

Hållbarhetsredovisning 2023
för
MKB Fastighets AB

Styrelsen avlämnar härmed hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2023. Detta dokument omfattar redovisning av MKB Fastighets ABs (556049-1432) hållbarhetsarbete och utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) 6 kap 10-14§. Redovisningen omfattar MKB Fastighets AB (MKB) samt underliggande dotterbolag i samma koncern.

1. ÅRET I KORTHET

1.1 Resultat i sammandrag

	2023	2022	2021	2020	2019
SOCIAL HÅLLBARHET					
Antal sommarjobbare	547	566	414	216	81
Återlämnade hyreskontrakt pga olovlig andrahandsuthyrning	152	206	206	249	175
Sjukfrånvaro, andel i %	4,4	4,3	4,3	4,7	4,2
MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET					
Direkt klimatpåverkan (ton CO ₂ e/lgh) *	0,02	0,02	0,02	0,03	0,6
Energianvändning (kWh/kvm ATEMP)**	92,7	95,2	98,9	102,6	103,8
Installerad solcellseffekt (kW)	1407	1134	606	294	219
FINANSIELL HÅLLBARHET					
Omsättning (mkr)	2 952	2 720	2 611	2 491	2 339
Bedömt marknadsvärde (mdr)	46,7	47,8	48,2	42,2	39,3
Färdigställda lägenheter (antal)	363	478	500	635	765

* Inkluderar Scope 1, 2 drift av fastigheterna, egna transporter och tjänsteresor utifrån GHG-protokollet.

** Normalårskorrigerade värden avseende delen som avser uppvärmning.

1.2 Ett urval av händelser som präglat 2023

- Trots ett mycket svårt konjunkturläge startade MKB under 2023 upp fem nyproduktionsprojekt.
- MKB ingick samarbete med Ikano Bostad kring nyproduktion och social hållbarhet i området Bellevuegården. Samarbetet innebär att både nya hyresrätter och bostadsrätter kommer att byggas.
- Konkurrensverket beslutade gå vidare med en fördjupad utredning av energibolaget Eon gällande missbruk av dominerande ställning. Detta som ett resultat av att MKB anmält Eons kraftigt höjda fjärrvärmesaxor till Konkurrensverket.
- Stiftelsen Momentum Malmö, som bildats av MKB och Trianon, delade ut cirka 4 miljoner kronor till föreningar som arbetar för att stärka barns uppväxtvillkor.
- Byggstart av projektet Rapsen i Limhamn där den beräknade klimatpåverkan halverats under planeringsfasen.
- För åttonde året i rad utsågs MKB Student till Sveriges bästa studentboende.
- Omfattande internt arbete för att förankra ett nytt kundlöfte som syftar till att stärka hela bolagets fokus på kunderna.
- MKB har i samarbete med Värner Rydénsskolan i Rosengård och Malmö stad inrättat ett demokratiråd som ska ta tillvara barns synpunkter i stadsutveckling.

2. SÅ SKAPAR MKB VÄRDE

Som en del i redovisningen av MKBs hållbarhetsarbete ges nedan en beskrivning av hur de olika hållbarhetsaspekterna är en integrerad del i bolagets verksamhet och affär. Modellen beskriver bolagets vision och affärsidé samt de resurser bolaget har att tillgå. Därutöver beskrivs de kärnvärden och de processer MKB arbetar utifrån för att skapa värde.

MALMÖ STADS ÄGARIDÉ 	RESURSER 	VÄRDESKAPANDE 	SKAPAT VÄRDE
En väl fungerande bostadsmarknad är en viktig grundförutsättning för stadens tillväxt och välfärd. MKBs roll är att genom innovativ och förebildlig förvaltning, investeringsaktivitet, hyressättning med mera stödja en sådan utveckling. Social och miljömässig hållbarhet ska vara viktiga element. Verksamheten ska baseras på långsiktighet och affärsmässighet.	FINANSIELLT KAPITAL -Hyresintäkter HUMANKAPITAL -369 medarbetare -Samarbetspartners Leverantörer, entreprenörer MATERIELLT KAPITAL -Fastigheter -Lägenheter -Kommersiella lokaler INTELLEKTUELLT KAPITAL -Processer NATURKAPITAL -Cirka 9 100 träd	AFFÄRSIDÉ Vi är ett allmännyttigt bostadsbolag som utvecklar och förvaltar boende med hyresrätt för alla som vill bo i Malmö VISION Hem för var och en KÄRNVÄRDEN Modiga – Enkla – Tillsammans STRATEGISKA MÅL • Social, miljömässig och finansiell hållbarhet • Som marknadsledande fastighetsaktör i södra Sverige ska MKB driva den bästa fastighetsförvaltningen • MKB ska genom att vara en attraktiv arbetsgivare säkra personalförsörjningen GLOBALA MÅLEN I arbetet för att skapa värde arbetar MKB i enlighet med FN:s globala mål i Agenda 2030. De mål som valts ut som relevanta för bolagets verksamhet är: Mål 4 God utbildning för alla Mål 7 Hållbar energi för alla Mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt Mål 10 Minskad ojämlikhet Mål 11 Hållbara städer och samhällen Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna	SAMHÄLLET Utveckling av en väl fungerande bostadsmarknad Fler bostäder i Malmö Utveckling av social och miljömässig hållbarhet i förvaltning och nyproduktion Ökad trygghet i MKBs bostadsområden Innovationer i produktion och förvaltning Arbetsstillfällen, i bolaget såväl som kopplade till MKBs nyproduktion, förvaltning och underhåll. MEDARBETARE Karriärmöjligheter och personlig utveckling Hållbart arbetsliv KUNDER Bostäder Lokaler

3. STRATEGIER OCH MÅL

MKBs perspektiv är långsiktigt. Samtidigt som verksamheten sträcker sig mer än 75 år bakåt i tiden, har bolaget blicken riktad framåt för att fortsätta bidra till Malmös utveckling även kommande decennier. För att rusta bolaget att möta framtida utmaningar har MKB antagit ett antal mål som tar sikte på år 2030. Målen med tillhörande strategier innebär vägledning och stöd för den dagliga driftens fokus på hållbarhet, på bolagets kunder och på bolagets medarbetare. De strategiska mål som MKB har satt upp till år 2030 är kopplade till Agenda 2030 och de globala målen.

MKBs mål ovan är indelade i tre strategiska spår som formulerats enligt nedan:

Hållbarhet. Social, miljömässig och finansiell hållbarhet för Malmö och våra kunders skull.

Kund. Som marknadsledande fastighetsaktör i södra Sverige ska MKB driva den bästa fastighetsförvaltningen och en hållbar nyproduktion.

Medarbetare. Genom att vara en attraktiv arbetsgivare ska MKB säkra personalförsörjningen.

Inom dessa tre strategiska spår har sex konkreta mål till år 2030 beslutats.

- **Social hållbarhet**

Målet är att till 2030 ska inga MKB områden i Malmö definieras som utsatta eller riskområden utan samtliga bostadsområden ska spegla ett snitt för hela Malmö.

- **Miljömässig hållbarhet**

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

- **Attraktiv hyresvärd**

Målet är att till 2030 med kunden i fokus se till att befästa marknadspositionen som det ledande fastighetsbolaget för hyresrätter i södra Sverige och driva den bästa fastighetsförvaltningen.

- **Nyproduktion till rimliga hyror**

Målet är att tillföra nya bostäder enligt Malmös ökande behov i takt med att staden växer. Så många som möjligt av dessa bostäder ska ha en hyresnivå som merparten av Malmös invånare kan efterfråga.

- **Flexibilitet i arbetstid och arbetsställe**

Målet är att medarbetarna totalt sett fram till 2030 ska redovisa bästa möjliga hälsotal och kunna gå ned till 4-dagarsvecka med i huvudsak bibehållen lön och produktivitet.

- **Karriärutveckling och mångfald bland medarbetarna**

Målet är att till 2030 ska MKBs personalsammansättning på alla nivåer spegla Malmös befolkning ur jämställdhets- och mångfaldsperspektiv samt ha bibehållit och utvecklat sitt HBTQ-arbete.

MKBs 2030-mål tjänar också som vägledning i det arbete som bolaget under året inlett för att möta EU:s nya krav på hållbarhetsredovisning, det så kallade CSRD-direktivet som träder i kraft

2025. Förberedelserna har under 2023 inneburit ett fokus på kompetensutveckling tillsammans med övriga allmännyttiga bolag samt en resursinventering inom MKB för att identifiera vilka resursomfördelningar eller resurstillskott som kommer att krävas.

De sex övergripande målen har därefter brutits ner i årliga etappmål. Under 2023 har MKB arbetat utifrån fyra etappmål som tagit utgångspunkt i att de tre respektive strategierna för hållbarhet, kund respektive medarbetare hänger nära samman med varandra. Nytt jämfört med föregående år är därför att vart och ett av de fyra etappmålen är kopplade till mer än en strategi.

Etappmålen har varit integrerade i verksamhetsplanerna som väglett arbetet för bolagets samtliga områdesteam och avdelningar under 2023.

4. RISKER

MKB arbetar proaktivt med riskhantering både i den strategiska planeringen och i det dagliga arbetet. Detta för att förebygga och ha beredskap att möta händelser och omvärldsutveckling. Arbetet sker inom flera områden och samlas i en intern kontrollplan som uppdateras årligen. Ett stort antal omvärldsfaktorer har de senaste åren haft en ökad inverkan på MKBs förutsättningar att bedriva sin verksamhet och nå uppsatta mål.

För MKB har detta inneburit ett än större fokus på arbetet med att identifiera och hantera risker. Det gäller exempelvis risker kopplade till klimatförändringar, inflation som urholkar hushållens köpkraft och påverkar barns uppväxtvillkor, kraftigt ökande taxebundna kostnader, räntor och byggkostnader. Det intensifierade arbetet har också gällt bolagets säkerhets- och beredskapsarbete som hanteras i en särskild process.

Förberedelserna inför införandet av EU:s nya regelverk för hållbarhetsrapportering har inneburit att MKB under året fokuserat ytterligare på att identifiera risker gällande faktorer kopplade till hållbarhetsfrågor. Nedan redovisas de risker som MKB bedömer har störst påverkan utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Riskerna är kategoriserade utifrån de tre hållbarhetsaspekterna social, miljömässig respektive finansiell hållbarhet.

SOCIAL HÅLLBARHET		
Risk	Hantering	Styrande dokument
Social utsatthet och otrygghet i MKBs bostadsområden till följd av låga skolresultat, hög arbetslöshet och kriminalitet. Desinformationskampanjer som leder till ökad misstro mot samhällsfunktioner. Riskerar minska tilliten även till MKB och därmed försvåra möjligheten att informera och ha dialog med kunder. Social oro som leder till skadegörelse riskerar innebära ökade försäkringskostnader eller svårigheter att teckna försäkringar för MKB och för bolagets kunder.	Social hållbarhet är ett prioriterat område i bolagets uppsatta mål till år 2030. Bolaget bedriver breda insatser för att stärka skolresultat, minska arbetslöshet och motverka kriminalitet. Detta arbete bedrivs både i MKBs egen regi och i nära samarbete med föreningsliv och lokala myndigheter. Ett omfattande stöd till lokala föreningar med verksamhet för barn ges också via Stiftelsen Momentum Malmö där MKB är en av instiftarna.	Malmö stads handlingsplan för bostadsförsörjning Uthyrningspolicy Riktlinjer för uthyrning Områdesstrategier Etappmål
MKB är ett av få bostadsbolag i Malmö som godkänner ekonomiskt bistånd som inkomst. Detta innebär risk för ökad inkomstsegregation där MKB får en växande andel hushåll med låg köpkraft i sitt bestånd i förhållande till privatägd hyresrätt och övriga upplåtelseformer, där inkomstutvecklingen går åt motsatt håll.	Löpande och långsiktigt arbete med bosociala insatser inom områdena skola, trygghet och sysselsättning tillsammans med en nära förvaltning med fokus på helt, rent och snyggt. Påverkansarbete för att öka andelen privata hyresvärdar som godkänner ekonomiskt bistånd. MKB kommer att på prov införa krav på inkomst från arbete, heltidsstudier eller pension i uthyrningen av 80 procent av bostäderna i Herrgården och Örtagård.	
Bostadsbrist som leder till ökad otillåten andrahandsuthyrning riskerar skapa otrygghet i ett område och leda till att människors utsatthet utnyttjas.	Målinriktat arbete mot oriktiga hyresförhållanden.	
Grannar till personer som har en kriminell livsstil som gör att de ådrar sig en hotbild riskerar en ökad otrygghet. Den minskade tryggheten har ofta också ett barnrättsperspektiv med minskad trygghet för de barn som växer upp i området.	MKB har uppmärksammat frågan nationellt vilket bland annat bidragit till förslag till en översyn av Hyresgästlagen på detta område.	
Omedvetenhet om normer och strukturer som kan motverka mångfald och inkludering i rekryteringsprocessen riskerar att försvaga förutsättningarna att bemöta MKBs kunder på ett bra sätt.	Löpande uppföljning av medarbetarnas nöjdhet. Inrättandet av MKB-akademin som syftar till att främja karriärvägar inom bolaget. Aktivt arbete för att främja karriärutveckling och mångfald.	HR-policy Riktlinjer för löne- och medarbetarsamtal Riktlinjer för rekrytering Handlingsplan mot trakasserier och kränkande särbehandling Plan som beskriver bolagets strategiska arbete för inkludering och mångfald
Otillåten påverkan på medarbetare innebär en risk att de regelverk och riktlinjer som syftar till att alla MKBs kunder ska bemötas lika inte följs.	Tydliga rutiner som reglerar hur beslut fattas och ska attesteras som samtliga medarbetare informeras om.	

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET		
Risk	Hantering	Styrande dokument
MKBs nyproduktion och förvaltning av bostäder kräver miljöpåverkande resurser både i bygg- och förvaltningsfasen.	Att uppnå klimatneutralt byggande och boende är ett prioriterat område i bolagets uppsatta mål till år 2030.	Malmö stads miljöprogram
Bolaget har inte rådighet över allt som krävs för att nå klimatneutralitet, exempelvis utveckling av teknik och material.	Samverkan i till exempel Allmännyttans Klimatinitiativ och Lokal färdplan, LFM30, kring utveckling och påverkan.	Miljöpolicy
Utvecklingen och valet av nya hållbara byggmaterial riskerar att försvåras av kostnadsskäl.	Gemensam upphandling genom allmännyttans samarbete HBV.	Inköpspolicy
Ökad efterfrågan på hållbara byggmaterial riskerar leda till stigande priser.		Etappmål
Klimatförändringar som innebär ökad nederbörd och högre temperatur. MKBs planering av områden och byggmetoder i nybyggnation har potentiell påverkan på hur byggnader och grönytor klarar stora nederbördsmängder, värmeböljor och torka.	Fokus på utveckling av klimatoptimerade bygg och anläggningsmetoder. Utveckling av metoder för att klimatsäkra bostadsområden, bland annat utifrån systemet med lokalt omhändertagande av dagvatten. Trädplantering motverkar effekterna av översvämningar och värmeböljor.	
Klimatförändringar leder till försämrade villkor vid tecknande av försäkring för bolagets bestånd.	Deltar i utveckling av de lokala ramverk som reglerar byggandet utifrån bedömning av klimatförändringarnas inverkan.	
Omställningen till klimatneutralitet innebär ökat fokus på batteribaserade lösningar där den stora globala efterfrågan på batterier innebär en risk för försening och fördyring. Därutöver innebär utvinningen av de råvaror som krävs för produktion av batterier risker både avseende miljö och mänskliga rättigheter.	Utvecklingen avseende batterilösningar bevakas löpande avseende identifierade risker med en beredskap att söka alternativa lösningar.	Miljöpolicy
Införandet av cirkulära materialflöden riskerar att påverkas negativt av oklarheter kring garantier och möjligheten att teckna försäkring.	Samverkan inom allmännyttan och dialog med försäkringsbolag.	Inköpspolicy
		Riktlinjer för upphandling och inköp

FINANSIELL HÅLLBARHET		
Risk	Hantering	Styrande dokument
Stigande räntor leder till ökade kostnader för MKB och har en generell påverkan på konjunktur och fastighetsmarknad.	MKB har bland annat obligationslån med fast ränta med spridning på olika löptider samt ränteswappar.	Malmö stads bostadsförsörjningsprogram Finanspolicy
Lågkonjunktur och inflation riskerar leda till minskad efterfrågan på nyproducerade lägenheter.	Återkommande marknadsanalyser. Kontinuerlig bevakning av vakanser. Nyproduktion med hyror som fler har råd med är prioriterat i MKBs strategi för 2030.	
Ökade leverantörskostnader, ökade taxebundna kostnader och ökade kostnader till följd av höjda räntor som inte kompenseras fullt ut med hyreshöjningar.	För att minska kostnaderna har bolaget för 2024 satt målet att utveckla beställarkompetensen i varje enskilt inköp och på att optimera kravställningen på leverantörer.	
Efterfrågan på kvalificerad arbetskraft inom MKBs verksamhetsområden riskerar att långsiktigt innebära svårigheter att behålla och rekrytera den kompetens som behövs.	Attraktivitet som arbetsgivare är ett prioriterat område i MKBs strategi för 2030. Löpande uppföljning av medarbetarnas nöjdhet. Inrättandet av MKB-akademin som syftar till att främja karriärvägar inom bolaget.	HR-policy
Lågkonjunktur för byggbranschen riskerar leda till färre anbud vid upphandling av byggentreprenader vilket riskerar försvåra byggstartar.	Genom att ha ambitionen att upprätthålla nyproduktion även i sämre konjunktur kan MKB bidra till att minska byggbranschens nedgång.	Etappmål
Oegentligheter och korruption i samband med bolagets omfattande inköp.	Interna processer utformas så att oegentligt agerande försvåras. Samtliga medarbetare genomgår utbildning i att upptäcka och motverka korruption. Utbildningen ges vid nyanställning och följs därefter upp årligen.	Inköbspolicy Riktlinjer för upphandling och inköp Riktlinjer för att motverka korruption
Oegentligheter hos upphandlade företag.	Tydliga rutiner inom ramen för bolagets arbete mot oriktiga leverantörsförhållanden. Bland annat genom oanmälda arbetsplatsbesök.	Inköbspolicy Riktlinjer för upphandling och inköp Det ramverk som tagits fram av samarbetet Rättvist byggande för att förebygga och motverka kriminalitet och osund konkurrens i entreprenadprojekt.
Monopolsituation på delar av energimarknaden riskerar leda till plötsliga och höga prisökningar och därmed en ökad finansiell sårbarhet.	Opinionsbildande arbete för att begränsa energileverantörers möjligheter att använda monopolsituation för oskäligen prishöjningar. Deltagande i samverkansforumet Prisdialogen där fastighetsbolag och energibolag utifrån dialog gör överenskommelser om prissättning. Bolaget undersöker möjligheter att byta till alternativa energilösningar i nyproduktionsprojekt.	Inköbspolicy Riktlinjer för upphandling och inköp

5. MÅLUPPFYLLELSE

Under 2023 har MKB fortsatt arbetet för att nå bolagets strategiska 2030-mål. Nedan redovisas etappmålen som styrt verksamheten under året och deras utfall.

I de kommande textavsnitten redogörs därefter närmare för MKBs arbete under 2023 inom respektive strategi för att nå de uppsatta målen.

Etappmål 2023	Strategier som etappmålet faller under	Strategiska mål som etappmålet faller under	Utfall 2023
Implementera MKBs kundlöfte: "MKB erbjuder dig ett tryggt boende och en enklare vardag. Vi tillsammans bidrar till ett bättre och mer hållbart Malmö." Över 90 procent intern kännedom om kundlöftet. Ökning av serviceindex med en enhet jämfört med 2022.	Hållbarhet	Social hållbarhet	DELVIS UPPNÅTT Målet om intern kännedom uppnått. Målet om ökning av serviceindex delvis uppnått.
		Miljömässig hållbarhet	
	Kund	Attraktiv hyresvärd	
Ta fram ett pilotprojekt som kombinerar klimatoptimering med en rimlig hyra och som kan byggstartas 2024.	Hållbarhet	Miljömässig hållbarhet	UPPNÅTT Har genomförts i projektplaneringen inför byggstart 2024 av ett flerfamiljshus i området Bellevuegården.
	Kund	Nyproduktion med rimliga hyror	
		Attraktiv hyresvärd.	
Utveckla en modell som snabbare leder till ökad trygghet, trivsel och hållbarhet i utsatta områden. Lansering 2024 i Rosengård. Höjt trygghetsindex och helt, rent och snyggt-index jämfört med 2022.	Hållbarhet	Social hållbarhet	DELVIS UPPNÅTT Bolaget har under året utvecklat den så kallade MKB-metoden som är en ny förvaltningsmetod som tagits fram med utgångspunkt i vad bolagets kunder tycker är viktigt. Metoden ska användas tillsammans med MKBs områdesstrategier för att förändra socialt utsatta områden. Höjt trygghetsindex och helt, rent och snyggt-index oförändrade jämfört med 2022.
		Miljömässig hållbarhet	
	Kund	Attraktiv hyresvärd	
Se över arbetssätt och processer så att vi kan effektivisera verksamheten med fem procent för att kunna lansera 40-4 under 2024. Motsvarar i genomsnitt 80 timmar per medarbetare. Identifiera arbetsuppgifter och processer så att alla verksamheter är genomlysta och redo för 40-4.	Kund	Attraktiv hyresvärd	DELVIS UPPNÅTT Processen för att identifiera moment som kan effektiviseras eller utgå har lett till smartare och mer effektiva arbetssätt. Effektiviseringsarbetet har inte nått så långt att implementering av 40-4 kan genomföras i samtliga verksamheter. Etappmålet har uppnåtts utan negativ påverkan på övriga mål gällande exempelvis kundnöjdhet.
	Medarbetare	Flexibilitet i arbetstid och arbetsställe	
		Karriärutveckling.	

6. STRATEGISKT MÅL - HÅLLBARHET

6.1 Social, miljömässig och finansiell hållbarhet för Malmös och våra kunder skull

Hållbarhet och affärsmässighet

MKBs uppdrag innebär att bolaget arbetar brett för att bidra till Malmös utveckling. I det arbetet är social, miljömässig och finansiell hållbarhet viktiga förutsättningar. Som Malmös största fastighetsägare har MKB också ett särskilt ansvar att driva hållbarhetsarbetet framåt. De tre hållbarhetskategorierna hänger nära samman med varandra och för MKBs del sker arbetet ofta integrerat. Bolagets ekonomiska stabilitet möjliggör kraftfulla och långsiktiga satsningar på miljömässig och social hållbarhet. Omvänt gäller sambandet att satsningar på miljö och sociala insatser bygger grunden för MKBs långsiktiga lönsamhet.

Satsningar på social och miljömässig hållbarhet är viktiga delar i MKBs arbete att utveckla attraktiva bostadsområden och bidra till stadsutveckling. Effekterna av klimatförändringarna blir alltmer synliga och påverkar människor på en rad olika sätt. Samtidigt har Sverige under 2023 sett en negativ samhällsutveckling gällande våld och gängkriminalitet. Liksom för många andra städer utgör konsekvenserna av segregation, kriminalitet och barnfattigdom en stor utmaning både för Malmö som helhet och för MKB.

Trygga och attraktiva områden

Malmö har fram till december 2023 haft tre områden som av Polisen definierats som särskilt utsatta (Södra Sofielund, Rosengård och Nydala-Hermodsdal-Lindängen) och ett som riskområde (Holma/Kroksbäck/Bellevuegården). MKB har ett betydande bostadsbestånd i samtliga dessa fyra områden vilket bekräftar vikten av att arbetet med social hållbarhet prioriteras. Bolaget följer utvecklingen noga och anpassar sitt arbete för att bryta segregationen och stärka tryggheten i de delar av staden där bolaget är verksamt. Som ett resultat av MKBs och andra aktörers arbete togs Södra Sofielund i december 2023 bort från listan över särskilt utsatta områden och flyttades till kategorin riskområde. Inom strategin social hållbarhet är MKBs mål till 2030 att inga MKB-områden i Malmö ska definieras som utsatta eller riskområden.

Klimatneutralt boende med rimlig hyra

Målet inom miljömässig hållbarhet tar sikte på att uppnå klimatneutralt byggande och boende, gröna och motståndskraftiga utemiljöer samt cirkulära materialflöden. Det innebär att MKB ska fortsätta arbetet med klimatomställning både i bolagets byggnation och i förvaltningen av de färdigbyggda husen. Arbetet med miljömässig hållbarhet syftar också till att rusta MKB för att möta kommande klimat- och väderförändringar.

En av MKBs utmaningar är att kombinera arbetet för att nå målet om klimatneutralt byggande med målet att bygga nya bostäder som fler Malmöbor har råd med. För att öka förutsättningarna att nå båda målen har ett av årets etappmål varit att kombinera dem i ett och samma projekt som prövar hur långt man kan komma med klimatoptimeringen och ändå klara målet om rimlig hyra. Etappmålet spänner över både miljömässig och social hållbarhet men också det strategiska målet som rör kund.

6.2 Social hållbarhet

Arbetet skräddarsys för varje bostadsområde

MKBs arbete med social hållbarhet utgår från fokusområdena: trygghet, skola och sysselsättning. Genomförandet sker inom ramen för de lokala områdesstrategier som tagits fram för bolagets

samtliga 29 bostadsområden. Med hjälp av områdesstrategierna kan MKB arbeta mer riktat för att utveckla och lyfta bostadsområdena, både genom eget arbete och genom att initiera samverkan med andra aktörer. Detta arbete har under året fördjupats genom framtagandet av den så kallade MKB-metoden, som kommer att testas först i Herrgården och Örtagård. MKB-metoden är en ny förvaltningsmetod som tagits fram med utgångspunkt i vad bolagets kunder tycker är viktigt. Kundernas synpunkter har inhämtats i en omfattande enkät som genomförts tillsammans med Göteborgs universitet, och som kommer att upprepas för att möjliggöra uppföljning. Med det långsiktiga målet att förändra situationen i Malmö och bilden av utsatta områden, har MKB-metoden byggts kring nya arbetsmetoder för att åstadkomma en verklig förändring. Resurser kommer att tillsättas för att pröva en rad nya åtgärder inom tre fokusområden: bevakning och sanktioner, bättre förvaltning och förebyggande stöttning till barn och vuxna.

Tryggare områden

Trygghetsarbetet är prioriterat i hela MKBs verksamhet och pågår varje dag, året runt. Basen för trygghetsarbetet är en väl fungerande fastighetsförvaltning med fokus på helt, rent och snyggt i kombination med insatser för att skapa trivsel och gemenskap. MKBs trygghetsarbete sker i nära samverkan med andra aktörer i de områden där bolaget är verksamt, exempelvis föreningsliv, skolor, polis och näringsidkare. Samarbetet med föreningslivet sker bland annat genom att MKB upplåter lokaler med reducerad hyra till föreningar som bidrar till områdesutveckling, en stödform som bolaget sett över och förstärkt under året. MKBs stöd till föreningar kanaliseras också genom Stiftelsen Momentum Malmö som bolaget bildat tillsammans med Trianon

Under året har MKB anställt ett antal områdesvärdar som finns på plats i områdena Rosengård, Nydala, Lindängen och Gullviksborg efter ordinarie kontorstid. Genom att vara synliga utomhus, lära känna hyresgäster och ordna gemensamma aktiviteter är syftet att öka trygghet och gemenskap.

Under 2023 har arbetet för att stärka boendes rätt till trygghet, trivsel och säkerhet i och kring den egna bostaden fortsatt. Kraven på kunder att vara skötsamma och visa hänsyn till sina grannar har tydliggjorts. Bolaget har uppmärksammat de svårigheter som nuvarande lagstiftning medför för hyresvärdar som vill värna skötsamma kunders trygghet. MKB har välkomnat de förslag till lagändringar som presenterades under året.

Att som kund veta vem som bor i ens trapphus är en grundläggande trygghetsfaktor. MKBs arbete mot oriktiga hyresförhållanden är viktigt för att öka kundernas trygghet samtidigt som det syftar till att värna principerna om en transparent och rättvis bostadskö. Arbetet under 2023 ledde till att 152 hyreskontrakt avslutades och lägenheterna kunde lämnas till förmedling via bostadskön hos Boplats Syd. Liksom tidigare år har MKB ett avtal med Malmö stad om att vid behov bistå med sociala kontrakt utöver de som lämnas vid markanvisning. Under 2023 har 68 sociala kontrakt tecknats.

Fokus på barns inflytande och uppväxtvillkor

Lärläsningsstöd fortsätter stå i centrum för MKBs insatser för barn i Malmö och utgör en viktig del i bolagets arbete för att stärka barns rättigheter. Under läsåret 22/23 deltog 275 elever på totalt 15 skolor i läxhjälp som genomfördes av den idéburna organisationen Drivkraft på uppdrag av MKB. I samarbete med Värner Rydénskolan i Rosengård och Malmö stad har MKB inrättat ett demokratiråd. Demokratirådet är ett forum för eleverna att diskutera framtidens boende och lyfta fram barnperspektivet i frågor som rör områdets utveckling.

MKBs fokus på barnrättsperspektivet innebär också att bolaget upprättat särskilda rutiner och har en

nära dialog med Malmö stads arbetsmarknads- och socialförvaltning när familjer med barn riskerar att få sitt lägenhetskontrakt uppsagt och avhysas.

MKB öppnar vägar till första jobbet

Den läxhjälp som MKB erbjuder är också kopplad till möjligheten att få ett sommarjobb hos bolaget. Att erbjuda sommarjobb, inom bolaget eller genom samarbeten med föreningar, är fortsatt en grundpelare i MKBs arbete för att stötta barn och unga. 2023 möjliggjorde MKB totalt 547 sommarjobb, inom bolaget och genom samarbeten med föreningar.

MKBs satsning på att anställa långtidsarbetslösa kvinnor som bor hos MKB som gårdsvärdar i det egna bostadsområdet har utvärderats under 2023. Sedan starten 2018 har 155 kvinnor getts möjlighet till denna ettåriga anställning hos MKB. Av dessa har mer än 40 procent gått vidare till annan anställning eller studier efter anställningen. Målet är att 50 gårdsvärdar ska arbeta hos bolaget varje år.

Bostäder och byggande är kopplade till mänskliga rättigheter

Som fastighetsbolag är det MKBs kärnverksamhet att tillhandahålla goda bostäder. MKB har ett ansvar att behandla alla som bor eller är bostadssökande hos bolaget lika. Den av FN:s mänskliga rättigheter som kanske är allra tydligast kopplad till MKBs uppdrag är rätten till bostad. Bolagets lägenheter förmedlas i en rak kö med full transparens, genom Skånes gemensamma bostadsförmedling Boplats Syd.

6.3 Miljömässig hållbarhet

Arbetsätt som minskar klimatpåverkan

Byggprocessen är den enskilda del av MKBs verksamhet som står för störst miljöpåverkan. Därför är mycket av bolagets fokus inom miljömässig hållbarhet inriktat på att hålla nere klimatpåverkan i nyproduktion av bostäder. MKB har under året fortsatt att utveckla arbetsprocesser för att kombinera minskad klimatpåverkan och kostnadseffektivitet. Målet under 2023 har varit att ta fram ett nyproduktionsprojekt som kombinerar klimatoptimering med en hyra som merparten av Malmöborna har råd med och som kan byggstartas 2024. Målet har uppnåtts i projektutvecklingen inför byggstarten av ett flerfamiljshus i området Bellevuegården.

MKB har beslutat att påbörja byggnationen av ett pilotprojekt med massiv trästomme, ett mindre flerbostadshus i Limhamn. Det är MKBs första projekt med förnybart korslimmat trä och ett av målen är att skapa strategiskt lärande kring hur detta klimateffektiva byggsätt fungerar för MKB.

MKB gör klimatberäkningar i samtliga nyproduktionsprojekt och har under 2023 även uppnått målet att alla nyproduktionsprojekt som utvecklar får ett projektspecifikt klimatkrav. Det innebär att i alla MKBs projekt sker ett arbete med att minska klimatpåverkan så långt det går utifrån projektets tekniska och ekonomiska förutsättningar.

Arbetet med klimatberäkningar har under året även breddats till att inkludera MKBs underhållsprojekt, vanligtvis stambyte, fönsterbyte eller takbyte.

Nya energilösningar som minskar klimatpåverkan och sparar pengar

Utöver det långsiktiga målet att bidra till minskade utsläpp av växthusgaser, har en pressad kostnadsbild inneburit att MKB ytterligare intensifierat arbetet med att optimera bolagets energianvändning i all verksamhet. Under året har bolaget minskat energianvändningen med

ytterligare 2,8 procent jämfört med 2022, exempelvis genom att bolaget börjat nyttja AI som ett verktyg i driftoptimeringen.

Utvecklingen mot elektrifiering går snabbt inom MKB liksom i övriga samhället. Den skapar viktig klimat- och samhällsnytta och är något som bolagets kunder efterfrågar. Den har bärning på flera av bolagets 2030-mål och kommer att föra bolaget närmare målen gällande såväl klimatneutralt boende, som målen gällande rimliga hyror och attraktivt boende. Därför följer MKB och tar aktiv del i den snabba utveckling som pågår på området, inte minst för att möta kundernas växande efterfrågan på exempelvis laddstolpar för uppladdning av elfordon.

Solceller fortsätter vara en viktig del i MKBs arbete för att öka andelen förnybar energi i bolagets energianvändning. Installation av nya solcellsanläggningar har fortsatt under 2023. Under hösten har MKB bland annat inlett en större satsning i området Gullviksborg om totalt 15 anläggningar på sammanlagt 1 300 kW installerad effekt som kommer att bli klara 2024. Vid årets slut uppgick den totala installerade effekten till 1 407 kW, en ökning med 273 kW sedan 2022.

Användandet och utvecklingen av batterier är en central del i den pågående elektrifieringen. I ett par av bolagets fastigheter har batterier installerats för lagring av el och effektutjämning med målsättningen att vidareutveckla och skapa affärsmodeller som kan möjliggöra en uppskalning.

Motståndskraftiga utemiljöer som också skapar trivsel och trygghet

De pågående klimatförändringarna har under 2023 vid flera tillfällen visat på vikten av att skapa utemiljöer som kan hantera extrema vädersituationer. Det är en utveckling som berör hela Sverige och där gemensamt lärande är viktigt. För MKBs del sker arbetet med att skapa motståndskraftiga utemiljöer i samverkan med Sveriges allmännytta och Svenska Miljöinstitutet IVL med målet att gemensamt utveckla ett systematiskt upplägg för klimatanpassningsplaner.

Klimatanpassningar av utemiljön ger vinster både i form av ökad förmåga att hantera påfrestningar orsakade av klimatet och genom att de oftast också ger en trivsammare utemiljö. Det gäller exempelvis omvandling av hårdgjorda ytor till gröna ytor som bättre kan hantera stora mängder dagvatten men också plantering av träd.

MKBs satsning på trädplantering är kanske den del av arbetet för att skapa motståndskraftiga utemiljöer som syns mest. De senaste åren har MKB planterat över 500 träd och bolaget har idag fler än 9 000 träd över hela Malmö. Nyplantering och skötsel av träd är en investering i ekomiljötjänster som skapar viktiga tillgångar för MKB och dess kunder. Träd skapar trivsel, ger svalka i värmeböljor och underlättar dagvattenhantering vid skyfall.

Därutöver lagrar de kol och är en grund för biologisk mångfald. Under 2023 har arbetet med träd och ekosystemtjänster inneburit att bättre ersättningsmodeller för när träd tas ned införts. Om ett större träd behöver tas ned måste det nu kompenseras med många fler nya träd än om ett litet skulle behöva tas ned.

Återanvänt byggmaterial ger dubbel besparing

Det tredje fokusområdet för MKB inom miljömässig hållbarhet gäller cirkulära materialflöden - både i samband med nyproduktion och renovering. Det handlar om att ha ett livscykel tank där produkter och material kan leva så länge som möjligt. Ett cirkulärt byggande innebär att minimera avfall eller

att öka återbruk och materialåtervinning samt ställa krav på vilka material som byggs in i en byggnad. Under 2023 har MKB utvecklat sitt arbete inom området genom att undersöka möjligheterna att återanvända betong från rivningar som byggmassa. I nyproduktionsprojektet Rapsen kommer en del av fasaden bestå av återbrukat tegel från den byggnad som tidigare låg på tomten samtidigt som betong kommer att återanvändas som massor i anläggningen.

Mobilitet och hållbar livsstil

Under 2023 har inflyttning skett i flera av MKBs nybyggda hus i den framväxande stadsdelen Sege Park. Delningsekonomi och hållbar livsstil är bärande delar i detta stadsutvecklingsprojekt. I området finns gemensamma lokaler och tillgång till cykelverkstad, bil och lådcykelpool. Även i nyproduktionsprojektet Skjutskontoret som startades under 2023 i området Kirseberg prövas flera nya mobilitetslösningar.

Satsningar på mobilitetslösningar underlättar för bolagets kunder att välja cykel eller kollektivtrafik framför bil. Det innebär inte bara klimatvinster, utan även hälsovinster och ekonomiska besparingar för kunderna.

6.4 Finansiell hållbarhet

Ett år med ansträngt kostnadsläge

Ekonomiskt har 2023 fortsatt att präglas av den negativa utveckling som inleddes under föregående år. Höjd ränta, ökad inflation, samt höjda taxor för vatten och fjärrvärme har sammantaget inneburit en omfattande påverkan på bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet.

Samtidigt är MKB en stor aktör i Malmö. Det finns en förväntan att bolaget ska stå för stabilitet och fortsätta med en i stort sett oförändrad verksamhet även i ekonomiskt sämre tider, både vad gäller den dagliga förvaltningen men även vad gäller nyproduktion. Att identifiera och utveckla möjliga nyproduktionsprojekt som lever upp till kraven på affärsmässighet har dock kraftigt försvårats av den ekonomiska utvecklingen. Under 2023 har MKB varit i princip ensamt om att fortsatt fatta beslut om investeringar och starta nyproduktion på en marknad som helt bromsat in. För MKB är det centralt att de över 65 000 Malmöbor som bor hos bolaget ska kunna känna sig trygga och lita på sin hyresvärd även i ekonomiskt tuffa tider.

MKB har varit införstått med att bolagets kostnadsökningar under 2023 endast delvis kunnat täckas genom de hyreshöjningar som förhandlades fram. Konsekvensen har blivit ett finansiellt underskott under 2023. Bolaget ser en betydande risk att en flerårig begränsad kostnadstäckning kan äventyra den finansiella stabilitet som är en förutsättning för att bibehålla och utveckla servicen, men också för MKBs satsningar på nyproduktion och hållbarhetsarbete. Konsekvenserna av ett finansiellt underskott har både kortsiktig och långsiktig påverkan för MKB. Under 2023 har bolaget därför på olika sätt arbetat för att kunna möta en sådan utveckling.

Försvagat resultat

Bolagets soliditet uppgick under 2023 till 30 procent medan den justerade soliditeten uppgick till 73 procent. Andra indikatorer för att mäta den ekonomiska ställningen är bland annat resultat efter finansnetto och driftnetto. Under 2023 uppgick resultatet efter finansnetto till 148 miljoner kronor. Jämfört med 2022 har resultatet efter finansiella poster minskat med 82 miljoner kronor. Orsaken är en kombination av höjda räntor, ökade taxebundna kostnader och kraftigt stigande byggkostnadsindex.

Den huvudsakliga risken i MKBs finansiella verksamhet är ränterisken. Bolagets upplåning sker på marknadsmässiga villkor via Malmö stads internbank. Bolagets verksamhet är långsiktig med ett bestånd som växer successivt genom nyproduktion. Ränterisken har säkrats genom ränteswapar med stor spridning på olika löptider. Bolagets räntebärande lån uppgick vid årets slut till drygt 11,6 miljarder kronor och årets stigande marknadsräntor har inneburit en ökning av finansnettot med 124 miljoner kronor jämfört med föregående år. Bolaget följer ränteutvecklingen noga i syfte att begränsa resultatsvängningar på grund av stigande marknadsräntor.

Välfungerande rutiner motverkar korruption

MKBs finansiella verksamhet ska genomsyras av affärsmässighet och transparens med välfungerande upphandlingsrutiner och nolltolerans mot korruption. Bolaget är en stor inköpsaktör med många externa kontakter. Under 2023 uppgick bolagets samlade inköp till cirka 2,5 miljarder kronor. Storleken på MKBs inköp ger möjlighet att påverka och bidra till ett stärkt hållbarhetsfokus hos leverantörerna.

Omfattningen av bolagets inköp innebär även att stort fokus läggs vid att säkra en effektiv inköpsorganisation, vilket kräver medvetenhet om risker för oegentligheter i form av otillbörliga förmåner, korruption eller mutor. Därför sker löpande ett systematiskt arbete för utbildning, styrning och kontroll. En viktig del i detta är att rusta bolagets anställda för att hantera eventuella risksituationer som kan uppstå i rollen som företrädare för MKB. Samtliga medarbetare genomgår regelbundet utbildning som tydliggör vilka krav som ställs och hur medarbetare förväntas agera om något händer.

MKB verkar för att stärka affärsmässig upphandling som gynnar en sund och bred marknad för de produkter och tjänster som upphandlas. Inom bolaget pågår ett löpande arbete för att utveckla internt stöd och kvalitetsprocesser för att säkerställa detta. Sedan flera år arbetar MKB också aktivt med att motverka oriktiga leverantörsförhållanden.

7. STRATEGISKT MÅL – KUND

7.1 Som marknadsledande fastighetsaktör i södra Sverige ska MKB driva den bästa fastighetsförvaltningen

Malmös största fastighetsägare

I MKBs uppdrag från ägaren Malmö stad ingår att bidra till stadens attraktivitet genom att erbjuda bra och prisvärda bostäder samt att bidra till en väl fungerande bostadsmarknad. För att klara detta breda uppdrag behöver MKB vara en attraktiv hyresvärd.

Kundnöjdhet är grunden för MKBs affär och därför arbetar bolaget fokuserat för att utveckla sin service till kunderna. Målsättningen är att alla kunder ska erbjudas samma och bästa möjliga serviceupplevelse av MKB, oavsett vilken av bolagets närmare 27 000 lägenheter man bor i. Ökad attraktivitet i bostadsområdena förväntas i sin tur leda till minskad segregation. Kundperspektivet hänger på så sätt nära samman med social hållbarhet. MKB ska förvalta sinabostäder och områden så att de väljs av fler, och därigenom skapa en utveckling där kunder trivs och är trygga.

Möta kundernas förväntningar

Förvaltning, underhåll och renoveringar ska ske på ett sätt som gör att kunderna ser MKB som en attraktiv hyresvärd. Bolaget följer noga utvecklingen inom ny teknik och digitalisering för att på bästa sätt kunna utveckla en effektiv och hållbar verksamhet som möter kundernas förväntningar.

Arbetet under 2023 har haft sin utgångspunkt i det förnyade kundlöfte som arbetats fram med syftet att främja ett arbetssätt som ska accelerera bolagets arbete mot 2030-målen. Under året har flera informationsinsatser genomförts internt och samtliga medarbetare har fått formulera hur de via sina respektive roller kan bidra till att uppfylla kundlöftet.

Resultatet av MKBs ansträngningar mäts bland annat genom serviceindex, trygghetsindex och helt rent och snyggt-index. För bolaget är detta centrala mätetal för att följa hur MKB levererar enligt kundernas förväntningar.

Stort behov av bostäder

De senaste årens försämrade samhällsekonomiska läge har inneburit att gapet mellan hyran för nybyggda bostäder i Malmö och betalningsförmågan för många grupper som behöver bostad har ökat ytterligare. Samtidigt som hyror och levnadsomkostnader ökat, har bostadsbyggandet kraftigt bromsat in. Denna utveckling gör MKBs målsättning att bygga fler bostäder som majoriteten av hushållen i Malmö har råd med än viktigare, samtidigt som rådande ekonomiska läge gjort det allt svårare. Strategin som benämns Nyproduktion med rimliga hyror innebär en satsning på ansvarsfull nyproduktion med höga klimat- och ekonomiska ambitioner.

7.2 Attraktiv hyresvärd

Kundnöjdhet är grunden för MKBs affär

Under året har ett omfattande arbete skett för att samla bolaget kring det nya kundlöfte som tagits fram. Kundlöftet sammanfattar den upplevelse som kunderna kan förvänta sig av MKB. Det innebär ett intensifierat arbete med att erbjuda god service samt ett förtydligande av vad kundlöftets formuleringar om enklare vardag och tryggare boende konkret kommer att innebära. Med koppling till kundlöftet har MKB under 2023 gjort en bred genomlysning av sina kundrelaterade processer och ringat in de områden som behöver utvecklas. Arbetet har bland annat varit inriktat på att återkoppla

snabbare till kunder vid felanmälan eller förfrågningar. Målet att alltid återkomma senast vardagen efter att kontakt tagits har under året kunnat uppnås för de flesta ärenden.

Teknikutveckling och digitalisering

Möjligheten att få tillgång till digital service Husvård online har fortsatt utvecklas under 2023. Husvård online innebär att en pool av MKBs husvårdar finns tillgängliga för digitala möten med kunder som behöver hjälp. Ofta kan husvärden vägleda kunden via de bilder eller filmer som förmedlas i det digitala mötet vilket har inneburit en effektivisering och tidsbesparing för både kunden och MKB. Under året har konceptet vidareutvecklats så att samtliga bolagets husvårdar har möjlighet att erbjuda ett videosamtal som första kontakt vid enklare ärenden. För att upprätthålla samma service till de kunder som inte vill eller kan kommunicera via digitala kanaler har en löpande kunddialog och anpassning skett ute i förvaltningsorganisationen.

Servicen till bolagets kunder har också fortsatt att utvecklas genom en ökad anslutning till den kundapp som innebär effektivitetsvinster för både kunder och MKB-medarbetare. Utöver att underlätta kontakten mellan kunden och MKB har appen även varit viktig för att skapa kontakt mellan kunder vilket i sig är något som stärker trygghet och trivsel i ett område.

Andra tekniska uppgraderingar som lett till bättre kundservice är lanseringen av flera piloter med sensorteknik för att exempelvis upptäcka fulla sopkärl. Ny teknik har också testats gällande brandvakter och inpasseringssystem.

Tydliggjorda rättigheter och skyldigheter

MKB arbetar för att kundernas vardag ska vara enkel och bekymmersfri och att det ska vara lätt att nå sin hyresvärd när något händer som bidrar till otrygghet eller störningar. En viktig del i arbetet för att öka tryggheten har varit att fortsätta tydliggöra kunders skyldigheter och rättigheter. Bolaget fortsatte under året också sitt arbete för att uppmärksamma vikten av att ge fastighetsbolag utökade möjligheter att säga upphyreskontrakt när kunder utsätter grannar för grova störningar. Ett resultat av arbetet var den skärpning av hyreslagstiftningen på dessa punkter som föreslogs i en statlig utredning.

Boendedialog och kundengagemang

När kunder känner tillhörighet till sitt område blir kvarter trivsamma. Ett steg i det ledet är att alltid ha dialog med kunder i förväg i projekt som påverkar deras hem. Därför har bolaget under året fortsatt att utveckla metoder och verktyg för skapa systematiskt boinflytande, exempelvis genom den ovannämnda digitala kundapp som under året nådde en anslutningsgrad på 60 procent bland bolagets kunder.

Som ett av årets etappmål har bolaget tagit fram en förvaltningsmetod som syftar till att ytterligare stärka det områdesnära arbetet för att öka trygghet, trivsel och hållbarhet i utsatta områden, den så kallade MKB-metoden. Metoden som utvecklats inkluderar bland annat åtgärder som främjar skolresultat och meningsfull fritid och åtgärder som bidrar till ökad regelefterlevnad. De olika delarna i metoden ska utvärderas med målsättningen att de ska kunna genomföras i flera bostadsområden över tid. De åtgärder som ska prövas inom MKB-metoden utgår från kundernas egna prioriteringar. Under året genomförde MKB en omfattande undersökning bland bolagets kunder i Rosengård samt Nydala-Hermosdal-Lindängen för att få veta kundernas prioriteringar och önskemål gällande

bostadsområdet. Undersökningen gjordes i samarbete med Göteborgs universitet och byggde på intervjuer som genomfördes fysiskt av MKB-personal genom dörrknackning. De totalt drygt 1 100 svaren visar att kunderna genomgående önskar ökat fokus på ordning och reda i sitt område.

Under 2023 inledde MKB och Stena fastigheter samarbetet Utveckling Fosie. Samarbetet är inriktat på områdena Nydala, Hermodsdal, Lindängen och Gullviksborg och är kopplat till bolagets 2030-mål.

Sveriges bästa studentboende – åttonde året i rad

MKB är en uppskattad och attraktiv hyresvärd bland studenter. Det bekräftades när MKB Student för åttonde året i rad fick högst betyg bland Sverige studentbostadsföretag i Studbos årliga enkät bland studenter. MKB Students NKI fortsätter också att ligga mycket högt i MKBs egna mätningar. Den höga kundnöjdheten är bland annat ett resultat av en hög tillgänglighet och fokus på aktiviteter som skapar gemenskap.

7.3 Nyproduktion till rimlig hyra

Byggstarter trots svår marknad

Det rådande ekonomiska läget har under 2023 kraftigt påverkat förutsättningarna för MKB att bygga nya bostäder. Situationen för fastighetsbranschen har präglats av sjunkande marknadsvärden i kombination med en kraftig ökning av materialpriser, entreprenadkostnader och räntekostnader. Nybyggnationen av bostäder har under året gjort en kraftig inbromsning över hela landet.

Trots dessa kraftigt försämrade förutsättningar har MKB under 2023 påbörjat byggnation av fem nyproduktionsprojekt om totalt 384 lägenheter. Dessa byggstarter har genomförts efter noggranna analyser och genomlysningar för att hitta billigare lösningar och mer slimmade processer. Bolagets planer för kommande nyproduktion har under året även påverkats av beslut från Malmö stad om höjda markpriser. MKBs möjligheter att fullfölja sitt uppdrag och sina ambitioner gällande nyproduktion är också avhängiga av tillflödet av byggrätter och av att detaljplaner färdigställs.

Trivsamma bostadsområden och blandade upplåtelseformer

MKB arbetar aktivt för att tillföra bostäder i många olika delar av Malmö. Målet är att nå en ökad socioekonomisk blandning i bolagets bostadsområden, inte minst för att förbättra uppväxtvillkoren för barn och unga. Den pågående utvecklingen av områdena Bellevuegården och Holma är exempel på detta där ett arbete sker för att tillföra bostadsrätter vilket möjliggör kvarboende i området för MKB-kunder som vill byta från hyresrätt.

Samarbeten som utvecklar staden

MKB ser samverkan som en viktig grund för att åstadkomma innovativa stadsutvecklingsprojekt. Under året har MKB ingått ett samarbete med Ikano Bostad kring nyproduktion och social hållbarhet rörande den utveckling som planeras för stadsdelen Bellevuegården. Både bostadsrätter och hyresrätter kommer att tillföras området, samtidigt som befintliga fastigheter och den yttre miljön kommer att rustas upp.

Utvecklingen av området Jägersro till en ny hållbar stadsdel i Malmö sker genom bolaget SMT Partner Holding AB som MKB bildat tillsammans med Skanska och Tornet Bostadsproduktion. Stadsdelen kommer att byggas med högt ställda klimatambitioner som har ett 50-årigt perspektiv för klimatpåverkan. Utöver själva byggprojektet räknas även faktorer som energiförsörjning och de boendes förväntade livsstil in i beräkningarna.

Kamp mot fusk stärker mänskliga rättigheter

MKB är en stor beställare av byggtreprenader. Det ger bolaget både möjligheter och ansvar att aktivt verka för att stävja fusk. Arbetet mot oriktiga leverantörsförhållanden är tillsammans med MKBs framgångsrika arbete mot oriktiga hyresförhållanden och bolagets uthyrningspolicy några av hörnstenarna i bolagets arbete för att främja mänskliga rättigheter. För MKB är det centralt att bostadsområden skapas med socialt hållbara metoder där lagar följs och arbetstagares rättigheter värnas.

Arbetet mot oriktiga leverantörsförhållanden bidrar också till en sund konkurrens i byggbranschen. Under året har bolaget fortsatt det arbete som inleddes under 2021. Bolaget genomförde totalt cirka 200 arbetsplatsrevisioner, cirka 10 fördjupade skrivbordskontroller och över 400 kontroller av id-handlingar. Arbetsplatsrevisioner har genomförts i samtliga under året pågående byggprojekt med undantag för enstaka projekt.

MKBs arbete mot fusk sker i nära samarbete med andra aktörer. Utöver andra fastighetsbolag så har bolaget också en nära dialog med Skatteverket och fackföreningen Byggnads. Arbetet mot oriktiga leverantörsförhållanden resulterade i att MKB under 2023 hävde ett byggtreprenörskontrakt.

8 STRATEGISKT MÅL - MEDARBETARE

8.1 Genom att vara en attraktiv arbetsgivare ska MKB säkra personalförsörjningen

Medarbetare som orkar och mår bra

Medarbetare som mår bra och har förutsättningar att göra ett bra jobb är centralt för MKB. En förutsättning för att MKB ska kunna nå sina högt ställda mål är att bolaget kan attrahera och behålla duktiga medarbetare. Därför arbetar MKB för att nå bästa möjliga hälsotal bland medarbetare och samtidigt stärka MKBs position som attraktiv arbetsgivare.

För att medarbetarna ska orka med ett långt arbetsliv, vara produktiva och må bra vill MKB underlätta en balans mellan arbetsliv och fritid. För att detta ska lyckas krävs att bolaget ser över och utvecklar arbetsprocesser och arbetsrutiner på ett sätt som leder till effektivisering. Det långsiktiga målet till 2030 är att kunna gå ner till 4-dagarsvecka med i huvudsak bibehållen lön och produktivitet. Medarbetarnöjdheten och effektiviseringsarbetet följs regelbundet upp med mätningar inom bolagets olika avdelningar. Utfallet i mätningarna utgör också en viktig del i underlaget som ligger till grund för det Hälsobokslut som tas fram årligen.

MKB speglar Malmö

De mer än 65 000 Malmöbor som bor hos MKB finns över hela staden och har olika förutsättningar, behov och preferenser. Att medarbetarna på motsvarande sätt har olika erfarenheter och bakgrund hjälper bolaget att förstå kundernas behov, och förbättrar möjligheterna att utveckla tjänster och service på bästa sätt. Därför är mångfald och inkludering en del i MKBs långsiktiga strategi. Genom att arbeta med inkludering och mångfald ska bolaget tillvarata och utveckla medarbetarnas kompetens och stärka MKBs position som attraktiv arbetsgivare.

Målet till 2030 är att bolagets personalsammansättning ska spegla Malmös befolkning, både vad gäller jämställdhets- och mångfaldsperspektiv, samt att bolaget ska ha bibehållit och utvecklat sitt HBTQI-arbete.

8.2 Flexibilitet i arbetsställe och arbetstid

Livsbalans och hälsa

Sedan 2022 har MKB provat arbetssättet 40-2 som möjliggör för medarbetare att använda två arbetstimmar i veckan för personlig utveckling eller friskvård. Syftet är att skapa förutsättningar för en bättre livsbalans och hälsa. Bolaget följer noga medarbetarnas upplevelse av 40-2, inte minst för att säkerställa att det inte leder till ökad stress. De undersökningar som gjorts visar på ett mycket högt nyttjande och ett starkt stöd för modellen.

Personlig utveckling och friskvård

Nästa steg mot målet att införa fyra dagars arbetsvecka år 2030, är att utöka antalet timmar som frigörs för personlig utveckling och friskvård till fyra per vecka, det vill säga 40-4. Under 2023 har bolaget arbetat för att möjliggöra en sådan utökning och under 2024 kommer 40-4 att prövas i delar av bolaget. Varje del av verksamheten har under året genomlysts för att hitta möjliga effektiviseringar. Fokus har varit att identifiera arbetssätt som kan utvecklas och optimeras för att tillgängliggöra mer tid för den kundfokuserade kärnverksamheten.

Effektivisering i fokus

De effektiviseringar som genomförts för att möjliggöra 40-2 har bland annat inneburit färre, kortare och bättre planerade möten samt ett ökat användande av digitala stöd i förarbete och efterarbete kopplat till möten. Effektiviseringar har även skett gällande resurskrävande processer som hantering av felanmälningar och fakturaflöden.

Flexibelt arbetsställe

För att bidra till bästa möjliga hälsotal för medarbetarna har MKB också infört flexibelt arbetsställe. Det innebär att medarbetare i den mån arbetsuppgifterna möjliggör detta kan arbeta på distans en till två dagar per vecka. Denna möjlighet underlättar vardagen och nyttjas av många av bolagets medarbetare. Arbete på distans sparar tid från daglig pendling och ger ofta bättre möjlighet till obruten koncentration på tidskrävande arbetsuppgifter. Samtidigt vinnlägger sig MKB som arbetsgivare om att vara vaksam på negativa effekter vid distansarbete som exempelvis sämre ergonomi och isolering.

Hälsobokslut är en temperaturmätare

De höga målen för medarbetarnas hälsa och arbetsglädje som MKB satt upp till 2030 följs upp och redovisas i ett årligt hälsobokslut. I hälsobokslutet samlar bolaget ett antal uppföljningstal, för exempelvis sjukfrånvaro, personalomsättning, arbetsplatsincidenter och användning av friskvårdsbidrag men också medarbetarnas egen skattning av sin arbetssituation som följs upp månadsvis. Syftet med hälsobokslutet är att ge en indikation på hur välmående bolaget och dess medarbetare är och vilka eventuella förändringar som behöver göras.

8.3 Karriärutveckling och mångfald

Interna karriärvägar

Att lyckas behålla och attrahera rätt kompetens är en nyckel för att MKB ska kunna fullgöra sitt uppdrag. Karriärutvecklande möjligheter inom bolaget är en viktig del i kompetensförsörjningen. Under 2023 har därför arbetet för att stärka möjligheten till karriär inom MKB utvecklats vidare. Bolaget har fortsatt att följa andelen interna rekryteringar, som ett mått på möjligheterna att avancera internt.

MKB har satt upp mål kring personlig utveckling, inklusive hur medarbetarna ser på möjligheten att utveckla sina arbetsrelaterade kunskaper. För att mäta och följa upp hur nöjda medarbetarna är med förutsättningarna för personlig utveckling genomför bolaget regelbundna undersökningar.

Samlade insatser för kompetensutveckling

Under året har bolaget fortsatt att utveckla den så kallade *MKB-akademin* där bolaget samlat all kompetensutveckling. Inom ramen för MKB-akademin tar bolaget fram utbildningar som syftar till att utveckla olika personalgruppers roller. Utbildningarna har fokuserat på teman som effektivitet och personligt ledarskap. Vidare har MKB inlett ett arbete för att stärka fokus på att ta tillvara varje medarbetares kompetens, erfarenheter och bakgrund för att på så sätt främja kompetensutveckling och möjliggöra karriärvägar inom bolaget.

Avidentifierade rekryteringar

Som en del i MKBs arbete mot diskriminering har bolaget under 2023 fortsatt med avidentifierade ansökningar i rekryteringar som sker via rekryteringsbolag. Målet med arbetssättet är att säkerställa att bolaget alltid söker bästa möjliga kompetens vid varje rekrytering. Av samma skäl har personligt brev uteslutits i allt fler rekryteringar. Bolaget har också utbildat rekryterande chefer i fördomsfri rekrytering och har infört rutinen att chef till den rekryterande chefen sitter med vid slutintervju för att tillföra ett bredare perspektiv som inte bara är knutet till det specifika område som den aktuella rekryteringen gäller.

Mångfald bland både kunder och medarbetare

MKBs är ett inkluderande bolag och arbetar därför brett med frågor kring inkludering,

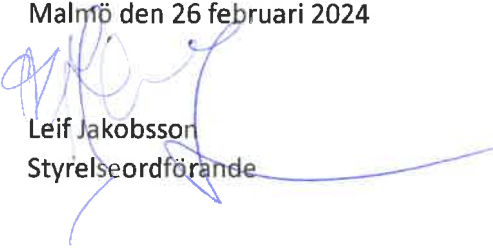
mångfald och aktivt motverkande av diskriminering när det gäller alla diskrimineringsgrunder. Inte bara för att lagen kräver det, utan för att det finns en övertygelse om att det gör bolaget till en bättre arbetsgivare och en bättre hyresvärd.

Under 2023 förnyades den HBTQI-certifiering som MKB haft sedan 2017 i samarbete med RFSL. Inför förnyandet av certifieringen genomgick samtliga medarbetare en utbildning. Utbildningen syftade till att repetera medarbetarnas kunskaper om HBTQI och fokusera på det som var nytt i certifieringen. Därutöver har samtliga nyanställda fått en introduktionsutbildning.

Även MKBs sommarjobbare och deras handledare har som del i sin introduktion fått information om vad certifieringen innebär och hur MKB jobbar med frågorna i bolaget. Certifieringen har inneburit en pågående kompetensutveckling av hela personalen med målet att stärka MKB som en inkluderande hyresvärd och arbetsplats.

./.

Malmö den 26 februari 2024



Leif Jakobsson
Styrelseordförande



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 22 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "mj", followed by a long horizontal stroke.

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor