

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
MKB FASTIGHETS AB
556049-1432
Räkenskapsåret
2024

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 2024. 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 2024 färdigställdes 127 lägenheter vilket innebär att bolaget under de senaste 10 åren har byggt 5220 bostäder.

Vid årsskiftet 2024/2025 var 706 lägenheter i produktion.

MKB bedömer att det finns ett fortsatt byggbehov i staden, även om den förväntade befolkningstillväxten har reviderats ned i de senaste årens befolkningsprognoser. En fortsatt ansvarsfull nyproduktion är därför nödvändig. Samtidigt följer bolaget noga utvecklingen av ökade vakanser som sker i många andra kommuner, en vakansutveckling som för närvarande inte syns i MKBs bestånd.

I början av 2024 tog MKB ett första spadtag för byggnationen av Skjutskontoret på Lundavägen. Skjutskontoret kommer inrymma 264 lägenheter samt lokaler. Planerad inflyttning sker 2026-2027.

MKB har under 2024 förvärvat fastigheten Brännaren 2 på Norra Sorgenfri från Riksbyggen. Här planeras för cirka 200 nya lägenheter i två etapper. Bolaget har även förvärvat Majsfältet 2 från Ikano där MKB nu uppför 69 lägenheter.

Under 2024 har MKBs styrelse fattat investeringsbeslut för följande nyproduktionsprojekt:

- Krikonträdet 1 där bolaget planerar att bygga 241 lägenheter på Nya Ellstorp.
- Majsfältet 2 med 69 lägenheter på Elinegård.
- Heliotropen 6 med 103 seniorlägenheter på Johanneslust.
- Projekten Bellevuegården hus 1b, 3 och hus 5 med 104 lägenheter på Bellevuegården.

I februari 2024 skedde inflyttning i 74 lägenheter i fastigheten Behandlingen (Stockrosen) i Sege Park. Under hösten 2024 skedde inflyttning i 40 lägenheter i Badskon i Hyllie. Utöver det tillkom 13 lägenheter genom ombyggnation.

Under året har MKB erhållit markreservation från Malmö stad för del av fastigheten Hyllie 7:4, en markreservation av ett område inom del av fastigheterna Skolan 1, Hamnen 21:138 och Hamnen 21:147 (Citadellsfogen) samt en markreservation från Malmö stad avseende Bunkeflo 6:8 och Bunkeflo 7:6 i Hyllie (projekt 6001 Norr om Högstadieskolan).

Bolaget har sett en viss avmattning i kostnadsökningar samt en snabbare nedtrappning av styrräntan än vad som var förväntat under 2024. Bolagets egna kostnadseffektiviseringar samt en varm höst har också gett utslag på den ekonomiska utvecklingen vilken har varit bättre än prognosticerat. Som en konsekvens av detta beslutade MKB om en hyresrabatt på decemberhyran för samtliga hyresgäster. MKB ser under kommande år fortsatt behov av kostnadseffektiviseringar mot bakgrund av att taxebundna kostnader fortsätter öka samt att styrräntan, trots sänkningar, fortsätter ligga på en hög nivå jämfört med tidigare år.

Det nya förvaltningskonceptet MKB-metoden har implementerats i Örtagård och Herrgården under 2024. Metoden syftar till att lyfta socialt utsatta områden och ska kunna tillämpas i fler bostadsområden vid behov. Redan i slutet av året syntes signifikanta förbättringar i bolagets kundundersökning i områdena.

FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets utgång till 332 (330) fastigheter. Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick till 1 749 152 kvadratmeter (1 742 216) och antalet lägenheter till 26 797 (26 675). Antalet lokaler uppgick till 1 018 (1 019) med en yta om 180 531 kvadratmeter (180 027).

Investeringar

Årets investeringar avseende materiella anläggningstillgångar uppgick till 1 019 miljoner kronor (989). Av investeringarna avsåg 538 miljoner kronor (382) nybyggnation.

Underhåll

I linje med områdes- och fastighetsstrategier fortsätter arbetet med bolagets underhållsinsatser. Omfattningen kommer bland annat att prövas utifrån kapacitet i marknaden, prisbild samt MKBs förutsättningar att upprätthålla en hög produktionstakt. Under 2024 uppgick underhållskostnaden till 462 miljoner kronor (495) vilket motsvarar 239 kronor per kvadratmeter (257). Totalt uppgick underhåll och investeringar i befintligt bestånd till 834 miljoner kronor (1 006) vilket motsvarar 431 kronor per kvadratmeter (523).

FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDEN

Marknadsvärdet på MKBs fastighetsbestånd beräknades vid årsskiftet till 48 705 miljoner kronor (46 373), vilket överstiger fastigheternas bokförda värden inklusive pågående ny- och ombyggnation med 30 680 miljoner kronor (28 819). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 5,0 procent jämfört med 2023. Värdeförändring i jämförbart bestånd uppgick till 2,8 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. Den finansiella verksamheten styrs av MKBs finanspolicy vilken årligen beslutas av styrelsen. MKB har en intern limit hos Malmö stad på 15 milj-

arder kronor.

Finansnettots utveckling

Styrräntan uppgick vid årets slut till 2,75 procent.

MKBs finansnetto försämrades med 59 miljoner kronor och uppgick till -303 miljoner kronor (-244). Under 2024 ökade nettolåneskulden med 408 miljoner kronor. På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 2,91 procent. Inkluderat räntederivatet uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 2,46 procent. Vid utgången av året uppgick löptiden i ränteportföljen till 2,8 år (3,4).

Finansiell ställning

MKB har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 5 609 miljoner kronor (5 492) och soliditeten till 29 procent (30). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärde uppgick bolagets justerade soliditet före justering av skatteeffekter till 73 procent (73).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 12 015 miljoner kronor (11 607). Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värden uppgick till 73 procent (75) och belåningsgraden i förhållande till fastigheternas marknadsvärde till 25 procent (25).

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 mättdpunkt 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 5 445 miljoner kronor (5 795) med ett marknadsvärde om 102 miljoner kronor (103) vid realisering. Dessa avtal förfaller under perioden 2025-2033 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 ränteswappar 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 156 miljoner kronor till 2 952 miljoner kronor (2 796). Hyresökningen består av tillkommande hyror från nyproduktion, hyreshöjning från februari motsvarande 5,2 procent för helåret samt tillkommande hyror i befintligt bestånd i samband med standardhöjningar av lägenheter.

DRIFTSKOSTNADER

MKBs driftskostnader under 2024 uppgick till 1 008 miljoner kronor vilket är en minskning om 9 miljoner kronor. Per kvadratmeter minskade kostnaden med 7,5 kronor.

DRIFTSKOSTNADER KR/KVM

	2024	2023
Reparationer och skador	-127	-132
Skötsel	-85	-88
Renhållning	-32	-32
Vatten	-59	-53
El	-44	-49
Uppvärmning	-107	-109
Övriga driftskostnader	-64	-60
Kabel TV	-3	-5
Summa driftskostnader	-521	-528

PERSONALKOSTNADER

MKBs personalkostnader ökade med 25 miljoner kronor under 2024 och berodde på årlig lönerevision samt nya medarbetare.

FASTIGHETSSKATT OCH SKATTESITUATION

Fastighetsskatten uppgick under 2024 till 53 miljoner kronor (52) eller 28 kronor per kvadratmeter (27). Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på fastigheterna och skattemässigt värde uppgick vid utgången av året till 2 372 miljoner kronor (2 002). Temporära skillnader på finansiella instrument uppgick till 0 miljoner kronor (1).

RESULTAT

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 196 miljoner kronor (148) och årets resultat efter skatt uppgick till 53 miljoner kronor (23).

MEDARBETARE

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årsskiftet till 386 personer (369). Snittåldern bland de tillsvidareanställda var 45 år (46) och fördelningen var 225 män och 161 kvinnor.

HÅLLBARHETSREDOVISNING

MKBs Hållbarhetsrapport för 2024 finns tillgänglig på www.mkbfastighet.se

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Resultat efter finansnetto för 2025 budgeteras till 255 miljoner kronor. Bolaget bedömer att den ekonomiska tillväxten kommer gradvis förstärkas under 2025, men det fortsatta geopolitiska läget kan komma

att påverka de ekonomiska förutsättningarna och bolaget följer utvecklingen noga.

Bolaget bedömer att det fastställda målet om en soliditet om 30 procent över tid är rimligt. Målet ska ses som en långsiktig inriktning och innebär ett behov av successivt ökade resultatnivåer. För att nå målet erfordras på sikt årliga resultat om minst 300 miljoner kronor.

För att långsiktigt stärka MKBs finansiella ställning arbetar bolaget fortsatt med en kombination av åtgärder, bland annat kontinuerlig översyn av hyresintäkter samt produktivitetsutveckling.

Investeringsvolymen 2025 beräknas till cirka 1,9 miljarder kronor inklusive förvärv av mark. Ytterligare fastighetsförvärv kan tillkomma. Av investeringarna avser cirka 850 miljoner kronor 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 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

2025 års hyreshöjning om 4,5 procent fasas in över en period om fem månader. I januari och februari aviseras ingen hyreshöjning, under mars, april och maj aviseras halva hyreshöjningen. Ordinarie hyra för 2025 gäller från och med den 1 juni.

Bolaget inför med start 1 januari 2025 det nya förvaltningskonceptet MKB-metoden även i Holma och Kroksbäck.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 973 293 530
årets vinst	52 448 026
	3 025 741 556

disponeras så att utdelning sker med 0,52 kronor per aktie

utdelning enligt huvudregel	7 783 650
i ny räkning överföres	3 017 957 906
	3 025 741 556

Styrelsen fastställer betalningsdag på styrelsemöte.

FLERÅRSÖVERSIKT (MKR)

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter	3 099	2 952	2 720	2 611	2 491
Resultat efter finansiella poster	196	148	230	412	330
Balansomslutning	19 020	18 402	17 858	17 461	16 489
Soliditet (%)	29,49	29,84	30,26	30,36	30,91
Avkastning på totalt kap. (%)	2,7	2,2	2,0	3,0	2,8

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

Koncernens Resultaträkning

Mkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	2 952	2 796
Aktiverat arbete för egen räkning		19	16
Andelar i intresseföretags resultat		4	2
Övriga rörelseintäkter	5	125	138
		3 099	2 952
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	6	-1 008	-1 017
Underhåll	7	-462	-495
Fastighetsskatt		-53	-52
Övriga externa kostnader	8, 9	-174	-164
Personalkostnader	10	-351	-326
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-496	-464
Övriga rörelsekostnader		-56	-42
		-2 600	-2 560
Rörelseresultat	3	499	392
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	4
Nedskrivningar av finansiella anl tillgångar		-4	-1
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	11	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-310	-257
Resultat efter finansiella poster	3	196	148
Bokslutsdispositioner	14	-121	-121
Resultat före skatt		75	27
Skatt	15	-22	-3
Årets resultat		53	23

Koncernens
Balansräkning
Mkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Parkeringsrätter	16	134	121
		134	121

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	17	16 466	15 445
Maskiner och andra tekniska anläggningar	18	64	48
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	1 559	2 109
		18 090	17 603

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22, 23	126	122
Andra långfristiga fordringar	3, 24	25	27
		151	149

Summa anläggningstillgångar **18 376** **17 873**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14	11
Fordringar hos Malmö stad	25	400	286
Aktuella skattefordringar		93	44
Övriga fordringar		105	154
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		32	28
		644	524

Kassa och bank 1 6

Summa omsättningstillgångar **645** **530**

SUMMA TILLGÅNGAR **19 020** **18 402**

Not	2024-12-31	2023-12-31
-----	------------	------------

Eget kapital

Aktiekapital	26	1 500	1 500
Övrigt tillskjutet kapital		963	891
Annat eget kapital inklusive årets resultat		3 146	3 101
Summa eget kapital		5 609	5 492

Uppskjuten skatteskuld	28	472	420
Övriga avsättningar	29	0	6
Summa avsättningar		472	425

Skulder till Malmö stad	12 015	11 607
Övriga skulder	9	16
Summa långfristiga skulder	30, 31	12 024
		11 623

Leverantörsskulder		114	95
Skulder till Malmö stad		186	193
Övriga skulder		19	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	595	556
Summa kortfristiga skulder		914	862

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 020	18 402
---------------------------------------	---------------	---------------

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 500	818	3 084	5 403
Utdelning			-6	-6
Aktieägartillskott ovillkorat		72		72
Årets resultat			23	23
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 500	891	3 101	5 492
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 500	891	3 101	5 492
Utdelning			-9	-9
Aktieägartillskott ovillkorat		72		72
Årets resultat			53	53
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 500	963	3 146	5 609

Koncernens
Kassaflödesanalys
Mkr

Not 2024-01-01 2023-01-01
 -2024-12-31 -2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		499	391
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	33	542	501
Räntenetto		-289	-239
Betald skatt		-18	-26

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-72	-68
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		42	107

Kassaflöde från den löpande verksamheten **705** **666**

Investeringsverksamheten

Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-26	-30
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-984	-921
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-43	-10
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 054	-962

Finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott		72	65
Koncernbidrag		-121	-112
Upptagna lån		3 839	7 670
Amortering av lån		-3 431	-7 321
Utbetald utdelning		-9	-6
Förändring av kortfristiga placeringar		-6	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		344	296

Årets kassaflöde **-5** **0**

Likvida medel vid årets början		6	6
Likvida medel vid årets slut		1	6

**Moderbolagets
Resultaträkning**
Mkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	2 698	2 562
Aktiverat arbete för egen räkning		11	9
Övriga rörelseintäkter	5	106	112
		2 815	2 684
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	6	-950	-968
Underhåll	7	-455	-488
Fastighetsskatt		-50	-49
Övriga externa kostnader	8, 9	-157	-147
Personalkostnader	10	-351	-326
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-420	-395
Övriga rörelsekostnader		-56	-42
		-2 439	-2 416
Rörelseresultat	3	375	268
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	101	77
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-337	-278
		-236	-201
Resultat efter finansiella poster	3	140	67
Bokslutsdispositioner	14	-77	-66
Resultat före skatt		63	1
Skatt	15	-10	2
Årets resultat		52	3

Moderbolagets
Balansräkning
Mkr

Not **2024-12-31** **2023-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Parkeringsrätter	16	113	98
		113	98

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	17	12 856	12 004
Maskiner och andra tekniska anläggningar	18	28	28
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	763	1 657
		13 647	13 689

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	20, 21	779	743
Andelar i intresseföretag	22, 23	87	87
Andra långfristiga fordringar	3, 24	9	10
		875	840

Summa anläggningstillgångar		14 635	14 627
------------------------------------	--	---------------	---------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7	4
Fordringar hos koncernföretag	25	28	2 616
Fordringar hos Malmö stad	25	3 151	0
Aktuella skattefordringar		88	38
Övriga fordringar		54	110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23	18
		3 351	2 786

<i>Kassa och bank</i>		0	6
Summa omsättningstillgångar		3 351	2 792

SUMMA TILLGÅNGAR		17 986	17 419
-------------------------	--	---------------	---------------

Moderbolagets
Balansräkning
Mkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

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	2 973	2 906
Årets resultat		52	3
Summa Fritt eget kapital		3 025	2 909
Summa eget kapital		4 730	4 614

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	28	428	384
Övriga avsättningar	29	0	6
Summa avsättningar		428	390

Långfristiga skulder

Skulder till Malmö stad		12 015	11 607
Övriga skulder		8	14
Summa långfristiga skulder	30, 31	12 023	11 621

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		77	85
Skulder till koncernföretag		10	176
Skulder till Malmö stad		153	0
Övriga skulder		17	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	548	518
Summa kortfristiga skulder		805	794

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 986	17 419
---------------------------------------	--	---------------	---------------

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 2023-01-01	1 500	205	2 840	4 545
Utdelning			-6	-6
Aktieägartillskott ovillkorat			72	72
Årets resultat			3	3
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 500	205	2 909	4 614
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 500	205	2 909	4 614
Utdelning			-9	-9
Aktieägartillskott ovillkorat			72	72
Årets resultat			52	52
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 500	205	3 025	4 730



Moderbolagets
Kassaflödesanalys
Mkr

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	375	268
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	471	431
Räntenetto	-235	-199
Betald skatt	-16	-26
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	595	474
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar och andra fordringar	-583	-234
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder	69	148
Kassaflöde från den löpande verksamheten	81	388
Investeringsverksamheten		
Förvärv av aktier i dotterbolag	-37	-4
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-26	-30
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-424	-699
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-1	3
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	2	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-486	-731
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	72	65
Utbetald utdelning	-9	-6
Upptagna lån	3 839	7 670
Amortering av lån	-3 431	-7 321
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	-67	-63
Nettoförändring depositioner	-5	-1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	399	344
Årets kassaflöde	-6	1
Likvida medel vid årets början	6	5
Likvida medel vid årets slut	0	6

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 2024. 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 orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretagen. I de fall realiserade förluster på koncerninterna tillgångar återförs vid konsolidering, prövas 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
- Hyresgästpassad 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. Rängebindingstiden i ränteswapens korta ben ska inte avvika mer än 3 månader från lånets rängebindingstid 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 skattemässiga värden. Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag.

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 tillämplade 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 2024 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 467-740 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 594 kronor per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet, viktat utifrån användning, vid restvärdesberäkning uppgår till 4,3 % (4,3) och för bostäder på 4,0 % (4,0). Indata i värderingsmodellen framgår av tabellen.

Indata kassaflödeskalkyl

Värdetidpunkt	31 dec. 2024
Kalkylperiod	15 år
Inflation- och kostnadsutveckling	2 %
Drifts- och underhållskostnader, medel	594 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 2024 bedömts till 48 705 Mkr. Det bedömda marknadsvärdet i 31 december 2023 var 46 373 Mkr. Efter justeringar för nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, har värdeförändringen i jämförbart bestånd uppgått till 2,8 %.

Not 3 NÄRSTÅENDE

Koncernen

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Koncernföretag hade ingen försäljning till intresseföretag och inga inköp från intresseföretag. Lån uppgick sammanlagt till 15,4 Mkr (16,4). Ränteintäkterna från lån till intresseföretag har lämnats om 0,8 Mkr (1,5). Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av moderbolagets nettoomsättning utgjorde 5,3 % (5,2) omsättning mot andra koncernföretag. Av rörelsekostnaderna utgjorde 8,7 % (9,0) kostnader mot andra koncernföretag. Moderbolaget har inga lån till intresseföretag. Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

Not 4 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING

Koncernen

	2024	2023
Bostäder		
Totalhyra	2 727	2 559
Hysesbortfall	-32	-34
Självförvaltning	-2	-2
Hysesreduceringar	-33	-8
	2 660	2 514
Lokaler		
Totalhyra	275	262
Hysesbortfall	-39	-36
Hysesreduceringar	-8	-6
	229	220
Garage och parkeringsplatser		
Totalhyra	71	69
Hysesbortfall	-8	-8
	63	61
Nettoomsättning	2 952	2 796

2024 2023

2 522	2 374
-30	-32
-2	-2
-31	-8
2 459	2 331

222	212
-33	-31
-7	-6
182	175

65	63
-8	-8
57	56

2 698 2 562

Hyresbortfallet avser bruksvärdeshyra för bostäder och bedömd marknadshyra för lokaler.

Koncernen

2024 2023

Bredband	60	61
Övriga förvaltningsintäkter 1)	65	77
	125	138

2024 2023

Övriga förvaltningsintäkter 1)	106	112
	106	112

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

Not 6 DRIFTKOSTNADER

Koncernen

	2024	2023
Reparationer/löpande underhåll 1)	-245	-254
Skötsel	-164	-169
Renhållning	-61	-62
Vatten	-114	-104
El	-85	-94
Bränsle	-207	-210
Tomträtt och servitut	-17	-16
Kabel-TV	-5	-10
Övriga driftskostnader	-110	-97
	-1 008	-1 017

Moderbolaget

	2024	2023
Reparationer/löpande underhåll 1)	-234	-244
Skötsel	-159	-164
Renhållning	-58	-59
Vatten	-107	-98
El	-78	-88
Bränsle	-198	-201
Tomträtt och servitut	-16	-15
Kabel-TV	-8	-14
Övriga driftskostnader	-91	-86
	-950	-968

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.

2024 har en post om 20 Mkr omklassificerats och redovisas nu under driftskostnader, not 6. Motsvarande belopp 2023 var 9 Mkr. För moderbolaget uppgick siffran till 14 Mkr för 2024 och 8 Mkr för 2023.

Not 8 LEASINGAVTAL

Koncernen

Koncernen leasar kontorslokaler enligt ett operationellt leasingavtal. Tilläggsavtal till tidigare hyreskontrakt tecknades under 2024. Hyreskontraktet har en icke uppsägningsbar löptid till 2028-12-31.

Framtida minimileasingavgifter är enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	11	10
Senare än ett år men inom fem år	44	39
	55	49

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick till 11 Mkr (10).

Moderbolaget

Koncernen leasar kontorslokaler enligt ett operationellt leasingavtal. Tilläggsavtal till tidigare hyreskontrakt tecknades under 2024. Hyreskontraktet har en icke uppsägningsbar löptid till 2028-12-31.

Framtida minimileasingavgifter är enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	11	10
Senare än ett år men inom fem år	44	39
	55	49

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick till 11 Mkr (10).

Not 9 ARVODE TILL REVISORER

Koncernen

	2024	2023
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
Revisionsuppdrag	-2	-1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-1	0
	-2	-1
Malmö Stadsrevision / Lekmannarevision		
Revisionsuppdrag	0	0
	0	0

Moderbolaget

	2024	2023
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
Revisionsuppdrag	-1	-1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-1	0
	-2	-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

	2024	2023
Medelantalet anställda 2)		
Kvinnor	226	214
Män	253	240
	479	454
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör 1)	-2	-2
Övriga anställda	-215	-200
	-218	-202
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör 1)	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	-28	-26
Övriga sociala kostnader	-90	-83
	-118	-109
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-336	-311
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	63 %	63 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	37 %	37 %

Moderbolaget

	2024	2023
Medelantalet anställda 2)		
Kvinnor	226	214
Män	253	240
	479	454
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör 1)	-2	-2
Övriga anställda	-215	-200
	-218	-202
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör 1)	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	-28	-26
Övriga sociala kostnader	-90	-83
	-118	-109
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-336	-311
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
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) 465 Tkr (491). Lön och annan ersättning inklusive värdet av bilförmån till Verkställande direktören uppgår till 2 000 Tkr (1 846). Under året har 441 Tkr (409) 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 MKBs Premiepensionsstiftelse gjorts med 9 500 Tkr (7 500).

Not 11 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen

	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	-464	-441
Maskiner och inventarier	-19	-16
Parkeringsrätter	-12	-7
	-496	-464

Moderbolaget

	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	-401	-380
Maskiner och inventarier	-8	-9
Parkeringsrätter	-11	-6
	-420	-395

Not 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Koncernen

	2024	2023
Orealiserade värdetändringar, derivat	0	3
Övrigt	11	8
	11	11

Moderbolaget

	2024	2023
Ränteintäkter, internt MKB	97	71
Orealiserade värdetändringar, derivat	0	3
Övrigt	4	3
	101	77

Not 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Koncernen

	2024	2023
Räntekostnader, Malmö stad	-433	-376
Räntekostnader, derivat 1)	116	113
Övriga finansiella kostnader	7	6
	-310	-257

Moderbolaget

	2024	2023
Räntekostnader, Malmö stad	-433	-376
Räntekostnader, internt MKB	-21	-18
Räntekostnader, derivat 1)	116	113
Övriga finansiella kostnader	2	4
	-337	-278

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

Not 14 KONCERNBIDRAG

Koncernen

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-121	-121
	-121	-121

Moderbolaget

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-100	-107
Erhållna koncernbidrag	24	41
	-77	-66

Not 15 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Koncernen

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Skatt	33	-17
Förändring av uppskjuten skatt	-55	14
Totalt redovisad skatt	-22	-3

Avstämning av effektiv skatt

	2024	2023
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	74	26
Skatt enligt gällande skattesats	-15	-5
Ej avdragsgilla kostnader	45	-12
Ej skattepliktiga intäkter	1	1
Justering av tidigare års skatt	38	2
Skattemässiga justeringar	-10	1
Skattemässigt underskottsavdrag	-26	-4
Förändring uppskjuten skatt	-55	14
Ej skattemässig andel i intressebolag	1	1
Redovisad effektiv skatt	-22	-3

Moderbolaget

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	34	-17
Förändring av uppskjuten skatt	-44	19
Totalt redovisad skatt	-10	2

Avstämning av effektiv skatt

	2024	2023
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	62	1
Skatt enligt gällande skattesats	-13	0
Ej avdragsgilla kostnader	55	-8
Ej skattepliktiga intäkter	1	1
Justering av tidigare års skatt	34	0
Skattemässiga justeringar	-20	-9
Skattemässigt underskottsavdrag	-23	0
Förändring uppskjuten skatt	-44	19
Redovisad effektiv skatt	-10	2

Not 16 PARKERINGSRÄTTER

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134	104
Inköp	26	30
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160	134
Ingående avskrivningar	-14	-6
Årets avskrivningar	-12	-7
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26	-14
Utgående redovisat värde	134	121

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108	77
Inköp	26	30
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134	108
Ingående avskrivningar	-10	-4
Årets avskrivningar	-11	-6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21	-10
Utgående redovisat värde	113	98

Not 17 BYGGNADER OCH MARK

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 832	21 409
Inköp	8	59
Försäljningar/utrangeringar	-107	-44
Omklassificeringar	1 534	409
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 267	21 832
Ingående avskrivningar	-6 352	-5 916
Försäljningar/utrangeringar	50	5
Årets avskrivningar	-464	-441
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 766	-6 352
Ingående nedskrivningar	-35	-35
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-35	-35
Utgående redovisat värde	16 466	15 445
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	16 466	15 445
Verkligt värde	48 705	46 373

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

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 091	17 928
Inköp		0
Försäljningar/utrangeringar	-107	-44
Omklassificeringar	1 310	207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 295	18 091
Ingående avskrivningar	-6 054	-5 679
Försäljningar/utrangeringar	50	5
Årets avskrivningar	-401	-380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 405	-6 054
Ingående nedskrivningar	-34	-34
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-34	-34
Utgående redovisat värde	12 856	12 004
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	12 856	12 004
Verkligt värde	43 321	41 640

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

Not 18 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	537	518
Inköp	9	9
Försäljningar/utrangeringar	-3	-1
Omklassificeringar	26	11
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	569	537
Ingående avskrivningar	-489	-473
Försäljningar/utrangeringar	3	1
Årets avskrivningar	-19	-16
Utgående ackumulerade avskrivningar	-505	-489
Utgående redovisat värde	64	48

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	197	189
Inköp	8	9
Försäljningar/utrangeringar	-3	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	202	197
Ingående avskrivningar	-169	-161
Försäljningar/utrangeringar	3	1
Årets avskrivningar	-8	-9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-174	-169
Utgående redovisat värde	28	28

**Not 19 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE
MATERIELLA ANLÄGGNINGAR**

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 109	1 607
Inköp	1 010	921
Omklassificeringar	-1 559	-419
	1 559	2 109

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 657	1 174
Inköp	416	690
Omklassificeringar	-1 310	-207
	763	1 657

Not 20 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	743	738
Inköp	37	4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	779	743
Utgående redovisat värde	779	743

Not 21 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
MKB Net AB	100%	100%	1 000	0
Mellersta Sundholmen Parkerings AB	100%	100%	500	5
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	101
MKB Malmö Fastighets AB	100%	100%	50 000	1
MKB Nya Ellstorp AB	100%	100%	50 000	5
MKB Skjutskontoret 4 AB	100%	100%	500	42
MKB Midhem AB	100%	100%	50 000	152
MKB Bellevuegården Holding AB	100%	100%	50 000	0
MKB Simfenan 1 AB	100%	100%	500	3
MKB Majsfältet 2 AB	100%	100%	50 000	12
MKB Brännaren 2 AB	100%	100%	25 000	2
				779

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
MKB Majsfältet 2 AB	559331-6283	Malmö
MKB Brännaren 2 AB	559468-2626	Malmö

Not 22 ANDELAR I INTRESSEBOLAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	129	127
Inköp	8	2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137	129
Ingående nedskrivningar	-7	-6
Årets nedskrivningar	-4	-1
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10	-7
Utgående redovisat värde	126	122

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87	87
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	110
SMT Malmö Partner Holding AB	44%	44%	2 250	15
Nya Ellstorp Fastighets AB	44%	44%	2 195	2
				126
	Org.nr	Säte		
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö		
SMT Malmö Partner Holding AB	559194-9010	Malmö		
Nya Ellstorp Fastighets AB	559073-4728	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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	27	87
Årets förändring övrigt	-2	-60
Utgående värde	25	27
Utgående redovisat värde	25	27

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	10	10
Årets förändring övrigt	-1	0
Utgående värde	9	10
Utgående redovisat värde	9	10

Not 25 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Koncernen

Av kortfristiga fordringar till koncernföretag är 319,4 Mkr (204,0) 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 3 070,9 Mkr (2 494,5) 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

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	2 973 293 530
årets vinst	52 448 026
	3 025 741 556
utdelning enligt huvudregel	7 783 650
i ny räkning överföres	3 017 957 906
	3 025 741 556

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

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader och mark	502	426
Maskiner, inventarier och installationer	-1	-1
Finansiella anläggningstillgångar	0	-1
Underskott*	-29	-5
Utgående redovisat värde	472	420
Beloppet som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	29,8	6,0

Moderbolaget

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

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader och mark	452	385
Maskiner, inventarier och installationer	-1	-1
Finansiella anläggningstillgångar	0	0
Underskott*	-23	0
Utgående redovisat värde	428	384

Not 29 AVSÄTTNINGAR

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	6	8
Förändring avsättningar under året	-6	-3
	0	6

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	6	8
Förändring avsättningar under året	-6	-3
	0	6

Not 30 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernföretag Malmö stad	12 015	11 607
Depositioner	9	15
Finansiella instrument	0	1
	12 024	11 623

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernföretag Malmö stad	12 015	11 607
Depositioner	8	13
Finansiella instrument	0	1
	12 023	11 621

Not 31 LÅNENS FÖRFALLOSTRUKTUR

Koncernen

	Inom 1 år	1 - 5 år	Efter 5 år	Summa
Koncernföretag Malmö stad 1)	0	12 015	0	12 015
Depositioner	0	0	9	9
	0	12 015	9	12 024

Moderbolaget

	Inom 1 år	1-5 år	Efter 5 år	Summa
Koncernföretag Malmö stad 1)	0	12 015	0	12 015
Depositioner	0	0	8	8
	0	12 015	8	12 023

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

1) Genom beslut i kommunfullmäktige 2021 har bolaget en ovillkorlig rätt att förlänga alla lån som bolaget har hos Malmö stad och som förfaller under 2025, till minst ett år efter utgången av 2024. Alla lån som förfaller under 2025, och som bolaget inte planerar att återbetala, har därför klassificerats som långfristiga.

Not 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Personalrelaterade kostnader	39	40
Förskottsbetalad hyror	223	206
Övriga poster	333	311
	595	556

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Personalrelaterade kostnader	39	40
Förskottsbetalade hyror	203	188
Övriga poster	307	289
	548	517

Not 33 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Av- och nedskrivningar	491	464
Kursvinster/förluster /utrangering AT	60	40
Realisationsresultat	0	-1
Andel i intressebolags resultat	-3	1
Förändringar i avsättningar	-6	-3
	542	501

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Av- och nedskrivningar	420	395
Kursvinster/förluster /utrangering AT	56	39
Realisationsresultat	0	-1
Förändringar i avsättningar	-5	-2
	471	431

Not 34 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

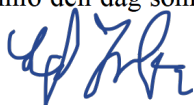
MKB Fastighets AB (Moderbolaget) har under 2016 påtecknat en borgensförbindelse till förmån för dotterbolag.

Borgensförbindelsen avser dotterbolaget MKB Malmö Fastighets AB, som ingått avtal med dåvarande koncernföretaget Culture Casbah AB om försäljning av dotterbolagen Culture Casbah Västra AB och Culture Casbah Östra AB.

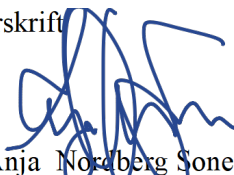
Förbindelsen, som avser dotterbolagets samtliga förpliktelser enligt avtalet, är inte begränsat till belopp. Huvuddelen av de förpliktelser som avses är skatter och miljö. MKB Fastighets AB bedömer sannolikheten att förbindelsen skall utlösas som ytterst liten.

MKB Fastighets AB har i 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift



Leif Jakobsson
Ordförande



Anja Nordberg Sonesson



Jens Kindt



Sara Mellander



Anders Olin



Boel Pettersson



Albin Schyllert



Marie Thelander Dellhag
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

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 2024.

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 2024 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.

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 2024 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.

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.

Kristianstad den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-05 08:10:57 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS JOHANSSON

Mattias Johansson

Ansvarig revisor

Leveranskanal: E-post

Till årsstämman i MKB Fastighets AB (556049-1432)

Till fullmäktige i Malmö kommun för kännedom

Granskningsrapport för år 2024

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 uppföljning av hållbarhetskrav vid inköp.

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 återopar bifogad rapport.

Malmö den 24 mars 2025



Pia Landgren
Lekmannarevisor

Bilagor till granskningsrapporten:

1. Årsrapport 2024