad som är rimligt för hyresgäster att bära i hyreshöjningar och hur stor andel kostnadsökningar MKB kan absorbera utan att äventyra ekonomisk stabilitet har präglat hyresförhandlingarna inför 2024.

I augusti utbröt en vindsbrand i en av MKBs fastigheter i Lindängen. Ingen människa kom till skada i branden, men skadorna på fastigheten var så omfattande att beslut om rivning fattades. De ekonomiska konsekvenserna motsvarande utrangeringskostnader för året uppgår till cirka 38 miljoner kronor och utredning av försäkringsbolag pågår.

FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets utgång till 330 (326) fastigheter. Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick till 1 742 216 kvadratmeter (1 727 520) och antalet lägenheter till 26 675 (26 343). Antalet lokaler uppgick till 1 019 (1 003) med en yta om 180 027 kvadratmeter (179 223).

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 989 miljoner kronor (898). Av investeringarna avsåg 457 miljoner (549) nybyggnad, inklusive mark och förvärv. Projektet lokal- och vind till hem samt ombyggnad och förbättringar i befintligt bestånd motsvarade 517 miljoner (328). Därtill gjordes investeringar i inventarier på 15 miljoner (21).

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 2023 uppgick underhållskostnaden till 504 miljoner kronor (476) vilket motsvarar 262 kronor per kvadratmeter (251). Totalt uppgick underhåll och investeringar i befintligt bestånd till 1 015 miljoner kronor (793) vilket motsvarar 527 kronor per kvadratmeter (418).

FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDEN

Marknadsvärdet på MKBs fastighetsbestånd beräknades vid årsskiftet till 46 373 miljoner kronor (47 773), vilket överstiger fastigheternas bokförda värden inklusive pågående ny- och ombyggnation med 28 819 miljoner (30 708). Årets värdering innebär en minskning av marknadsvärdet med 2,9 procent jämfört med 2022. Värdeförändring i jämförbart bestånd uppgick till -4,9 procent. Värderingen är genomförd med hjälp av en avkastningsbaserad metod där framtida driftnetton och restvärdet bedöms för varje enskilt värderingsobjekt. Årets marknadsvärdering ledde inte till någon nedskrivning av fastigheter eller återtagande av tidigare nedskrivningar.

FINANSIELL ORGANISATION OCH RISKHANTERING

Bolagets upplåning sker via Malmö stads internbank. MKB har en intern limit hos Malmö stad på 15 miljarder kronor. Malmö stad bär finansieringsrisken för MKBs lån och kapitalbehov. Den finansiella

verksamheten styrs av MKBs finanspolicy vilken årligen beslutas av styrelsen.

Finansnettots utveckling

Styrräntan uppgick vid årets slut till 4,0 procent.

MKBs finansnetto försämrades med 124 miljoner kronor och uppgick till -244 miljoner (-120). Under 2023 ökade nettolåneskulden med 349 miljoner kronor. På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 3,88 procent. Inkluderat räntederivatet uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 2,67 procent. Vid utgången av året uppgick löptiden i ränteportföljen till 3,4 år (3,0).

Finansiell ställning

MKB har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 5 492 miljoner kronor (5 403) och soliditeten till 30 procent (30). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärde uppgick bolagets justerade soliditet före justering av skatteeffekter till 73 procent (74).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 11 607 miljoner kronor (11 258). Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värden uppgick till 75 procent (73) och belåningsgraden i förhållande till fastigheternas marknadsvärde till 25 procent (24).

MKBs finanspolicy och aktuell säkringsredovisning enligt regelverket K3 kapitel 11 anger att den nominella nettovolymen säkringsinstrument inte ska överstiga aktuell nettolånevolym som löper med rörlig ränta vid vald mättidpunkt i tiden. För ränteswapar får dessutom tidpunkten för räntebindning av Stibor inte avvika med mer än tre månader från lånets motsvarande punkt. Sedan 2018 ingås alla nya derivat-instrument med stadens internbank som motpart och alla gamla positioner har flyttats över med internbanken som motpart. Bolaget har därmed ingen risk mot kapitalmarknaden.

Per bokslutsdagen uppgick bolagets swapavtal till 5 795 miljoner kronor (5 495). Dessa avtal förfaller under perioden 2024-2033 och bedöms säkra räntepositionen på ett effektivt sätt.

Den huvudsakliga risken i MKBs finansiella verksamhet är ränterisken. Verksamheten är långsiktig med en förvaltningsportfölj som växer successivt på grund av nyproduktion. Ränterisken säkras exempelvis genom ränteswapar och obligationslån med fast ränta med spridning på olika löptider och med syftet att minska resultatsvängningar på grund av stigande marknadsräntor.

I syfte att begränsa kortsiktig resultatpåverkan på bolagets netto av räntekostnader och ränteintäkter ska risken vid 1 procentenhets förändring av marknadsräntorna understiga 40 miljoner kronor för de kommande 12 månaderna. Dessutom ska löptiderna för ränteförfall spridas över tiden med en maximal andel ränteförfall om 40 procent av bolagets nettolåneskuld, exklusive kassa och bank, per tolv månadersperiod.

MARKNAD OCH HYRESINTÄKTER

Efterfrågan på hyresbostäder var fortsatt stor under året. Hyresintäkterna ökade med 211 miljoner kronor till 2 796 miljoner (2 585). Hyresökningen består av tillkommande hyror från nyproduktion, hyreshöjning från januari motsvarande 5,0 procent samt tillkommande hyror i befintligt bestånd i samband med standardhöjningar av lägenheter.

DRIFTSKOSTNADER

MKBs driftskostnader ökade under 2023 med 106 miljoner kronor eller 49 kronor per kvadratmeter. Kostnadsökningen är främst hänförlig till reparationer och skador men även kostnaden för vatten och uppvärmning har ökat samtidigt som elpriserna minskat jämfört med 2022.↘

DRIFTSKOSTNADER KR/KVM

	2023	2022
Reparationer och skador	-132	-103
Skötsel	-88	-75
Renhållning	-32	-35
Vatten	-53	-42
El	-49	-66
Uppvärmning	-109	-101
Övriga driftskostnader	-56	-47
Kabel TV	-5	-6
Summa driftskostnader	-524	-475

PERSONALKOSTNADER

MKBs personalkostnader ökade med 5 miljoner kronor under 2023 och berodde främst på årlig lönerrevision.

FASTIGHETSSKATT OCH SKATTESITUATION

Fastighetsskatten uppgick under 2023 till 52 miljoner kronor (52) eller 27 kronor per kvadratmeter (27). Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på fastigheterna och skattemässigt värde uppgick vid utgången av året till 2 002 miljoner kronor (2 056). Temporära skillnader för finansiella instrument uppgick till 1 miljon kronor (3).

RESULTAT

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 148 miljoner kronor (230) och årets resultat efter skatt uppgick till 23 miljoner kronor (88).

MEDARBETARE

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årsskiftet till 369 personer (366). Snittåldern bland de tillsvidareanställda var 46 år (44) och fördelningen var 214 män och 155 kvinnor.

HÅLLBARHETSREDOVISNING

MKBs Hållbarhetsrapport för 2023 finns tillgänglig på www.mkbfastighet.se

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Resultat efter finansnetto för 2024 bedöms till 100 miljoner kronor. Utvecklingen av omvärldsläget är osäker där räntor, energikostnader och rådande inflation kan komma att påverka resultatutvecklingen.

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

Investeringsvolymen 2024 beräknas till cirka 1,5 miljarder kronor inklusive förvärv av mark. Ytterligare fastighetsförvärv kan tillkomma. Av investeringarna avser cirka 562 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 effektiviseringsinsatser att genomföras.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÅKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Prognoser för befolkningstillväxt samt förväntat byggande i Malmö visar att behovet av nya bostäder kommer överstiga produktionsantalet de närmaste åren, bland annat på grund av en kraftig nedgång i byggandet. MKB fortsätter därför tillföra nya bostäder trots det ekonomiska läget.

I slutet av januari 2024 togs ett första spadtag i fastigheten Skjutskontoret i Kirseberg där 264 nya bostäder ska byggas. Skjutskontoret är MKBs största nyproduktionsprojekt i modern tid.

Bolaget inleder också 2024 med implementering av den så kallade MKB-metoden som ska förändra och stärka socialt utsatta områden. Metoden har arbetats fram under 2023 och dess olika delar ska införas samt utvärderas i bostadsområdena Örtagård och Herrgården under 2024. Bolaget ser arbetet som avgörande för att kunna lyckas med en lokal utveckling som bidrar till en nödvändig utveckling i de områden som definieras som utsatta, riskområden eller särskilt utsatta.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 906 468 861
årets vinst	3 169 759
	2 909 638 620

disponeras så att utdelning sker med 0,57 kronor per aktie

utdelning enligt huvudregel	8 599 090
i ny räkning överföres	2 901 039 530
	2 909 638 620

Styrelsen fastställer betalningsdag på styrelsemöte.

FLERÅRSÖVERSIKT (MKR)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Omsättning	2 952	2 720	2 611	2 491	2 339
Resultat efter finansiella poster	148	230	412	330	325
Balansomslutning	18 402	17 858	17 461	16 489	15 699
Soliditet (%)	29,8	30,3	30,4	30,9	31,7
Avkastning på totalt kap. (%)	2,2	2,0	3,0	2,8	2,9

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

**Koncernens
Resultaträkning**
Mkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	2 796	2 585
Aktiverat arbete för egen räkning		16	17
Andelar i intresseföretags resultat		2	2
Övriga rörelseintäkter	5	138	116
		2 952	2 720
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	6	-1 008	-902
Underhåll	7	-504	-476
Fastighetsskatt		-52	-52
Övriga externa kostnader	8, 9	-164	-154
Personalkostnader	10	-326	-321
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-464	-449
Återföring av nedskrivning av fastigheter		0	4
Övriga rörelsekostnader		-42	-19
		-2 560	-2 370
Rörelseresultat	3	392	350
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		4	0
Nedskrivningar av finansiella anl tillgångar		-1	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	11	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-257	-127
Resultat efter finansiella poster	3	148	230
Bokslutsdispositioner	14	-121	-112
Resultat före skatt		27	118
Skatt	15	-3	-30
Årets resultat		23	88

Koncernens
Balansräkning
Mkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Parkeringsrätter	16	121	98
		121	98

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	17	15 445	15 458
Maskiner och andra tekniska anläggningar	18	48	45
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	2 109	1 607
		17 603	17 110

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22, 23	122	121
Andra långfristiga fordringar	3, 24	27	87
		149	208

Summa anläggningstillgångar		17 873	17 416
------------------------------------	--	---------------	---------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11	24
Fordringar hos koncernföretag	25	286	238
Aktuella skattefordringar		44	36
Övriga fordringar		154	112
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		28	26
		524	436

Kassa och bank		6	6
-----------------------	--	----------	----------

Summa omsättningstillgångar		530	442
------------------------------------	--	------------	------------

SUMMA TILLGÅNGAR		18 402	17 858
-------------------------	--	---------------	---------------

Koncernens
Balansräkning
Mkr

Not **2023-12-31** **2022-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	26	1 500	1 500
Övrigt tillskjutet kapital		891	0
Annat eget kapital inklusive årets resultat		3 101	3 903
Summa eget kapital		5 492	5 403

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	28	420	434
Övriga avsättningar	29	6	8
Summa avsättningar		425	442

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag		11 607	11 258
Övriga skulder		16	17
Summa långfristiga skulder	30, 31	11 623	11 275

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		95	112
Skulder till koncernföretag		193	166
Övriga skulder		18	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	556	441
Summa kortfristiga skulder		862	738

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 402 **17 858** 

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 500	753	3 049	5 302
Utdelning			-53	-53
Aktieägartillskott		65		65
Årets resultat			88	88
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 500	818	3 084	5 403
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 500	818	3 084	5 403
Utdelning			-6	-6
Aktieägartillskott		72		72
Årets resultat			23	23
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 500	891	3 101	5 492

Koncernens
Kassaflödesanalys
Mkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	391	350
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	501	465
Betald ränta	-239	-121
Betald skatt	-26	-39

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av kundfordringar och andra fordringar	-68	207
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder	107	-20

Kassaflöde från den löpande verksamheten

666 **842**

Investeringsverksamheten

Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-30	-36
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	152
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-921	-879
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-10	-270
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-1	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-962	-1 033

Finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott	65	71
Koncernbidrag	-112	-119
Upptagna lån	7 670	6 138
Amortering av lån	-7 321	-5 845
Utbetald utdelning	-6	-53
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	296	192

Årets kassaflöde

0 **1**

Likvida medel vid årets början	6	5
Likvida medel vid årets slut	6	6

**Moderbolagets
Resultaträkning**
Mkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	2 562	2 382
Aktiverat arbete för egen räkning		9	13
Övriga rörelseintäkter	5	112	90
		2 684	2 484
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	6	-960	-862
Underhåll	7	-496	-468
Fastighetsskatt		-49	-49
Övriga externa kostnader	8, 9	-147	-134
Personalkostnader	10	-326	-321
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-395	-384
Återföring av nedskrivning av fastigheter		0	4
Övriga rörelsekostnader		-42	-11
		-2 416	-2 225
Rörelseresultat	3	268	260
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	77	43
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-278	-137
Resultat efter finansiella poster	3	67	165
Bokslutsdispositioner	14	-66	-63
Resultat före skatt		1	102
Skatt	15	2	-23
Årets resultat		3	79

Moderbolagets
Balansräkning
Mkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Parkeringsrätter	16	98	74
		98	74

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	17	12 004	12 216
Maskiner och andra tekniska anläggningar	18	28	28
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	1 657	1 174
		13 689	13 418

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	20, 21	743	738
Fordringar hos koncernföretag		0	65
Andelar i intresseföretag	22, 23	87	87
Andra långfristiga fordringar	3, 24	10	10
		840	900

Summa anläggningstillgångar		14 627	14 392
------------------------------------	--	---------------	---------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4	16
Fordringar hos koncernföretag	25	2 616	2 363
Aktuella skattefordringar		38	29
Övriga fordringar		110	78
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18	18
		2 786	2 504

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		2 792	2 509
------------------------------------	--	--------------	--------------

SUMMA TILLGÅNGAR		17 419	16 901 _{mk}
-------------------------	--	---------------	-----------------------------

Moderbolagets
Balansräkning
Mkr

Not **2023-12-31** **2022-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	26	1 500	1 500
Reservfond		205	205
Summa Bundet eget kapital		1 705	1 705

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	27	2 906	2 761
Årets resultat		3	79
Summa Fritt eget kapital		2 909	2 840
Summa eget kapital		4 614	4 545

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	28	384	403
Övriga avsättningar	29	6	8
Summa avsättningar		390	411

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag		11 607	11 258
Övriga skulder		14	15
Summa långfristiga skulder	30, 31	11 621	11 273

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		85	91
Skulder till koncernföretag		176	152
Övriga skulder		15	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	518	412
Summa kortfristiga skulder		794	672

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 419 **16 901**

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 500	205	2 749	4 454
Utdelning			-53	-53
Aktieägartillskott			65	65
Årets resultat			79	79
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 500	205	2 840	4 545
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 500	205	2 840	4 545
Utdelning			-6	-6
Aktieägartillskott			72	72
Årets resultat			3	3
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 500	205	2 909	4 614

Moderbolagets
Kassaflödesanalys
Mkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	268	260
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	431	385
Betald ränta	-199	-89
Betald skatt	-26	-40
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	474	516

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar och andra fordringar	-234	168
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder	148	-19

Kassaflöde från den löpande verksamheten

388 **665**

Investeringsverksamheten

Förvärv av aktier i dotterbolag	-4	-185
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-30	-36
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-699	-657
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	3	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-1	0
Förvärv av intressebolag	0	-9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-731	-887

Finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott	65	71
Utbetald utdelning	-6	-53
Upptagna lån	7 670	6 138
Amortering av lån	-7 321	-5 845
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	-63	-88
Nettoförändring depositioner	-1	-1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	344	222

Årets kassaflöde

1 **0**

Likvida medel vid årets början

5 **5**

Likvida medel vid årets slut

6 **5**

Noter

Mkr

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisning och koncernredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. Redovisningsprinciperna är för övrigt oförändrade i jämförelse med föregående år. Moderbolagets redovisningsprinciper och värderingsprinciper överensstämmer med koncernen förutom vad gäller innehav i koncernföretag och intressebolag som värderas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar.

VÄRDERINGSPRINCIPER KONCERNREDOVISNINGEN

I koncernredovisningen konsolideras moderbolaget och samtliga dotterbolags verksamheter fram till och med den 31 december 2023. Dotterbolag är alla företag i vilka koncernen har rätten att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernen uppnår och utövar bestämmande inflytande genom att inneha över hälften av rösterna.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras i sin helhet vid konsolidering, inklusive realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretagen. I de fall realiserade förluster på koncerninterna tillgångar återförs vid konsolidering, provas även den underliggande tillgångens nedskrivningsbehov utifrån ett koncernperspektiv.

Förvärvsmetoden

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv innebärande att det redovisade värdet av moderbolagets andelar i koncernföretag elimineras genom att avräknas mot dotterbolagets egna kapital vid förvärvet. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls.

Moderbolaget upprättar en förvärvsanalys per förvärvstidpunkten för att identifiera koncernens anskaffningsvärde, dels för andelarna, dels för dotterbolagets tillgångar, avsättningar och skulder. Rörelseförvärvet redovisas i koncernen från och med förvärvstidpunkten.

Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten beräknas som summan av köpeskillingen, det vill säga:

- verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument
- utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet
- tilläggsköpeskillning eller motsvarande om detta kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Obeskattade reserver

Eget kapitalandelen av obeskattade reserver ingår i posten *Annat eget kapital inklusive årets resultat*.

Konsolidering av intressebolag

Intressebolag är de företag som koncernen har möjlighet att utöva betydande inflytande över men som varken är dotterbolag eller joint ventures, vanligtvis genom att koncernen äger mellan 20 % och 50 % av röstetalen. Det redovisade värdet för innehav i intressebolag ökas eller minskas med koncernens andel av intressebolagets resultat, justerat där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisningsprinciper.

VÄRDERINGSPRINCIPER RESULTATRÄKNINGEN INTÄKTER

Intäkter uppkommer från utförandet av tjänster, främst från uthyrningsverksamhet och redovisas i posten Nettoomsättning.

Intäkter värderas till det verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas för de som utförts, det vill säga till försäljningspris exklusive mervärdesskatt.

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.

LÅNEUTGIFTER

Samtliga låneutgifter, som ej är kopplade till nyproduktion, 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 anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader 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 hänförliga 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 anskaffningsvärde 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 enligt nedan:

- Stomme/Grund	100 år
- VS	50 år
- Balkonger	50 år
- El	25 år

- Fasad	37 år
- Fönster	40 år
- Tak Tegel	50 år
- Tak Papp och plåt	25 år
- Ventilation	50 år
- Hiss	20 år
- Styr och regelsystem	10 år
- Hyresgäst Anpassad lokal	mellan 3 - 40 år
- Kreditiv	50 år
- Markanläggningar	20 år
- Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
- Datorer och hårdvara	3 år
- Bredbandsnät	5 år
- Förbättringsarbete på annans fastighet	5 år
- Parkeringsrätter	25 år
- Immateriella anläggningar	5 år

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och delkomponenter samt nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida 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 återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet 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 nyttjandevärdet.

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. Nyttjandevärdet 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 innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, 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 part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella anläggningstillgångar och långfristiga skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde (transaktionsvärdet) vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage. Finansiella tillgångar som klassificerats som omsättningstillgång samt kortfristiga skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till anskaffningsvärde. 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 nettovolymen 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 korta ben ska inte avvika mer än 3 månader från lånets räntebindningstid för att säkerställa en "följsamhet" vad gäller ränteförändringar. Bedömning av om huruvida säkringsredovisning ska tillämpas görs vid ingången av säkringsrelationen. Bedömning av om villkoren för säkringsredovisning är uppfyllda görs per varje balansdag därefter.

Borttagande från balansräkningen

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

SKATT

Inkomstskatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuella skattefordringar och skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, det vill säga skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skatemässiga värden. Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag. *m*

Uppskjutna skatteskulder värderas baserat på hur koncernen förväntar sig att reglera det redovisade värdet på motsvarande skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen, med undantag för uppskjuten skatt som uppstår vid substansförvärv, där den uppskjutna skatten nuvärdesberäknas.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut. Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen består av följande poster:

- Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier
- Övrigt tillskjutet kapital

Annat eget kapital inklusive årets resultat som inkluderar följande:

- Reservfonder
- Egen kapitalandel i obeskattade reserver
- Balanserade vinstmedel, det vill säga alla balanserade vinster/förluster för innevarande och tidigare perioder

Eget kapital i moderbolaget består av följande poster:

- Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier
- Reservfonder
- Balanserade vinstmedel, det vill säga alla balanserade vinster/förluster för tidigare perioder.
- Årets resultat.

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 analys-verktyget 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 445-700 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 586 kronor/kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet, viktat utifrån användning, vid restvärdesberäkning uppgår till 4,3 % (3,9) och för bostäder på 4,0 % (3,7). Indata i värderingsmodellen framgår av tabellen.

Indata kassaflödeskalkyl

Värdetidpunkt	31 dec. 2023
Kalkylperiod	15 år
Inflation- och kostnadsutveckling	2 %
Drifts- och underhållskostnader, medel	586 kr/kvm
Vakansgrad bostäder	0,5 %
Direktavkastningskrav (bostäder)	3,0 - 5,0 %

Med utgångspunkt i ovanstående har marknadsvärdet på MKBs fastighetsbestånd vid värderingstidpunkten 31 december 2023 bedömts till 46 373 miljoner kronor. Det bedömda marknadsvärdet i 31 december 2022 var 47 773 miljoner kronor. Efter justeringar för nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, har värdeförändringen i jämförbart bestånd uppgått till -4,9 %.

Not 3 NÄRSTÅENDE

Koncernen

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Koncernföretag hade ingen försäljning till intresseföretag och inga inköp från intresseföretag. Lån uppgick sammanlagt till 16,4 Msek (76,4). Ränteintäkterna från lån till intresseföretag har lämnats om 1,5 Msek (0,3). Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av moderbolagets nettoomsättning utgjorde 5,2 % (5,4 %) omsättning mot andra koncernföretag. Av rörelsekostnaderna utgjorde 9,0 % (8,8 %) kostnader mot andra koncernföretag. Moderbolaget har inga lån till intresseföretag. Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

Not 4 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING

Koncernen

	2023	2022
Bostäder		
Totalhyra	2 559	2 365
Hysesbortfall	-34	-34
Självförvaltning	-2	-2
Hysesreduceringar	-8	-8
	2 514	2 322
Lokaler		
Totalhyra	262	245
Hysesbortfall	-36	-33
Hysesreduceringar	-6	-6
	220	205
Garage och parkeringsplatser		
Totalhyra	69	65
Hysesbortfall	-8	-7
	61	58

Nettoomsättning	2 796	2 585
Moderbolaget	2023	2022
Bostäder		
Totalhyra	2 374	2 207
Hysesbortfall	-32	-31
Självförvaltning	-2	-2
Hysesreduceringar	-8	-8
	2 331	2 166
Lokaler		
Totalhyra	212	197
Hysesbortfall	-31	-28
Hysesreduceringar	-6	-6
	175	163
Garage och parkeringsplatser		
Totalhyra	63	61
Hysesbortfall	-8	-7
	56	53
Nettoomsättning	2 562	2 382

Specificerade hyresintäkter är att betrakta som leasingavgifter. Till största del avser dessa bostäder (vilka förhyres tillsvidare) där minimiavgifterna inte specificeras över tid.

Hysesbortfallet avser bruksvärdeshyra för bostäder och bedömd marknadshyra för lokaler.

Not 5 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Koncernen

Övriga rörelseintäkter fördelas på följande verksamhetsgrenar	2023	2022
Bredband	61	57
Övriga förvaltningsintäkter 1)	77	59
	138	116

Moderbolaget	2023	2022
Övriga förvaltningsintäkter 1)	112	90
	112	90

1) Ersättningar för lokalombyggnader, tillval, städning, målning, vidarefakturerings i gemensamma projekt m.m.~

Not 6 DRIFTKOSTNADER

Koncernen

	2023	2022
Reparationer/löpande underhåll 1)	-254	-196
Skötsel	-169	-143
Renhållning	-62	-66
Vatten	-104	-79
El	-94	-125
Bränsle	-210	-191
Tomträtt och servitut	-16	-14
Kabel-TV	-10	-12
Övriga driftskostnader	-88	-76
	-1 008	-902

Moderbolaget

	2023	2022
Reparationer/löpande underhåll 1)	-244	-187
Skötsel	-164	-138
Renhållning	-59	-62
Vatten	-98	-74
El	-88	-118
Bränsle	-201	-183
Tomträtt och servitut	-15	-13
Kabel-TV	-14	-18
Övriga driftskostnader	-78	-69
	-960	-862

1) Reparation/löpande underhåll upptar funktionsåterställande 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 återinvesteringskaraktär 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:

	2023	2022
Inom ett år	10	11
Senare än ett år men inom fem år	39	43
Senare än fem år	0	0
	49	54

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:

	2023	2022
Inom ett år	10	11
Senare än ett år men inom fem år	39	43
Senare än fem år	0	0
	49	54

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick till 10 Mkr (10).

Not 9 ARVODE TILL REVISORER

Koncernen

	2023	2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-1	-1
	-1	-1
Malmö Stadsrevision / Lekmannarevision		
Revisionsuppdrag	0	0
	0	0

Moderbolaget

	2023	2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-1	-1
	-1	-1
Malmö Stadsrevision / Lekmannarevision		
Revisionsuppdrag	0	0
	0	0

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

Not 10 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Koncernen

	2023	2022
Medelantalet anställda 2)		
Kvinnor	214	213
Män	240	247
	454	460
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör 1)	-2	-2
Övriga anställda	-200	-196
	-202	-198
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör 1)	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	-26	-23
Övriga sociala kostnader	-83	-83
	-109	-106
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-311	-304
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	29 %
Andel män i styrelsen	57 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	63 %	63 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	37 %	37 %

Moderbolaget

	2023	2022
Medelantalet anställda 2)		
Kvinnor	214	213
Män	240	247
	454	460
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör 1)	-2	-2
Övriga anställda	-200	-196
	-202	-198
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör 1)	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	-26	-23
Övriga sociala kostnader	-83	-83
	-109	-106
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-311	-304
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	29 %
Andel män i styrelsen	57 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	63 %	63 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	37 %	37 %

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) 491 tkr (362). Lön och annan ersättning inklusive värdet av bilförmån till Verkställande direktören uppgår till 1 846tkr (1 753). Under året har 409 tkr (359) 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 7 500 tkr (8 200).

Not 11 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen

	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	-441	-430
Maskiner och inventarier	-16	-16
Parkeringsrätter	-7	-3
	-464	-449

Moderbolaget

	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	-380	-374
Maskiner och inventarier	-9	-9
Parkeringsrätter	-6	-2
	-395	-384

Not 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Koncernen

	2023	2022
Orealiserade värdeförändringar, derivat	3	4
Övrigt	8	3
	11	7

Moderbolaget

	2023	2022
Ränteintäkter, internt MKB	71	37
Orealiserade värdeförändringar, derivat	3	4
Övrigt	3	2
	77	43

Not 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Koncernen

	2023	2022
Räntekostnader, Malmö stad	-376	-120
Räntekostnader, derivat 1)	113	-14
Övriga finansiella kostnader	6	7
	-257	-127

Moderbolaget

	2023	2022
Räntekostnader, Malmö stad	-376	-120
Räntekostnader, internt MKB	-18	-8
Räntekostnader, derivat 1)	113	-14
Övriga finansiella kostnader	4	5
	-278	-137

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

Not 14 KONCERNBIDRAG

Koncernen

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-121	-112
	-121	-112

Moderbolaget

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-107	-101
Erhållna koncernbidrag	41	38
	-66	-63

Not 15 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Koncernen

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Skatt	-17	-5
Förändring av uppskjuten skatt	14	-25
Totalt redovisad skatt	-3	-30

Avstämning av effektiv skatt

	2023	2022
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	26	118
Skatt enligt gällande skattesats	-5	-24
Ej avdragsgilla kostnader	-12	-2
Ej skattepliktiga intäkter	1	1
Justering av tidigare års skatt	2	20
Skattemässiga justeringar	1	3
Skattemässigt underskottsavdrag	-4	-3
Förändring uppskjuten skatt	14	-25
Ej skattemässig andel i intressebolag	1	0
Redovisad effektiv skatt	-3	-30

Moderbolaget

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-17	-5
Förändring av uppskjuten skatt	19	-18
Totalt redovisad skatt	2	-23

Avstämning av effektiv skatt

	2023	2022
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	1	102
Skatt enligt gällande skattesats	0	-21
Ej avdragsgilla kostnader	-8	0
Ej skattepliktiga intäkter	1	1
Justering av tidigare års skatt	0	21
Skattemässiga justeringar	-9	-5
Förändring uppskjuten skatt	19	-18
Redovisad effektiv skatt	2	-23

Not 16 PARKERINGSRÄTTER

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104	68
Inköp	30	37
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134	104
Ingående avskrivningar	-6	-4
Årets avskrivningar	-7	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14	-6
Utgående redovisat värde	121	98

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77	41
Inköp	30	36
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108	77
Ingående avskrivningar	-4	-2
Årets avskrivningar	-6	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10	-4
Utgående redovisat värde	98	74

Not 17 BYGGNADER OCH MARK

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 409	20 735
Inköp	59	40
Försäljningar/utrangeringar	-44	-41
Omklassificeringar	409	675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 832	21 409
Ingående avskrivningar	-5 916	-5 512
Försäljningar/utrangeringar	5	27
Årets avskrivningar	-441	-430
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 352	-5 916
Ingående nedskrivningar	-35	-39
Återförda nedskrivningar	0	4
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-35	-35
Utgående redovisat värde	15 445	15 458
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	15 445	15 458
Verkligt värde	46 373	47 773

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

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 928	17 538
Inköp	0	4
Försäljningar/utrangeringar	-44	-24
Omklassificeringar	207	410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 091	17 928
Ingående avskrivningar	-5 679	-5 323
Försäljningar/utrangeringar	5	18
Årets avskrivningar	-380	-374
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 054	-5 679
Ingående nedskrivningar	-34	-38
Återförda nedskrivningar	0	4
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-34	-34
Utgående redovisat värde	12 004	12 216
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	12 004	12 216
Verkligt värde	41 640	43 071

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

Not 18 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	518	517
Inköp	9	10
Försäljningar/utrangeringar	-1	-1
Omklassificeringar	11	-8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	537	518
Ingående avskrivningar	-473	-458
Försäljningar/utrangeringar	1	0
Årets avskrivningar	-16	-16
Utgående ackumulerade avskrivningar	-489	-473
Utgående redovisat värde	48	45

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	189	192
Inköp	9	9
Försäljningar/utrangeringar	-1	-1
Omklassificeringar	0	-12
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197	189
Ingående avskrivningar	-161	-152
Försäljningar/utrangeringar	1	0
Årets avskrivningar	-9	-9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-169	-161
Utgående redovisat värde	28	28

Not 19 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 607	1 422
Inköp	921	872
Omklassificeringar	-419	-687
	2 109	1 607

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 174	932
Inköp	690	654
Omklassificeringar	-207	-412
	1 657	1 174

Not 20 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	738	549
Inköp	4	189
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	743	738
Utgående redovisat värde	743	738

Not 21 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
MKB Net AB	100 %	100 %	1 000	0
Mellersta Sundholmen Parkerings AB	100 %	100 %	500	2
MKB Stora Högesten AB	100 %	100 %	50 000	30
MKB Borrsnäckan 2 AB	100 %	100 %	1 000	7
MKB Kampen 25 AB	100 %	100 %	50 000	182
MKB Intäkten 5 AB	100 %	100 %	500	4
MKB Sjömannen 9 AB	100 %	100 %	1 000	42
MKB Skotsteken 1 AB	100 %	100 %	500	21
MKB Pålsteken 1 AB	100 %	100 %	500	13
MKB Halvslaget 1 AB	100 %	100 %	500	20
MKB Sjöscouten 1 AB	100 %	100 %	500	17
MKB Kajen 1 AB	100 %	100 %	500	1
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	30
MKB Jägersro AB	100 %	100 %	50 000	1
MKB Godsfinkan 3 AB	100 %	100 %	50 000	94
MKB Malmö Fastighets AB	100 %	100 %	50 000	1
MKB Nya Ellstorp AB	100 %	100 %	50 000	2
MKB Skjutskontoret 4 AB	100 %	100 %	500	34
MKB Midhem AB	100 %	100 %	50 000	152
MKB Bellevuegården Holding AB	100 %	100 %	50 000	0
MKB Simfenan 1 AB	100 %	100 %	500	1
				743

Namn		
MKB Net AB	556139-6329	Malmö
Mellersta Sundholmen Parkerings AB	556853-7574	Malmö
MKB Stora Högesten AB	556996-8133	Malmö
MKB Borrsnäckan 2 AB	559000-6606	Malmö
MKB Kampen 25 AB	556912-4380	Malmö
MKB Intäkten 5 AB	556822-0981	Malmö
MKB Sjömannen 9 AB	556703-3120	Malmö
MKB Skotsteken 1 AB	559022-3250	Malmö
MKB Pålsteken 1 AB	559022-3185	Malmö
MKB Halvslaget 1 AB	559021-7476	Malmö
MKB Sjöscouten 1 AB	559022-3318	Malmö
MKB Kajen 1 AB	559022-3284	Malmö
MKB Bensinpumpen 1 AB	559020-7774	Malmö
MKB Utomt 7 AB	559066-5229	Malmö
MKB Holmastycket 6 AB	559024-4199	Malmö
MKB Rapsbaggen 59 AB	559057-5964	Malmö
MKB Heliotropen 6 AB	559140-3943	Malmö
MKB Jägersro AB	559195-0588	Malmö

MKB Godsfinkan 3 AB	559073-4736	Malmö
MKB Malmö Fastighets AB	559085-4724	Malmö
MKB Nya Ellstorp AB	559275-0466	Malmö
MKB Skjutskontoret 4 AB	559040-6186	Malmö
MKB Midhem AB	559204-4985	Malmö
MKB Bellevuegården Holding AB	559390-2231	Malmö
MKB Simfenan 1 AB	559378-0041	Malmö

Not 22 ANDELAR I INTRESSEBOLAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127	107
Inköp	2	20
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129	127
Ingående nedskrivningar	-6	-6
Årets nedskrivningar	-1	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7	-6
Utgående redovisat värde	122	121

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87	78
Inköp	0	9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87	87
Utgående redovisat värde	87	87

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	106
SMT Malmö Partner Holding AB	45 %	45 %	2 250	12
Nya Ellstorp Holding AB	44 %	44 %	2 195	4
				122

	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 87
Rosengård Fastighets AB	Org.nr 559085-4708	Säte Malmö		

Not 24 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	87	12
Årets förändring övrigt	-60	75
Utgående värde	27	87
Utgående redovisat värde	27	87

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	10	11
Årets förändring övrigt	0	0
Utgående värde	10	10
Utgående redovisat värde	10	10

Not 25 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Koncernen

Av kortfristiga fordringar till koncernföretag är 204,0 Mkr (157,5) 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 2 494,5 Mkr (2 310,8) 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

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	2 906 468 861
årets vinst	3 169 759
	2 909 638 620
utdelning enligt huvudregel	8 599 090
i ny räkning överföres	2 901 039 530
	2 909 638 620

Not 28 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Koncernen

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

*Vi redovisar uppskjuten skatt på hela underskottet

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	426	438
Maskiner, inventarier och installationer	-1	-1
Finansiella anläggningstillgångar	-1	-1
Underskott*	-5	-2
Utgående redovisat värde	420	434
Beloppet som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	6,0	3,7

Moderbolaget

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

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	385	405
Maskiner, inventarier och installationer	-1	-1
Finansiella anläggningstillgångar	0	-1
Utgående redovisat värde	384	403

Not 29 AVSÄTTNINGAR

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	8	9
Förändring avsättningar under året	-3	-1
	6	8

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	8	9
Förändring avsättningar under året	-3	-1
	6	8

Not 30 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernföretag Malmö stad	11 607	11 258
Depositioner	15	16
Finansiella instrument	1	1
	11 623	11 275

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernföretag Malmö stad	11 607	11 258
Depositioner	13	14
Finansiella instrument	1	1
	11 621	11 273

Not 31 LÅNENS FÖRFALLOSTRUKTUR

Koncernen

	Inom 1 år	1 - 5 år	Efter 5 år	Summa
Koncernföretag Malmö stad 1)	0	11 607	0	11 607
Depositioner	0	0	15	15
Finansiella instrument	1	0	0	1
	1	11 607	15	11 623

Moderbolaget

	Inom 1 år	1-5 år	Efter 5 år	Summa
Koncernföretag Malmö stad 1)	0	11 607	0	11 607
Depositioner	0	0	13	13
Finansiella instrument	1	0	0	1
	1	11 607	13	11 621

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 återbetala, har därför klassificerats som långfristiga.

Not 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Personalrelaterade kostnader	40	36
Förskottsbetalade hyror	206	197
Övriga poster	311	207
	556	441

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Personalrelaterade kostnader	40	36
Förskottsbetalade hyror	188	181
Övriga poster	289	195
	517	412

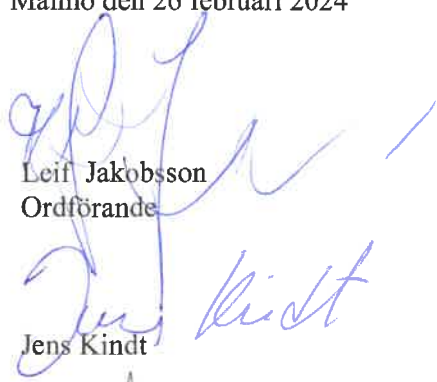
Not 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

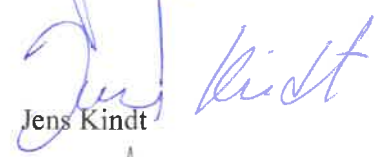
Borgensförbindelsen avser dotterbolaget MKB Malmö Fastighets AB, som ingått avtal med dåvarande koncern-företaget Culture Casbah AB om försäljning av dotterbolagen Culture Casbah Västra AB och Culture Casbah Östra AB. Förbindelsen, som avser dotterbolagets samtliga förpliktelser enligt avtalet, är inte 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 överlåtelse till dotterbolag Culture Casbah Västra AB och Culture Casbah Östra AB, som sedermera överlåtits 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 tillfyllest.

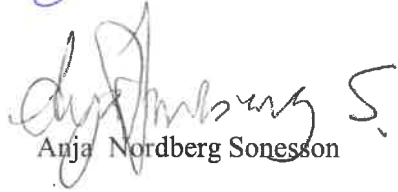
Malmö den 26 februari 2024



Leif Jakobsson
Ordförande



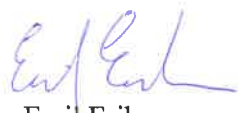
Jens Kindt



Anja Nordberg Sonesson



Boel Pettersson



Emil Eriksson



Sara Mellander



Anders Olin



Marie Thelander Dellhag
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i MKB Fastighets AB, org.nr 556049-1432

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för MKB Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för MKB Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. *W*

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 22 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Johansson', written over a horizontal line.

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i MKB Fastighets AB (556049-1432)
Till fullmäktige i Malmö kommun för kännedom

Granskningsrapport för år 2023

Jag, av fullmäktige i Malmö kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat MKB Fastighets AB:s verksamhet. Granskningen har utförts med stöd av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorn ansvarar för att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

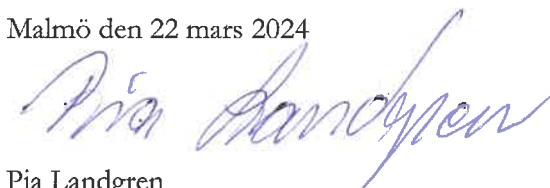
Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för prövning och bedömning. Under året har det genomförts en särskild granskning av bolagets arbete med att förebygga oegentligheter med fokus på stöldbegärliga inventarier.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Enligt särskilt uppdrag till lekmannarevisorn, i det generella ägardirektivet, bedömer jag att bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som angetts i bolagsordningen och i ägardirektiv, liksom de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Jag återoppar bifogad rapport.

Malmö den 22 mars 2024



Pia Landgren
Lekmannarevisor

Bilagor till granskningsrapporten:

1. Årsrapport 2023