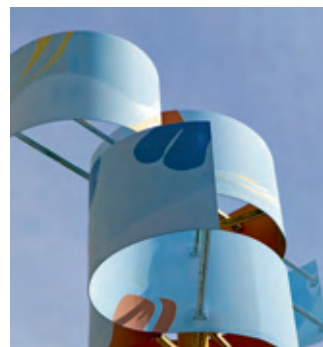




Årsredovisning 2008

Årsredovisning 2008

- innehåll



Kort om MKB	3
Året som gått	4
VD Sonny Modig	6
Ägarens direktiv	8
Utveckling	10
Investeringar	12
Underhåll och renovering	16
Miljöredovisning	18
MKB:s medarbetare	24
Personal	26
Malmös bostadsmarknad	28

Ekonomisk översikt - Fastighetsbestånd och kundstruktur	32
Ekonomisk översikt - Resultatstruktur	34
Ekonomisk översikt - Finansiering och finansiella risker	36
Ekonomisk översikt - Fastigheternas värde	38
Ekonomisk översikt - Känslighetsanalys	40
Ekonomisk översikt - Räknepssammandrag och Nyckeltal	41

MKB:s årsredovisning - Förvaltningsberättelse	42
MKB:s årsredovisning - Resultaträkningar	44
MKB:s årsredovisning - Balansräkningar	45
MKB:s årsredovisning - Eget kapital	46
MKB:s årsredovisning - Kassaflödesanalyser	47
MKB:s årsredovisning - Bokslutskommentarer	48
MKB:s årsredovisning - Noter	49
MKB:s årsredovisning - Revisionsberättelse	53

Redovisning enligt IFRS	54
-------------------------	----

Ledning	56
Styrelse	58

MKB:s fastighetsbestånd 2009-01-01	61
Kartor	70

MKB:s historia i kortformat	omslagets insida
-----------------------------	------------------

Temat för alla interiörbilder är "Hemma hos MKB"

Årsstämma

Ordinarie årsstämma hålls den 23 mars 2009, kl 09.00 på MKB Fastighets AB (publ), huvudkontoret, Adlerfelts väg 3 i Malmö.

I enlighet med Kommunfullmäktiges beslut den 24 maj 1984 är årsstämman offentlig. Kommunfullmäktiges ledamöter äger rätt att ställa frågor vid stämman. Frågorna ska lämnas in skriftligt i förväg.

MKB:s historia i kortformat



1940-TALET

I början av 1940-talet präglades städerna av trångboddhet, bostadsbrist och misär. 1945 lade Bostadssociala utredningen fram grunden för den bostadsförsörjning vi har idag - goda bostäder åt alla.

Efter andra världskriget bildades ett stort antal allmännyttiga bostadsbolag i Sverige. Malmö Kommunala Bostadsaktiebolag (MKB) bildades den 19 november 1946. Vid starten övertog bolaget förvaltningen av 616 lägenheter.

Augustenborg blev MKB:s första stora byggprojekt. Området planerades som en stad i staden med eget butiksentra, teater och brandkår.

2009 firar Augustenborg 60-årsjubileum med bland annat en bokutgivning om området.

VD

Sture Nyström, 1946-1976

MKB BYGGDE

Augustenborg 1948-1952
Limhamn 1948-1951



1950-TALET

Nya MKB-områden byggdes med öppna barnvänliga ytor, centraltvättstugor och fritidslokaler. Det bildades fritidsföreningar i varje bostadsområde.

Lägenheterna blev modernare, men var till ytan fortfarande ganska små.

MKB:s organisation utvecklades i snabb takt. "Vicevärdar" fanns på varje område, med ansvar att vara arbetsledare för fastighetsskötsel, trappstädning, sophantering och utemiljö.

MKB BYGGDE

Augustenborg 1948-1952
Limhamn 1948-1951
Pildammsstaden 1950-1953
Mellanheden 1951-1953
Sorgenfri 1953-1955
Persborg 1954-1957
Lorensborg 1956-1959



1960-TALET

Ökad nativitet och stor invandring bidrog till en långvarig bostadsbrist. 1960 stod 300 000 hushåll i landets bostadsköer. Samtidigt inleddes rivningarna i Malmös gamla innerstad.

Regeringen beslutade att det skulle byggas 100 000 bostäder per år under tio år i det så kallade "Miljonprogrammet". Bostadsområdena byggdes under stark tidspress och med hårt styrd ekonomi.

I MKB:s nyare bostadsområden utrustades fastigheterna med källartvättstugor med automatiska tvättmaskiner, centrifuger och separata torkrum.

MKB BYGGDE

Segevång 1959-1962
Nydala 1960-1963
Rosengård I, II, III 1962-1969
Gullviksborg 1964-1966
Kroksbäck 1966-1968





1970-TALET

Media beskrev miljonprogramsområdena som "betonggetton" och de hyresgäster som hade möjlighet flyttade.

Den "gröna vågen" inleddes och många familjer kunde förverkliga sina drömmar om en villa i kranskommunerna.

Ett samarbete mellan MKB, Malmö kommun och Hyresgästföreningen inleddes för att få de kvarvarande hyresgästerna att stanna och värna om sin boendemiljö. Generalplanen för insatser i miljonprogrammen inleddes.

Som en följd av MBL (Medbestämmandelagen) decentraliserades MKB:s organisation och bolaget började engagera sig i boinflytande. Hyresgästerna skulle få större inflytande, besluten skulle fattas nära kunden, ute i förvaltningen.

I slutet av decenniet hade MKB mellan 2 000 och 2 500 tomma lägenheter.

VD
Bengt Månsson, 1976-1983

MKB BYGGDE
Lindängen 1970-1972
Teknikern 1971
Oxie 1972
Holma 1972-1974
Bellevuegården 1973-1976
Lugnet 1979



1980-TALET

1983 var det mörkaste året i MKB:s historia. Företaget genomgick en svår kris. Bolaget var ekonomiskt utarmat, VD häktades på grund av oegentligheter och styrelsen avgick. Byggstopp infördes.

1984 började förvaltningsorganisationen utvecklas från en speciallist till en generalistorganisation. Begreppet fastighetsansvariga myntades.

1985 föddes de kreativa tankarna om självförvaltning. Syftet var att ge de boende ansvar samt skapa identitet och social kontroll i MKB:s bostadsområden. Först ut var Fosiedal.

1986 medverkade Persborg i bostadsutställningen Bo86.

1987 visade MKB vinst efter 20 år av förluster.

VD
Sten-Gunnar Månsson, 1984-1990

MKB BYGGDE
Fosiedalsgården 1981
Dammfri 1983

MKB SÅLDE
Rosengård I (Törnrosen) 1984
Rosengård III 1984, 1988
Lindängen 1988



1990-TALET

Fasighetsansvariga utvecklades till husvärdar, som blev MKB:s nya ansikte utåt mot kunderna.

MKB gick på offensiven och startade arbetsförmedling, företagshus, skola och olika nätverk.

250 medarbetare sades upp. Verksamheten skulle effektiviseras.

1991 byggdes Bo100, som blev MKB:s första bostadsförening.

1993 fick MKB sitt första seniorboende (Holma).

1993 förstärktes självförvaltningen i miljonprogramsområdena.

1994 bytte MKB namn till (nuvarande) MKB Fastighets AB.

1997-1999 byggde MKB eget bredbandsnät.

1998 Valfritt lägenhetsunderhåll (VLU) infördes.

1998 skapades Ekostaden Augustenborg.

VD
Allan Karlsson, 1990-2000

MKB BYGGDE
Västerfallet 1991
Bo100 1991
Husie gård 1993
Potatisåker, etapp 1 1994-1995

MKB FÖRVÄRVADE
Bunkeflobyggen 1994
Skånebo 1999



2000-TALET

Bostadsbristen återkom. MKB:s mål var - och är fortfarande - att bygga 300-500 lägenheter per år.

Malmömodellen utvecklades av MKB och Hyresgästföreningen. Modellen ger standard och lägre större betydelse än byggår.

MKB medverkade till att utveckla byggprocessen för att bygga nya lägenheter till lägre kostnad och högre kvalitet.

2001 pågick en internationell bostadsutställning, Bo01, i Malmö. MKB byggde tre hus till mässan.

2004 gav MKB ut Rättviseboken och tog en debatt om begreppet rättvisa.

2006 fick MKB en ny uthyrningspolicy.

2008 togs första spadtaget för nio bostäder i Rosengård.

VD
Lars Birve, 2000-2007
Sonny Modig, 2007-

MKB BYGGDE
Västra hamnen 2000-2001, 2007, 2008
Potatisåker, etapp II 2000-2001
Augustenborg, seniorhus 2001-2002
Rönne, studenthus 2003-2004
Hjärpen (City) 2005-2006
Haga (Bunkeflostrand) 2005-2006
Svante (Östervärn) 2007-2008
Hammars park (Sibbarp) 2007-2008

MKB FÖRVÄRVADE
Landsfiskalen (Herrgården) 2006
Hagman Esping Fastigheter AB 2008 (9 fastigheter)



MKB

- Malmös ledande bostadsbolag



"MKB ska vara en ledande aktör på Malmös bostadsmarknad och ett föredöme för andra fastighetsägare."

Ur ägarens direktiv

Med 22 000 lägenheter och 32 procent av hyresmarknaden är MKB Malmös ledande bostadsbolag. Fastighetsbeståndet är värderat till 16 miljarder kronor (15,4) och bolaget har en mycket stark finansiell ställning. MKB ägs av Malmö stad.

MKB har, i kraft av sin storlek och sitt ägarförhållande, ett särskilt ansvar för bostadsmarknaden i Malmö. Bolaget arbetar för att stärka stadens attraktionskraft och utveckling genom en balanserad nyproduktion och ansvarsfull hyressättning. MKB:s målsättning är att bygga bra bostäder till rimliga priser, skapa socialt fungerande boendemiljöer och skapa mervärden för sina kunder.

Bolaget har en mycket självständig ställning enligt aktiebolagslagen. Därför är det möjligt att på ett kreativt sätt, och ibland med okonventionella lösningar, tackla bostadsmarknadens många utmaningar.

Som idégivare och samarbetspartner i olika nätverk stödjer MKB en rad sociala stadsutvecklingsprojekt i Malmö. Där medverkar även stadens myndigheter och ideella organisationer. Bolaget ser stödet som en långsiktig investering för att skapa bra och stabila boendemiljöer och att säkra bolagets fastighetsvärden.

Stabilitet och trygghet ska känneteckna bolagets bostadsområden. MKB:s fastigheter förvaltas därför med en stark betoning på ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet.

MKB har cirka 270 anställda fördelat på huvudkontor, förråd, serviceverkstäder, BoGalleriet och fastighetsområden. Verksamhetens bas är cirka 80 husvärdar och kundvärdar som står för de dagliga kontakterna med kunderna.

FRÅN LYA TILL LOKAL

Storleksmässigt spänner utbudet på cirka 22 000 lägenheter från liten lya till rejäl etagevåning. Bolaget äger både äldre och nyare hus, det genomsnittliga byggåret är 1972. MKB äger 32 procent av stadens hyresrätter. Jämfört med många andra orter har Malmö en stor andel bostadsrätter. MKB:s andel av stadens totala bostadsbestånd är 15 procent.

Bolaget äger också 1 100 kommersiella lokaler som hyrs ut till företag, butiksägare, föreningar, Malmö stad och Region Skåne.

EN RÖD TRÅD GENOM ÅREN

MKB bildades den 19 november 1946. Bolaget har alltid sett sin uppgift som något mer än att ge människor tak över huvudet. Genom socialt engagemang vill MKB delta i utvecklingsprocessen, skapa nätverk och utveckla hyresboendet. MKB:s kännetecken – den nära förvaltningen – innefattar en helhetssyn för de boendes livssituation.

Det löper en röd tråd genom MKB:s verksamhet – från början och fram till idag. Läs mer under respektive tidsepok på det främre omslagets insida.

AFFÄRSIDÉ

"MKB ska genom balanserad hyressättning och nyproduktion bidra till en positiv utveckling i Malmö. Verksamheten ska drivas utifrån ett affärsmässigt synsätt. Detta gäller även bolagets sociala insatser för ökad sysselsättning och minskat bidragsberoende."

Året var 2008

- från utvecklingsarbete till finanskris



Ny gårdsmiljö, Herrgården på Rosengård.



Återinflyttande par på Potatisåkern.



Nyförvärv, Slöjdgatan på Möllevången.

UTVECKLING FÖR BÄTTRE BOENDE

MKB bedriver ett brett utvecklingsarbete för att kunna erbjuda kunderna bättre boende och bättre service. Här är tre aktuella exempel.

Herrgården: Trångboddhetsprojektet har hittills hjälpt 60 familjer att få en ny lägenhet i området. De två gårdarna har byggts om från grunden. MKB:s medarbetare har fortsatt med regelbundna hembesök för att visa sitt engagemang och skapa en relation till kunderna.

Kroksbäck: Ett möte i april med representanter från Malmö stad ledde till att staden och MKB började diskutera kopplingen mellan nya Hyllie och bolagets områden Holma och Kroksbäck, som ligger i gamla Hyllie. I maj genomfördes en minibomässa. MKB, lokala föreningar, Hyresgästföreningen och de boende startade det sociala projektet "Tillsammans".

Seved: Samarbetet mellan MKB, stadsdelen, gatukontoret, övriga fastighetsägare med flera har fungerat framgångsrikt. Tack vare ett nytt, samordnat städavtal har hela området blivit mycket renare och snyggare, vilket ökar tryggheten och minskar förstörelsen. Många arrangemang har genomförts tillsammans med de boende och föreningar i området.

STRATEGISKT FÖRVÄRV

Nio fastigheter med 301 lägenheter förvärvades i närheten av Möllevångstorget. Fastigheterna köptes av Hagman Esping Fastigheter AB. Köpeskillingen var 340 miljoner kronor för 16 500 kvadratmeter lägenhetsyta och 2 200 kvadratmeter lokalyta.

MKB FÖR MALMÖ

I våras bjöds malmöborna på tre evenemang som visade på MKB:s mångsidighet: Minibomässan med 70-talskoncept

på Kroksbäck, konstutställningen Sub Rosa i området Törnrosen på Rosengård med verk från Östra Greve Folkhögskolas konstelever samt guidade rundvandringar i visningslägenheter i nyproduktionen.

SHOWROOM ÖPPNADE

MKB:s första showroom öppnade i höstas. Här kan kunderna titta och känna på prover gällande färger och material när de vill förnya sitt boende. Detta är ett sätt att erbjuda trendriktiga, miljöanpassade produkter av god kvalitet till ett bra pris. Målet är att hålla hög standard på lägenheterna till priser som kunderna är villiga att betala.

ÅTERINFLYTTNING PÅ POTATISÅKERN

På dagen (26/11) ett år efter den stora branden på Potatisåkern kunde de första kunderna återvända till sina hem. Av de 80 familjer som blev bostadslösa väljer en majoritet att flytta tillbaka. Samtliga kunder ska ha flyttat in i april 2009. Återuppbyggnaden har gått fort, mycket tack vare ett bra samarbete mellan MKB, försäkringsbolag och entreprenörer.

FINANSKRISEN

När finanskrisen slog till globalt hösten 2008 påverkades även MKB av detta, bland annat genom att den så kallade certifikatmarknaden tillfälligt upphörde att fungera. Bolagets reservkrediter gjorde att MKB trots omständigheterna klarade sig bra. En annan följd av krisen var att MKB höjde beredskapen för att kunna senarelägga underhåll och investeringar i syfte att invänta en mer fördelaktig prisnivå på byggmarknaden i Malmö. Bolaget följer noga vad som händer på fastighetsmarknaden för att kunna använda företagets goda finansiella ställning om fastigheter som strategiskt passar in i beståndet blir till salu till bättre priser.



Konstutställningen Sub Rosa, Törnrosen på Rosengård.



Familj i kvarteret Riga, Rönneholm.



Nyproduktion, Hammars park.

MKB VÄCKER INTRESSE

MKB har tagit emot cirka 100 studiebesök under året. Det är främst grupper med politiker, studenter och stadsplanerare samt organisationer och företag som arbetar i bostadsbranschen. De kommer från hela Sverige, de skandinaviska länderna och övriga Europa.

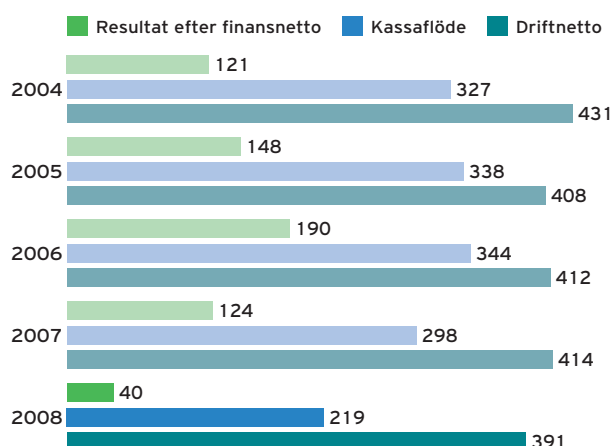
RESULTAT OCH INVESTERINGAR

MKB:s resultat efter finansnetto sjönk till 40 miljoner kronor (124) beroende på mer normala räntenivåer och kraftigt ökat underhåll till 231 kronor per kvadratmeter (195).

Underhåll och förbättringsinvesteringar uppgick till totalt 474 miljoner kronor (360). Bland annat påbörjades renovering i större skala av stammar och badrum.

Nyproduktionen ökade kraftigt under året. Totalt färdigställdes 286 lägenheter och vid årsskiftet pågick produktion av ytterligare 300 lägenheter.

RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESUTVECKLING (Mkr)



Året som kommer 2009

Vid ingången av 2009 är 300 lägenheter under produktion. Av dessa beräknas samtliga bli inflyttningsklara under året och ytterligare 400 lägenheter att påbörjas.

Bolaget följer noga vad som händer på fastighetsmarknaden för att eventuellt kunna förvärva strategiskt rätt fastigheter.

I samverkan med Malmö stad fortsätta arbetet med förtätning av befintliga stadsdelar för att möta den ökande efterfrågan på hyresrätter.

Öka underhållet till 275 kronor per kvadratmeter (231), bland annat genom stambyten i 430 lägenheter.

Den sammanlagda investeringsvolymen i nya bostäder och renovering av beståndet beräknas uppgå till drygt 550 miljoner kronor (474).

Resultatet för 2009 efter finansnetto beräknas till 50-70 miljoner kronor.

I januari 2009 träffades en överenskommelse med Hyresgästföreningen om att höja hyrorna med 3,3 procent från den 1 mars 2009.

RESULTAT I SAMMANDRAG (Mkr)

	2008	2007
Omsättning	1 497	1 372
Resultat efter finansnetto	40	124
Bedömt marknadsvärde på fastigheterna	16 008	15 367

VD har ordet:

"Vi är rustade för att vara offensiva i lågkonjunkturen"



Sonny Modig i sin lägenhet i Rosengård.

En överhettad bostads- och byggmarknad i början av 2008 svalnade snabbt som ett resultat av finanskris och begynnande lågkonjunktur i slutet av året. För MKB har 2008 ändå varit ett mycket positivt år. Vi har en finansiell styrka som gör oss rustade för att vara offensiva även i lågkonjunkturen, skriver MKB:s vd Sonny Modig.

2008 har varit ett mycket positivt och stimulerande år för oss som arbetar i MKB och förhoppningsvis även för våra kunder. 2007 slutade olyckligt med en stor brand i kvarteret Potatisåkern. I år har vi genomfört en omsorgsfull återuppbyggnad och en majoritet av våra kunder som fick lämna sina hem till följd av branden, har valt att flytta tillbaka.

Det är ett bra betyg åt MKB. Den snabba återuppbyggnaden har möjliggjorts tack vare professionell och engagerad personal som med god hjälp av duktiga entreprenörer och försäkringsbolag har gjort sitt yttersta för att snabbt bygga upp det som förstördes i branden.

Under 2007 påbörjade MKB ett utvecklingsarbete som omfattar såväl framtagande av områdesstrategier som praktiskt genomförande av olika förebildsprojekt. Vi har fortsatt och fördjupat detta arbete under 2008.

Vår viktigaste uppgift är att långsiktigt och hållbart förse Malmö med hyresbostäder för olika behov och olika betalningsvilja. Eftersom efterfrågan på hyresrätter är större än utbudet innebär det ett stort ansvar för MKB att bygga nytt. Det ansvaret har vi tagit under 2008, genom att färdigställa 286 nya lägenheter. Dessutom förstärkte vi vårt bestånd

med hyresrätter genom att förvärva 301 centralt belägna lägenheter kring Möllevångstorget. Vi fortsätter att arbeta strategiskt för att hållbart och kostnadseffektivt förse Malmö med bostäder och planerar för en produktionsvolym på 300-500 nya lägenheter per år under de närmaste åren.

Vi har under 2008 även arbetat vidare med att förädla och förbättra våra befintliga fastigheter. En viktig förutsättning för att arbeta kostnadseffektivt och med hög kvalitet är den tekniska beställarorganisation som vi har fortsatt att bygga upp under året. Det är tryggt att kunna planera och genomföra även större underhållsarbeten, som exempelvis stambyten, under ledning av egen personal. Inte minst för våra kunder som bor kvar i lägenheterna är det nödvändigt att arbetet kan genomföras med aktsamhet om bostadsmiljön och stor precision avseende utförandet.

Arbetet med att stärka vårt varumärke har fortlöpt under året, bland annat genom att vi har förstärkt vår kompetens på kommunikationsområdet. MKB är ett publikt företag som väcker uppmärksamhet och det är många som är intresserade av vår verksamhet. Vi behöver därför bli ännu bättre på att berätta om vad vi gör och sprida information om allt det positiva som sker hos MKB och i våra bostadsområden.

Frågan om hur vi ska minska vår klimatpåverkan och andra belastningar på miljön ligger mig personligen varmt om hjärtat. Det är med stolthet jag kan säga att MKB kan vara en förebild för andra företag avseende miljöarbete.

Vi har en miljöpolicy som vi efterlever med hjälp av årligen fastställda/reviderade miljömål. Några exempel: Energi-användningen i våra fastigheter har minskat kraftigt och vi har redan idag uppnått EU:s sparmål för år 2020. All el vi köper kommer från vindkraft. Vi väljer att resa med tåg istället



Sonny Modig på promenad i Rosengård.

"MKB är ett av Malmö kommuns redskap för att tillgodose allmänna samhälleliga intressen inom bostadsförsörjningen i Malmö."

Ur ägarens direktiv

let för flyg. Med kundernas hjälp har vi kommit långt när det gäller att sortera och återvinna avfall.

Allt det här gör vi för att det handlar om vår långsiktiga överlevnad, men också för att det är en bra affär att hushålla klokt med våra resurser. Även om vi är stolta för det vi har gjort, så är vi inte nöjda. Vi har mer kvar att göra.

I slutet av 2008 har riksmidiernas intresse åter riktats mot området Rosengård. Uppmärksamheten har handlat om sociala oroligheter och om eftersatt fastighetsunderhåll. Det känns viktigt att understryka att oroligheterna har varit begränsade till en mindre del av Rosengård och till en liten grupp människor. Jag har själv en övernattningslägenhet i Rosengård och jag känner mig alltid trygg.

Det är oerhört beklagligt när oseriösa fastighetsägare låter sina lägenheter förfalla och bara är intresserade av att höja intäkterna. Det finns flera stora seriösa privata fastighetsägare i Malmö, men jag skulle välkomna fler seriösa aktörer även i miljonprogramsområdena.

Vi har under en rad år redovisat goda rörelseresultat i MKB. Vinsterna har inte försvunnit ur företaget utan finns kvar i vår balansräkning. Det innebär att vi, när vi nu går in i en lågkonjunktur, står väl rustade för att fortsätta bygga och att ta ansvar för vår del av bostadsförsörjningen i Malmö. Vi har en styrka som gör att vi själva råder över vår framtid.

Under de kommande åren kommer vi utöver vår produktion i stadens utbyggnadsområden att förtäta staden genom nybyggnation i befintliga områden. Vår starka finan-

siella ställning gör det också möjligt att förvärva fastigheter, när det uppstår möjligheter som ligger i enlighet med våra investeringsstrategier.

Den höga underhålls- och investeringsnivån kommer att leda till att vi får se lägre resultat i MKB de närmaste åren. Det är en medveten strategi. Den underliggande driftekonomin är god och vi står långsiktigt starka som en stor aktör på en växande bostadsmarknad i en expansiv region.

UTMANINGAR INFÖR 2009 OCH 2010:

- Att skapa förutsättningar för att genomföra vårt investeringsprogram.
- Att envist fortsätta vårt arbete för att minska vår inverkan på miljön.
- Att göra det vi kan för att bryta utanförskapet i vissa delar av Malmö.

Malmö i februari 2009

Sonny Modig



speglingar

*Miljöer speglar
människor och
människor avspeglas
i miljön...*

*Västra hamnen
återspeglar himmel
och hav...
och människor.*

Ägarens direktiv

- insikter och utsikter...



Kvarteret Ankarspelet, Västra hamnen.

Den 29 mars 2007 antog Kommunfullmäktige i Malmö nya ägardirektiv för MKB Fastighets AB.

ÖVERGRIPANDE MÅLSÄTTNINGAR

MKB är ett av Malmö Kommuns redskap för att tillgodose allmänna samhälleliga intressen inom bostadsförsörjningen i Malmö.

MKB ska på samma sätt som andra förvaltningar och bolag samverka och stödja det strategiska utvecklingsarbete kommunen bedriver. Planer, policys och program som Malmö Kommunfullmäktige fastställer ska tillämpas av MKB.

MKB ska vara en ledande aktör på Malmös bostadsmarknad och ett föredöme för andra fastighetsägare. MKB ska i alla delar av staden erbjuda ett brett utbud av prisvärda hyreslägenheter och kooperativa hyresrätter som ska ge de boende valmöjlighet i form av varierade lägen, standard, pris och flexibel servicegrad.

MKB ska genom effektiv förvaltning och inom ramen för en långsiktig självkostnadsprincip medverka till att hyresnivåerna i Malmö hålls nere.

MKB ska ha en långsiktigt stabil ekonomi som minimerar kommunens risktagande och med årliga överskott på en nivå som säkrar en avkastning motsvarande de principer och nivåer som gäller vid direktivens upprättande. Bolagets ekonomiska hushållning ska göra det möjligt för bolaget att förverkliga sina produktions- och marknadsmål, långsiktigt säkra sina fastigheters värde och ge de boende en god service.

MKB ska eftersträva högt ställda miljöambitioner i nyproduktion, ombyggnad och förvaltning. Särskild uppmärksamhet ska riktas mot att bygga energisnåla hus och energieffektivisering i befintliga hus.

FÖRVALTNING OCH BOSTADSSOCIALT ANSVAR

MKB:s bostäder och områden ska tillgodose de boendes behov av trygghet, trivsel och service. MKB:s områden ska vara rena och snygga med trevliga utemiljöer.

MKB ska aktivt motverka boendesegregation, främja integration och jämställdhet och bekämpa diskriminering.

MKB ska sträva efter en väl fungerande boendedemo-

krati, ökat medinflytande och självförvaltning för hyresgästerna. Kooperativ hyresrätt ska främjas inom MKB.

MKB ska tillsammans med andra hyresvärdar, och inom ramen för dessa direktiv i övrigt, ta sitt bostadssociala ansvar.

MKB ska förmedla sina bostäder på ett ordnat och rättvist sätt och med transparenta regler lika för alla. Införs en kommunal bostadsförmedling ska MKB medverka i denna.

BOSTADSPRODUKTION OCH MARKNAD

MKB ska genom nyproduktion av hyresrätter och kooperativa hyresrätter aktivt motverka bostadsbrist. Bostadsproduktionen tillsammans med förvärv av befintliga bostadsfastigheter ska leda till att MKB successivt ökar sin marknadsandel och till att MKB finns väl företrädd i hela staden.

MKB ska verka för en långsiktigt tillräcklig tillgång på bostäder för särskilda grupper. MKB ska därför bygga och förvalta ett ökat antal studentboenden och seniorboenden och medverka i de boendelösningar som riktar sig mot hem- och bostadslösa och andra socialt utsatta grupper. Ungdomars unika problem att ta sig in på bostadsmarknaden, liksom stora barnfamiljers behov, ska bolaget ägna särskild uppmärksamhet.

Avyttring av fastigheter och enskilda bostäder kräver Kommunfullmäktiges ställningstagande. I samband med så kallat bolagsförvärv kan MKB utan Kommunfullmäktiges ställningstagande avyttra enstaka fastighet, när detta behövs för att uppnå rationell förvaltning.

I produktionsverksamheten kan MKB, för att vinna kostnadsfördelar, ta på sig ett större produktionsansvar än de hus man själva har för avsikt att förvalta. Försäljningar av sådana fastigheter kan MKB genomföra utan Kommunfullmäktiges ställningstagande. Motsvarande ska gälla när kooperativ hyresrätt med ägarmodell väljs.

MKB ska årligen rapportera till kommunstyrelsen hur planerna kring nyproduktion, förvärv och utbyggnad av boenden för särskilda grupper fortskrider.

Nya stråk stärker staden

- barriärer rivs och nya förutsättningar skapas

ORDLISTA

BOKALER: En lägenhet är sammanbyggd med en lokal där kunden kan driva företag. Beroende på bokalens utformning kan det till exempel vara en liten butik, ett kafé, en fotoateljé eller ett konsultföretag.

CITYTUNNELN: En tunnel för tåg som går under Malmö, från Centralstationen till södra delen av staden. Invigningen beräknas till december 2010.

FÖRTÄTNING: Förtätning innebär nybyggnation inom ett befintligt område. Genom förtätning utnyttjas stadens ytor och infrastruktur effektivare och förtätningen kan också skapa ökad trivsel i glesa områden.

GENTRIFIERING: En social statushöjning av ett stadsområde genom exempelvis dyra nybyggen eller inflyttning av nya invånare med högre inkomster än de som bodde där tidigare.

STRÅK: En sammanhållande länk genom ett eller flera områden.

Utvecklingen av MKB hänger nära samman både med urbaniseringen av Sverige och stadsplaneringen i Malmö. Att bolaget tar sitt ansvar för utvecklingen av Malmö stad är till nytta för kunderna och stärker MKB som bolag.

URBANITET

Allt fler människor vill leva stadsliv. I de stora städerna finns de spännande jobben, de lockande mötesplatserna och den utvecklande kulturen.

MKB:s uppgift är att nära följa stadens utveckling. Det innebär att bolagets omvärldsbvakning kontinuerligt är uppdaterad inte bara på Malmös fastighetsmarknad, utan även när det gäller nya rörelser och vanor hos befolkningen och på olika marknader i Malmö. Utifrån de kunskaperna fattas beslut om förvärv och nybyggnationer som gynnar Malmö stad, kunderna och samtidigt stärker MKB som bolag.

Malmö liknar inte någon annan svensk stad. På en relativt liten yta finns exklusivt boende i de västra delarna inte långt ifrån miljonprogrammets mångkulturella miljöer. I den verkligheten finns problem men också en stor potential för utveckling.

GENTRIFIERING

Många människors önskan att leva stadsliv ökar trycket på innerstaden med stigande bostadspriser som följd. När priserna blir för höga och det hipa blir chikt tenderar de kreativa människorna som bidrar till stadens attraktivitet att flytta vidare till nya, mindre likformiga områden.

MKB förstärker möjligheter till urbant liv genom att förtäta. Miljonprogramsområdena ligger bara tio minuter med cykel från centrum. Där finns stora ytor som är möjliga att bebygga, både för att skapa fler bostäder i staden och för att göra ytterområdena mer attraktiva för de boende och andra aktörer. Att i samband med förtätningar av ytterområdena satsa på ekologiskt hållbara hus och en framtidsinriktad arkitektur kan öka attraktiviteten i dessa områden.

Ett annat exempel på hur MKB förnyar och förtätar Malmö är de bokaler som nu håller på att byggas i Rosengård och i kvarteret Svante nära Värnhemstorget.

STRÅK

Att skapa nya stråk mellan citykärnan och miljonprogramsområdena som ligger relativt centralt stärker attraktiviteten i hela staden. För att kunna skapa dessa stråk gäller det att riva barriärer och skapa nya förutsättningar för trafiken. På det sättet minskar skillnaderna och spänningarna mellan stadens delar.

Redan idag är trycket stort på området kring Möllevångstorget i centrala Malmö. När Citytunneln står klar 2010 förväntas detta område bli ännu hetare, både som livsmiljö och handelsplats. Rosengårds centrum ligger bara drygt en kilometer från Möllevången. Genom att skapa ett tydligt stråk knyts området samman med Rosengård – till nytta för bägge stadsdelarna.

En ny, hållbar och färgglad gårdsmiljö i Herrgården på Rosengård för att skapa liv, lust och identitet hos de boende (t v).

MKB arbetar för att binda samman områden med stråk. Här är ett lyckat exempel från Frederiksberg i Köpenhamn (t h).



"MKB ska på samma sätt som andra förvaltningar och bolag samverka och stödja det strategiska utvecklingsarbete kommunen bedriver."

Ur ägarens direktiv

Idag byggs en helt ny stadsdel vid den blivande citytunnelstationen i Hyllie i södra Malmö. I denna nya stadsdel finns redan en arena som ska kompletteras med ett köpcentrum och bostäder. Inte långt ifrån Hyllie ligger Holma och Kroksbäck. Det är miljonprogramsområden där MKB äger en stor del av bostäderna. Genom att skapa ett stråk mellan Hyllie, Holma och Kroksbäck förhindrar man att en social mur bildas mellan den nya stadsdelen och de gamla områdena.

Stråk skapas genom att man öppnar förbindelser för människor och att man skapar platser för livet mellan husen, handelsplatser och kulturella mötesplatser. Genom att det blir lättare att förflytta sig, skapas nya rörelser och nya kontakter. För MKB:s kunder innebär stråken att de utan att flytta kommer att bo i en mer attraktiv del av staden. För bolaget betyder det att fastighetsbeståndet ökar i värde. För Malmö stad ökar stråkens förutsättningar att minska utanförskap och sociala problem.

NÄRVARO

Att vara närvarande betyder att MKB är nära sina kunder och att man tillsammans arbetar för att öka trivselen och tryggheten i bostadsområdena. Den nära förvaltningen är ett kännetecken för bolaget.

Medarbetarna märker de små signalerna som tyder på att ett område är på väg att förändras. Det hjälper bolaget att ta de rätta besluten om investeringar och förändringar som behövs.

Närvaron betyder också ett nära samarbete med Malmö stad i frågor som rör Malmös framtida boende. Det är en förutsättning för att bolagets ledning ska kunna fatta rätt strategiska beslut.

BEKRÄFTELSE

Sedan många år arbetar MKB med att det ska vara helt, rent och snyggt i alla bostadsområden. De som bor hos MKB ska kunna säga "Se så fint vi har det här". Att varje år plantera sommarblommor i rabatterna på ett område kan kanske tyckas onödigt, men är ett sätt att visa närvaro och betona att MKB bryr sig om de boendes trivsel årstid efter årstid.

Att bolaget under många år har stöttat en teaterverksamhet i Augustenborg är ett annat exempel på att lyssna på, se och bekräfta kundernas behov och önskningar. Sådana insatser bidrar till områdets kollektiva självförtroende och kan skapa en positiv spiral.

Självförvaltning infördes i MKB 1993. Det innebär att grannar tillsammans hjälps åt att hålla ordning på gården och i andra gemensamma utrymmen. De kan arbeta med att plantera rabatter, städa trappor eller ansvara för källarutrymmen. Som ersättning får de förutom ökad trivsel en hyresnedsättning. Satsningen har blivit en succé och det kommer studiebesök från hela världen för att se hur det fungerar.

Nära förvaltning har alltid varit kärnan i MKB:s verksamhet, och det kan inte bli närmare än när de boende själva engagerar sig i förvaltningen av sina egna hem.

Det är också tydligt att andra fastighetsföretag följer efter MKB:s sätt att arbeta nära kunderna. Bolaget lyfter upp nivån i Malmö. MKB:s sätt att arbeta nära staden och nära de boende visar att samhällsnytta och affärsnytta långsiktigt är två sidor av samma sak.

Långsiktigt arbete

- skapar beredskap för förvärv och nybyggnation

MKB:s uppgift är att som en av aktörerna på bostadsmarknaden möta behovet av bostäder i Malmö. För att kunna förtäta i befintliga bestånd, bygga nytt i rätt område och ta tillfällen till förvärv drivs ett långsiktigt och systematiskt arbete. MKB har en god beredskap för förvärv och nyproduktion när konjunkturen nu svänger.

ORDLISTA

INFRASTRUKTUR: Anläggningar som är nödvändiga för att samhället ska fungera. Exempel är transport, energi och information.

SYNERGIEFFEKT: När två eller flera handlingar blir effektivare om de görs tillsammans än var för sig.

En överhettad bygg- och fastighetsbransch har under 2008 snabbt vänts i finanskris, lågkonjunktur och en begynnande turbulens på bostadsmarknaden i Malmö. Det förändrar förutsättningarna för såväl nybyggnation som förvärv. MKB har en beredskap för den nya situationen inte bara i kraft av en stabil ekonomi utan också genom ett långsiktigt arbete med investeringsbedömning.

NYBYGGNATION

Det första kriteriet i investeringsbedömningen är läget. Det gäller oavsett om det rör sig om nybyggnation eller förvärv. MKB analyserar närområdet för att kunna tillhandahålla en produkt som efterfrågas på marknaden. Faktorer som kommersiell och offentlig service, utemiljö och infrastruktur är en del av bedömningen liksom förväntningarna på områdets långsiktiga utveckling.

En annan faktor som vägs in i investeringsbeslutet är hur väl det passar in i MKB:s organisation. Bolaget väger in möjligheter till synergieffekter genom till exempel den personal och de skötselavtal som redan finns i området.

Hyresnivån och konkurrensen från andra fastighetsbolag i området är faktorer i bedömningen av den ekonomiska bärkraften i området. Betalningsviljan påverkas också av vilka upplåtelseformer som dominerar i området.

FÖRVÄRV

När MKB överväger förvärv görs en noggrann analys av fastighetens skick och standard. Faktorer som yttre skydd mot väder och vind, tekniska system och modernitet bedöms. Driftekonomin analyseras med hjälp av schabloner, men även med en egen bedömning av den verkliga kostnaden.

En riskbedömning görs för att säkra tillförlitligheten i underlaget och minimera risken för felbedömningar. Att MKB är en långsiktig aktör betyder också att det inom bolaget finns en långsiktig kunskap om bostadsmarknaden i Malmö. Kunskaper om subjektiva faktorer som ungdomars önskemål om boende eller kroglivets påverkan på människors rörelser i staden finns också med i den totala bilden.

Bolagets nära samarbete med Malmö stad bidrar också till ett gott underlag för investeringsbeslut. När den slutliga kalkylen är klar kan MKB:s styrelse fatta beslut med hjälp av ett komplett underlag.



Nyproduktion i kvarteret Ankarspelet, Västra hamnen.

"Bostadsproduktionen tillsammans med förvärv av befintliga bostadsfastigheter ska leda till att MKB successivt ökar sin marknadsandel och till att MKB finns väl företrädd i hela staden."

Ur ägarens direktiv

BEREDSKAP

Att överhettningen har övergått till finanskris och lågkonjunktur innebär att kostnaden för nybyggnation kommer att sjunka. Det betyder att de projekt som för något år sedan skulle ha varit för dyra att genomföra nu kommer ner på en sådan kostnadsnivå att de åter kan övervägas.

Det finns anledning att tro att några påbörjade men inte avslutade byggprojekt kan komma ut på marknaden under kommande år. Även i det befintliga beståndet av bostadsfastigheter kan det befaras att alla aktörer inte kan hålla ut genom lågkonjunkturen. MKB har en god beredskap för att bedöma nya affärsmöjligheter som uppstår ur ett långsiktigt perspektiv.

FÖRVÄRV UNDER 2008

MKB förvärvade i början av 2008 nio fastigheter med 301 lägenheter i centrala Malmö. Fastigheterna ligger längs Bergsgatan och runt Möllevångstorget. Säljare var Hagman

Esping Fastigheter AB och fastigheterna har genomgående varit mycket välskötta. MKB betalade sammanlagt 340 miljoner kronor för de nio fastigheterna.

Att köpa fastigheter i detta område har två strategiska aspekter:

- Området nära Möllevångstorget blir allt mer attraktivt. När Citytunneln står klar i december 2010 kommer det att ligga ett stenkast från järnvägsstationen vid Triangeln där alla tåg kommer att stanna. Tyngdpunkten i Malmö centrum förskjuts i den riktningen.
- Att MKB äger fler fastigheter i centrala lägen garanterar tillgången till hyresrätter i centrala Malmö.

UTMANINGAR INFÖR 2009 OCH 2010:

- Att få fram fler byggrätter över hela Malmö.
- Att hitta platser i MKB:s befintliga bestånd, där det går att bygga nya hus.

Investeringar

- ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara



SVANTE

Området Östervärn vid den norra infarten till Malmö byter skepnad. En ny stadsdel växer fram och här bygger MKB 228 nya hyresrätter i kvarteret Svante. De har ritats av arkitekten Bertil Öhrström från Sweco FFNS Arkitekter, som har hämtat inspiration från sekelskifteshusen intill med hörnen utformade som torn samt från Quartier Schützenstrasse i Berlin ritade av Aldo Rossi.

Svante är ett exempel på MKB:s arbete med att förtäta och förnya Malmö. Här finns även nio bokaler – det vill säga lokaler för boende och kommersiell verksamhet i ett.

En del av lägenheterna var inflyttningsklara under 2008. De sista kunderna flyttade in den 1 februari 2009.

ANKARSPELET

När inflyttningen i Ankarspelet började under 2008 var det MKB:s mest efterfrågade bostäder någonsin. Över 2 000 människor hade anmält sig till 74 lägenheter. Lägenheterna i det attraktiva Västra hamnen har utsikt mot Lomma i norr och Öresundsbron och Köpenhamn i väster. De har ritats av arkitekten Kim Utzon från Kim Utzon Arkitekter, som har hämtat inspiration från bland annat medelhavsstäder i Frankrike, Italien och Spanien.



HAMMARS PARK

De kunder som under 2008 började flytta in i MKB:s nya bostäder i Hammars park har bara några hundra meter till badplatsen i Öresund. MKB-kvarteret kommer när det är klart att innehålla fyra punkthus och fem lamellhus med sammanlagt 161 lägenheter.

Arkitekten Stanislaw Wellin från FOJAB arkitekter har inspirerats av de kringliggande villaområdena vid utformningen av de smäckra husen.

FLAGGSKEPPAREN

Flagghusen är det nya området i Västra hamnen med drygt 600 nya lägenheter. Av dessa bygger MKB – som en av 13 byggherrar – 68 hyresrätter.

Området ligger norr om Turning Torso, intill den blivande Kockumsparken. Lägenheterna ligger i tre sammanhängande huskroppar som omsluter en grönskande innergård. Husen är tre respektive fem våningar höga och nästan alla lägenheter är genomgående med balkonger.

Inflyttningen är beräknad till sommaren 2009. Arkitekt är Jonas Lloyd från Lloyd's Arkitektkontor.



DRAKEN

Nära Bulltofta planeras 80-90 lägenheter. Byggstart i kvarteret Draken längs Sallerupsvägen beräknas till hösten 2009.

GYLLINS TRÄDGÅRD

I det som en gång var Gyllins trädgård söder om Sallerupsvägen planeras ett nytt bostadsområde. Här planerar MKB 70-80 lägenheter på två tomter. Sven Gustavsson vid White arkitekter ritas. Byggstart är planerad till hösten 2009.

ÖN I LIMHAMN

Vid hamnbassängen på Limhamnsön ska MKB bygga drygt 70 lägenheter. Husen ritas av Metro arkitekter. Byggstart planeras till sommaren 2009.

FÄLADSMARKEN

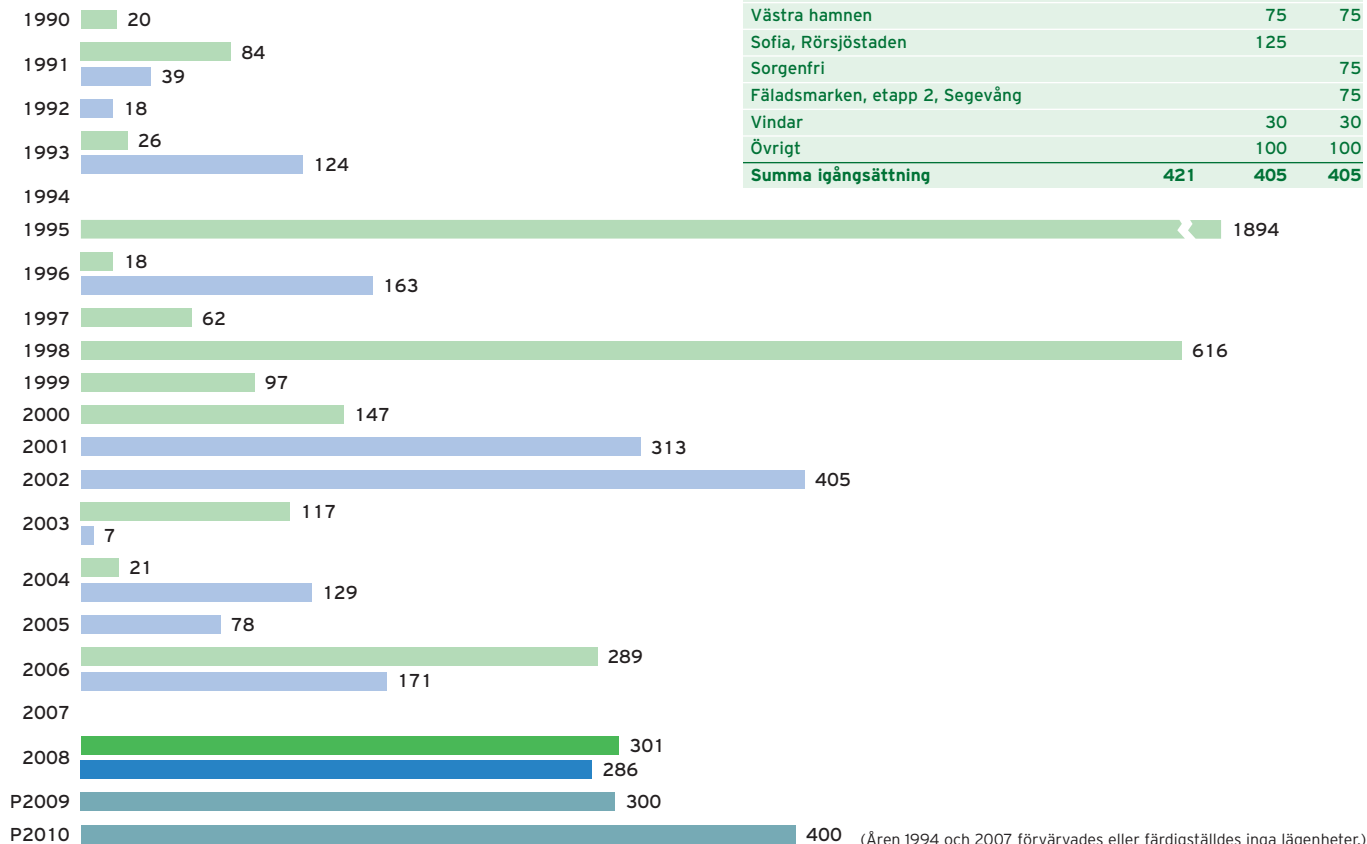
Bebyggelse i grön miljö planeras vid Fäladsmarken vid Segevång. 75 hyresrätter ska byggas med start 2009. Arkitekter är Henrik Jais-Neilsen & Mats White arkitekter.

Antal färdigställda lägenheter i nyproduktion samt antal förvärvade lägenheter			
Genomfört	Nyproduktion färdigställda	Förvärv	Summa
1995		1 894	1 894
1996	163	18	181
1997		62	62
1998		616	616
1999		97	97
2000		147	147
2001	313		313
2002	405		405
2003	7	117	124
2004	129	21	150
2005	78		78
2006	171	289	460
2007			
2008	286	301	587
Summa färdigställda	1 552	3 562	5 114
Planerat			
2009	300		
2010	400		
2011-	300-500		

Nyproduktion och förvärv 2008 - 2011 (antal lägenheter)				
	2008	2009	2010	2011
Förvärv				
Möllevångsområdet, 9 fastigheter	301			
Färdigställd nyproduktion				
Svante, Östervärn	191			
Ankarspelet, Västra hamnen	59			
Hammars park, Limhamn	36			
Summa färdigställda	286			
Pågående nyproduktion 2008-12-31				
Svante, Östervärn	37			
Ankarspelet, Västra hamnen	15			
Flaggskepparen, Västra hamnen	68			
Hammars park, Limhamn	125			
Yngve, Östervärn	2			
Lien, Lorensborg	46			
Summa pågående	293			
Planerad igångsättning				
Sundholmen, Ön, Limhamn		72		
Gyllins trädgårdar, Husie		75		
Draken, Bulltofta		75		
Fäladsmarken, Segevång		75		
Törnrosen, ombyggnad av f d tvättstugor		83		
Nytorp, speciallägenheter, Lorensborg		16		
Svante, Östervärn		22		
Lodet, Möllevången		3		
Sofielundsskolan			75	50
Västra hamnen			75	75
Sofia, Rörstaden			125	
Sorgenfri				75
Fäladsmarken, etapp 2, Segevång				75
Vindar			30	30
Övrigt			100	100
Summa igångsättning		421	405	405

FÖRVARV OCH NYPRODUKTION

Nyproduktion (färdigställda lägenheter) Förvärv



Ökad kunskap förfinar metoderna

- strategiskt smartare planering av underhåll



"Bolagets ekonomiska hushållning ska göra det möjligt för bolaget att förverkliga sina produktions- och marknads mål, långsiktigt säkra sina fastigheters värde och ge de boende en god service."

Ur ägarens direktiv

MKB är nu igång med ett omfattande åtgärdsprogram för underhåll av de äldre fastigheterna i beståndet. Kunskaperna ökar under arbetets gång, så att metoderna hela tiden kan förfinas. Planeringen sker på ett strategiskt allt smartare sätt.

MKB har under lång tid prioriterat underhållet av bolagets fastigheter. Insatserna som gjordes under slutet av 1980- och början av 90-talet bidrog till att fastighetsbeståndet fortfarande är i gott skick. Under början av 2000-talet byggde MKB upp ett planeringssystem och skapade verktyg för att samordna och genomföra underhållet. Genom besiktningar och analyser kartlades successivt var de största och mest akuta behoven fanns.

Under det gångna året har MKB lagt ned 231 kronor per kvadratmeter i underhåll, totalt 376 miljoner kronor. År 2009 planerar bolaget att satsa 450 miljoner på underhåll. Nivån är hög i förhållande till de flesta av de allmännyttiga fastighetsbolagen i Sverige.

Åldersstrukturen på MKB:s fastigheter innebär relativt stora underhållsbehov under de kommande 10-15 åren, vilket gör att underhållsvolymerorna successivt kommer att öka

ORDLISTA

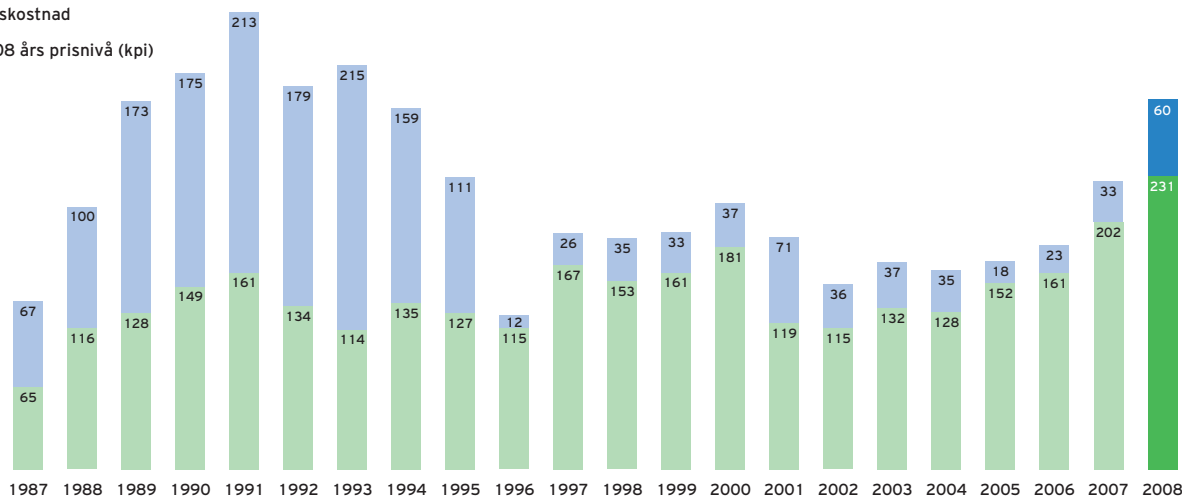
STAMBYTE: Byte av rörstammar, vattenledningar och elledningar i en fastighet.

UNDERHÅLLSKOSTNAD OCH FÖRBÄTTRINGS-ÅTGÄRDER*

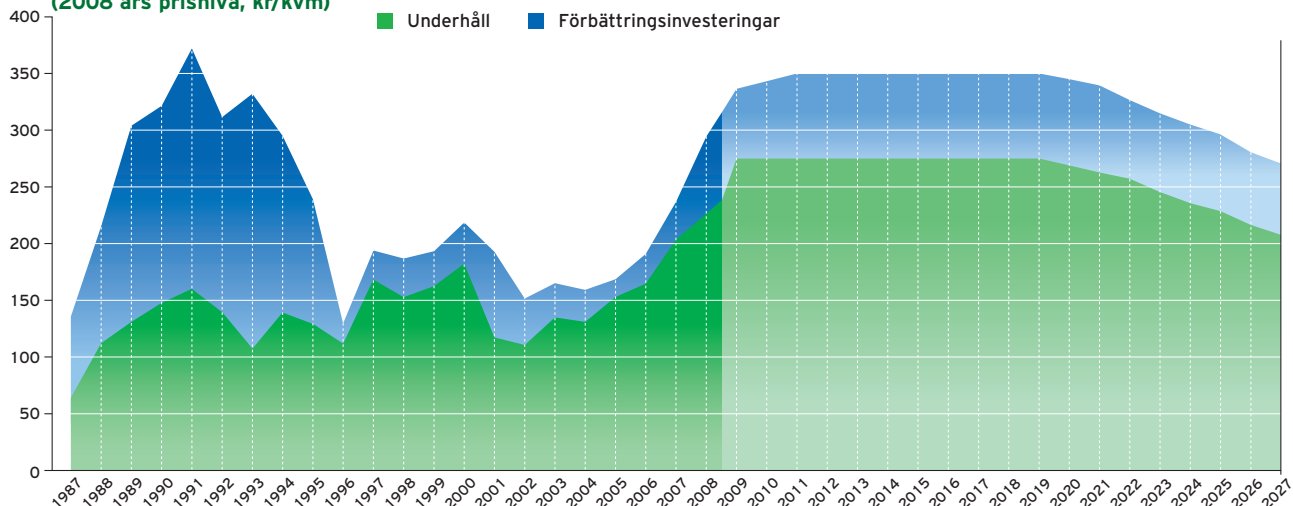
■ Förbättringsinvestering

■ Underhållskostnad

*kr/kvm i 2008 års prisnivå (kpi)



UNDERHÅLLSKOSTNAD OCH FÖRBÄTTRINGSINVESTERINGAR 1987-2008 SAMT BEDÖMT BEHOV 2009-2027 (2008 års prisnivå, kr/kvm)



upp mot 500 miljoner kronor årligen. Anledningen är delvis att behovet av större underhållsåtgärder för fastigheter byggda på 1940- och 50-talet sammanfaller med fastigheterna byggda under miljonprogrammet på 1960- och 70-talet.

Bolaget har under de senaste åren successivt byggt upp en stambytesgrupp för att långsiktigt öka planerings- och genomförandekapaciteten samt säkerställa kvaliteten. För att möta den ökade volymen fastighetsunderhåll har även underhållsgruppen förstärkts under året. Hela gruppen har utökats med sju medarbetare och omfattar idag tio personer.

STRATEGISKT UNDERHÅLL

MKB:s strategi för underhållsarbetet är att bygga om var- samt, kontinuerligt och professionellt. Ambitionen är att sätta in åtgärderna där behovet är som störst och utnyttja den kvarvarande livslängden maximalt, men också att göra arbetet så rationellt som möjligt.

För att få ett bra grepp om behovet genomförs fysiska besök i hela fastighetsbeståndet. Dessa besök är dels ett sätt att följa upp de åtgärder som gjorts, dels ett sätt att upptäcka nya behov. De fördjupade analyserna tar också hänsyn till i vilken utsträckning åtgärderna höjer standarden och intäkterna. Ett klassificeringssystem har tagits fram utifrån både analyser och erfarenheter. Insatserna delas upp i:

- direkt underhållsrelaterade åtgärder, sedvanligt underhåll då livslängden har löpt ut
- intäktshöjande åtgärder, förbättringar som höjer standarden
- kostnadsreducerande åtgärder, exempelvis åtgärder som innebär minskad energiförbrukning

Underhållskostnader och förbättringsinvesteringar (kr/kvm)

	2008	2007
Lägenhetsunderhåll (tillval mot hyrestillägg)	47	38
Övrigt lägenhetsunderhåll	48	41
Fastighetsunderhåll	123	98
Lokalerunderhåll	7	5
Energibesparande åtgärder	5	13
Summa kostnadsfört underhåll	231	195
Förbättringsinvesteringar	60	32
Summa underhåll och förbättringsinvesteringar	292	227

- åtgärder av estetisk karaktär, förbättringar som höjer trivselen exempelvis trappmålning
- skötselåtgärder.

YTTRE UNDERHÅLL

De första åren av åtgärdsprogrammet har dominerats av yttre underhåll såsom takomläggningar, fasadrenoveringar, gårdsombyggnader och fönsterbyten. MKB håller på med en översyn av fastigheternas fasader. Fästena som håller fast tegelfasaderna i stommen undersöks och vid behov har fasaderna åtgärdats med hjälp av nya metoder för att säkra stabiliteten.

STAMBYTE

Ett omfattande planeringsarbete avseende stambyten inleddes under 2007 och 114 lägenheter fick nya stammar och badrum under 2008. För 2009 planeras stambyten i 430 lägenheter och under år 2010 i 650 lägenheter.

Stambytet innebär vanligtvis att lägenhetens standard höjs. Badrummen helkaklas, elinstallationerna ses över och jordfelsbrytare samt jordade uttag installeras. Även köksstandarden berörs, exempelvis höjs låga diskbänkar. Under renoveringstiden kommer kunderna i hög utsträckning att bo kvar i lägenheterna. Det ställer extra stora krav på att renoveringarna är väl planerade. Kostnaden för ett stambyte och badrumsrenovering beräknas till 150 000 – 200 000 per lägenhet. Ungefär hälften finansieras genom de hyreshöjningar som blir ett resultat av den höjda standarden.

Under planeringsarbetet har nya metoder utvecklats för att bättre utnyttja den återstående livslängden. När det inte bedöms som ekonomiskt försvarbart att riva ut exempelvis avloppsrör och elledningar som har 20 års återstående livslängd genomförs istället ett begränsat stambyte.

UTMANINGAR INFÖR 2009 OCH 2010:

- Att genomföra ett stort antal stambyten samtidigt som kunderna bor kvar med så lite störningar som möjligt.
- Omfattande underhållsåtgärder på delar av området Katrinelund, bland annat fasadrenovering, fönsterbyte och omläggning av tak.
- Byta ut uppvärmningssystem från el och gas till fjärrvärme. Cirka 100 lägenheter i Oxie med kvarboende kunder kommer att beröras.

mosaik

*Mosaik - olika kulturer,
olika vanor...
vår vardag vävs samman
och skapar nya mönster.*

*Mönster som behöver
olika linjer
för att leva.*

Miljömålen på rätt väg

- kundernas sortering minskar koldioxidutsläppen



Kvarteret Bennet, Törnrosen i Rosengård.



"MKB ska eftersträva högt ställda miljöambitioner i nyproduktion, ombyggnad och förvaltning."

Ur ägarens direktiv

ORDLISTA

DRIFTOPTIMERING: Husens energisystem övervakas, justeras och regleras för att nå funktionsmålen med minsta möjliga energianvändning.

KOLDIOXIDUTSLÄPP: Vid förbränning av allt organiskt material bildas koldioxid. När bränslet är fossilt ökas koldioxiden i atmosfären och skapar växthuseffekten, en global uppvärmning.

2008 har MKB för första gången beräknat hur stor koldioxidbesparing som kundernas källsortering medför. Det motsvarar en sjättedel av bolagets direkta utsläpp från energianvändning under samma tid och är ett betydande bidrag i klimatarbetet.

EU:s klimatmål är att utsläppen ska minska med 20 procent till 2020, från 1990 års nivå. MKB har inte haft koldioxidredovisning så länge, men har en god energistatistik sedan början av 1990-talet. Den visar att trots att bolagets uppvärmda yta har ökat med nästan 30 procent sedan dess genom att antalet fastigheter blivit fler, så har den totala energianvändningen inte ökat nämnvärt. Energiarbetet har alltså medfört att energianvändningen per kvadratmeter, och därmed de direkta koldioxidutsläppen, redan har minskat med motsvarande EU:s mål.

Det finns dock anledning att vara ödmjuk. Mycket återstår att göra. När man diskuterar EU:s långsiktiga mål – att temperaturen inte ska öka med mer än två grader jämfört med förindustriell nivå – så pratar man om utsläppsminskningar på upp till 80 procent till år 2050 jämfört med 1990 års nivå.

Att driva ett ansvarsfullt miljöarbete är inte bara en politisk vilja och ett medborgarintresse – den affärsmässiga kopplingen blir också allt starkare. MKB driver ett målmedvetet arbete för att minska verksamhetens miljöpåverkan. Genom bolagets miljömål 2007-2009 har MKB koncentrerat sig på fyra övergripande områden: energi, avfall, inomhusmiljö och farliga ämnen. För några av målen är utvecklingen under året svagare än önskat, men trenden går i rätt riktning och arbetet fortsätter.

Miljöarbetet sker även utanför miljömålen. Ett exempel är att alla nyinköpta eller utbytta bilar under året har varit miljöfordon och att bolaget har genomfört utbildning i ecodriving för förarna. Ett annat exempel är att andelen tågresor gällande inrikes tjänsteresor har ökat från cirka 40 procent till nästan 70 procent under året.

Energi



MKB:s första solcellsanläggning finns i området Gullviksborg.

Stor kraft har under 2008 lagts på att energideklarerat fastigheterna. 99 procent av beståndet var klart till årsskiftet. Deklarationerna visar att energianvändningen, i medel för fastighetsbeståndet, ligger under de referensvärden Boverket anger. Fler faktorer än vanligt har samlats och analyserats tillsammans när underlaget för energideklarationerna har tagits fram, vilket har gett breddad kunskap om vad som påverkar fastigheternas energianvändning.

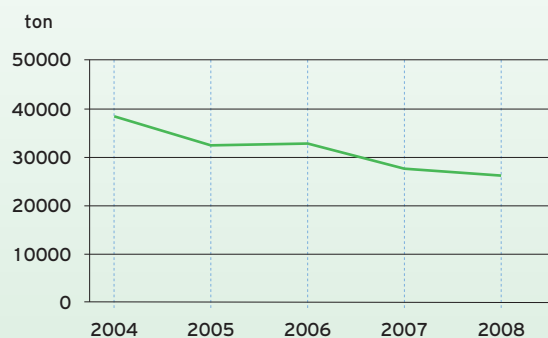
Arbetet med driftoptimering fortsätter löpande, men har 2008 skett i något mindre omfattning än vanligt då arbetet med energideklarationer prioriteras, vilket syns i energianvändningen. Det är genom just driftoptimering av energisystemen i förhållande till funktionsmålen för inomhustemperatur, varmvattentemperatur och ventilation, som MKB har minskat energianvändningen. Men bolaget närmar sig gränsen för vad som kan uppnås på denna väg. För att komma radikalt längre krävs en förändring av själva husen.

Det kan innebära att förbättra klimatskalet genom tilläggsisolering och bättre fönster. Men också att införa ventilation med värmeåtervinning eller fördelningsmätning och debitering av varmvattnet. Denna typ av förändring skulle dock medföra mycket stora ingrepp i ett bestånd som idag till större delen har självdragsventilation och tegelfasader. MKB arbetar med att öka kunskapen om när, hur och på vilka sätt denna typ av åtgärder bäst kan passa in i underhållsprogrammen. Under året har MKB medverkat i en utredning om energieffektiviseringar i miljonprogrammen som Skanska och Lunds tekniska högskola har genomfört.

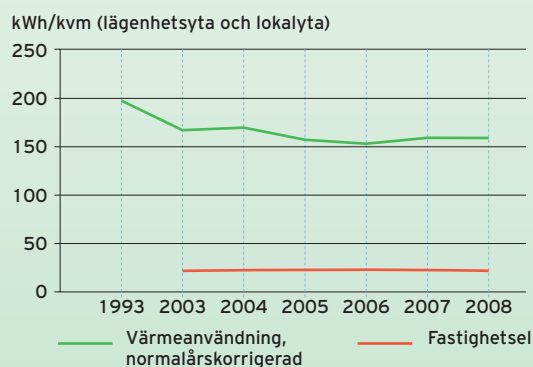
På elsidan är återbetalningstiderna för byte till effektiva teknik kortare och arbetet enklare. På belysningssidan är arbetet med utbyte i full gång. I enskilda fastigheter har elanvändningen till belysning halverats. Trots att den nordiska elproduktionen inte är förenad med höga koldioxidutsläpp räknas elen som klimatstrategiskt viktig. Eftersom elmarknaderna är sammankopplade innebär alla insatser för att minska elförbrukningen här, en möjlig klimatvinst någon annanstans där produktionen inte är lika koldioxidsnål. För att minska miljöbelastningen från elen, köper MKB sedan våren 2008 endast el från vindkraft.

MILJÖMÅL: Under perioden 2007-2009 ska värmeanvändningen minska till 147 kWh/kvm (BOA och LOA), och fastighetselanvändningen till 20 kWh/kvm (BOA och LOA).

KOLDIOXIDUTSLÄPP



ENERGIANVÄNDNING



Trots driftoptimering minskar värmeanvändningen endast svagt under året och det är en bit kvar till miljömålet. Effekterna har ätits upp av höjda varmvattentemperaturer i legionellaförebyggande syfte, tillkommande fastigheter med hög energianvändning och en svagt ökande vattenanvändning. För andra året i följd är dock eleffektiviseringen större än det ökande elbehovet och elanvändningen har minskat svagt under 2008. Koldioxidutsläppen minskar också något och ligger strax över 27 000 ton för 2008.

Avfall



Kunder sorterar matavfall respektive papper i miljöhus på Kamrergatan och Kronborgsvägen.



Trots goda resultat i arbetet med avfall och källsortering finns det fortfarande en stor potential för förbättring. Det visar de plockanalyser som har genomförts i det pilotprojekt som drivs i Ekostaden Augustenborg i samverkan med VASYD AB, SYSAV Utveckling AB och Lunds tekniska högskola. Plockanalyserna visar att cirka 25 procent av det återvinningsbara materialet fortfarande hamnar i soppsäsen. I pilotprojektet, som nu kommit igång i full skala, testas en fullständig källsortering där kunderna utöver de vanliga fraktionerna även kan sortera matavfall, elektronik, farligt avfall, glödlampor, lysrör och grovsopor lokalt på området. Snart tillkommer även insamling av fett och matolja. Syftet med projektet är att hitta modeller för framtiden och en uppgift under 2008 har varit att utvärdera olika informationsstrategier. Resultatet ska användas för att bättre stötta kunderna till att utnyttja den stora potentialen till förbättring.

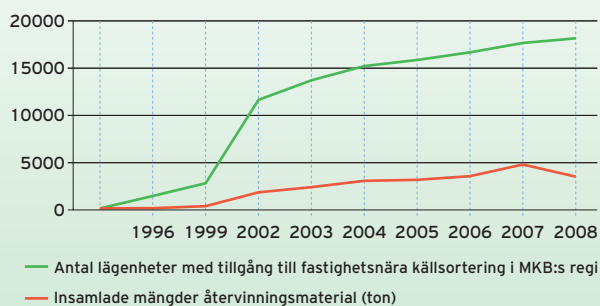
Utbyggnaden av den fastighetsnära källsorteringen fortsätter, samtidigt som den utvecklas. I Herrgården på Rosengård inför MKB nu ett nytt system för insamling som en del av områdets lokala miljömål. Insamlingsbehållarna är nedgrävda i marken utomhus, vilket ökar tillgängligheten samtidigt som brandrisken minskar.

Arbetet med att införa insamling av matavfall för produktion av biogas har genom de lokala miljömålen kommit igång i exempelvis områdena Augustenborg, Rörsjöstaden och Lorensborg. Även om det än så länge är relativt få kunder som sorterar matavfall, så har insamlingen ändå genererat biogas som räcker till över 5 600 mil bilkörning under året.

En svår fråga är grovavfallet som på många ställen har blivit ett lokalt trivsel- och miljöproblem genom att det ställs på fel ställen. På områdena finns idag en mängd olika lokala lösningar. MKB har inlett ett projekt för att förbättra hanteringen av grovavfall genom att ta fram de miljömässigt bästa lösningarna. För att säkerställa den interna hanteringen har medarbetarna genomgått en utbildning i farligt avfall.

MILJÖMÅL: Mängden restavfall per lägenhet ska inte öka under perioden 2007-2009.

KÄLLSORTERING



Hushållens restavfall har under 2008 minskat per lägenhet. Detta är ett bra resultat då avfallsmängderna i övriga Sverige har en uppåtgående trend. Under året har de fastighetsnära källsorteringsmöjligheterna ökat. Det insamlade källsorterade materialet har minskat från föregående år. Detta är förmodligen en följd av förbättrad och mer rättvisande statistik.

Farliga ämnen

ORDLISTA

MIBB: Miljöinventering av inomhusmiljön i befintlig bebyggelse.

PCB: Användning av de miljöfarliga polyklorerade bifenylerna, PCB, förbjöds i Sverige 1972. Ämnena förekommer till exempel i fogar i byggnader och kan spridas därifrån till miljön.

Att undvika farliga ämnen både i de dagliga inköpen och långsiktigt är en prioriterad och samtidigt svår del av MKB:s miljöarbete.

Ett exempel på vad som ingår i miljömålsarbetet är att utvärdera nuvarande miljökrav. Under året har utvärderingen vuxit till att omfatta tre byggprojekt. Olika modeller för att införa och följa upp miljökraven har testats och de ligger till grund för framtagande av nya rutiner som beräknas bli klara under 2009. Under året har också en kompletterande PCB-inventering genomförts. Inventeringen kommer att ligga som grund till framtida sanering.



Att utvärdera nuvarande miljökrav ingår i miljömålsarbetet. Under året omfattade utvärderingen tre byggprojekt, bland annat Flaggskepparen i Västra hamnen.



MILJÖMÅL: Minska användningen/förekomsten av ämnen som är farliga för människors hälsa och miljön, i MKB:s verksamhet.

Det är viktigt att materialen som MKB använder vid nyproduktion är så miljöanpassade som möjligt. Bilden visar köket i visningslägenheten på Flaggskepparen i Västra hamnen.

Inomhusmiljö

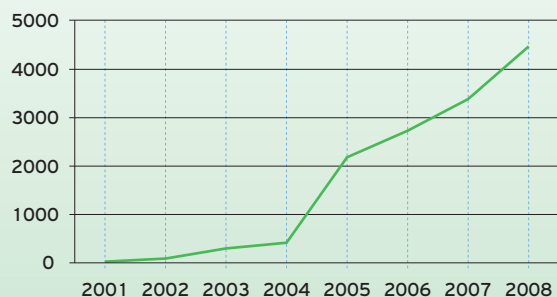
Arbetet med att kvalitetssäkra inomhusmiljön har fortsatt. Områdena Bellevuegården, Lindeborg och Limhamn har MIBB-inventerats under 2008. Under året har också de brister som upptäcktes året innan åtgärdats. Till exempel har tilluftsdonen bytts ut i kvarteret Granen vid Värnhemstorget, och i kvarteret Barberaren i Kulladal har problem med ventilationen korrigerats. Alla medarbetare i förvaltningen har fått en fördjupad utbildning i inomhusmiljö.

UTMANINGAR INFÖR 2009 OCH 2010:

- Arbeta vidare med att skapa en helhetssyn på miljöfrågorna inom företaget.
- Utveckla arbetet med att ställa rätt miljökrav i samband med upphandlingar.

MILJÖMÅL: MKB ska genom MIBB erbjuda sina kunder en kvalitetssäkrad inomhusmiljö senast år 2010.

ANTALET MIBB-ADE LÄGENHETER



Drygt 1100 lägenheter har omfattats av MIBB i år och är på väg att godkännas. Då MKB har prioriterat kundmötet vid besiktningarna är tempot något lägre och målet kommer försenas en del. Bolaget ser nu över processen för att om möjligt effektivisera den.

Lokala mål

Alla bostadsområden ska ha lokala miljömål. Genom dessa har MKB parallellt med de övergripande målen fått en mångfald i miljöarbetet och flera nya lösningar. De nuvarande lokala miljömålen löper ut först i juni 2009, men på flera håll syns redan resultaten. MKB invigde till exempel i höstas bolagets första solcellsanläggning. Den finns på taket till ett hus i området Gullviksborg. Anläggningen är ett första steg i att testa ny teknik där MKB själv är elproducent. Som nämnts är det flera områden som har satsat på avfallsidan. Andra har fokuserat på att öka dialogen med kunderna kring miljöfrågor, exempelvis genom att arrangera Ekostadens dag i Augustenborg och Nydala miljöfest. För att ytterligare öka den viktiga dialogen med kunderna har bolaget en återkommande sida med miljöinformation i kundtidningen och har också öppnat en speciell e-postadress för miljöfrågor: miljo@mkbfastighet.se



Kunddialogen kring miljöfrågor är viktig. Den kan föras på olika sätt. Bilderna visar när Ekostadens dag arrangerades i Augustenborg och när Nydala ställde till med miljöfest.



Miljöpolicy

Vi på MKB säljer livsmiljö. Med livsmiljö menas att vi bland annat ska arbeta för en miljöanpassad förvaltning och byggande. Syftet är att säkra lönsamheten med tonvikt på ett mervärde för kunden: trygghet, inflytande, självförvaltning, skönhetsupplevelse och sund boendemiljö.

Vi strävar aktivt efter att kunna erbjuda kunden:

- en god inomhusmiljö i bostaden
- effektiv användning av vatten, värme och el i driften av våra fastigheter
- miljöanpassad gårdsskötsel
- möjlighet att källsortera
- bättre förutsättningar för cykel- och kollektivåkande
- en förvaltning som köper miljöanpassade produkter och tjänster
- ett företag som föregår med gott exempel.

Dessa sju aspekter utgör kärnan i vårt arbete med att skapa en miljöanpassad förvaltning och byggande. En självklarhet i miljöarbetet är att vi följer lagstiftning, utvecklar oss och inför miljöförbättrande åtgärder kontinuerligt i vår verksamhet.





Antalet anställda ökade

- en satsning på rekrytering och arbetsmiljö

Antalet anställda i MKB har ökat under 2008 samtidigt som personalomsättningen varit högre än vanligt. Under året har också en kraftfull satsning gjorts på utbildningar bland annat inom arbetsmiljöområdet.

ORDLISTA

KUNDVÄRD: Ansvarar för all kontakt med blivande kunder tills inflyttningen är klar, lägenhetens status vid visning/inflyttning samt visst bosocialt arbete.

HUSVÄRD: Ansvarar för reparationer inklusive felanmälningar och för att det är helt, rent och snyggt på området.

MKB har under 2008 ökat antalet anställda av flera skäl. Bolaget har fått fler fastigheter att förvalta, främst genom nyproduktion men också som en följd av förvärv av 301 lägenheter. Under året har MKB fortsatt att bygga upp en egen teknisk avdelning som numera utför arbete som tidigare har köpts externt. En större del av skötsel och reparationer sköts numera med egen personal. Bolaget har satsat mer resurser på arbetet med att inventera och hyra ut kommersiella lokaler och bilplatser. Mer vikt har också lagts på affärsutveckling.

REKRYTERING

Under de senaste två åren har arbetet med rekrytering prioriterats, både vad gäller kanaler för att nå sökande samt urvalsarbetet. Det har resulterat i att bolaget fått önskad kompetens inom olika områden, främst teknik, ekonomi och fastighetsförvaltning.

Bolaget är väl rustat för framtiden med en gynnsam åldersfördelning. Under 2008 har överhettningen på arbetsmarknaden i Malmö bestått under första halvåret men därefter vänt till en situation där det är betydligt lättare att rekrytera nya medarbetare.

Det är viktigt att nyrekryterad personal snabbt lär sig de speciella krav som finns i ett bolag som MKB. Ett sätt att åstadkomma detta är lärlingssystemet för husvärdar. Lärlingarna arbetar under ett år med en erfaren husvärd som handledare. De får också alternera mellan olika typer av områden för att få en bredare erfarenhet. På det sättet kan de få goda idéer att ta med sig till det område som efter lärlingstiden blir deras arbetsplats. Hittills har lärlingssystemet enbart gällt husvärdar, men de goda erfarenheterna gör att det kan komma att breddas och även gälla kundvärdar.

ARBETSMILJÖ

Under 2008 har ett systematiskt arbete bedrivits för att förbättra arbetsmiljön. Åtgärder har utgått från en riskanalys, som har lett till ett intensivt och brett arbete både för att utbilda medarbetarna och förbättra arbetsmiljön.

Ett prioriterat område har varit att öka medarbetarnas säkerhet. Åtgärder har framför allt inriktats på utbildning i praktisk konflikthantering. Genom att veta vad som utlöser konflikter och hur dessa hanteras har personalen fått redskap för att förebygga våld. Tekniska åtgärder har också vidtagits för att öka säkerheten i MKB:s områden.

Åtgärder för att förbättra arbetsmiljön har genomförts i nära samarbete med skyddsombuden och de fackliga organisationerna. Genom att stärka samarbetet har arbetet med att förbättra arbetsmiljön fått ett ökat genomslag. Regelbundna möten med medarbetarnas representanter har bidragit till ett större engagemang.



Ulla Kjellström (t v), personalchef sedan 1990, går i pension våren 2009. Ny personalchef är Karin Svensson (t h).

Martina Karlsson och Daniel Zahn är nu ordinarie husvärdar men ingick tidigare i MKB:s lärlingsprogram.



ORDLISTA

HELÅRSVERKEN: Totalt arbetad tid dividerat med normalårsarbetstiden.

ANTAL ANSTÄLLDA: Antalet tillsvidareanställda och visstidsanställda personer per 2008-12-31.

PERSONALOMSÄTTNING: Antal som har slutat i förhållande till genomsnittligt antal anställda under året.

SJUKTAL: Sjukfrånvaroprocent i förhållande till årsarbetstiden.

FRISKTAL: Andel av personalen som inte har haft någon sjukfrånvaro.

	2007	2008
Helårsverken	228	246
Antal anställda	267	273
- varav män	177	177
- varav kvinnor	90	96
- varav husvärdar	61	65
- varav kundvärdar	33	37
Personalomsättning 9,7%		8,3%

	2007	2008
Åldersfördelning		
upp till 29 år	21	12
mellan 30-49 år	144	153
50 år och äldre	102	108
Sjuktal	4,6%	3,3%
Frisktal	50%	48%

FRISKVÅRD

Ett annat prioriterat område har varit rehabilitering och förebyggande friskvård för att få ner sjuktalen. I samarbete med företagshälsovården och Försäkringskassan har åtgärder satts in för att minska långtidssjukskrivningarna. I varje enskilt fall gäller det att hitta bra lösningar för att den sjukskrivne så snart som möjligt ska kunna komma tillbaka i arbete.

Under 2008 har en attitydundersökning genomförts bland personalen för att bland annat stämma av i vilken mån arbetsplatserna är anpassade för både kvinnor och män. Undersökningen visade ett gott resultat. Skillnaderna mellan män och kvinnors upplevelser av hur det är att arbeta i MKB var relativt små. Undersökningen visade dock att det finns mer att göra.

UTBILDNING

MKB fortsätter den breda satsningen på att vidareutbilda en redan kompetent personal. Bland annat planeras utbildningar som syftar till att göra medarbetarna till effektivare beställare och mer affärsmässiga i olika beslut och situationer. Planeringsdagar och utbildningsinsatser för chefer har också fortsatt under 2008.

UTMANINGAR INFÖR 2009 OCH 2010:

- Att ytterligare sprida det affärsmässiga kunnandet i alla delar av MKB.
- Effektivisera medarbetarnas användning av befintliga IT-system.
- Fortsatt satsning på värderingsdiskussioner och kundservice.



perspektiv

*Perspektiv på
tillvaron och omgivningen.*

Miljö i fokus.

*Eftertanke föder framtid.
Eftertanke idag
skapar vår framtid imorgon...*

En tätare stad i en expansiv region

- starkt tryck på Malmös bostadsmarknad



Malmö är en del av Öresundsregionen, en av de mest expansiva regionerna i Europa. Det skapar ett starkt tryck på Malmös bostadsmarknad. Förtätning av staden blir nu ett allt viktigare sätt att möta behovet av nya bostäder.

Det har byggts intensivt i Malmö och i Öresundsregionen under de senaste åren. Ändå har det inte varit tillräckligt. Regionens dragningskraft är stark och bristen på bostäder väntas bestå även under de närmaste åren.

ÖRESUNDSREGIONEN

Regionen har lika stor befolkning som stor-Berlin, 3,7 miljoner, varav 1,8 miljoner i sysselsättning. Ekonomin i regionen har vuxit kraftigt under 2000-talet och integrationen över Öresund har ökat. Viktiga motorer i den utvecklingen har varit den danska läkemedelsindustrin, Lunds mobiltelefonikluster, Öresundsbron och Köpenhamns flygplats Kastrup.

Öresundsbron har gett Malmö ett nytt läge. Många företag har valt att lokalisera sitt huvudkontor till staden för att kunna sköta två marknader, den svenska och den danska. Närheten till Kastrup bidrar till att även utomnordiska marknader snabbt blir tillgängliga. Lägre kostnader gör att det är intressantare för företag att lokalisera sig till Malmö istället för Köpenhamn. Den ökade rörligheten över Öresund innebär också en lärandespridning som förväntas få positiva effekter för produktiviteten i regionen. Den stora efterfrågan på arbetskraft i Köpenhamn har gjort det möjligt för unga malmöbor att få arbete.

De höga priserna på Köpenhamns bostadsmarknad har bidragit till att antalet malmöbor födda i Danmark har mer än fördubblats sedan Öresundsbron invigdes år 2000. Det finns anledning att tro att det kommer att vara dyrare att bo och leva i Köpenhamn än i Malmö de närmaste åren även om skillnaderna minskar.

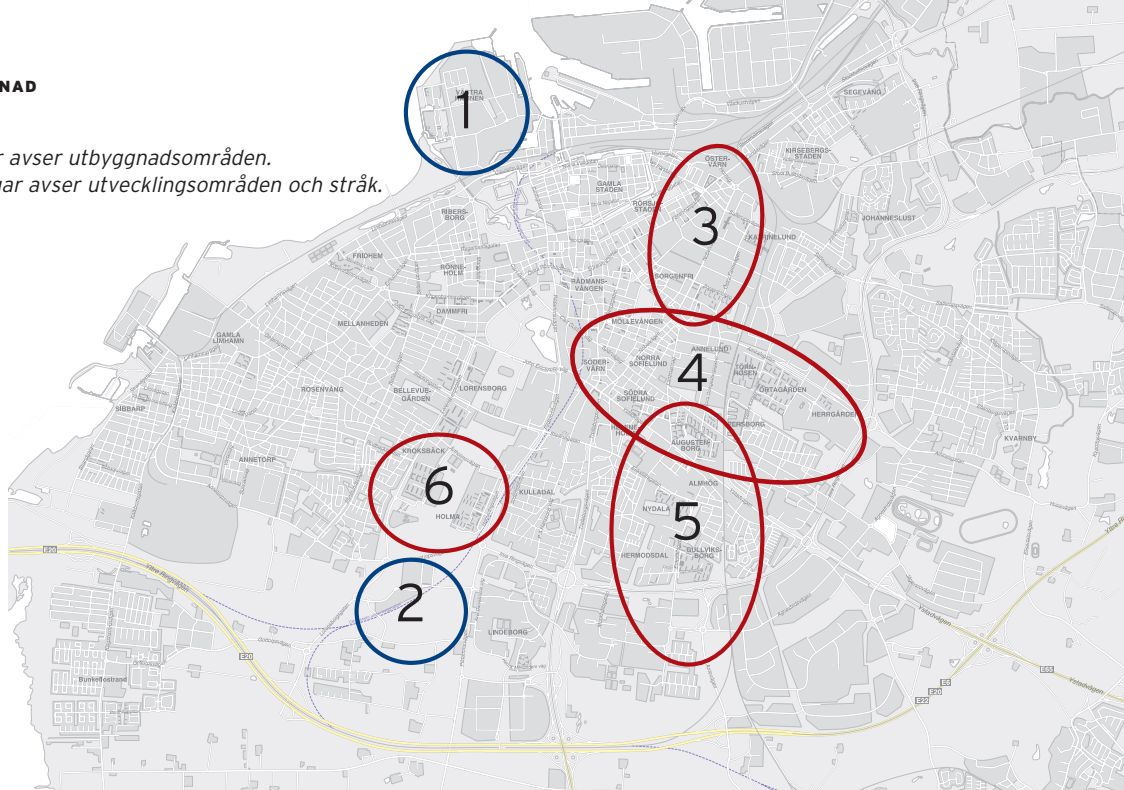
STADSPLANERING

Malmö stad har under 2000-talet planerat för bostäder i attraktiva lägen. Områden som Västra hamnen har bidragit till att profilera Malmö som en stad med hög arkitektonisk standard, spännande stadsplanering, ekologisk hållbarhet och möjlighet att bo nära havet. Västra hamnen och andra nya områden bidrar samtidigt till att skapa flyttkedjor och lediga lägenheter i andra delar av staden.

Malmö stad kommer att fortsätta satsningen på att bygga ut områden som Västra hamnen och Hyllie, samtidigt som inriktningen vidgas. En ambition med de kommande årens planarbete är att förtäta och binda samman olika delar av staden. Genom att förtäta utnyttjas infrastrukturen effektivare, vilket är fördelaktigt både ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Framför allt inriktas ansträngningarna på följande fyra utvecklingsområden:

- Holma och Kroksbäck, där ett stråk skapas för att de stadsdelarna ska ha nytta av utbyggnaden i Hyllie.
- Augustenborg, Nydala, Hermodsdal och Lindängen ska bilda ett stråk.
- Norra och södra Sofielund och Rosengård kopplas till sträket från Möllevången.
- Norra Sorgenfri är en del av sträket som ska förstärka innerstaden.

- Blå markeringar avser utbyggnadsområden.
- Röda markeringar avser utvecklingsområden och stråk.



1. Västra hamnen. 2. Hyllie. 3. Norra Sorgenfri - innerstaden. 4. Norra och södra Sofielund - Rosengård - Möllevången. 5. Augustenborg - Nydala - Hermodsdal - Lindängen. 6. Holma - Kroksbäck.

Det planeras nu krafttag för att öka möjligheterna till förtätning. De nya planerna tas fram i dialog-PM och sker i samarbete med aktörerna på bostadsmarknaden. Utbyggnaden ska ske genom ett smart sätt att använda gammal industrimark i centrala Malmö och kanske även genom att bygga på höjden. Ledig mark finns, även centralt. Invigningen av Citytunneln år 2010 och förtätningen av Malmö innebär också att centrum förstoras. Nu utreds förutsättningarna för att bygga ut en spårbunden lokaltrafik genom att utnyttja den gamla kontinentalbanan. Detta kan avsevärt förbättra förbindelserna mellan stadens olika delar.

KUNSKAPSSTADEN

Bilden av Malmö som en kunskapsstad har etablerats. Stadens kunskapsprofil bidrar till att nya livsstilar växer fram och nya karriärmöjligheter skapas. Den snabbt växande Malmö högskola har bidragit till den nya bilden av kunskapsstaden, som attraherar unga människor. Såväl utbildning som forskning vid högskolan har en tydlig inriktning på samverkan med det omgivande samhället. Här finns bland annat Centrum för fastighetsföretagande och Cent-

rum för urbana studier som bidrar till att öka kunskaperna om frågor som rör boende. Malmö högskola har en stor andel studenter med utländsk bakgrund, hela 35 procent. På det sättet bidrar utbildningarna till en ökad integration genom spridning av nya influenser i olika riktningar i samhället.

ARBETSMARKNAD OCH BOSTADSMARKNAD

Malmö har en relativt hög arbetslöshet jämfört med Stockholm, Göteborg och Köpenhamn. Samtidigt har arbetsmarknaden i regionen varit stark och växande. Under hösten 2008 har antalet lediga jobb i Malmö minskat kraftigt. Köpenhamns behov av svensk arbetskraft väntas dock vara stort under överskådlig framtid.

Nedgången i konjunkturen påverkar hushållens betalningsförmåga och därmed också bostadsmarknaden. Prisfallet på både villor och bostadsrätter i Malmö har under hösten varit måttligt, men finanskrisen har ändå inneburit att planerade byggnationer av bostadsrätter har avstannat. Finansoro och minskade intäkter hos hushållen kan bidra till att intresset för hyresrätter kan öka, åtminstone tillfälligt.

Tågresenärer över Öresundsbron

	Antal resor	Ökning i % från föregående år
2004	5,9 miljoner	10,7
2005	6,4 miljoner	8,0
2006	7,5 miljoner	18,0
2007	9,5 miljoner	26,4
2008	10,5 miljoner	11,0

Källa: Skånetrafiken



Kvarteret Katten, Lugnet.

Stora ungdomskullar som ska flytta hemifrån under de närmaste åren innebär också ett ökat tryck på marknaden för hyresrätter.

UTMANINGAR INFÖR 2009 OCH 2010:

- Att förtäta staden.
- Att minska trångboddheten i Malmö.
- Att hålla bostadsproduktionen uppe även under lågkonjunkturen.

FAKTA

- Öresundsregionen har 3,7 miljoner invånare, varav 1,8 miljoner i sysselsättning. Bruttoregionprodukten motsvarar 45 procent av Sveriges och 64 procent av Danmarks bruttonationalprodukt.
- Sydsvenska handelskammaren tar varje år fram ett Öresundsindex som visar hur integrerad regionen är. Index har ökat från 53 år 2001 till 72 år 2008.
- Antalet studenter på Malmö högskola har ökat från 5 000 för tio år sedan till 22 000 idag.
- Antalet malmöbor födda i Danmark har ökat från 3 393 år 2000 när Öresundsbron byggdes till 8 857 år 2008.

Större ägare av bostadshyresfastigheter i Malmö

	Antal lägenheter	Procent
MKB	21 874	32
Stena	6 285	9
HSB	1 618	2
Heimstaden	3 500	5
Akelius	1 505	2
Hugo Åberg	2 100	3
Lifra	1 300	2
Övriga	29 584	44
Summa	67 766	100

Bostäder efter upplåtelseform 2008

	Antal lägenheter	Procent
Hyresrätt privat	45 892	32
Hyresrätt MKB	21 874	15
Bostadsrätt	53 890	38
Äganderätt	21 900	15
Summa	143 556	100

Hushållsstorlek

	Procent
1 boende	45
2 boende	31
3 boende	11
4 boende	9
5+boende	4
Summa	100

Fastighetsbestånd och kundstruktur

- ökad marknadsandel och yngre kunder

MKB stärkte under 2008 åter sin position som den största aktören på Malmös bostadsmarknad. Bolagets andel av hyreslägenheterna i Malmö ökade från 31 procent 2007 till 32 procent 2008. Ökningen är ett resultat av att MKB under året färdigställde 286 lägenheter och förvärvade 301 lägenheter. Den ökade marknadsandelen är också en följd av att rekordmånga hyresrätter – 1 283 lägenheter – ombildades till bostadsrätter under året. 2009 förväntas ett minskat antal hyresrätter ombildas på grund av den kraftigt försämrade konjunkturen och oron på finansmarknaden.

Ett omfattande underhållsarbete, med standardhöjande åtgärder, har inletts i hus från 1940-, 50-, 60- och 70-talet. Utöver planerat underhåll genomförs också förbättringar, exempelvis ökad kapacitet i tvättstugor och porttelefoner, enligt önskemål som framkom i den stora kundenkät som genomfördes hösten 2007.

KUNDSTRUKTUR

Den högsta medelåldern i MKB:s områden finns i Fridhem, Katrinelund och Gröndal. Den lägsta finns på Östervärn, norra Sofielund, Flensburg och i Rörjöstaden. Den största förnyringen under året har skett i områdena Sorgenfri, Nydala och södra Sofielund.

En intressant förändring är den omvandling som håller på att ske i södra Sofielund. För fyra år sedan sänktes många av hyrorna med 5-15 procent. De nya, lägre hyrorna har visat sig attrahera nya kundgrupper. Det har blivit populärt bland högskolestudenter att flytta hit. Hela 36 procent av de som flyttade till MKB:s fastigheter i området under 2008 var inskrivna eller nyligen utexaminerade från Malmö högskola. Orsaken är inte bara de förmånliga hyrorna. MKB och andra aktörer har skapat mötesplatser i södra Sofielund och området börjar uppfattas som spännande för kreativa människor. Här finns också många lägenheter som fungerar utmärkt som en första bostad.

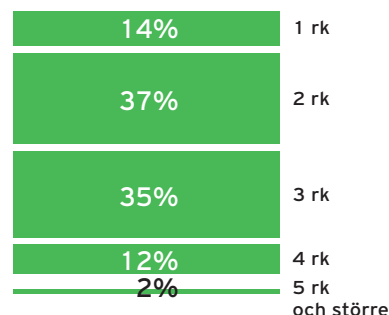
Fastighetsbeståndet 2008

	Antal lgh	Andel (%)	Yta (1000-tals kvm)	Andel (%)	Hyra (Mkr)	Andel (%)	Marknadsvärde (Mkr)	Andel (%)
A-läge	4 296	20	346	21	378	25	5 364	34
B-läge	10 021	46	680	41	628	41	6 626	41
C-läge	7 557	34	615	38	512	34	4 019	25
Summa	21 874	100	1 641	100	1 518	100	16 008	100

Fastighetsbeståndet 2008

	Yta (1000-tals kvm)	Andel (%)	Hyra (Mkr)	Andel (%)
Bostäder	1 481	90	1 342	88
Lokaler	160	10	144	10
Bilplatser			32	2
Summa	1 641	100	1 518	100

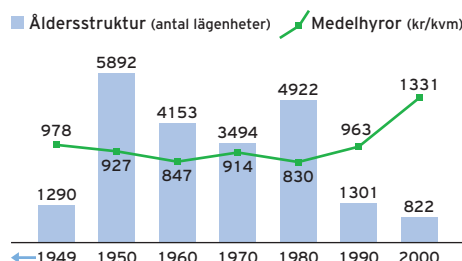
LÄGENHETSSTORLEKAR



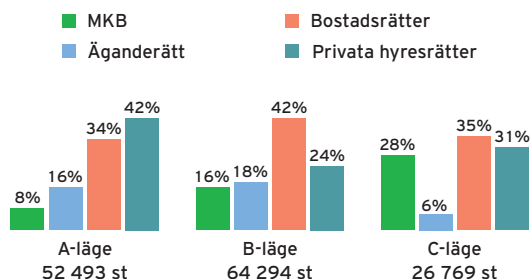
Lokalandel

Andelen lokaler utgör cirka 10 procent och består uteslutande av ytor som är integrerade i bostadsbeståndet. Lokalerna är huvudsakligen uthyrda till företag med verksamheter som kompletterar boendet. 45 procent av lokalavtalen löper ut under kommande två år. 21 procent av lokalavtalen är tecknade till 2013 eller längre.

LÄGENHETERNAS ÅLDERSSTRUKTUR OCH MEDELHYROR



ANTAL BOSTÄDER I MALMÖ totalt 143 556 st (Procenttal avser marknadsandel i respektive läge)



Kvarteret Sutaren, Sibbarp
(t v).
Kvarteret Olga, Rörslösta-
den (t h).



Fastigheter i A-lägen

- 21 procent av MKB:s uthyrningsbara yta finns i A-lägen.
- 25 procent av bolagets hyresintäkt kommer från fastigheter i A-lägen.
- Som A-läge räknas centrala Malmö och områden i västra Malmö såsom Mellanheden, Rådmansvången, Potatisåker och Västra hamnen.
- MKB:s marknadsandel i A-lägen är 17 procent.

Fastigheter i B-lägen

- 41 procent av MKB:s uthyrningsbara yta finns i B-lägen.
- 41 procent av bolagets hyresintäkt kommer från fastigheter i B-lägen.
- Som B-läge räknas områden nära centrum, exempelvis Augustenborg, Kirseberg, Lorensborg, Möllevången, Södervärn och Östervärn.
- MKB:s marknadsandel i B-lägen är 39 procent.

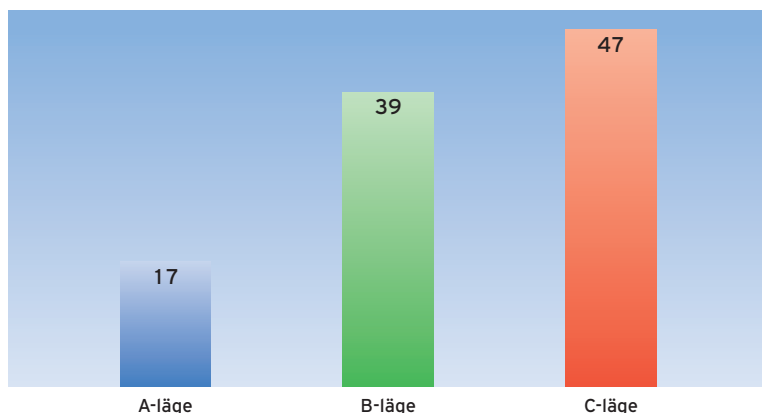
Fastigheter i C-lägen

- 38 procent av MKB:s uthyrningsbara yta finns i C-lägen.
- 35 procent av bolagets hyresintäkt kommer från fastigheter i C-lägen.
- Som C-läge räknas de storskaliga miljonprogrammen såsom Nydala, Holma, Kroksbäck och Rosengård.
- MKB:s marknadsandel i C-lägen är 47 procent.

FAKTA

- MKB:s andel av Malmös hyreslägenheter har ökat från 31 procent 2007 till 32 procent 2008.
- Beståndet värderas till 16 miljarder kronor.
- MKB äger 271 bebyggda fastigheter, en ökning med 12 under året.
- Totalt innehåller fastigheter 21 874 lägenheter, varav 576 studentlägenheter och 643 seniorlägenheter.
- De samlade hyresintäkterna var 1 518 miljoner kronor.
- Den samlade förvaltningsytan är 1 640 884 kvadratmeter jämfört med 1 599 000 kvadratmeter år 2007. Sedan år 2000 har ytan ökat med 9,1 procent.
- Taxeringsvärdet var 11,4 miljarder kronor, samma som 2007.

MKB:S MARKNADSANDELAR HYRESRÄTTER (%)



LÄGESFÖRDELNING

(uthyrningsbar yta, bostäder och lokaler)

21% A-läge

41% B-läge

38% C-läge

Resultatstruktur

MKB:s resultat efter finansnetto minskade kraftigt under 2008 till 40 miljoner kronor (124). Det beror på en normalisering av marknadsräntor och kraftigt ökad volym av planerat underhåll. Driftnetto och operativt kassaflöde minskade också - driftnettot till 391 miljoner kronor (414) och kassaflödet till 219 miljoner kronor (298).

Trots försvagning av nettoresultat, driftnetto och kassaflöde har bolagets långsiktiga resultatförmåga ändå stärkts. Det så kallade superdriftnettot (driftnetto minus underhåll) ska långsiktigt svara för bolagets förmåga att betala räntor och försäkring. Det ökade med 4 procent till 472 kronor per kvadratmeter (767 miljoner kronor).

På fem år har superdriftnettot i genomsnitt ökat med 5 procent per år. Eftersom underhåll och räntor varierar över tiden ökar betydelsen av att den underliggande resultatförmågan utvecklas stabilt.

Under senare år har bolagets underhållsvolym ökat kraftigt. 2008 uppgick denna till 231 kronor per kvadratmeter. Det ligger 80 kronor över nivån för kommunägda bostadsföretag 2007 vilket motsvarar 130 miljoner kronor. Marknadsräntorna återgick under 2008 – i genomsnitt – till en mer normal nivå. Den genomsnittliga räntekostnaden för bolaget uppgick till 4,5 procent (3,6).

Direktavkastningen på bokfört fastighetsvärde, exklusive räntebidrag, sjönk under 2008 till 6,6 procent (7,1). Totalavkastningen baserat på fastigheternas marknadsvärden uppgick till 1,2 procent (14,1) fördelat på 2,2 procent (3,0) i direktavkastning och -1,0 procent (11,3) i värdeförändring.

Räntetäckningsgraden (resultatet) minskade 2008 till 2,2 (3,4) beroende på ökade kostnader för räntor och underhåll.

MARKNAD OCH HYRESINTÄKTER

År 2008 har kännetecknats av fortsatt stor brist på hyreslägenheter. Vid slutet av året fanns 76 vakanta lägenheter (0,4 procent) i MKB:s bestånd. Huvudparten av dessa var redan kontrakterade för senare inflyttning. De vakanta lägenheterna var till övervägande del under renovering. Omsättningen på kunder var fortsatt låg, 12 procent (12), vilket speglar obalansen på hyresmarknaden i Malmö.

Den genomsnittliga bostadshyran i januari 2009 var 907 kronor per kvadratmeter. Med tillägg för den försenade hyresjusteringen 2009 – 3,3 procent från och med 1 mars – var den 930 kronor per kvadratmeter.

MKB har sedan början av 1990-talet genomfört en successiv differentiering av hyrorna i beståndet med hänsyn till fastigheternas läge och kvalitet. Därför ligger snitthyror i C-områdena mellan 740 och 870 kronor per kvadratmeter, medan hus i A-lägen har snitthyror mellan 930 och 1 050 kronor per kvadratmeter, beroende på värdeår. I de mest exklusiva nyproducerade objekten, Potatisåtern och Västra

hamnen, ligger hyrorna på 1 350 respektive 1 650 kronor per kvadratmeter.

Totalt sett bedöms hyrorna ligga under den marknadsmässiga jämviktsnivån; de flesta delmarknader kännetecknas av övrefterfrågan. Efterfrågeöverskottet bedöms vara störst i A-lägena.

Noteras kan att kostnader för lägenhetsunderhåll – som målning, tapetsering och golvbyte – inte ingår i hyran, eftersom detta bekostas av hyresgästerna själva. Det långsiktiga värdet av lägenhetsunderhållet motsvarar cirka 40 kronor per kvadratmeter.

Från den 1 mars 2009 höjs hyrorna med 3,3 procent.

Under 2008 fortsatte bruksvärdesöversynen i beståndet. De nya hyrorna tas ut av nyinflyttade kunder (inflyttningshyror). Sittande kunder får den nya hyran först efter en längre infasningsperiod. När det nya bruksvärdet blir lägre än tidigare genomförs sänkningen direkt. Vid årsskiftet hade cirka 13 700 lägenheter värderats enligt det nya systemet.

Under de kommande åren fortsätter översynen av bruksvärdeshyrorna för övriga beståndet. Syftet med översynen är att få en bättre anpassning av hyressättningen till attraktivitet och efterfrågan. Därigenom understöds hyresmarknadens funktionssätt.

Lokaler årshyror och ytor 2009-01-01

	Årshyra		Uthyrningsbara ytor	
	Mkr	Andel %	1 000 kvm	Andel %
Kontor	34	23	32	20
Butiker	41	28	39	24
Kommunal service	51	35	46	29
Övriga	19	13	43	27
Summa	144	100	156	100

Lokalhyreskontraktens löptider

	Årshyra Mkr	Andel %
2009	32	22
2010	33	23
2011	37	26
2012	21	15
2013 och senare	21	14
Summa	144	100

DRIFTKOSTNADER

MKB:s driftkostnad (exklusive underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt) ökade 2008 med 4 procent till 394 kronor per kvadratmeter. Kostnaden har under flera år legat

RÄNTETÄCKNINGS-GRAD

(definition, se sid 41, not 7)

2004	3,5
2005	4,6
2006	4,6
2007	3,2
2008	2,2

Kvarteret Riga,
Rönneholm.



nära snittet för kommunägda företag, men varit högre än i andra bostadsbolag. Kostnadsnivån ska dock ses i relation till MKB:s speciella kundstruktur med en hög andel barnfamiljer i många områden och hög boendetäthet. Dessutom ingår kostnader för central administration, affärsutveckling och kabel-TV i driftkostnadsbegreppet.

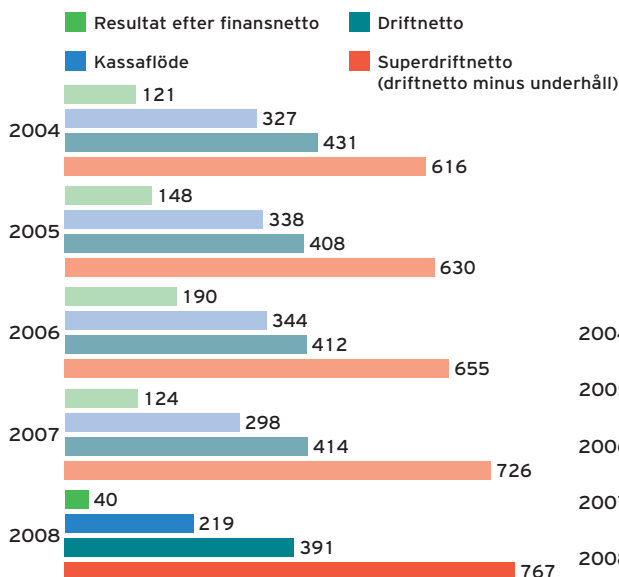
Driftkostnader kr/kvm

	2008	2007
Reparationer/skador	48	42
Skötsel, inre och yttre	82	77
Renhållning	19	19
Vatten	30	30
El	30	23
Administration	74	79
Ersättning till Hyresgästföreningen	4	4
Övriga driftkostnader	10	9
Värme	90	88
Kabel-TV, bredband	7	9
Summa	394	380

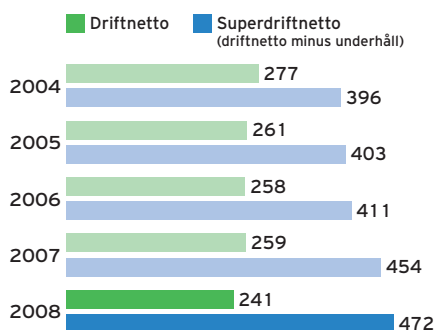
UNDERHÅLLSKOSTNADER

MKB:s fastigheter är i gott skick. Ambitionen är att utnyttja återstående livslängder hos olika komponenter, men också förnya och modernisera när efterfrågan finns. Satsningarna på beståndet har ökat kraftigt under senare år. År 2008 uppgick kostnaderna till 231 kronor per kvadratmeter (195). Det ska jämföras med snittet för SABO-företagen som uppgick till 151 kronor 2007.

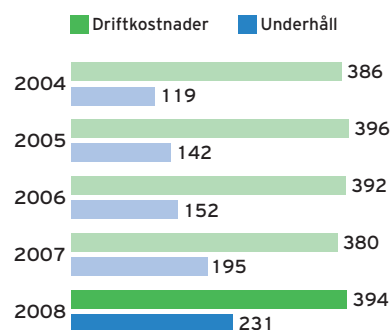
RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESUTVECKLING (Mkr)



DRIFTNETTO OCH SUPERDRIFTNETTO (kr/kvm, löpande priser)



DRIFT- UNDERHÅLLSKOSTNADER (kr/kvm, löpande priser)



Skälet till de ökade insatserna är åldersstrukturen på fastigheterna. Utöver fastigheternas ytterskal – fönster, tak och fasader – handlar det bland annat om renovering av stammar, badrum och kök. Under den kommande 10-årsperioden bedöms den årliga kostnadsnivån öka till cirka 275 kronor per kvadratmeter. Därutöver tillkommer investeringar i kvalitetsökningar på runt 75 kronor per kvadratmeter. Sammanlagt innebär det en årlig underhålls- och investeringsvolym i beståndet på runt 350 kronor per kvadratmeter eller 600 miljoner kronor.

I underhållet ingår inte reparationer, vilka redovisas som driftkostnader. Sådant lägenhetsunderhåll och tillval som hyresgästerna beställer av MKB, och betalar genom tillägg på hyran, har ökat kraftigt under senare år. Ökningen 2008 uppgick till 25 procent till 47 kronor per kvadratmeter.

FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatten uppgick 2008 till 34 miljoner kronor (21 kronor per kvadratmeter). Bolagets latent fastighets-skatt är mycket låg. Denna definieras som den återstående skattereduktion som lämnas på fastigheter med värdeår 1998 och yngre. Denna reduktion uppgår till 3,5 miljoner kronor (2 kronor per kvadratmeter) och bortfaller successivt till och med år 2017.

RÄNTEBIDRAG

För 2008 uppgick bidragen till 4 miljoner kronor (2 kronor per kvadratmeter).

SKATTESITUATION

Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på fastigheterna och skattemässigt värde uppgick vid utgången av 2008 till 984 miljoner kronor. MKB har inga obeskattade reserver.

Finansiering och finansiella risker

MKB arbetar med kort räntebindning och enkel finansstruktur. Samtliga lån är kortfristiga men omgärdas av räntetak och kreditlöften för att möta ränte- och finansieringsrisker. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 1,1 år. Medelräntesatsen var vid samma tidpunkt 3,1 procent inklusive premier för räntetak.

RÄNTEKOSTNADER

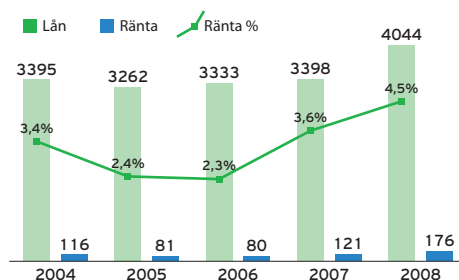
Den sedan många år konsekvent tillämpade korträntestrategin har gjort att MKB haft väsentligt lägre kostnader än de flesta företagen i branschen. Under 2008 var den genomsnittliga räntekostnaden 4,5 procent (3,6).

LÅNEPORTFÖLJEN

Den totala låneportföljen på 4,0 miljarder kronor är fördelad på 10 lån hos 4 kreditgivare samt certifikatprogram. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive derivatpositioner, uppgick vid årsskiftet till 1,1 år (1,2). Medelräntesatsen var vid årsskiftet 2008/2009 3,1 procent (3,1 inklusive periodiserade premier för räntetak). För att minska finansieringsrisken har bolaget försäkrat sig om fleråriga kreditlöften. Med beaktande av dessa kreditlöften, som är av optionskaraktär, uppgick den genomsnittliga medellöptiden för lånen till 3,6 år.

Derivatpositionerna vid årsskiftet bestod av 8 räntetak och 2 räntebytesavtal. Räntetaken hade en volym om 2 700 miljoner kronor med längsta löptid december 2011 och medellöptid på 2,0 år (1,4). Nivån på räntetaken varierar mellan 3,0 – 4,85 procent. Räntebytesavtalen (så kallade swaps) har en volym på 800 miljoner kronor med en genomsnittlig löptid på 2 år. Derivatens redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendationer till marknadsvärdet på bokslutsdagen, netto 1 miljon kronor.

LÅNESKULD OCH RÄNTA (Mkr)



Malmö stad har utställt en ramborgen för MKB upp till 2,1 miljarder kronor. Det motsvarar 52 procent av lånestocken. Ramborgen var vid årsskiftet utnyttjad med 1,3 miljarder.

Resten av lånestocken, 2,7 miljarder kronor, är säkerställd mot pantbrev (1,3 miljarder) och negativklausul för certifikatprogrammet (1,4 miljarder). Borgenssäkerhet används så länge den innebär lägsta totalkostnad för kommunkoncernen. MKB betalar ingen årlig avgift för borgen. För att få hög flexibilitet har merparten av lånen arrangerats så att borgen kan utbytas mot pantbrev och vice versa, om detta skulle befinnas mer ändamålsenligt. MKB har uttaga pantbrev på 2 473 miljoner kronor varav 1 339 miljoner är pantsatta.

LÅNEPORTFÖLJ 2008-12-31

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel	Ränta
Certifikatprogram	2 500	1 436	36%	3,7%
Banklån mot kommunal borgen		1 300	32%	2,3%
Banklån med pantbrev		1 308	32%	3,4%
Bindande kreditlöften*	4 740			
Totalt		4 044	100%	3,1%
*varav nya krediter 2 132				

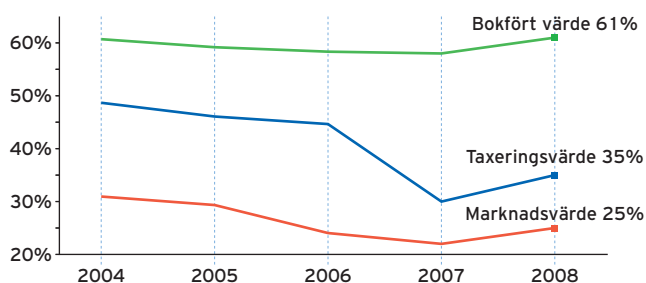
FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESTOCK 2008-12-31

	Ränteförfall exkl derivat			Ränteförfall inkl derivat		Låneförfall		Låneförfall inkl låneoptioner	
	Mkr	Räntesats	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Andel
2009	4 044	3,1%	100%	3 044	75%	3 644	90%		
2010				-300	-7%	400	10%	1 544	38%
2011				1 000	25%				
2012									
2013				300				2 500	62%
2014									
Medelränta		3,1%		3,1%					
Medellöptid			0,1 år		1,1 år		0,2 år		3,6 år
Summa	4 044	3,1%	100%	4 044	100%	4 044	100%	4 044	100%

MKB har högt kreditvärderingsbetyg från Standard & Poor's; A+ för långfristig internationell upplåning, A1 för kortfristig internationell upplåning och K1 för kortsiktig inhemsk upplåning. Företaget har ett certifikatprogram på 2 500 miljoner kronor som vid årsskiftet var utnyttjat med 1 436 miljoner.

BELÄNINGSGRAD

Lånen per den 31 december 2008 utgör 25 procent av fastigheternas marknadsvärde.



FINANSPOLICY

MKB är i sin verksamhet exponerad för ett antal finansiella risker, som ränterisk, finansieringsrisk och kreditrisk.

Ramarna för den finansiella riskhanteringen fastställs av MKB:s styrelse i en finanspolicy, som omprövas minst en gång per år. Policyn ryms inom ramarna för Malmö stads finanspolicy.

RÄNTERISK

Ränterisk är risken att förändringar av marknadsräntorna påverkar MKB:s upplåningskostnad.

För att hantera och begränsa ränteriskerna arbetar MKB med en riskmodell där samtliga finansiella positioner marknadsvärderas och kvantifieras utifrån en normportfölj.

Normportföljen innebär en jämn räntebindningsstruktur från 1 dag upp till 4 år och det är vid avvikelser från denna norm som ränterisken kvantifieras.

För att kunna kvantifiera ränterisken görs historiska analyser för att utreda hur stor den mest sannolika ränteförändringen blir på olika löptider (VAR-analys).

Utifrån dessa parametrar har styrelsen gett ett riskmandat på 22 miljoner kronor med möjlighet att i vissa situationer gå upp till 28 miljoner. Det innebär att om de sannolika ränteförändringarna inträffar får värdeförändringen inte överstiga 22 miljoner respektive 28 miljoner.

Den 31 december 2008 var riskutnyttjandet 23,2 miljoner kronor (19,4).

Räntekostnader vid alternativ ränteutveckling Mkr*

Marknadsränta	2009	2010	2011	2012	2013
1,0%	48	45	49	48	48
2,0%	86	84	87	86	86
3,0%	123	123	125	124	124
4,0%	157	158	158	162	162

* Ränta på låneskuld 2008-12-31 (4 044 Mkr)

FINANSIERINGSRISK

Finansieringsrisk är risken att nödvändigt kapital inte kan anskaffas överhuvudtaget eller endast till mycket hög kostnad.

MKB:s policy för att begränsa denna risk är att låneförfallen ska vara jämt fördelade över tiden, samt att den genomsnittliga kapitalbindningen på räntebärande skulder ska överstiga 3 år. Dessutom ska MKB ha likvida medel och/eller bekräftade kreditlöften, som uppgår till minst 10 procent av den totala låneskulden.

Den 31 december 2008 var den återstående kapitalbindningen i MKB:s låneportfölj 3,6 år. Summa av likvida medel och bekräftade kreditlöften var 4 800 miljoner kronor varav 2 100 miljoner i nya krediter. Av kreditlöftena var 1 150 miljoner omedelbart tillgängliga.

KREDITRISK

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla sina ekonomiska åtaganden gentemot MKB. Denna risk uppstår dels vid placering av likvida medel, dels som motpartsrisken vid derivatavtal. För att minimera denna risk har styrelsen i MKB beslutat om ett begränsat antal godkända motparter och limiter.

UTSIKTER 2009

Låneskulden beräknas öka omkring 350 miljoner kronor under 2009 med anledning av pågående och planerade investeringar. MKB avser fortsätta att arbeta med enkel struktur och kort räntebindning.

Fastigheternas värde

Värdet på MKB:s fastigheter ökade totalt sett under 2008 med 4,2 procent (11,3) till 16 008 miljoner kronor (värdetidpunkt januari 2009). Det bedömda marknadsvärdet i januari 2008 var 15 367 miljoner kronor. Efter justering för nytillkomna fastigheter, värda 802 miljoner kronor, uppgår värdeförändringen under året till -1 procent. Direktavkastningen var 2,2 procent (3,0) och totalavkastningen uppgick därmed till 1,2 procent (14,1).

MKB:s fastigheter är bokförda till 6 636 miljoner kronor (5 840). Det motsvarande 4 045 kronor per kvadratmeter (3 653). Fastigheternas marknadsvärde bedöms av MKB till 16 008 miljoner kronor, vilket motsvarar 9 757 kronor per kvadratmeter (värdetidpunkt januari 2009). Till grund för värderingen ligger en intern värdering av samtliga fastigheter som haft följande syften:

- Att presentera bedömt marknadsvärde, justerad soliditet och totalavkastning.
- Att fastställa eventuella ned- och uppskrivningsbehov.
- Att användas som en del i den ekonomiska uppföljningen.

VÄRDERINGSMETOD

Värderingen följer Svenskt Fastighetsindex (SFI) riktlinjer. Den har gjorts med hjälp av en kassaflödeskalkyl där framtida driftnetton, räntebidrag och större underhållsbehov samt restvärdet vid kalkylperiodens slut bedömts för varje enskild fastighet. För kalkylering har analysverktyget www.datscha.com använts. Antaganden kring drift och underhållsnivåer samt avkastningskrav har validerats av auktoriserade fastighetsvärderare på NAI Svefa.

Värderingen baseras på hyresnivån januari 2009. I känslighetsanalysen belyses vilken effekt olika hyresökningar har på värderingen.

Samtliga fastigheter har kategoriserats utifrån läge, skick och ålder. Drift- och underhållskostnaderna har bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation om avkastningskrav och drift- och underhållskostnader. I kalkylen har större renoveringsbehov tagits med där det bedömts som nödvändigt för att upprätthålla fastighetens skick och standard. Drift- och underhållskostnaderna ligger i intervallet 265-589 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 384 kronor per kvadratmeter.

Direktavkastningen har justerats för risker kopplade till de objekt, där det har bedömts som nödvändigt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostäder ligger på 5,5 procent (5,1). Tabellen visar i sammandrag direktavkastningen i olika delar av staden i sammandrag.

Räntebidragen antas avta med 20 procent per år, så att den sista utbetalningen beräknas ske 2011.

REFERENSTABELL DIREKTAVKASTNING BOSTÄDER I %

Område	2008	2007
Augustenborg	5,50	5,25
Bellevuegården	5,00	4,75
Fridhem	3,50	3,25
Holma	5,75	5,75
Lorensborg	5,00	4,75
Mellanheden	4,25	4,00
Rörsjöstaden	4,25	3,80
Sorgenfri	5,50	5,25
Törnrosen	6,50	5,75
Västra hamnen	4,00	3,75

Samtliga indata i värderingsmodellen framgår av bifogad tabell.

INDATA KASSAFLÖDESKALKYL

Värdetidpunkt	jan-09
Kalkylperiod	10 år
Inflation	2%
Hyresutveckling per år	2%
DoUH kostnad, medel	384 kr/kvm
Driftkostnadsutveckling	2%
Underhållskostnadsutveckling	3%
Vakansgrad Bostäder	0,1 - 0,6%
Vakansgrad Lokaler	0 - 10%
Kalkylränta	5,10 - 9,95%
Direktavkastningskrav (bostäder)	3,5 - 6,75% (medel 5,52)

BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet på MKB:s fastighetsbestånd bedömdes vid värderingstidpunkten januari 2009 till 16 008 miljoner kronor. Det bedömda marknadsvärdet i januari 2008 var 15 367 miljoner kronor. Efter justering för nytillkomna fastigheter, värda 802 miljoner kronor, uppgår värdeförändringen under året till -1 procent.

Område	Marknadsvärde Mkr	Ytandel i %	Andel av värde	Avkast. krav %	Kr/kvm
A	5 364	21	34	4,16	16 041
B	6 626	42	41	5,53	9 693
C	4 019	37	25	6,24	6 618
Summa	16 008	100	100	5,52	9 757

KÄNSLIGHETSANALYS

En känslighetsanalys har gjorts för att belysa vad olika faktorer har för effekt på marknadsvärdet. Resultatet av analysen framgår av tabellen nedan.

	Känslighet %	Justerat värde, Mdr	Förändring %
Marknadsvärde		16,0	
Driftkostnader (momentan)	1,0	15,9	-1
Hysesökning (momentan)	1,0	16,3	2
Hysesökning (momentan)	3,0	16,8	5
Direktavkastning minskning	0,5	17,1	7
Direktavkastning minskning	1,0	19,2	20
Direktavkastning ökning	0,5	14,0	-13

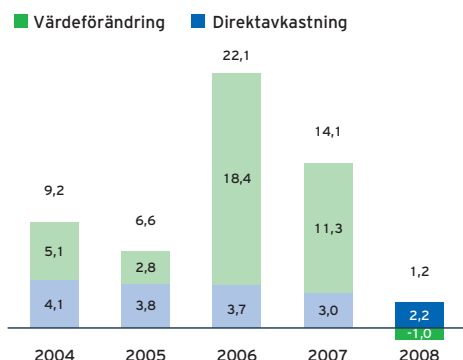
FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING

Totalavkastningen för fastighetsbeståndet, det vill säga direktavkastningen plus årets värdeförändring, uppgick till 1,2 procent (14,1).

Direktavkastningen är enligt SFI:s definition det verkliga redovisade driftnettot inklusive räntebidrag i relation till fastighetens genomsnittliga värde under året (marknadsvärdet vid årets början med tillägg för hälften av årets investeringar och hälften av årets driftnetto). Direktavkastningen blev 2,2 procent (3,0). Det gav tillsammans med värdeförändringen (exklusive nytillkomna fastigheter) -1,0 procent (11,1) en totalavkastning för beståndet på 1,2 procent (14,1).

FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING (%)

(se definition sid 41, not 4)



REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET ÖVERVÄRDE

Det sammanlagda värdet av de färdigbyggda fastigheterna var vid årsskiftet 16 008 miljoner kronor vilket motsvarade 9 757 kronor per kvadratmeter. Med utgångspunkt från marknadsvärdet beräknas fastigheternas övervärde till 9 371 miljoner kronor. Det är en minskning med cirka 3 procent från förra året.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet uppgick vid årsskiftet till 11 419 miljoner kronor eller 6 960 kronor per kvadratmeter. Det totala taxeringsvärdet uppgick 71 procent av det bedömda marknadsvärdet.

Mkr	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	3 084	7 512	10 596
Lokaler	141	682	823
Summa	3 225	8 194	11 419
Därav tomträtt	(83)	(106)	(189)

JUSTERAD SOLIDITET

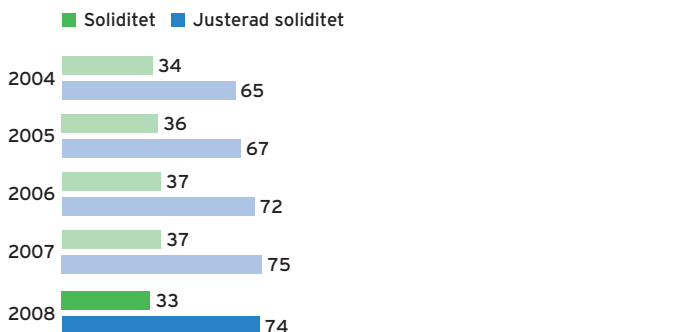
Bolagets redovisade egna kapital uppgår till 2 395 miljoner kronor och soliditeten till 33 procent. Med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, 9 371 miljoner kronor, kan den justerade soliditeten, utan justering för skatteeffekter, beräknas till 74 procent. De olika värdebegreppen sammanfattas nedan.

REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET

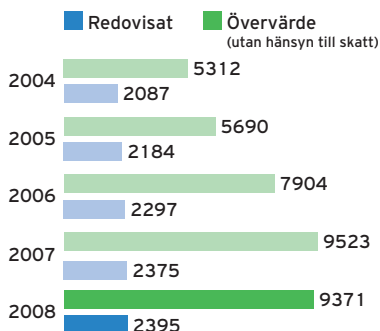
	Fastighets- värde Mkr	Fastighets- värde kr/kvm	Eget kapital Mkr	Soliditet %
Enligt bokföringen				
2008-12-31	6 636	4 045	2 395	33
Enligt marknadsvärden	16 008	9 757	11 766	74

REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET* (%)

*Beräknad på fastigheternas marknadsvärde, utan hänsyn till skatt.

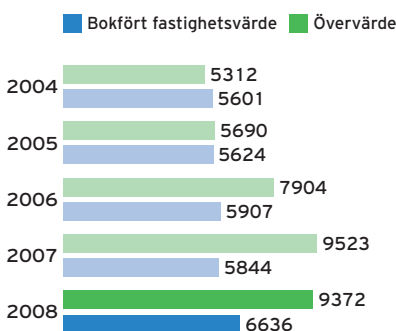


JUSTERAT EGET KAPITAL (Mkr)

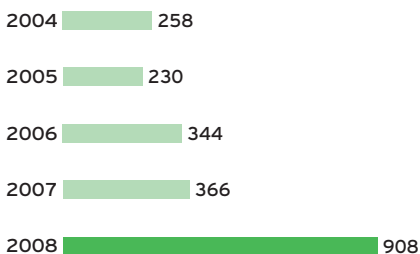


FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE (Mkr)

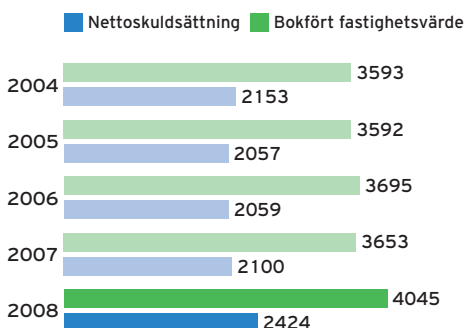
uppdelat på bokfört respektive övervärde



INVESTERINGAR (Mkr)



BOKFÖRT FASTIGHETSVÄRDE OCH NETTOSKULDSÄTTNING (kr/kvm)



Känslighetsanalys

Nedan redovisas effekterna av vissa väsentliga faktorer avseende driftnetto, räntor och fastighetsvärde. Beräkningarna baseras på momentan förändring.

DRIFTNETTORISKER

Hyresändring bostäder	+/-	1%	13 Mkr
Hyresändring lokaler	+/-	2%	3 Mkr
Fjärrvärme	+/-	5 öre/kWh	15 Mkr
Elkraft	+/-	10 öre/kWh	5 Mkr
Drift- och underhållskostnader	+/-	1%	11 Mkr
Uppräkning fastighetsskatt (kommunal avgift bostäder)	+/-	10%	3 Mkr

RÄNTERISKER

Räntekostnader vid alternativ ränteutveckling Mkr*

Marknadsränta	2009	2010	2011	2012	2013
1,0%	48	45	49	48	48
2,0%	86	84	87	86	86
3,0%	123	123	125	124	124
4,0%	157	158	158	162	162

FASTIGHETSVÄRDE

Känslighet mot bedömt marknadsvärde

	Känslighet %	Justerat värde, Mkr	Förändring %
Marknadsvärde		16,0	
Driftkostnader (momentan)	1,0	15,9	-1
Hyresökning (momentan)	1,0	16,3	2
Hyresökning (momentan)	3,0	16,8	5
Direktavkastning minskning	0,5	17,1	7
Direktavkastning minskning	1,0	19,2	20
Direktavkastning ökning	0,5	14,0	-13

Räkenskapssammandrag

RESULTATRÄKNING	2004	2005	2006	2007	2008
Nettoomsättning	1 251	1 286	1 319	1 372	1 497
Fastighetskostnader och centraladministration	-820	-878	-907	-959	-1 107
Bruttoresultat före avskrivningar	431	408	412	414	391
Avskrivningar	-206	-197	-188	-175	-179
Återföring och nedskrivning fastigheter		7	33		
Finansnetto	-104	-80	-78	-121	-176
Resultat före räntebidrag	121	139	180	118	36
Räntebidrag	8	9	10	6	4
Resultat efter finansiella poster	129	148	190	124	40

BALANSRÄKNING	2004	2005	2006	2007	2008
Anläggningstillgångar	5 966	5 930	6 119	6 310	7 039
Omsättningstillgångar exkl likvida tillgångar	61	77	80	80	57
Likvida medel	39	43	42	41	69
SUMMA TILLGÅNGAR	6 065	6 050	6 240	6 431	7 165
Eget kapital	2 087	2 185	2 293	2 375	2 395
Avsatt till skatt	326	313	300	283	272
Lån	3 395	3 262	3 333	3 398	4 044
Kortfristiga skulder exkl lån	258	289	314	376	454
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	6 065	6 050	6 240	6 431	7 165

Nyckeltal

	2004	2005	2006	2007	2008
FÖR LÖNSAMHET					
1 Direktavkastning på bokfört värde, %	7,7	7,3	7,1	7,1	6,6
2 Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	4,2	4,2	4,7	4,3	3,5
3 Räntabilitet på eget kapital, %	5,9	6,9	8,5	5,3	1,7
4 Totalavkastning enligt SFI	9,2	6,6	22,1	14,1	1,2

FÖR RISKBEDÖMNING

5 Vakansgrad bostäder, %	0,5	0,7	0,5	0,3	0,5
6 Flyttningfrekvens bostäder, %	11,1	12,5	13,2	12,4	11,9
7 Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	4,6	4,6	3,2	2,2
8 Räntebidragsexponering, % av hyror	0,7	0,7	0,8	0,5	0,3

FÖR KAPITAL OCH FINANSIERING

9 Redovisad soliditet, %	34,4	36,3	36,7	36,9	33,4
10 Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	3 593	3 592	3 695	3 653	4 045
11 Nettoskuld sättning, kr/kvm	2 153	2 057	2 059	2 100	2 424
12 Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,5	1,4	1,4	1,7
13 Investeringar, Mkr	258	230	344	366	908
14 Bruttokassaflöde före investeringar, Mkr	327	338	344	298	219
15 Genomsnittlig skuldränta kalenderåret, %	3,4	2,4	2,3	3,6	4,5
16 Genomsnittlig skuldränta 31 dec, %	2,8	2,2	3,5	4,0	3,1

FÖR OPERATIVT RESULTAT

17 Driftnetto, kr/kvm	277	261	258	259	241
18 Driftnetto minus underhåll (superdriftnetto), kr/kvm	396	403	411	454	472
19 Hyra bostäder, kr/kvm	793	816	830	838	472
20 Driftkostnader, kr/kvm	386	396	392	380	870
21 Underhållskostnader, kr/kvm	119	142	152	195	394
22 Total drift- och underhållskostnad inkl fastighetsskatt, kr/kvm	526	562	568	600	231
23 Medelantal anställda	215	214	227	228	246

DEFINITIONER

- 1 Resultat före avskrivning med återläggning av fastighetsförsäljning (driftnetto) i procent av bokfört värde på färdigställda fastigheter.
- 2 Resultat efter finansnetto plus räntekostnader minus räntebidrag i procent av under året genomsnittligt eget och räntebärande kapital.
- 3 Resultat efter finansnetto i procent av genomsnittligt eget kapital.
- 4 Direktavkastning plus värdeförändring av fastighetsbeståndet enligt definition av Svenskt Fastighetsindex (SFI).
- 5 Bruksvärdeshyra för vakanta lägenhet i procent av bruttohyror (årsmedel).
- 6 Antal avflyttningar under året i procent av totalantalet lägenheter.

- 7 Resultat efter finansnetto plus avskrivningar minus skatt plus räntekostnader i procent av räntekostnader.
- 8 Räntebidrag i procent av nettohyror för bostäder.
- 9 Redovisat eget kapital inkl obeskattade reserver efter avdrag för latent skatt i procent av balansomsättning.
- 10 Färdigställda fastigheters bokförda värde delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler.
- 11 Lån minus räntebärande tillgångar delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler.
- 12 Nettoskuld sättning (lån minus räntebärande tillgångar) delat med redovisat eget kapital.
- 14 Resultat efter finansnetto med återläggning av avskrivningar och upp- nedskrivningar av fastigheter.

- 16 Inkl periodiserade kostnader för cappremier (för 2006 0,5 procent).
- 17 Resultat före avskrivningar minus centraladministration delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler.
- 18 Resultat före avskrivningar minus underhåll delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler.
- 19 Bruttohyror inkl vakanta lägenheter (årsmedel).
- 20 Driftkostnader (exkl fastighetsskatt och planerat underhåll) delat med uthyrningsbar area.
- 23 Antal arbetade timmar omräknade till helårsverken.

Förvaltningsberättelse 2008

Styrelsen och verkställande direktören för MKB Fastighets AB (publ) (organisationsnummer 556049-1432) avger härmed årsredovisning för verksamheten år 2008. MKB har Malmö stad som enda aktieägare. Företaget är anslutet till Fastigo Arbetsgivareorganisation samt SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag).

MKB Fastighets AB (MKB) är moderbolag i koncernen. Förutom MKB omfattade koncernen under redovisningsåret MKB Net AB (organisationsnummer 556139-3629) som bedriver verksamheter knutna till koncernens bredbandsnät.

Koncernen

FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens uthyrningsbara yta ökade under året med över 42 000 kvadratmeter och uppgick i slutet på december till 1 640 721 kvadratmeter. Antalet lägenheter ökade med närmare 600 till 21 874 (21 287). Vid årsskiftet pågick nyproduktion i 300 lägenheter som kommer att färdigställas successivt under 2009 och 2010.

VIKTIGARE HÄNDELSE UNDER ÅRET

Förvärv av större fastighetsbestånd i Möllevången

I början av året förvärvades samtliga aktier i Hagman Esping Fastigheter AB som i sin tur ägde 9 fastigheter i Möllevångsområdet. Beståndet omfattar 301 lägenheter med en uthyrningsbar yta på 18 700 kvadratmeter. Som grund för förvärvet låg ett bakomliggande pris på fastigheterna på 340 miljoner kronor. Bolaget har under året fusionerats med MKB Fastighets AB och konsoliderats i räkenskaper från årets början.

Omfattande nyproduktion av bostäder

Nyproduktionen ökade kraftigt under året. Totalt färdigställdes 286 lägenheter och vid årsskiftet pågick produktion av ytterligare 300 lägenheter. Därutöver finns planer för igångsättning av över 400 lägenheter under 2009.

Kraftig ökning av underhåll och förbättring av beståndet

Satsningen på beståndet ökade kraftigt under året. Underhåll och förbättringsinvesteringar uppgick till totalt 474 miljoner kronor (360) varav 376 miljoner kronor (313) kostnadsfördes som underhåll. Bland annat påbörjades renovering i större skala av stammar och badrum under året.

Återställning av Potatisåkern

Återställningsarbetet av Potatisåkern, som eldhärjades svårt i november 2007, bedrevs intensivt under året. Vid årsskiftet hade 11 av de 80 skadade lägenheterna återställts och kunderna flyttat tillbaka. Övriga lägenheter beräknas successivt bli inflyttningsklara fram till april 2009. Åklagarens brottsutredning kring branden pågick fortfarande vid bokslutstillfället.

Finanskrisen

Höstens finanskris – med höjda räntor och dramatiskt störd kreditmarknad – fick till följd att bolaget på kort tid ersatte utestående krediter (1 200 miljoner kronor) på den kortfristiga certifikatmarknaden med konventionella banklån. Under turbulensen höjde bolaget beredskapen för att kunna senarelägga underhåll och invester-

ingar om läget på kreditmarknaden skulle förvärras. Samtidigt höjdes också finansieringskapaciteten om investeringstillfällen skulle yppa sig. Efter massiva ingripanden av statsmakterna världen över hämtade sig finanssektorn något mot slutet på året. Bolaget kunde åter börja använda certifikatmarknaden som viktig finansieringskälla. Det råder dock alltså mycket stor osäkerhet om krisens fortsatta utveckling.

MARKNAD

Efterfrågan på hyresbostäder har varit fortsatt mycket stark under året. Så gott som alla delmarknader kännetecknades av brist. Antalet outhyrda lägenheter vid årsskiftet uppgick till 76 eller 0,4 procent av beståndet (74 respektive 0,4). Övervägande delen var kontrakterade för senare inflyttning. Merparten av de lediga lägenheterna renoverades. Omsättningen på kunder minskade till 11,9 procent (12,4) vilket reflekterar obalansen på bostadsmarknaden i staden. Bredbandsnätets anslutningsgrad uppgick vid slutet på året till 56 procent (54) och för MKB:s digital-TV-tjänst uppgick anslutningen till 39 procent (37).

RÖRELSERESULTAT

Resultatet efter finansnetto minskade kraftigt under året till 40 miljoner kronor (124). Resultatminskningen beror på normaliseringen av marknadsräntorna och ökningen av underhållsåtgärder. MKB:s underliggande resultatförmåga utvecklades dock svagt positivt. Driftnettot före underhåll (intäkter minus driftkostnader) ökade med 41 miljoner kronor till 767 miljoner vilket motsvarade en ökning med 4 procent per kvadratmeter.

De totala hyresintäkterna ökade med 6 procent eller 80 miljoner kronor till 1 408 miljoner (1 328). Av ökningen kan 33 miljoner hänföras till den generella hyreshöjningen för bostäder på 2,7 procent från och med den 1 januari 2008 enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen. Av den övriga ökningen är 32 miljoner kronor effekter av nya fastigheter och 11 miljoner effekter av att systemet med kvarboenderabatt har tagits bort.

De totala driftkostnaderna (exklusive underhåll) ökade till 644 miljoner kronor (612) vilket motsvarade 394 kronor per kvadratmeter eller en ökning med 4 procent. Till de större kostnadsökningarna hör el och reparationer.

Underhållskostnaderna ökade med 63 miljoner kronor till 376 miljoner (313). Det motsvarade 231 kronor per kvadratmeter (195) –

en ökning med 18 procent jämfört med föregående år. Den kraftiga ökningen beror på att en stor andel av fastighetsbeståndet nu nått en ålder där mer omfattande underhållsåtgärder behövs, bland annat renovering av stammar, badrum och kök.

De totala avskrivningarna uppgick till 179 miljoner kronor (175) varav 161 miljoner (151) avsåg fastigheter och 11 miljoner (17) bredbandsnätet. Fastigheterna skrivs av med 2 procent per år på anskaffningskostnaden (bokförd anskaffningskostnad justerad för upp- och nedskrivningar) och bredbandsnätet med 20 procent.

Finansnettot ökade till -172 miljoner kronor (-115). Ökningen beror på högre skuldsättning och marknadsräntor. Den genomsnittliga räntekostnaden under året ökade till 4,5 procent (3,6).

Räntebidragen från staten minskade till 4 miljoner kronor (6).

KASSAFLÖDE

Det operativa kassaflödet från rörelsen (resultat efter finansnetto plus avskrivningar) minskade med 27 procent till 219 miljoner kronor (298). Minskningen beror på ökade kostnader för underhåll och räntor.

INVESTERINGAR

De totala investeringarna uppgick under året till 908 miljoner kronor (366). Av investeringarna avsåg 340 miljoner förvärv av 9 fastigheter med 301 lägenheter i Möllevångsområdet, 458 miljoner (307) nybyggnad inklusive markförvärv och 98 miljoner (47) ombyggnad och förbättringar.

Under året färdigställdes 286 lägenheter: 191 i kvarteret Svante (Östervärn), 59 i kvarteret Ankarspelet (Västra hamnen) och 36 i Hammars park (Sibbarp). Vid årsskiftet pågick produktion av närmare 300 nya lägenheter varav 37 i kvarteret Svante, 15 i kvarteret Ankarspelet, 68 i kvarteret Flagskepparen (Västra hamnen), 46 i kvarteret Lien (Lorensborg) och 125 i Hammars park.

LIKVIDITET OCH SOLIDITET

Det synliga egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 2 395 miljoner kronor (2 375) vilket innebar en soliditet på 33 procent (37).

De färdigställda fastigheterna var vid årsskiftet bokförda till 6 636 miljoner kronor (5 840). Det genomsnittliga bokförda värdet på färdigställda fastigheter uppgick till 4 045 kronor per kvadratmeter (3 653).

Den finansiella nettoskulden (lån minus likvida medel) ökade med 618 miljoner kronor till 3 975 miljoner eller 2 423 kronor per kvadratmeter. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 69 miljoner (40). Vid årsskiftet uppgick summan av lyftbara nya krediter till 1 150 miljoner. På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 3,1 procent (4,0) medan den genomsnittliga räntelöptiden var 1,1 år (1,2).

FINANSPOLICY

Styrelsen fastställer minst en gång per år – senast i december 2008 – en finanspolicy som reglerar gränserna för risker avseende räntor, finansiering, motparter samt kontrollsystem.

FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDEN

Marknadsvärdet på fastigheterna har av MKB beräknats till 16 008 miljoner kronor (15 367) vid värderingstidpunkt januari 2009. Värderingen följer Svenskt Fastighetsindex (SFI) riktlinjer. Den har gjorts med hjälp av en kassaflödeskalkyl där framtida driftnetton, räntebidrag och större underhållsbehov samt restvärdet vid kalkylperiodens slut bedömts för varje enskild fastighet. För hämtning av generell marknadsinformation och kalkylering har analysverktyget www.datscha.com använts.

Marknadsvärderingen har föranlett nedskrivningar av två fastigheter med sammanlagt 80 miljoner kronor i kvarteren Ankarspelet 23 och Yngve 1 och återtag av tidigare nedskrivningar i 9 fastigheter med 80 miljoner kronor i kvarteren Bennet 1, 2 och 3, Cronman 1, Estraden 5, Lodet 2, Propellern 1, Salongen 12 och Svante 19.

Moderbolaget

Resultatet efter finansnetto för moderbolaget uppgick till 34 miljoner kronor (126). Det egna kapitalet ökade till 2 390 miljoner (2 375) medan den redovisade soliditeten uppgick till 33 procent (37).

Utsikter 2009 för koncernen

Den allmänna efterfrågan på befintliga hyresbostäder i regionen bedöms allttjämt som mycket stark, trots mycket stor osäkerhet om finanskrisens fortsatta utveckling. Krisen innebär både hot och möjligheter. Till hotbilden hör framförallt svårigheter att få krediter och risk för vikande efterfrågan på nyproducerade hyreslägenheter. Till möjligheterna hör utsikter till fallande bygg- och fastighetspriser samt låga räntor. Bolagets ambition är att hålla en hög beredskap för att manövrera mellan dessa motpoler.

Resultatet efter finansnetto bedöms uppgå till 50 - 70 miljoner kronor och kassaflödet (resultat efter finansiella poster plus avskrivningar) beräknas till 230 - 250 miljoner. Bakom bedömningen ligger följande:

Enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen höjdes bostadshyrorna med 3,3 procent från den 1 mars 2009. Vidare har antagits att förfallande krediter kan refinansieras till i genomsnitt 2,5 procents ränta. Underhållsinsatserna planeras öka med cirka 20 procent till 450 miljoner kronor motsvarande 275 kronor per kvadratmeter.

De totala investeringarna under 2009 beräknas uppgå till runt 550 miljoner kronor exklusive eventuella fastighetsförvärv varav drygt 200 miljoner i förbättringsinvesteringar i beståndet och 320 miljoner i nyproduktion. Tillsammans med underhållskostnaderna beräknas därmed satsningarna i beståndet uppgå till 650 miljoner kronor – en ökning med 175 miljoner. Under året planeras stam- och badrumsrenoveringarna öka till att omfatta drygt 400 lägenheter.

Av den pågående nyproduktionen, däribland i Östervärn, Västra hamnen och Hammars park beräknas 300 lägenheter bli färdigställda under 2009. Därutöver planeras ytterligare cirka 400 lägenheter påbörjas under 2009, bland annat i kvarteret Draken (Bulltofta), Gyllins trädgårdar (Husie), Fäladsmarken (Segevång) samt kvarteret Sundholmen (Ön i Limhamn).

Resultaträkningar

		KONCERNEN				MODERBOLAGET			
		2008 MSEK		2007 MSEK		2008 MSEK		2007 MSEK	
Nettoomsättning									
Hysesintäkter	Not 1	1 408,2		1 328,0		1 408,3		1 328,0	
Övriga intäkter	Not 2	89,2	1 497,4	44,2	1 372,2	65,0	1 473,3	18,7	1 346,7
Fastighetskostnader exkl avskrivningar									
Driftkostnader	Not 3, 4, 5	-675,4		-588,1		-668,1		-576,7	
Underhåll	Not 6	-376,1		-312,5		-376,1		-312,6	
Fastighetsskatt		-34,0	-1 085,5	-34,5	-935,1	-34,0	-1 078,2	-34,5	-923,8
Bruttoresultat före avskrivningar			411,9		437,1		395,1		422,9
Avskrivningar	Not 7		-178,9		-174,6		-167,9		-157,7
Bruttoresultat			233,0		262,5		227,2		265,2
Centrala administrations- och marknads- föringskostnader	Not 8, 9		-21,0		-23,5		-21,0		-23,5
Nedskrivning av fastigheter			-79,9				-79,9		
Återföring av nedskrivning av fastigheter			79,9				79,9		
Rörelseresultat			212,0		239,0		206,2		241,7
Resultat från finansiella investeringar									
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26,2		1,9		26,2		1,9	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-202,1		-123,2		-202,1		-123,2	
Räntebidrag		3,9	-172,0	5,9	-115,4	3,9	-172,0	5,8	-115,5
Resultat efter finansiella poster			40,0		123,6		34,2		126,2
Skatt	Not 11		-9,9		-33,3		-8,4		-33,3
Årets resultat			30,1		90,3		25,8		92,9
Resultat per aktie, kr			2,00		6,02		1,72		6,19
Utdelning per aktie, kr							0,56		0,59

Balansräkningar

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
TILLGÅNGAR		2008 MSEK	2007 MSEK	2008 MSEK	2007 MSEK
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	Not 12	6 636,1	5 840,2	6 636,1	5 840,2
Pågående ny-, till- och ombyggnader	Not 13	370,1	431,2	370,1	431,2
Maskiner och inventarier	Not 14	26,2	31,6	17,4	14,7
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar	Not 15	0,1	0,1	0,2	0,2
Fordringar hos dotterbolag		-	-	3,3	17,0
Andra långfristiga fordringar		6,1	6,9	6,1	6,9
Summa anläggningstillgångar		7 038,6	6 310,0	7 033,2	6 310,2
Omsättningstillgångar					
Förråd		3,1	3,9	3,1	3,9
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		6,8	7,1	3,9	3,9
Övriga fordringar		6,5	5,5	6,5	5,5
Skattefordringar		0,0	36,9	0,0	36,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	40,5	27,0	39,8	26,5
Kassa och bank		69,0	40,6	69,0	40,5
Summa omsättningstillgångar		125,9	121,0	122,3	117,2
SUMMA TILLGÅNGAR		7 164,5	6 431,0	7 155,5	6 427,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER		2008 MSEK	2007 MSEK	2008 MSEK	2007 MSEK
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		1 500,0	1 500,0	1 500,0	1 500,0
Bundna reserver		205,0	205,0	-	-
Reservfond		-	-	205,0	205,0
Summa bundet eget kapital		1 705,0	1 705,0	1 705,0	1 705,0
Fritt eget kapital					
Fria reserver/balanserat resultat		659,6	579,5	659,6	576,9
Periodens resultat		30,1	90,3	25,8	92,9
Summa fritt eget kapital		689,7	669,8	685,4	669,8
Summa eget kapital		2 394,7	2 374,8	2 390,4	2 374,8
Avsättningar					
Underhållsreservering		0,0	3,5	0,0	3,5
Avsättningar för skatter	Not 17	272,0	279,0	272,0	279,0
Summa avsättningar		272,0	282,5	272,0	282,5
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	Not 18	4 044,3	3 396,7	4 044,3	3 396,7
Summa långfristiga skulder		4 044,3	3 396,7	4 044,3	3 396,7
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		0,0	1,3	0,0	1,3
Leverantörsskulder		156,6	100,6	156,6	100,4
Övriga skulder		14,2	13,7	11,7	10,6
Skatteskulder		11,3	0,0	9,7	0,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	271,4	261,4	270,8	261,1
Summa kortfristiga skulder		453,5	377,0	448,8	373,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 164,5	6 431,0	7 155,5	6 427,4
STÄLLDA SÄKERHETER		Not 20	656,5	1 338,5	656,5
ANSVARSFÖRBINDELSER		Not 21	1,6	1,6	1,4

Eget kapital

KONCERNEN 2008 (MSEK)	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Totalt eget kapital
Vid årets början	1 500,0	205,0	669,8	2 374,8
Utdelning	-	-	-8,9	-8,9
Fusionsförlust ¹⁾	-	-	-1,4	-1,4
Årets resultat	-	-	30,1	30,1
Vid årets slut	1 500,0	205,0	689,7	2 394,7

MODERBOLAGET 2008 (MSEK)	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Totalt eget kapital
Vid årets början	1 500,0	205,0	669,8	2 374,8
Utdelning	-	-	-8,9	-8,9
Fusionsförlust ¹⁾	-	-	-1,4	-1,4
Årets resultat	-	-	25,8	25,8
Vid årets slut	1 500,0	205,0	685,4	2 390,4

Aktiekapitalet utgör 1 500 000 000 kronor fördelat på 15 000 000 aktier.

¹⁾ Fusionsförlusten avser förvärvet av Hagman Esping Fastigheter AB.

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	KONCERNEN				MODERBOLAGET			
	2008 MSEK		2007 MSEK		2008 MSEK		2007 MSEK	
Resultat efter finansiella poster		40,0		123,6		34,2		126,2
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet								
Av- och nedskrivningar	178,9		174,6		167,9		157,7	
Realisationsvinst som belastat resultatet	0,0		-6,1		0,0		-6,1	
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	-3,8	175,1	-10,9	157,6	-3,8	164,1	-10,9	140,7
Inkomstskatt		-18,0		-40,2		-16,4		-40,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		197,1		241,0		181,9		226,7
Förändring i rörelsekapital								
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	0,8		0,5		0,8		0,4	
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	22,6		-1,2		22,5		-2,0	
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	77,8	101,2	61,5	60,8	76,7	100,0	62,2	60,6
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		298,3		301,8		281,9		287,3
Investeringsverksamheten								
Utbetalningar för förvärv av anläggningstillgångar		-908,1		-365,6		-905,2		-363,2
Inbetalningar från försäljning av anläggningstillgångar		0,0		11,0		0,0		11,0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-908,1		-354,6		-905,2		-352,2
Finansieringsverksamheten								
Inbetalning från upptagna lån		646,3		66,9		646,3		66,9
Utbetalning för amortering/inlösen av lån		0,0		-2,1		0,0		-2,1
Ökning(-)/minskning(+) av långfristiga fordringar		0,8		-5,4		0,8		-5,4
Utbetalning av lån till dotterbolag		0,0		0,0		13,6		14,7
Lämnat koncernbidrag		0,0		0,0		0,0		-2,7
Utbetald utdelning		-8,9		-8,0		-8,9		-8,0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		638,2		51,4		651,8		63,4
ÅRETS KASSAFLÖDE		28,4		-1,4		28,5		-1,5
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		40,6		42,0		40,5		42,0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		69,0		40,6		69,0		40,5

Bokslutskommentarer

Avser koncernen och är även tillämpligt för moderbolaget om inte annat anges. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i miljontals kronor (Mkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden.

KONCERNREDOVISNING

MKB Fastighets AB (publ) har Malmö stad, organisationsnummer 212000-1124, som enda aktieägare.

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget MKB Fastighets AB och dotterbolaget MKB Net AB, i vilket moderbolaget äger 100 procent av aktierna. Koncernredovisningen följer Redovisningsrådets rekommendation nr 1:00. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden.

FÖRRÅD

Förråd och lager har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningskostnaden har beräknats enligt first-in, first-out (FIFO) metoden.

FASTIGHETER

Fastighetsinnehavet omfattar endast objekt avsedda för egen förvaltning och samtliga fastigheter upptas under anläggningstillgångar.

Fastigheterna upptas till anskaffningsvärden med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt upp- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdena ingår köpeskilling för fastigheterna, projekteringskostnader, produktionskostnader för ny-, till- eller ombyggnad. Fram till och med 1993 ingick också ränte- och kreditivkostnader under byggtiden.

Reparationer och underhåll har kostnadsförts medan förbättringar av befintliga fastigheter har aktiverats. Gränsdragningen följer de skattemässiga reglerna för direktavdrag.

Avskrivningar på fastigheter beräknas med utgångspunkt från de bokförda anskaffningsvärdena justerade med upp- och nedskrivningar.

FASTIGHETSVÄRDERING

Värderingen, som följer Svenskt Fastighetsindex (SFI) riktlinjer och som används för avstämning av fastigheternas bokförda värde, har gjorts med hjälp av en kassaflödeskalkyl där framtida driftnetton, räntebidrag och större underhållsbehov samt restvärdet vid kalkylperiodens slut bedömts för varje enskild fastighet. För kalkylering har analysverktyget www.datscha.com använts. Värderingen baseras på hyresnivån januari 2009.

Samtliga fastigheter har kategoriserats utifrån läge, skick och ålder. Drift- och underhållskostnaderna har därefter bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation om avkastningskrav och drift- och underhållskostnader. I kalkylen har större renoveringsbehov tagits med där det bedömts som nödvändigt för att upprätthålla fastighetens skick och standard. Drift- och underhållskostnaderna ligger i intervallet 265 - 589 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 384.

Direktavkastningen har justerats för objektsrelaterad risk där det bedömts som nödvändigt. Det genomsnittliga direktavkast-

ningskravet ligger på 5,5 procent (5,1). Samtliga indata i värderingsmodellen framgår av tabellen.

INDATA KASSAFLÖDESKALKYL

Värdetidpunkt	januari 2009
Kalkylperiod	10 år
Inflation	2%
Hyresutveckling per år	2%
Drift- och underhållskostnad, medel	384 kr/kvm
Driftkostnadsutveckling	2%
Underhållskostnadsutveckling	3%
Vakansgrad Bostäder	0,1 - 0,6%
Vakansgrad Lokaler	0 - 10%
Kalkylränta	5,1 - 9,95%
Direktavkastningskrav (bostäder)	3,50 - 6,75% (medel 5,52)

Med utgångspunkt i ovanstående har marknadsvärdet på MKB:s fastighetsbestånd vid värderingstidpunkten januari 2009 bedömts till 16 008 miljoner kronor. Det bedömda marknadsvärdet i januari 2008 var 15 367 miljoner. Efter justering för nytillkomna fastigheter, vars värden uppgick till 802,4 miljoner kronor, samt en såld fastighet (Skoltiden) vars bedömda marknadsvärde uppgick till 4,9 miljoner vid värderingen 2007, uppgår värdeförändringen under året till -1 procent.

AVSKRIVNINGAR

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av anläggningstillgångar. Följande avskrivningssatser tillämpas:

Byggnader	2% per år
Markanläggningar	5% per år
Maskiner och inventarier	20% per år
Datorer, hårdvara	33% per år
Bredbandsnät	2% per år
Immateriella tillgångar	2% per år

LÅNEKOSTNADER

Lånekostnader för året har, enligt huvudprincipen för redovisning av lånekostnader, belastat årets resultat.

FINANSIELLA INSTRUMENT

MKB arbetar med finansiella instrument i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen. Räntetak, så kallat CAP och Swap, har marknadsvärderats per bokslutsdagen.

Noter

RESULTATRÄKNING

Not 1 Hyresintäkter

Specificering av hyresintäkter

	Totalhyra		Hyresbortfall ¹⁾		Netto	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Bostäder	1 275,0	1 208,7	-6,2	-3,7	1 268,8	1 205,0
Lokaler	137,2	129,1	-13,4	-10,4	123,8	118,7
Garage och p-platser	27,8	26,5	-3,6	-3,6	24,2	22,9
Summa	1 440,0	1 364,3	-23,2	-17,7	1 416,8	1 346,6

Därutöver avseende bostäder:

Kvarboenderabatt					0,0	-10,7
Självförvaltning					-2,3	-2,1
Övriga hyresreduceringar					-3,8	-3,2
					-6,1	-16,0

Summa nettohyror för bostäder 1 262,7 1 189,0

Därutöver avseende lokaler:

Hyresreduceringar					-2,5	-2,6
-------------------	--	--	--	--	------	------

Summa nettohyror för lokaler 121,3 116,1

Summa nettohyror totalt 1 408,2 1 328,0

Anmärkning:

¹⁾ Hyresbortfallet avser för bostäder bruksvärdeshyra och för lokaler bedömd marknadshyra.

Not 2 Övriga intäkter

	2008	2007
Bredband	17,5	17,5
Kabel-TV	6,6	8,1
Övriga förvaltningsintäkter ¹⁾	65,1	12,5
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning	0,0	6,1
	89,2	44,2

Anmärkning:

¹⁾ Här ingår ersättningar för lokalombyggnader, tillval, städning, målning, vidarefakturerings i gemensamma projekt m.m.

Not 3 Driftkostnader

	2008	2007
Reparationer/löpande underhåll ¹⁾	-78,6	-67,2
Skötsel	-132,7	-123,5
Renhållning	-31,2	-30,4
Vatten	-48,5	-47,7
El	-49,4	-36,2
Bränsle	-146,7	-140,2
Administration ²⁾	-99,4	-103,0
Ersättning till Hyresgästföreningen	-6,7	-6,6
Bredband	-3,6	-4,7
Kabel-TV	-7,1	-10,3
Övriga driftkostnader	-71,5	-18,3
Summa driftkostnader	-675,4	-588,1

Anmärkning:

¹⁾ Reparationer/löpande underhåll upptar funktionsåterställande åtgärder som i allmänhet ej är planeringsbara, har kortare livslängd, uppgår till små belopp och oftast avser mindre delkomponenter (jfr not 6 underhåll).

²⁾ I administrationskostnaderna är inkluderat all direkt arbetsledning av underhålls-, reparations- och skötselverksamhet samt kostnader för utbildning och information.

Not 4 Medelantalet anställda, sjukfrånvaro och fördelning mellan kvinnor och män

Medelantalet helårsanställda har under året varit 246 (228) varav 82 (77) kvinnor.

Anställdas frånvaro på grund av sjukdom.

	2008	2007
Total sjukfrånvaro	3,35%	4,64%
- sjukfrånvaro för män	3,08%	4,96%
- sjukfrånvaro för kvinnor	3,87%	4,02%
- långtidssjukfrånvaro	2,00%	3,02%
- anställda - 29 år	1,57%	4,41%
- anställda 30 - 49 år	2,47%	2,81%
- anställda 50 år -	4,94%	7,08%

Fördelningen mellan kvinnor och män i styrelsen är 1 kvinna och 8 män. Fördelningen mellan kvinnor och män bland verkställande ledning är 1 kvinna och 2 män.

Not 5 Löner m m fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

	2008		2007	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskost.)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskost.)
Styrelsen och VD ¹⁾	-1,3	-0,7 (-0,3)	-1,3	-0,5 (-0,1)
Övriga anställda ²⁾	-85,9	-44,5 (-5,9)	-76,5	-46,8 (-6,6)
Summa	-87,2	-45,2 (-6,2)	-77,8	-47,3 (-6,7)

¹⁾ Lön och förmåner till VD specificeras i not 22.

Inga löner eller arvoden har utgått i MKB Net AB.

Not 6 Underhåll

Underhållskostnaderna upptar ej aktiverbara åtgärder av återinvesteringskaraktär som huvudsakligen är planerade, uppgår till betydande belopp och som har en livslängd som i allmänhet överstiger 10 år. Under rubriken driftkostnader (not 3) redovisas övriga funktionsåterställande åtgärder under delrubriken reparationer/löpande underhåll.

Not 7 Avskrivningar

	2008	2007
Fastigheter	-161,2	-151,5
Maskiner och inventarier	-6,7	-6,2
Bredbandsinventarier	-11,0	-16,9
	-178,9	-174,6

Samtliga tillgångar har avskrivits enligt linjär metod.

Fastigheterna har avskrivits med 2% på byggnadsvärdet, markanläggningar med 5%, datorer med 33% och övriga tillgångar har avskrivits med 20%.

Not 8 Centrala administrations- och marknadsföringskostnader

Kostnader för styrelse, revision, företagsledning, gemensam affärs- och verksamhetsutveckling samt kostnader för profilering av företag och varumärke.

Noter

Not 9 Upplysning om revisorernas arvode

Ersättningen till Grant Thornton Sweden AB har under året uppgått till 210 kkr (215) avseende revisionsarvode exkl moms. Lekmannarevisorernas arvode inkl biträde av Malmö Stadsrevision uppgår till 37 kkr (29) exkl moms.

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2008	2007
Räntekostnader ¹⁾	-194,7	-119,7
Övriga finansiella kostnader	-7,4	-3,5
	-202,1	-123,2

¹⁾ Av räntekostnaderna utgjorde 30,4 en kostnad (12,4) för s k derivatinstrument som begränsar risken vid höjningar av marknadsräntan. Premiekostnaden har - i enlighet med Redovisningsrådets rekommendationer - beräknats med utgångspunkt från räntetakens marknadsvärde på bokslutsdagen. Det sammanlagda marknadsvärdet på derivatinstrumenten uppgick vid utgången av året till 1,0 (19,1).

Not 11 Skatt på årets resultat

KONCERNEN	2008	2007
Aktuell skattekostnad	-18,0	-39,1
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	8,0	6,9
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0,1	-1,1
Redovisad skatt	-9,9	-33,3
Resultat före skatt	40,0	123,6
Skatt enligt gällande skattesats 28%	-11,2	-34,6
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	1,3	2,6
Skatteeffekt av skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga av- och nedskrivningar	-8,1	-7,1
Total skatt	-18,0	-39,1
MODERBOLAGET	2008	2007
Aktuell skattekostnad	-16,5	-39,1
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	8,0	6,9
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0,1	-1,1
Redovisad skatt	-8,4	-33,3
Resultat före skatt	34,2	126,2
Skatt enligt gällande skattesats 28%	-9,6	-35,3
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	1,1	2,6
Skatteeffekt av skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga av- och nedskrivningar	-8,0	-7,1
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag ¹⁾	0,0	0,7
Total aktuell skatt	-16,5	-39,1

¹⁾ Skattepost som redovisas direkt mot eget kapital

BALANSRÄKNING

Not 12 Byggnader och mark

BYGGNADER OCH MARKANLÄGGNINGAR	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	6 296,3	6 234,7
Omfört från pågående ny-, till- och ombyggnader	610,7	61,6
Nyanskaffning under året	324,4	0,0
Avgår: Försäljningar	0,0	0,0
Utgående anskaffningsvärden	7 231,4	6 296,3
Ingående avskrivningar	-1 880,6	-1 766,0
Återförs: Försäljningar	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-124,2	-114,6
Utgående avskrivningar	-2 004,8	-1 880,6

Ingående uppskrivningar	1 845,4	1 845,4
Årets uppskrivningar	0,0	0,0
Ingående ackumulerade avskrivningar av uppskrivna belopp	-348,3	-311,4
Årets avskrivningar av uppskrivet belopp	-36,9	-36,9
Utgående uppskrivningar netto	1 460,2	1 497,1

Ingående nedskrivningar	-614,3	-614,3
Årets återförda nedskrivningar	79,9	0,0
Årets nedskrivningar	-79,9	0,0
Utgående nedskrivningar	-614,3	-614,3

Utgående planenligt restvärde på byggnader	6 072,5	5 298,5
--	---------	---------

MARK	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	541,7	518,3
Nyanskaffning under året	21,9	28,3
Avgår: Försäljningar	0,0	-4,9
Utgående anskaffningsvärden	563,6	541,7

Utgående bokfört värde på byggnader och mark	6 636,1	5 840,2
---	----------------	----------------

Taxeringsvärden uppgår till:	11 419,0	11 154,0
Varav byggnader:	8 194,0	8 106,0

Skillnaden mellan bokfört och skattemässigt värde uppgår till:	984,4	1 012,9
--	-------	---------

Anmärkning:
Fastigheten Potatisåker 6 som drabbats av en omfattande brandskada har upptagits till sitt fulla värde. Genom att försäkringen täcker såväl återställandekostnad som intäktsbortfall, uppkommer inget behov av nedskrivning. Självrisk, ålderstillägg avseende vitvaror och vissa driftkostnader i samband med branden beräknas uppgå till 6 mkr. Återställandet beräknas vara klart och de sista kunderna åter flytta in i april 2009.

Not 13 Pågående ny-, till- och ombyggnader

	2008	2007
Ingående värde	431,2	167,4
Årets nybyggnader	451,4	278,3
Årets ombyggnader	98,2	47,1
Omföring till färdigställda byggnader	-610,7	-61,6
	370,1	431,2

Noter

Not 14 Maskiner och inventarier

KONCERNEN	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	357,6	346,1
Nyanskaffning under året	12,4	11,9
Avgår: Försäljningar	-0,9	-0,4
Utgående anskaffningsvärden	369,1	357,6
Ingående avskrivningar	-326,0	-303,2
Återförs: Försäljningar	0,9	0,4
Årets avskrivningar	-17,8	-23,2
Utgående avskrivningar	-342,9	-326,0

Utgående planenligt restvärde på maskiner och inventarier	26,2	31,6
--	-------------	-------------

MODERBOLAGET	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	97,3	88,3
Nyanskaffning under året	9,5	9,4
Avgår: Försäljningar	-1,9	-0,4
Utgående anskaffningsvärden	104,9	97,3

Ingående avskrivningar	-82,6	-76,8
Återförs: Försäljningar	1,9	0,4
Årets avskrivningar	-6,8	-6,2
Utgående avskrivningar	-87,5	-82,6

Utgående planenligt restvärde på maskiner och inventarier	17,4	14,7
--	-------------	-------------

Anmärkning:

I samband med utbyggnaden av bredbandsnätet har en tvist uppkommit med den tidigare leverantören av den aktiva utrustningen. Utfallet av tvisten förväntas ge ett resultat som överstiger restvärdet i denna del av investeringen.

Not 15 Aktier och andelar

Redovisningen av aktier och andelar avser moderbolagets innehav.

Aktier i dotterbolag

Aktier i helägt dotterbolaget MKB Net AB, 556139-3629, Malmö. 100 000 kr i aktiekapital fördelat på 1 000 aktier.

Övriga aktier och andelar

Aktier i SABO Byggnadsförsäkring AB. 100 000 kr i aktiekapital fördelat på 100 aktier.

Andel i Husbyggnadsvaror HBV förening. 40 000 kr andelskapital fördelat på 4 andelar.

Andel i Svenskt Fastighetsindex SFI 1/19, bokförd till 1 kr.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008	2007
Upplupna räntebidrag	0,6	0,8
Upplupna räntor	1,5	15,5
Övriga interimfordringar	38,4	10,7
	40,5	27,0

Not 17 Avsättningar för skatter

KONCERNEN	2008	2007
Uppskjutna skattefordringar		
Fastigheter, skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	31,9	23,9
Jämkad investeringsmoms	3,6	4,6
Summa uppskjutna skattefordringar	35,5	28,5

Uppskjutna skatteskulder		
Fastigheter, uppskrivningar	307,5	307,5
Summa uppskjutna skatteskulder	307,5	307,5

Uppskjutna skatteskulder, netto	272,0	279,0
--	--------------	--------------

MODERBOLAGET

Uppskjutna skattefordringar		
Fastigheter, skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	31,9	23,9
Jämkad investeringsmoms	3,6	4,6
Summa uppskjutna skattefordringar	35,5	28,5

Fastigheter, uppskrivningar	307,5	307,5
Summa uppskjutna skatteskulder	307,5	307,5
Uppskjutna skatteskulder, netto	272,0	279,0

Not 18 Långfristiga skulder

	2008	2007
Fastighetslån	2 608,0	2 553,2
MKB Certifikat	1 436,3	843,5
	4 044,3	3 396,7

Not 19 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

	2008	2007
Upplupna löner	0,0	6,2
Upplupna semesterlöner	6,2	6,9
Upplupna arbetsgivaravgifter	4,7	6,9
Förskottbetalda hyror	104,5	91,5
Upplupna räntor	19,1	4,5
Övriga upplupna kostnader	136,9	145,4
	271,4	261,4

Not 20 Ställda säkerheter

	2008	2007
Avseende långfristiga skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 338,5	656,5

Not 21 Ansvarförbindelser

	2008	2007
Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	1,6	1,4

Noter

ÖVRIGA NOTER

Not 22 Information om ledande befattningshavares ersättningar

	Kkr		
Totalt ersättningar till styrelsen (arvode utgår enligt årsstämman beslut inte till de styrelseledamöter som är fast anställda i företaget)		Verkställande direktören	
		Lön och annan ersättning inklusive värdet av bilförmån	1 067
	269	Under året har 257 Kkr betalats i pensionsförsäkringspremier.	

Förslag till vinstdisposition

Det till årsstämmans förfogande stående beloppet utgör:

Balanserad vinst	659 573 342,81 kronor
Årets resultat	25 848 450,95 kronor
Summa	685 421 793,76 kronor

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas till aktieägaren motsvarande kronor 0,56 per aktie

Utdelning	8 400 000,00 kronor
Till ny räkning balanseras	677 021 793,76 kronor
Summa	685 421 793,76 kronor

Malmö den 9 februari 2009


Lars Svensson

Ordförande


Lars Birve

Vice ordförande


Håkan Fäldt


Inger Lindbom Leite


Morgan Svensson


Lennart Hallengren


Tore Robertsson


Sigge Lundberg
Arbetsagarrepresentant


Sonny Modig
Verkställande direktör


Jan Jörlund
Arbetsagarrepresentant

Min revisionsberättelse har avgivits den 10 februari 2009


Mats Pålsson
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har avgivits den 10 februari 2009


Sten Dahlvid
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i MKB Fastighets AB (publ)
Organisationsnummer 556049-1432

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i MKB Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 10 februari 2009


MATS PÅLSSON
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

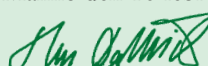
Till årsstämman i MKB Fastighets AB (publ)
Organisationsnummer 556049-1432

Jag har granskat bolagets verksamhet under verksamhetsåret 2008. Granskningen har avsett verksamhetens innehållsmässiga inriktning, omfattning samt den interna kontrollens kvalitet. Under året har ersättningar och förmåner, bisysslor samt riskanalys i bolagets verksamhet granskats. Jag har tagit del av bolagets ekonomiska rapportering. Granskningen har baserats på de beslut fullmäktige och årsstämman fattat och har utförts enligt bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed.

Jag bedömer att verksamheten utförts i enlighet med Malmö Kommunfullmäktiges ägardirektiv och skötts på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig

Någon grund för anmärkning mot styrelsens eller verkställande direktörens förvaltning föreligger därmed inte.

Malmö den 10 februari 2009


STEN DAHLVID
Lekmannarevisor

Översiktlig redovisning enligt IFRS / IAS

Från och med 2005 ska företag, vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad inom EG, upprätta koncernredovisning i enlighet med av EG-kommissionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) /IAS. Juridiska personer i Sverige ska dock upprätta sina årsredovisningar enligt årsredovisningslagen och får ännu inte tillämpa IFRS i sin ekonomiska rapportering fullt ut, vilket dock är tillåtet i onoterade koncerner. Riksdagen har skjutit upp ikraftträdandet av bestämmelserna i årsredovisningslagen om redovisning och värdering av tillgångar till verkligt värde till 2009.

MKB har valt att avvakta den fortsatta utvecklingen av redovisningsnormgivningen. För att illustrera hur en övergång för MKB:s del kan påverka koncernens resultat- och balansräkningar presenteras nedan en översiktlig omräkning enligt IFRS. MKB tillämpar idag Redovisningsrådets rekommendationer, som för ett fastighetsförvaltande bolag till stora delar överensstämmer med IFRS. Den väsentligaste skillnaden är att IFRS i större utsträckning tillåter marknadsvärdering av tillgångar och skulder, samt skulle medföra ett betydligt ökat krav på tilläggsupplysningar. För MKB:s redovisning skulle följande standarder medföra den största påverkan:

IAS 40 Förvaltningsfastigheter ger möjlighet att värdera förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Årets värdeförändring på förvaltningsfastigheter har i år påverkat resultatet negativt med -402 miljoner kronor (1 432).

IAS 40 föreskriver att utgifter som ökar fastighetens ekonomiska nytta ska aktiveras. MKB kostnadsför reparationer och underhåll utifrån skattemässiga regler. En analys har visat att MKB haft underhållskostnader till ett beräknat värde av 86 Mkr (39) som direkt lett till ökade hyresintäkter och därmed påverkat de använda marknadsvärderingarna för respektive fastighet. Dessa åtgärder har här aktiverats. Exempel härpå är åtgärder som beställs av kunder mot höjning av hyran.

Återläggning sker för av- och nedskrivningar samt återföringar härav. I stället redovisas resultatpåverkan av förändringen av marknadsvärdet.

Metoderna för marknadsvärderingen anges på annan plats i årsredovisningen (sida 38-39). Värdering sker för kassagenererande enheter utifrån verkliga hyresintäkter. Endast fastigheter som tagits i bruk ingår i denna värdering. Inköpt mark för senare byggnation har värderats till anskaff-

ningsvärdet (som ett närmevärde för verkligt värde). Pågående byggnation marknadsvärderas ej utan redovisas separat i balansräkningen. MKB har inga fastigheter avsedda för försäljning.

IAS 16 Materiella anläggningstillgångar reglerar rörelsefastigheter som innehas i den egna produktionen, är avsedda för försäljning eller används i den egna administrationen. Dessa fastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan. MKB har (med undantag från en mindre förrådsfastighet) inga separata rörelsefastigheter utan all egen verksamhet bedrivs i delar av förvaltningsfastigheter. I inget fall omfattar den egna verksamheten mer än 15 procent av förvaltningsfastighetens yta. Det sammanlagda värdet härför understiger 0,5 procent av det totala marknadsvärdet, varför särredovisning som rörelsefastigheter inte gjorts.

IAS 12 Inkomstskatter anger att uppskjutna skatter ska redovisas till nominellt belopp. Dessa beräknas på mellanskillnaden mellan redovisat marknadsvärde och skattemässigt restvärde redovisas således som avsättning för uppskjutna skatter.

Övriga standarder som kan vara aktuella för fastighetsbolagen men som inte föranlett någon korrigering för MKB:

IAS 19 Ersättning till anställda

IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statligt stöd

IAS 23 Lånekostnader

IAS 36 Nedskrivningar

IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar

IAS 39 Finansiella instrument

På nästa sida redovisas koncernens resultaträkning och balansräkning med de viktigaste skillnaderna enligt ovan beaktade. Redovisningens syfte är att belysa skillnader och ge en bild av hur MKB-koncernens resultat och ställning skulle påverkas av IFRS-redovisning. Denna omräkning ger inte anspråk på att vara fullständig och är inte heller anpassad till IFRS uppställningsform.

Koncernen (Mkr)	Aktuell redovisning 2008	Justering IFRS	IFRS* 2008	Aktuell redovisning 2007	Justering IFRS	IFRS* 2007
-----------------	--------------------------------	-------------------	---------------	--------------------------------	-------------------	---------------

RESULTATRÄKNINGAR

Nettoomsättning

Hysesintäkter	1 408	0	1 408	1 328	0	1 328
Övriga intäkter	89	0	89	44	0	44
	1 497	0	1 497	1 372	0	1 372

Fastighetskostnader

Driftkostnader	-675	0	-675	-588	0	-588
Underhåll	-376	86	-290	-313	39	-274
Fastighetsskatt	-34	0	-34	-34	0	-34
Avskrivningar	-179	161	-18	-175	151	-24
Bruttoresultat	233	247	480	262	190	452

Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	-21	0	-21	-24	0	-24
Nedskrivning av fastigheter	-80	0	-80	0	0	0
Återföring av nedskrivning av fastigheter	80	0	80	0	0	0
Värdeförändring fastigheter	0	-402	-402	0	1 432	1 432
Rörelseresultat	212	-155	57	238	1 622	1 860

Resultat från finansiella investeringar

Räntetäkter och liknande resultatposter	26	0	26	2	0	2
Räntebidrag	4	0	4	6	0	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-202	0	-202	-123	0	-123
Resultat efter finansiella poster	40	-155	-115	123	1 622	1 745
Skatt	-10	43	33	-33	-454	-487
Årets resultat	30	-112	-82	90	1 168	1 258

BALANSRÄKNINGAR

Tillgångar

Förvaltningsfastigheter	6 636	9 372	16 008	5 840	9 527	15 367
Pågående ny-, till- och ombyggnader	370	0	370	431	0	431
Maskiner och inventarier	26	0	26	32	0	32
Finansiella anläggningstillgångar	6	0	6	7	0	7
Omsättningstillgångar	126	0	126	121	0	121
Summa tillgångar	7 164	9 372	16 536	6 431	9 527	15 958

Eget kapital och skulder

Aktiekapital	1 500	0	1 500	1 500	0	1 500
Reserver	205	0	205	205	0	205
Balanserat resultat	660	6 860	7 520	580	5 691	6 271
Årets resultat	30	-112	-82	90	1 168	1 258
Summa eget kapital	2 395	6 748	9 143	2 375	6 859	9 234

Avsättningar/uppskjuten skatteskuld	272	2 624	2 896	282	2 668	2 950
Räntebärande skulder	4 044	0	4 044	3 397	0	3 397
Ej räntebärande skulder	453	0	453	377	0	377
Summa avsättningar och skulder	4 769	2 624	7 393	4 056	2 668	6 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 164	9 372	16 536	6 431	9 527	15 958

* Denna omräkning gör inte anspråk på att vara fullständig och är inte heller anpassad till IFRS uppställningsform.



rörelser

*Rörelser
i tid och rum...*

*Människor i rörelse...
är som vatten...
som rinner
åt olika håll...*

*Ständigt i
rörelse...*

Verkställande ledning



SONNY MODIG

Verkställande direktör
(född 1948, anställd 2007)



SUSANNE RIKARDSSON

Affärsutvecklingschef
(född 1963, anställd 1998)



HAQVIN SVENSSON

Vice verkställande direktör
(född 1950, anställd 1984)

Ledningsråd



**ULLA
KJELLSTRÖM**

Personalchef
(född 1947, anställd 1990)



**BENNY
ASPEGREN**

Ekonomichef
(född 1949, anställd 1984)



**MONICA
JARNÉR**

Chef Mediemarknad
(född 1956, anställd 1984)



**HANS
PERSSON**

Byggchef
(född 1954, anställd 2008)



**MAGNUS
JÖNSSON**

Teknisk chef
(född 1972, anställd 2002)



**MARGARETHA
SÖDERSTRÖM**

Kommunikationschef
(född 1962, anställd 2008)



**HANS
NORGREN**

Förvärvsstrateg
(född 1949, anställd 1981)



**OLLE
INGMAN**

Fastighetschef
(född 1969, anställd 2007)



**ANNA
HEIDE**

Fastighetschef
(född 1970, anställd 1999)



**HAMPUS
TRELLID**

Fastighetschef
(född 1968, anställd 2006)



**PÅL
SVENSSON**

Fastighetschef
(född 1963, anställd 2005)



**RITA
THOMÉE**

VD-assistent
Ledningsrådets assistent
(född 1962, anställd 1981)

Styrelse



LARS SVENSSON
(s)

Ordförande
F d ombudsman
Född 1944
Suppleant 2003-2006
Ledamot sedan 2007



LARS BIRVE
(m)

Vice ordförande
F d direktör
Född 1942
Ledamot sedan 2007
Vice ordförande i SABO



INGER LINDBOM LEITE
(s)

Ledamot
Chef för individ- och
familjeomsorg i
SDF Rosengård i Malmö
Född 1947
Ledamot sedan 1999



LENNART HALLENGREN
(s)

Ledamot
Postsorterare
Född 1954
Ledamot sedan 2007



MORGAN SVENSSON
(v)

Ledamot
Politisk sekreterare
Född 1969
Ledamot sedan 2003
Vice ordförande i
Stadsdelsfullmäktige
Rosengård i Malmö



HÅKAN FÄLDT
(m)

Ledamot
Direktör
Född 1951
Suppleant 1999-2006
Ledamot sedan 2007
Ledamot i
Kommunfullmäktige samt
te Vice ordförande i
Tekniska nämnden i
Malmö
Ledamot i ViSAB samt i
Sydvatten AB, suppleant i
Sturupsaxelns
Exploaterings AB



TORE ROBERTSSON
(fp)

Ledamot
Direktör
Född 1945
Suppleant 1991-1998
Ledamot sedan 2007



SIGGE LUNDBERG

Ledamot
Arbetsagarrepresentant
SKTF
Besiktningsman
Anställd 1979
Född 1945
Ledamot sedan 1996



JAN JÖRLUND

Ledamot
Arbetsagarrepresentant
Fastighetsanställdas
Förbund
Anställd 1984
Född 1960
Suppleant 2004-2008
Ledamot sedan 11/2-2008



LARS HEDÅKER
(m)

Suppleant
Byggnadsingenjör
Född 1943
Suppleant sedan 2007
Ledamot i
Kommunfullmäktige
samt Vice ordförande i
Stadsbyggnadsnämnden
i Malmö



**MARIE
LJUNGKVIST
(s)**

Suppleant
Fordonsvårdare
Född 1960
Suppleant sedan 2007



**INGVAR
TYNELL**

Suppleant
Arbetsagarrepresentant
Fastighetsanställdas
Förbund
Fastighetsskötare
Anställd 1981
Född 1957
Suppleant sedan 2008



**MARGARETA
RAGNARSSON**

Suppleant
Arbetsagarrepresentant
SKTF
Bosocial handläggare
Anställd 1999
Född 1949
Suppleant sedan 2005



**LEIF
JACOBSSON**

Suppleant
Riksdagsman
Född 1955
Suppleant sedan
26/5-2008
Ordförande i SABO



**STIG
HÅKANSSON**

Sekreterare
Stadsjurist
Född 1944
Sekreterare sedan 2002

Revisorer



**SONNY
MODIG**

Verkställande direktör
Anställd 2007
Född 1948



**HAQVIN
SVENSSON**

Vice verkställande
direktör
Anställd 1984
Född 1950

**MATS
PÅLSSON**

Revisor sedan 2003
Auktoriserad revisor
Född 1960

**ANN
THEANDER**

Revisorsuppleant
sedan 2003
Auktoriserad revisor
Född 1959

**STEN
DAHLVID**

Lekmannarevisor
sedan 1999
F d byrådirektör
Född 1938

**PER
LILJA**

Lekmannarevisor-
suppleant sedan 2003
Civilekonom
Född 1950

SARA BJÖRK JENSEN, Suppleant, 2007-26/5-2008

BO-ARNE SVENSSON, Suppleant, 2002-2/11-2008

Bolagsstyrning inom MKB Fastighets AB

Arbetet i styrelsen utgår från uppgiften att främja bolagets bästa. De politiskt valda ledamöterna i styrelsen företräder i första hand bolaget, inte sitt parti. Styrelsearbetet ska präglas av en atmosfär av öppenhet och deltagande diskussion. Styrelsen fungerar som en viktig strategisk resurs för företagsledningen.

MKB Fastighets AB ägs till 100 procent av Malmö stad. Verksamheten styrs av kommunallagen och aktiebolagslagen. För bolaget gäller ägardirektiv (se sidan 9) som antagits av kommunfullmäktige och fastställts av årsstämman. Ägaren, styrelsen och den verkställande direktören utövar sin styrande och kontrollerande roll genom policyer och instruktioner. Enligt ägardirektiven ska MKB följa policyer som kommunfullmäktige beslutar, exempelvis frågor rörande bostadsförsörjning, miljö, upphandling och säkerhet.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Stämman fastställer kommunfullmäktiges beslut som rör val av styrelse, ändringar av bolagsordning och arvoden till styrelsen. Stämman beslutar om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör samt vinstdisposition. Kommunfullmäktige har beslutat att stämman ska vara öppen. Frågor från fullmäktigeledamöter ska lämnas in skriftligt i förväg. Stämman hölls den 31 mars 2008.

STYRELSE

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Malmö och speglar dess partipolitiska sammansättning. Styrelsen väljs för hela mandatperioden. Vid årsstämman den 26 mars 2007 valdes en ny styrelse för fyra år framåt.

Sju ordinarie ledamöter väljs av kommunfullmäktige och två ledamöter utses av arbetstagarorganisationerna. Därutöver finns tre suppleanter valda av kommunfullmäktige och två utsedda av arbetstagarorganisationerna. Suppleanterna deltar i sammanträdena på samma sätt som de ordinarie ledamöterna. Verkställande direktören och vice verkställande direktören deltar vid alla styrelsesammanträden. Undantaget är ärenden där jäv föreligger – som utvärdering av verkställande direktörens arbete. Andra ledande befattningshavare deltar när det behövs för att informera styrelsen. Styrelsen utser och entledigar verkställande direktör och vice verkställande direktör.

Styrelsen hade under året 2008 sju protokollförda sammanträden där följande väsentliga frågor har behandlats:

- Strategisk inriktning av verksamheten inklusive uppföljning av ägardirektiven.
- Mål och strategier för olika delar av verksamheten, till exempel nyproduktion, underhåll och renoveringar, förvärv, torgbildningar och hyressättning.

- Större investeringar och fastighetsförvärv.
- Kapital- och finansieringsfrågor.
- Tertiärrapporter, årsredovisning och budget.
- Utvärdering av styrelsens och verkställande direktörens arbete.

Vid utvärderingen av styrelsens och verkställande direktörens arbete användes en enkät med därpå följande diskussioner i styrelsen. Utvärderingen handlade om effektivitet i styrelsearbetet, ansvarsfördelning, dokumentation och information. Den berörde också frågan om stämningen i styrelsearbetet samt ordförandens och vice ordförandens roll.

De ordinarie ledamöternas närvarofrekvens uppgick år 2008 till 89 procent (92) och suppleanternas till 86 procent (88), en marginell minskning jämfört med år 2007.

Styrelsen har en arbetsordning som ska effektivisera styrelsearbetet. Instruktioner finns för arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören och för ekonomisk rapportering. Arbetsordningen och instruktionerna har utarbetats med utgångspunkt från Sveriges kommuner och landstings skrift "Principer och styrning av kommun- och landstingsägda bolag, erfarenheter och idéer". Styrelsen har beslutat om särskilda policyer för bland annat finans, uthyrning och upphandling.

Styrelsen har inga fasta kommittéer eller liknande, däremot kan ordföranden och vice ordföranden, enligt arbetsordningen, i brådskande fall, fatta beslut i styrelsens ställe. Arvodering av styrelsen sker i enlighet med kommunfullmäktiges principer. Styrelsens sekreterare är stadsjurist vid Malmö stadskontor.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktören rapporterar till styrelsen och lämnar vid varje sammanträde en särskild vd-rapport som bland annat behandlar utvecklingen av verksamheten och uppföljning av tidigare beslut i styrelsen.

Chefer närmast underställda den verkställande direktören anställs av denne och anmäls till styrelsen. För övergripande styrning av verksamheten finns en verkställande ledning bestående av vd, vice vd och affärsutvecklingschefen. För samordning och informationsutbyte finns två särskilda forum: ledningsrådet med företagets 14 högsta chefer samt chefsgruppen som består av samtliga arbetsledare och nyckelpersoner. Ledningsrådet sammanträder var tredje vecka och chefsgruppen fyra till sex gånger per år. Därutöver samlas hela personalen till sammankomster sex till åtta gånger per år för orientering om företagets utveckling och diskussion om viktiga värderingsfrågor, exempelvis diskriminering och integritet.

REVISORER

Revisorerna väljs av stämman för hela mandatperioden. Nuvarande revisorer, verksamma inom Grant Thornton, har varit revisorer inom MKB sedan år 2003. Lekmannarevisorerna är liksom ledamöterna i styrelsen politiker som väljs av kommunfullmäktige för hela mandatperioden. De har till uppgift att genomföra förvaltningsrevision ur ägarperspektiv. Lekmannarevisorerna biträds av Malmö stadsrevision.

MKB:s fastighetsbestånd

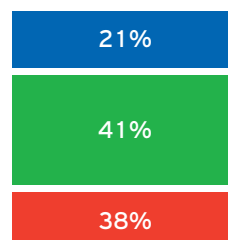
- indelade i tre områden

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

B-läge innebär att fastigheterna ligger nära centrum. I söder finns bostadsområden som Augustenborg och Persborg. I östra Malmö har bolaget utvecklat sin ställning dels genom nybyggnation bland annat i kvarteren Svante och Yngve, dels genom omfattande renoveringar i äldre fastigheter.

MKB äger nära hälften av fastigheterna i Malmös C-områden, som huvudsakligen utgörs av de så kallade miljonprogramsområdena. Till dessa områden räknas till exempel Kroksbäck, Nydala och Rosengård.

A	B	C
Annetorp	Annelund	Almhög
Bunkeflostrand	Augustenborg	Bellevuegården
Dammfri	Flensburg	Gullviksberg
Davidshall	Gröndal	Hermosdal
Fridhem	Heleneholm	Herrgården
Fågelbäcken	Johanneslust	Holma
Gamla Limhamn	Katrinelund	Kroksbäck
Gamla Staden	Kirsebergsgården	Nydala
Hästhagen	Kulladal	Törnrosen
Kronborg	Kvarby	Örtagården
Lugnet	Kärlinge	
Mellanheden	Lindeborg	
Ribersborg	Lorensborg	
Rosenvång	Lönngården	
Rådmansvången	Möllevången	
Rönneholm	Norra Sofielund	
Rörsjöstaden	Oxie Kyrkby	
Sibbarp	Persborg	
Slussen	Rostorp	
Västra hamnen	Segeväg	
	Södervärn	
	Södra Sofielund	
	Värnhem	
	Västra Sorgenfri	
	Östervärn	
	Östra Sorgenfri	



Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/omb.år(1)	Antal lägenheter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra(2,3,9) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2(4) kvm	Lokaler årshyra(5) tkr	Bilplatser årshyra(5) tkr	Total yta kvm	Total årshyra(6) tkr	Tax.värde tkr	Värdeår
ALMHÖG (C-läge) Karthänvisning O 7													
Stacken 8	Nydalav 9	1959	80	4 559	4 091	897	207	85	65	4 766	4 241	25 977	1959
Summa			80	4 559	4 091	897	207	85	65	4 766	4 241	25 977	
ANNELUND (B-läge) Karthänvisning P 5													
Broderskapet 1	Vitemölleg 18	1957	167	9 822	8 658	882	1 067	826	281	10 889	9 765	66 981	1957
Färdigheten 1	Vitemölleg 13	1956	108	6 500	5 223	804	324	135		6 824	5 358	38 040	1956
Summa			275	16 322	13 881	850	1 391	961	281	17 713	15 123	105 021	
ANNETORP (A-läge) Karthänvisning H 7													
Rapsen 2	Västanv 125-153	1984	8	836	818	978	325	337		1 161	1 155	12 418	1984
Summa			8	836	818	978	325	337		1 161	1 155	12 418	
AUGUSTENBORG (B-läge) Karthänvisning O-P 6-7													
Framtiden 1	Augustenborgsg 6-10	1950	210	12 491	10 924	875	1 076	602	24	13 567	11 550	81 608	1950
	N Grängesbergsg 33												
Förrådet 2	Augustenborgsg 22	1951	132	8 335	6 866	824	239	101	94	8 574	7 060	50 354	1951
Hösten 3	Augustenborgsg 7	1950	156	10 108	8 341	825	1 667	1 359	51	11 775	9 751	69 334	1950
	N Grängesbergsg 35												
Hösten 5	Augustenborgsg 5	1949/76					2 280	986	3	2 280	990	6 066	1975
Oasen 4	Lantmannag 60	1949	27	1 357	1 239	913	73	29	24	1 430	1 292	8 870	1949
Passet 1	Augustenborgsg 4	1950	97	5 610	5 175	922	396	117	66	6 006	5 357	34 358	1950
	Särlag 1-5												
Passet 4	Lindg 8	1959	15	962	786	817	92	28	8	1 054	822	5 911	1959
Passet 6	Lindg 12	1961	22	1 329	1 147	863	48	18	92	1 377	1 257	8 588	1961
Sommaren 1	Augustenborgsg 15	1951	260	16 814	13 846	824	1 334	831	365	18 148	15 041	106 606	1952
	N Grängesbergsg 42												
Sommaren 2	S Grängesbergsg 44-46	1951	207	12 797	10 476	819	509	182	94	13 306	10 753	76 845	1951
	Augustenborgsg 21-25												
Sommaren 3	N Grängesbergsg 44	1965/02	32	1 884	2 254	1 197			786	1 884	3 040	24 848	2002
Stammen 1	Lantmannag 52	1959	40	2 292	1 981	864	738	574	149	3 030	2 704	18 611	1959
Särla 2	Lantmannag 62-66	1949	217	13 645	11 389	835	1 972	1 016	216	15 617	12 621	86 307	1949
	Augustenborgsg 3												
	Särlag 9-13												
Våren 2	Augustenborgsg 14	1950	212	12 746	10 479	822	782	329	48	13 528	10 856	77 134	1950
Summa			1 627	100 370	84 903	85	11 206	6 170	2 020	111 576	93 094	655 440	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ ombår(1)	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra(2,3,9) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2(4) kvm	Lokaler årshyra(5) tkr	Bilplatser årshyra(5) tkr	Total yta kvm	Total årshyra(6) tkr	Tax.värde tkr	Värdeår
BELLEVUEGÅRDEN (C-läge) Karthänvisning K-L 6													
Delsjön 1	Delsjö 2-18	1976	197	12 074	10 475	868	822	716	667	12 896	11 857	85 967	1976
Delsjön 2	Delsjö 20-34	1976	47	3 696	3 047	824				3 696	3 047	24 000	1976
Delsjön 3	Delsjö 36-54	1976	158	11 964	9 954	832	888	703		12 852	10 658	79 935	1976
Stensjön 4	Stensjö 42-48	1974	264	16 636	14 683	883	1 406	1 093	862	18 042	16 637	121 042	1974
Stensjön 5	Stensjö 6-14	1973	221	17 002	14 360	845	1 106	742	43	18 108	15 146	112 488	1973
Stensjön 6	Stensjö 26-40	1974	48	3 631	3 097	853				3 631	3 097	23 800	1974
Summa			935	65 003	55 616	856	4 222	3 254	1 571	69 225	60 441	447 232	
BUNKEFLOSTRAND (A-läge) Karthänvisning F 11													
Fältmätaren 1	Talilmätareg 2-4	2005	18	1 297	1 669	1 287				1 297	1 669	13 782	2005
Lövmätaren 1	Björkmätareg 1-3	2005	25	1 866	2 379	1 275				1 866	2 379	19 766	2005
Skogsmätaren 1	Skogsmätareg 1-5	2006	34	2 514	3 218	1 280				2 514	3 218	26 857	2006
Ängsmätaren 1	Lindmätareg 2-6	2006	27	1 945	2 513	1 292				1 945	2 513	20 873	2006
Summa			104	7 622	9 778	1 283				7 622	9 778	81 278	
DAMMFRI (A-läge) Karthänvisning K-L 5													
Dammfri 2	Köpenhamns v 8	1983	76	6 406	6 732	1 051	1 539	1 529	17	7 945	8 278	91 356	1983/05
	Korsörv 3												
Hilleröd 3	Piläkers v 9-11	1952	138	8 024	8 305	1 035	183	102	72	8 207	8 478	83 640	1952
	John Ericssons v 71-73												
Hilleröd 5	John Ericssons v 75-79	1953	132	7 438	7 639	1 027	297	138	32	7 735	7 809	76 711	1953
Korsör 2	Köpenhamns v 14-16	1948	85	5 656	5 557	983			149	5 656	5 706	58 378	1948
	Korsörv 11												
Korsör 3	Köpenhamns v 10-12	1948	74	5 249	5 127	977	125	51	263	5 374	5 441	54 159	1948
	Korsörv 7												
Langeland 3	Ribev 12	1949	35	2 453	2 525	1 030	91	33		2 544	2 559	25 597	1949
Nyborg 15	Köpenhamns v 28	1949	32	2 049	1 975	964	60	18	423	2 109	2 416	23 373	1949
Nyborg 16	Köpenhamns v 26	1950	22	1 545	1 535	994	62	25		1 607	1 561	15 820	1950
Nyborg 17	Köpenhamns v 24	1950	32	2 049	2 027	989	64	42		2 113	2 068	21 060	1950
Nyborg 18	Köpenhamns v 22	1950	21	1 545	1 490	964	62	29		1 607	1 518	15 400	1950
Nyborg 19	Piläkers v 3	1951	24	1 575	1 556	988				1 575	1 556	16 000	1951
Nyborg 20	Korsörv 21	1952	31	1 560	1 643	1 053	70	31		1 630	1 674	16 800	1952
Nyborg 21	Korsörv 23	1952	32	1 711	1 785	1 043	126	73		1 837	1 858	18 580	1952
Trumpeten 2	Bellevue v 3-5	1953/86	200	13 024	13 460	1 034	801	423		13 825	13 882	152 094	1986
	John Ericssons v 85-87												
Summa			934	60 284	61 354	1 018	3 480	2 492	955	63 764	64 802	668 968	
DAVIDSHALL (A-läge) Karthänvisning M 4													
Haren 8	Erik Dahlbergsg 10	1928	11	790	765	968	52	47		842	811	8 532	1930
Holmen 7	Jörgen Ankersg 11-13	1903	41	4 701	4 241	902	1 772	2 056		6 473	6 297	69 052	1953
	Ö Rönneholms v 7-9												
Tigern 4	Davidshallsg 4	1893/79	6	506	468	924	128	156		634	623	32 905	1970
Tigern 5	Davidshallsg 6	1893/79	6	506	502	991	215	230		721	732	(7) Tigern 4	
Tigern 6	Davidshallsg 8	1893/79	14	1 411	1 306	926	355	505		1 766	1 811	(7) Tigern 4	
Summa			78	7 914	7 281	920	2 522	2 993		10 436	10 274	110 489	
FLENSBURG (B-läge) Karthänvisning N 6													
Bohus 5	Dalaplan 3-5	1940	147	5 746	7 953	1 384	264	356	104	6 010	8 413	58 269	1972
	Trelleborgsv 1												
	Per Albin Hanssons v 2												
Summa			147	5 746	7 953	1 384	264	356	104	6 010	8 413	58 269	
FRIDHEM (A-läge) Karthänvisning J 4													
Potatisåkern 5	Vikingag 92-102	2000	135	14 394	19 583	1 361			484	14 394	20 067	226 000	2001
	Köpenhamns v 77-99												
Potatisåkern 6	Köpenhamns v 101-105	1995	163	16 707	22 487	1 346	142	146	960	16 849	23 593	167 144	1996
	Marietorps allé 3-5												
Västerfallet 14	Beritta Gurrigsg 27	1991	18	1 957	2 293	1 172	115	72	131	2 072	2 496	27 548	1991
	Marietorps allé 4												
Summa			316	33 058	44 363	1 342	257	218	1 574	33 315	46 155	420 692	
FÄGELBACKEN (A-läge) Karthänvisning L 4													
Ryttmästaren 16	V Rönneholmsv 43	1955	89	4 463	4 712	1 056	131	133	142	4 594	4 987	51 655	1966
Tuborg 3	Kronborgsv 3	1947	35	2 979	2 744	921	373	297		3 352	3 041	31 641	1947
Vilhelmstorp 1	V Rönneholmsv 52	1954	52	3 049	2 971	974	580	455	108	3 629	3 533	34 859	1954
	Törnskärsg 5												
	Mariedalsv 46												
Örsholm 4	Kronborgsv 7	1955	124	7 672	7 450	971	1 823	1 519	336	9 495	9 305	90 598	1955
	Köpenhamns v 1												
	Edw Lindahls v 19												
	Törnskärsg 5												
Summa			300	18 163	17 877	984	2 907	2 403	586	21 070	20 865	208 753	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ ombår(1)	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra(2,3,9) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2(4) kvm	Lokaler årshyra(5) tkr	Bilplatser årshyra(5) tkr	Total yta kvm	Total årshyra(6) tkr	Tax.värde tkr	Värdeår
------------------------	----------	---------------------	--------------------------	------------------------	-----------------------------------	----------------------------	------------------------------	------------------------------	---------------------------------	---------------------	----------------------------	------------------	---------

GAMLA LIMHAMN (A-läge) Karthänvisning H 5-6													
Apan 3	Linnég 72	1948	29	1 673	1 581	945	694	538		2 367	2 119	21 315	1947
Dromedaren 9	Linnég 69-71	1950	30	1 850	1 721	930			13	1 850	1 733	19 200	1950
Hussvalan 2	Rabyg 75	1949	44	2 632	2 439	927	77	30		2 709	2 470	27 200	1949
	Älqg 24												
Hussvalan 3	Rabyg 77	1951	41	2 485	2 285	919	834	733	19	3 319	3 036	30 840	1951
	Västanv 51												
	Ö Ansgarig 120												
Kungsfågeln 15	Älqg 27	1992	11	582	801	1 377				582	801	8 729	1993
Läderlappen 2	Högerudsg 16-18	1949	181	11 203	10 396	928	1 282	853	60	12 485	11 309	121 756	1949
	Älqg 15-19												
	Rabyg 70												
Uroxen 19	Linnég 60	1951	9	513	534	1 041				513	534	5 503	1951
Summa			345	20 938	19 756	944	2 887	2 154	92	23 825	22 002	234 543	

GAMLA STADEN (A-läge) Karthänvisning M-N 3													
Humle 21-22	Norreg 1	1894/93	29	3 476	3 542	1 019	913	1 101		4 389	4 643	41 805	1947
	Humleg 2	2005											
	Österg 2-4												
Humle 29	Humleg 4	1894/01					1 383	2 401		1 383	2 401	16 107	2001
Humle 30	Norreg 3	1987	23	1 970	2 006	1 018			167	1 970	2 173	23 478	1987
	Norregränd 1												
Sankt Jörgen 8	Kalendeg 29	1926	26	1 923	2 122	1 103	350	738		2 273	2 860	23 996	1929
	Stora Nyg 33												
Svanen 3	Kyrkog 3	1929/97	15	1 475	1 595	1 081	835	1 416		2 310	3 011	27 130	1997
Sågen 10	Gröneg 9	1976	32	2 105	2 264	1 075	526	482	165	2 631	2 911	27 869	1976
	Stora Trädgårdsg 8-12												
Väveriet 15	Grynbodg 8	1930/85	10	991	1 043	1 053	100	113		1 091	1 156	11 386	1941
Summa			135	11 940	12 571	1 053	4 107	6 251	332	16 047	19 153	171 771	

GRÖNDAL (B-läge) Karthänvisning M 7													
Kuratorn	Per Albin Hanssons v 45	2002	32	819	1 560	1 905				819	1 560		
Teknikern 1	Teknikerg 1-7, 13-19	1971	144	9 840	9 492	965	296	110	431	10 136	10 033	63 081	1971
Summa			176	10 659	11 052	1 037	296	110	431	10 955	11 593	63 081	

GULLVIKSBOG (C-läge) Karthänvisning O-P 8-9													
Abiturienten 2	Gymnasistg 31-35	1966/90	57	4 681	4 022	859	1 056	834		5 737	4 856	30 755	1976
Censorn 1	Censorsg 2-12	1966/89	97	8 097	6 863	848	692	491	395	8 789	7 749	49 674	1976
Gymnasisten 3	Gymnasistg 17-29	1966/88	146	12 490	10 921	874	331	107	283	12 821	11 310	74 284	1976
Studenten 1	Gymnasistg 2-4	1965/82	249	17 836	14 745	827	4 897	5 169	209	22 733	20 124	122 556	1975/83
	Censorsg 1-3												
	Eriksfältsg 100												
Studenten 2	Gymnasistg 6-10	1965/82	270	19 012	15 819	832	379	299	565	19 391	16 684	105 326	1965
	Censorsg 5												
Summa			819	62 116	52 370	843	7 355	6 900	1 452	69 471	60 722	382 595	

HELENEHOLM (B-läge) Karthänvisning N 6													
Jämtland 29	Finlandsg 12-16	1920/75	12	466	453	973				466	453	2 686	1932
Jämtland 9	Finlandsg 18	1956	105	5 799	5 394	930	570	283	57	6 369	5 734	33 425	1956
Summa			117	6 265	5 847	933	570	283	57	6 835	6 188	36 111	

HERMODSDAL (C-läge) Karthänvisning O 8-9													
Docenten 5	Docentg 10	1964	75	5 186	4 490	866	304	85	46	5 490	4 621	29 963	1964
Professorn 7	Eriksfältsg 91-93	1962	72	4 623	4 178	904	357	137	48	4 980	4 362	27 516	1963
Summa			147	9 809	8 668	884	661	222	94	10 470	8 983	57 479	

HERRGÅRDEN (C-läge) Karthänvisning Q-R 6													
Landsfiskalen 1 (8)	von Rosens v 50-62	1972	157	11 428	9 356	819	597	477		12 025	9 832	68 842	1972
Landsfiskalen 2 (8)	von Rosens v 66-78	1969	139	10 706	8 581	802	1 427	1 120		12 133	9 701	63 991	1969
Summa			296	22 134	17 937	810	2 024	1 597		24 158	19 534	132 833	

HOLMA (C-läge) Karthänvisning L 7-8													
Grensaxen 1	Snödroppsg 42-68, 82-86	1973	120	7 900	6 761	856	758	580		8 658	7 341	45 510	1973
Grensaxen 2	Snödroppsg 70-80	1974	90	7 243	6 046	835	2 142	4 726		9 385	10 772	41 800	1979
	Påskliljg 19-41												
Holma 2	Påskliljg 1-5	1974/91	101	6 746	5 971	885	436	394		7 182	6 365	41 030	1974
	Snödroppsg 34-40												
Holma 3	Snödroppsg 14-32	1974/91	93	6 394	5 437	850	1 126	936		7 520	6 373	40 117	1974
Holma 4	Snödroppsg 4-12	1974/91	108	6 913	5 937	859				6 913	5 937	39 400	1974
Häcksaxen 1	Snödroppsg 21-43	1973	72	5 794	4 874	841				5 794	4 874	32 000	1973
Lövråsan 1	Snödroppsg 3-19	1973	105	7 115	6 152	865				7 115	6 152	40 600	1973
Skyffeljärnet 2	Hyacintg 14-40	1973	94	6 633	5 668	855	996	903		7 629	6 571	41 281	1973
Skyffeljärnet 3	Hyacintg 4-12	1973	120	7 190	6 231	867				7 190	6 231	41 800	1973
Stångsågen 1 /Röjsaxen 1	Hyacintg 2	1973					751	549		751	549	2 339	1973
Vattenkannen 2	Hyacintg 42-54, 56-64	1972/93	102	6 348	5 765	908	690	602		7 038	6 368	42 192	1982
Vattenkannen 3	Hyacintg 66-80	1972	42	2 961	2 508	847	163	63		3 124	2 572	16 947	1972
Summa			1 047	71 237	61 350	861	7 062	8 754		78 299	70 104	425 016	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år(1)	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra(2,3,9) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2(4) kvm	Lokaler årshyra(5) tkr	Bilplatser årshyra(5) tkr	Total yta kvm	Total årshyra(6) tkr	Tax.värde tkr	Värdeår
HÄSTHAGEN (A-läge) Karthänvisning M 4													
Prinsen 6	Erik Dahlbergsq 18		14	1 212	1 173	967	75	69		1 287	1 242	12 194	1930
Summa			14	1 212	1 173	967	75	69		1 287	1 242	12 194	
JOHANNESLUST (B-läge) Karthänvisning R 3													
Bergkristallen 23	Revingehedsg 4-64	1986	27	2 616	2 362	903			16	2 616	2 378	19 029	1986
Summa			27	2 616	2 362	903			16	2 616	2 378	19 029	
KATRINELUND (B-läge) Karthänvisning P 3-4													
Katrinelund garage	Ö Farmv	1961							234		234	1 177	1964
Katrinelund 11	Eriksdalsg 9	1961	80	4 827	4 357	903			78	4 827	4 435	31 800	1961
Katrinelund 15	Ö Farmv 6	1961	78	4 637	4 137	892	38	39	52	4 675	4 228	30 338	1961
Katrinelund 16	Katrinelundsg 4	1961	85	4 814	4 607	957	110	59	82	4 924	4 749	32 400	1961
Katrinelund 17	Katrinelundsg 6	1961	82	4 986	4 589	920	81	35	46	5 067	4 670	33 200	1961
Katrinelund 18	Katrinelundsg 8	1961	89	5 072	4 737	934			46	5 072	4 783	33 200	1961
Rönnen 3	Rönnblomsg 11	1978/02	491	12 644	17 985	1 422	1 408	1 695		14 052	19 680	158 982	2002
Rönnen 4	Rönnblomsg 1-5	2004	87	5 528	5 918	1 071			89	5 528	6 007	53 800	2004
Summa			992	42 508	46 330	1 090	1 637	1 829	627	44 145	48 785	374 897	
KIRSEBERGSSTADEN (B-läge) Karthänvisning Q 2-3													
Kirsebergstornet 4, 11	Högamölleg 2-6	1978	35	2 791	2 443	875	1 541	1 593	161	4 332	4 197	29 676	1979
	Vattenverksv 3												
Kroken 4	S Bulltoftav 58	1930/79	11	837	644	769				837	644	5 297	1978
Ryggen 17	Musketörg 9-13	1953	56	3 405	3 044	894	271	149	131	3 676	3 324	25 852	1953/75
	S Bulltoftav 50												
Ryggen 8	S Bulltoftav 52	1932/75	9	453	405	895				453	405	(7) Ryggen 17	
Värjan 7	Solg 19	1920/75	7	360	323	898				360	323	2 342	1944
Summa			118	7 846	6 858	874	1 812	1 742	292	9 658	8 892	63 167	
KROKSBACK (C-läge) Karthänvisning K 7													
Mellanbäck 1	Sörbäcksg 1-59	1968	197	15 127	11 691	773	1 640	1 028	749	16 767	13 468	80 955	1968
Norrbäck 3	Norrbäcksg 2-42	1967/82	275	25 441	19 151	753	3 652	3 371	725	29 093	23 246	149 311	1975
Sörbäck 1	Sörbäcksg 24-44	1968/82	165	13 122	10 265	782	802	671	747	13 924	11 683	77 198	1978
Sörbäck 2	Sörbäcksg 2-22	1968/81	128	11 922	9 009	756	1 784	1 492	869	13 706	11 370	68 216	1970
Sörbäck 3	Hyllievångsv 5-33	1968	90	6 561	5 229	797	364	144		6 925	5 373	34 174	1968
Summa			855	72 173	55 345	767	8 242	6 705	3 091	80 415	65 141	409 854	
KRONBORG (A-läge) Karthänvisning L 5													
Hälsingör 8	Kronborgsv 8	1960	42	3 640	3 333	916	1 151	925	199	4 791	4 458	44 792	1960
Kronborg 8	Köpenhamnsv 6	1953	53	3 106	3 259	1 049	1 414	1 219	181	4 520	4 659	42 998	1953
Kronborg 9	Köpenhamnsv 2-4	1964	97	6 796	6 590	970	1 421	1 678	346	8 217	8 614	83 878	1964
Roskilde 2	Kronborgsv 10	1948/87	38	3 208	3 092	964	308	216		3 516	3 308	34 180	1968
Summa			230	16 750	16 274	972	4 294	4 038	727	21 044	21 039	205 848	
KULLADAL (B-läge) Karthänvisning L-M 7													
Barberaren 6	Cederg 7	1952	20	915	936	1 023	395	264		1 310	1 200	6 594	1952
Fosiedalsgården	Södertorpsv 3-141	1981	68	7 664	6 972	910	80	45		7 744	7 017	49 700	1981
Summa			88	8 579	7 908	922	475	308		9 054	8 217	56 294	
KVARNBÝ (B-läge) Karthänvisning T 6													
Piggstisteln 1	Småfolksq 53-59	1994	4	490	339	692				490	339	3 709	1994
Spåtisteln 2	Pysslingg 9-15	1993	36	2 949	2 038	691	503	653		3 452	2 691	18 833	1993
	Småfolksq 22-38												
Vägstisteln 1	Småfolksq 1-51	1993	56	4 786	3 323	694				4 786	3 323	25 800	1993
Summa			96	8 225	5 700	693	503	653		8 728	6 353	48 342	
KÄGLINGE (B-läge) Karthänvisning (infälld)													
Tingdamsgrinden 2	Emil Göranssonsv 97-185	1983	40	3 903	3 438	881			13	3 903	3 451	(7) Tingd. ängen 2	
Tingdamsängen 2	Hans Winbergs v 6-100	1983	44	4 230	3 749	886	130	65	14	4 360	3 829	46 254	1983
Summa			84	8 133	7 188	884	130	65	27	8 263	7 280	46 254	
LINDEBORG (B-läge) Karthänvisning M 10													
Estraden 5	Henrik Menanders v 32-60	1986	75	7 263	5 754	792	184	138	348	7 447	6 240	44 800	1986
Summa			75	7 263	5 754	792	184	138	348	7 447	6 240	44 800	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ ombår(1)	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra(2,3,9) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2(4) kvm	Lokaler årshyra(5) tkr	Biplatser årshyra(5) tkr	Total yta kvm	Total årshyra(6) tkr	Tax.värde tkr	Värdeår
LORENSBORG (B-läge) Karthänvisning K-L 5-6													
Lorensborg 3	Hallingsg 3	1958	313	19 920	19 949	1 001	1 972	2 022	560	21 892	22 530	150 926	1958
	Lorensborgsg 4												
Nytorp 1	Hallingsg 6	1959	308	20 595	19 574	950	4 491	3 606	418	25 086	23 598	161 400	1959
	Vendelsfridsq 5												
	Lorensborgsg 8												
Nytorp 2	Hallingsg 2-4	1958	141	9 507	9 009	948			173	9 507	9 181	62 800	1958
	Vendelsfridsq 1-3												
Vendelsfrid 2	Dammfriv 58	1957	187	12 289	12 133	987	1 005	397	95	13 294	12 625	85 199	1957
	Hallingsg 8												
	Lorensborgsg 11												
	Vendelsfridsq 11												
Vendelsfrid 4	Dammfriv 63	1958	105	6 399	6 372	996	232	224	38	6 631	6 634	44 413	1958
Vendelsfrid 5	Vendelsfridsq 12	1959	210	12 610	12 356	980	928	701	371	13 538	13 428	93 527	1959
Vendelsfrid 6	Stadiong 61	1960	105	6 305	6 268	994	480	487	49	6 785	6 804	47 591	1960
Vendelsfrid 7	Lorensborgsg 13	1959	196	11 748	11 576	985	1 648	1 259	114	13 396	12 949	87 301	1959
	Stadiong 57-59												
	Vendelsfridsq 10												
Summa			1 565	99 373	97 236	979	10 756	8 696	1 817	110 129	107 749	733 157	
LUGNET (A-läge) Karthänvisning N 3-4													
Brita 1	Amiralsg 1	1877/78	9	1 142	991	868	337	513		1 479	1 504	13 583	1978
	Drottningg 24												
Katten 17	Storg 4-18	1979	143	10 848	10 732	989	667	820	780	11 515	12 331	127 920	1979
	Lugna g 40-46												
Summa			152	11 990	11 723	978	1 004	1 333	780	12 994	13 835	141 503	
LÖNNGÅRDEN (B-läge) Karthänvisning P 6													
Häcken 1	Uddeholmsg 27	1953/92	44	2 077	1 955	941				2 077	1 955	14 487	1992
	N Grängesbergsg 34												
Häcken 2	Lönnng 62	1953/92	194	9 441	8 404	890	1 307	1 080	49	10 748	9 532	64 412	1953
	Uddeholmsg 29												
Summa			238	11 518	10 359	899	1 307	1 080	49	12 825	11 488	78 899	
MELLANHEDEN (A-läge) Karthänvisning K 5													
Fagotten 1	John Ericssons v 84-88	1953	142	8 080	8 433	1 044	594	403	80	8 674	8 916	88 645	1953
	Bellevuev 27												
	Övedsg 1-5												
Flöjten 1	Övedsg 2-6	1952	155	9 316	9 313	1 000	965	687	232	10 281	10 231	103 758	1952
	Bellevuev 29												
	Börtingeg 1-5												
Violinen 1	Börtingeg 2-6	1952	204	11 149	11 331	1 016	707	371	402	11 856	12 104	123 052	1953
	Bellevuev 31												
	Skabersjög 6-10												
Summa			501	28 545	29 076	1 019	2 266	1 461	714	30 811	31 250	315 455	
MÖLLEVÅNGEN (B-läge) Karthänvisning N-O 5													
Drivan 13	Falsterbog 28	1935/75	34	1 644	1 448	881	57	57		1 701	1 504	12 014	1975
	Kristianstadsg 26												
Hagen 1	Bergsg 32		13	1 023	861	841	401	879		1 424	1 740	11 155	1978
	Möllevångstorget 1												
Hagen 2	Bergsg 34	1929/84	15	983	1 103	1 122	381	504		1 364	1 607	11 293	1984
	Sofielundsv 2												
Hagen 8	Sofielundsv 4-6		26	1 812	2 154	1 189	277	376	103	2 089	2 632	19 129	1984
Idet 4	Ystadsg 15	1907/70	23	1 010	913	903	251	182		1 261	1 095	7 940	1969
Idet 5	S Parkg 37	1906/69	31	1 487	1 266	852	553	356		2 040	1 622	11 978	1969
	Ystadsg 17												
Idet 8	Sofielundsv 14	1985	20	1 225	1 267	1 034				1 225	1 267	10 096	1986
Kastanjen 3	Almbacksg 18	1906/77	38	2 643	2 278	862	489	549		3 132	2 827	21 758	1977
	Amiralsg 31												
	Helsingborgsg 1												
Kastanjen 5	Almbacksg 14	1935	23	1 580	1 687	1 068				1 580	1 687	13 969	1986
Kastanjen 6	Almbacksg 12	1929	20	1 861	1 937	1 041	270	423		2 131	2 360	17 849	1986
	Bergsg 4												
Källan 7	S Parkg 31	1935	30	1 514	1 690	1 117	347	307		1 861	1 997	13 053	1935
	Simrishamnsg 20												
Lagern 10	Almbacksg 13	1980	42	3 562	3 137	881	66	16		3 628	3 152	25 600	1980
Lodet 1	Möllevångsg 43	1950	24	1 536	1 326	863				1 536	1 326	10 680	1975
	Ängelholmsg 8												
Lodet 2	Möllevångsg 45	1930/80	8	700	572	816				700	572	4 853	1980
Länken 1-2	Möllevångsg 49-51	1930/78	26	2 128	1 719	808	143	77		2 271	1 796	14 796	1978
Länken 4	Kristianstadsg 22	1907/75	20	1 376	1 223	889	285	304		1 661	1 526	11 433	1975
Skrået 1	Falkenbergsg 10	1939/88	26	2 066	1 758	851	197	212	1	2 263	1 970	16 508	1988
	Ystadsg 27												
Summa			419	28 150	26 336	936	3 717	4 241	104	31 867	30 680	234 104	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ ombår(1)	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra(2,3,9) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2(4) kvm	Lokaler årshyra(5) tkr	Bilplatser årshyra(5) tkr	Total yta kvm	Total årshyra(6) tkr	Tax.värde tkr	Värdeår
------------------------	----------	---------------------	--------------------------	------------------------	-----------------------------------	----------------------------	------------------------------	------------------------------	---------------------------------	---------------------	----------------------------	------------------	---------

NORRA SOFIELUND (B-läge) Karthänvisning O 5

Aftonen 3	Brobyg 7	1938/75	34	1 589	1 470	925	59	45		1 648	1 515	10 688	1948
	Hörbyg 8												
Drömmen 11	Brobyg 14	1936/79	27	1 880	1 500	798	226	111		2 106	1 611	11 779	1950
	Lantmanag 7												
Vakten 2	Sofielundsv 44	1930/78	15	1 198	1 046	873				1 198	1 046	8 147	1978
Summa			76	4 667	4 016	861	285	156		4 952	4 172	30 614	

NYDALA (C-läge) Karthänvisning O 7-8

Adjunkten 1	Adjunktsg 3-4	1963	359	24 199	20 487	847	2 971	2 224	802	27 170	23 513	141 633	1963
	Eriksfältsg 65-67												
	Lektorsg 4-6												
	Nydalatorget 1												
Magistern 4	Eriksfältsgatan 73	1962	196	12 110	10 650	880	986	683	618	13 096	11 951	70 428	1962
Magistern 5	Eriksfältsg 71	1962	184	11 432	10 428	912	4 247	2 831		15 679	13 258	78 112	1962
	Nydalatorget 2-4												
Magistern 6	Eriksfältsg 79	1962	192	12 310	10 746	873	230	106	209	12 540	11 061	67 296	1962
Summa			931	60 051	52 311	871	8 434	5 844	1 628	68 485	59 783	357 469	

OXIE KYRKBY (B-läge) Karthänvisning (Infälld)

Pantografen 30	Oshögav 60-64	1972	56	3 858	3 490	905			9	3 858	3 499	23 800	1972
Planimetern 1	Oshögav 86-90	1972	56	3 858	3 556	922	341	245		4 199	3 801	25 178	1972
Summa			112	7 716	7 046	913	341	245	9	8 057	7 300	48 978	

PERSBORG (B-läge) Karthänvisning P 6

Persborg 12	Persborgsg 3-15	1955/86	539	35 435	31 016	875	2 987	1 970	583	38 422	33 569	240 061	1989
	Viborgsg 1-3												
	Sveaborgsg 1-3												
	Olofsborgsg 1-3												
Persborg 13	Persborgsg 17-19	1955	196	11 879	10 830	912	2 430	2 062	24	14 309	12 916	89 910	1993
	V Kattarpsv 6-10												
Solrosen 3	Persborgstorget 1-2	1956/92	63	3 655	3 289	900	3 303	2 422		6 958	5 711	36 217	1992
	V Kattarpsv 4												
Summa			798	50 969	45 134	886	8 720	6 454	608	59 689	52 196	366 188	

RIBERSBORG (A-läge) Karthänvisning L 4

Askim 4	Carl Hillsg 6	1942/87	14	947	1 017	1 074			96	947	1 113	11 613	1987
Erikstorp 4	Erikstorp 6	1955	23	1 333	1 405	1 054	33	37		1 366	1 443	13 833	1955
Fräkne 8	Regementsg 17	1954	71	4 787	4 713	985	1 212	1 336	88	5 999	6 137	57 102	1954
	Erikstorp 14												
	Nils Forsbergs plats 2												
Summa			108	7 067	7 135	1 010	1 245	1 374	184	8 312	8 693	82 548	

ROSENVÅNG (A-läge) Karthänvisning I 6

Lingonet 12, 13, 19, 21, 22, 24	Gunnarstorp 2-30	1943/82	6	324	257	793				324	257	6 569	1943
Summa			6	324	257	793				324	257	6 569	

ROSTORP (B-läge) Karthänvisning O 2

Rostorp 13	Lundav 57	1937/86	23	1 359	1 393	1 025				1 359	1 393	20 262	1986
Rostorp 14	Lundav 59	1938/86	16	1 387	1 187	856	47	19		1 434	1 206	(7) Rostorp 13	
Summa			39	2 746	2 580	940	47	19		2 793	2 599	20 262	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ ombår(1)	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra(2,3,9) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2(4) kvm	Lokaler årshyra(5) tkr	Bilplatser årshyra(5) tkr	Total yta kvm	Total årshyra(6) tkr	Tax.värde tkr	Värdeår
------------------------	----------	---------------------	--------------------------	------------------------	-----------------------------------	----------------------------	------------------------------	------------------------------	---------------------------------	---------------------	----------------------------	------------------	---------

RÅDMANSVÅNGEN (A-läge) Karthänvisning N 4-5

Abboten 14	Rådmansg 11	1910/73	24	1 526	1 634	1 071	2 075	3 936		3 601	5 569	18 600	1959
	Sankt Johannesg 5												
	Sankt Johannesg 7 (Konsthallen)												
Falken 23	Föreningsg 8-10	1929	42	3 181	3 016	948	585	776		3 766	3 792	40 612	1982/92
	Mjölnerg 1-5												
	Spång 10												
Havsuttern 8	Kapellg 12	1905/33	24	1 012	1 200	1 186	130	171		1 142	1 372	14 650	1993
Hjärpen 14	Möllevångsg 36	2006	83	5 230	6 670	1 275			323	5 230	6 993	80 773	2006
	S Skolg 26	2006											
Klostret 4	Ö Rönneholmsv 2	1908/94	24	2 721	2 721	1 000	1 193	1 969		3 914	4 691	49 772	1994
	Rådmansg 1												
Lekatten 1	Slöjdg 2	1929	12	1 170	1 178	1 007	295	515		1 465	1 693	16 494	1979
	S Förstadsg 93												
Lekatten 2	Slöjdg 4	1929	13	878	896	1 021				878	896	9 966	1986
Lekatten 3	Slöjdg 6	1929	15	975	1 003	1 028				975	1 003	11 029	1987
Monbijou 19	Bergsg 23	1993	28	2 537	2 484	979	295	421	137	2 832	3 042	31 017	1993
	Monbijoug 8												
Monbijou 20 (Bo-100)	Monbijoug 6	1991	28	3 515	1 915	545			126	3 515	2 041	39 090	1991
Rapphönan 10	Almbacksg 8-10	1905/75	21	1 464	1 408	962	339	373		1 803	1 781	17 079	1960
	Bergsg 11												
Rapphönan 11	Bergsg 9	1906/84	8	844	762	903	215	278		1 059	1 040	10 302	1986
Summa			322	25 053	24 887	993	5 127	8 440	585	30 180	33 912	339 384	

RÖNNEHOLM (A-läge) Karthänvisning L 4

Luggude 9	Fågelbacksg 21	1938	28	1 588	1 610	1 014				1 588	1 610	15 800	1938
	Mariedalsv 35												
Riga 9	Lundbergsg 7-9	1983	20	1 998	1 769	886	1 028	1 221	148	3 026	3 139	31 691	1983
Sigrid 11	Tärningholmsg 8	1906/82	7	638	567	889				638	567	6 828	1980
Summa			55	4 224	3 947	934	1 028	1 221	148	5 252	5 316	54 319	

RÖRSJÖSTADEN (A-läge) Karthänvisning N-O 3-4

Flora 9	Amiralsg 10	1929/97	19	1 174	1 230	1 048	222	271		1 396	1 501	14 233	1979
Judith 5	Kornettsg 11		8	731	670	917				731	670	7 564	1979
Lea 10	Kornettsg 18	1900/77	16	1 182	1 124	951				1 182	1 124	11 723	1977
Lea 11	Kornettsg 16	1900/74	30	1 377	1 498	1 088	146	88		1 523	1 587	14 400	1973
Lea 2	Stenbocksg 15	1929/74	22	1 254	1 250	997				1 254	1 250	13 200	1974
Lea 3	Stenbocksg 17	1929/74	24	1 222	1 259	1 030				1 222	1 259	13 089	1974
Lea 4	Stenbocksg 19	1929/72	25	1 356	1 398	1 031	25	4		1 381	1 402	14 400	1972
Lea 6	Föreningsg 49	1910/84	23	1 647	1 583	961	555	350		2 202	1 933	16 559	1929
	Stenbocksg 23												
Lea 9	Kornettsg 20	1900/88	21	1 527	1 500	982				1 527	1 500	15 800	1979
Olga 11	Stureg 14	1903/79	11	975	921	945				975	921	10 100	1979
Olga 2	S:t Pauli Kyrkog 13	1910/80	9	952	872	916	134	109		1 086	982	10 203	1980
Summa			208	13 397	13 305	993	1 082	823		14 479	14 128	141 271	

SEGEVÅNG (B-läge) Karthänvisning R 1-2

Ögonbrynet 2	Kronetorpsg 29	1960	192	12 636	11 006	871	342	134	380	12 978	11 519	73 381	1960
Ögonfransen 1	Segevångsg 1	1961	115	7 872	7 060	897	690	587	74	8 562	7 720	48 485	1961
Ögonlocket 1	Ö Fäladsg 2-10	1960	297	18 065	16 543	916	1 616	1 550	534	19 681	18 627	114 164	1960
	Kronetorpsg 40-42												
Ögonlocket 7	Kronetorpsg 78	1962	272	15 850	14 594	921	228	101	310	16 078	15 004	95 666	1962
Summa			876	54 423	49 202	904	2 876	2 371	1 298	57 299	52 871	331 696	

SIBBARP (A-läge) Karthänvisning F-G 6-8

Blanklaxen 1	Möllerörsgård 2-12	1985	18	1 730	1 733	1 002			6	1 730	1 739	19 411	1986
	Sibbarpsv 2-10												
Piggvaren 10	V Bernadottesg 10	1959/89	96	6 802	6 554	964	487	294	279	7 289	7 127	77 142	1969
Sillhagen 1	Hammars Parkv 13-31	2008	36	2 904	3 977	1 369				2 904	3 977	34 432	Saknas
Slätrockan 1	Möllerörsg 10-30	1986	19	1 748	1 774	1 015	81	39		1 829	1 813	18 873	1986
	Sibbarpsv 12-16												
Sutaren 11	Polg 8	1959/89	71	4 798	4 780	996	387	185	169	5 185	5 135	53 908	1969
Summa			240	17 982	18 818	1 047	955	518	455	18 937	19 790	203 766	

SLUSSEN (A-läge) Karthänvisning O 2-3

Axel 34	Porslinsg 1	1929/87	10	919	871	948	341	303		1 260	1 175	9 313	1987
	Ö Förstadsg 13												
Klas 7	Exercisg 6	1910/82	18	2 988	2 567	859	1 019	744		4 007	3 310	20 246	1930
	Ö Förstadsg 2												
Klas 8	Exercisg 4	1910/82	16	1 134	1 116	984	46	55	142	1 180	1 313	7 447	1930
Summa			44	5 041	4 554	903	1 406	1 102	142	6 447	5 798	37 006	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år(1)	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra(2,3,9) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2(4) kvm	Lokaler årshyra(5) tkr	Bilplatser årshyra(5) tkr	Total yta kvm	Total årshyra(6) tkr	Tax.värde tkr	Värdeår
SÖDERVÄRN (B-läge) Karthänvisning N 6													
Ludvigsg 9	S Förstadsg 130	1958	21	1 284	1 089	848	506	440		1 790	1 529	10 786	1958
	Värmlandsg 6												
Södermanland 1	S Förstadsg 132	1969	40	1 442	1 429	991	367	312		1 809	1 741	11 976	1969
	Värmlandsg 5												
Summa			61	2 726	2 518	924	873	752		3 599	3 269	22 762	
SÖDRA SOFIELUND (B-läge) Karthänvisning N-O 6													
Fritz 1	Jespersg 17	1930/81	14	1 037	809	780	272	308		1 309	1 117	8 792	1981
	Sofiaq 10												
Fritz 13	Jespersg 13	1954	53	3 068	2 656	866	116	35		3 184	2 691	18 785	1954
Fritz 4	Sofiaq 4	1929/81	5	434	329	757				434	329	2 733	1979
Krönet 8	Jespersg 26-28	1938/86	40	2 915	2 496	856	58	97		2 973	2 592	33 338	1986/87
	Lantmannag 57												
	Mogensg 1-3												
Krönet 9	Lantmannag 53-55	1930/87	23	1 852	1 488	804	38	35		1 890	1 523 (7) Krönet 8		
Närke 7	Dalslandsg 3	1934/80	10	792	675	852				792	675	5 276	1980
Senius 1	Sofiaq 13	1929/84	15	1 019	830	814				1 019	830	6 854	1979
	Jespersg 19												
Senius 11	Köpmansg 8	1928/81	6	508	393	774				508	393	3 365	1981
Senius 12	Köpmansg 10	1930/83	6	588	425	723				588	425	3 727	1979
Senius 3	Sofiaq 9	1929/81	5	363	311	857				363	311	2 294	1981
Senius 4	Sofiaq 7	1929/81	5	363	306	844				363	306	2 255	1981
Seved 1	Brageg 27	1965	15	1 046	832	796	109	40		1 155	872	6 579	1965
	Sevedsg 14												
Seved 2	Rasmusg 1-2	1955	135	7 521	6 415	853	941	492	55	8 462	6 963	48 150	1954
	Brageg 23-25												
	Sevedsg 12												
Seved 3	Jespersg 2	1954	101	5 150	4 443	863	1 231	858	8	6 381	5 309	36 413	1954
	Rasmusg 3												
	Sevedsg 6-10												
Seved 4	Ystadv 30-32	1954	143	7 792	6 606	848	686	288	227	8 478	7 121	49 419	1954
	Jespersg 3												
Summa			576	34 448	29 013	842	3 451	2 152	291	37 899	31 456	227 980	
TÖRNROSEN (C-läge) Karthänvisning P 5-6													
Bennet 1	Bennets v 3-7	1963/87	303	21 773	16 196	744	1 312	723		23 085	16 918	119 164	1974
	Hårds v 2-6												
Bennet 2	Bennets v 9	1963/86	173	12 387	9 393	758	135	35	4	12 522	9 431	66 800	1974
	Hårds v 10-12												
Bennet 3	Bennets v 11-17	1963/86	164	12 136	8 993	741	3 414	2 206	445	15 550	11 644	74 257	1974
	Hårds v 14												
Cronman 1	Cronmans v 1-5	1964/85	218	15 562	11 641	748	478	172	11	16 040	11 823	84 476	1975
	Bennets v 6												
Cronman 2	Bennets v 8-10	1964/85	146	10 298	7 853	763	3 192	3 956	452	13 490	12 260	72 037	1987
	Cronmans v 9-11												
	V Kattarpsv 46												
Summa			1 004	72 156	54 075	749	8 531	7 091	911	80 687	62 076	416 734	
VÄRNHEM (B-läge) Karthänvisning O-P 3													
Enen 4	Celsiusg 15	1976/76	55	3 485	3 156	906	55	72		3 540	3 228	24 004	1960
	Bertrandsg 6												
Granen 13	Zenithg 9-11	1979	44	3 751	3 355	895	3 607	3 755	328	7 358	7 439	49 400	1979
	Grang 3-13												
Hugo 17	Föreningsg 85-87	1923/61	125	7 692	6 912	899	941	976		8 633	7 888	55 439	1950
	Värnhemstorget 7-11												
	Kungsg 58-60												
	Ehrensårdsg 10-16												
Summa			224	14 928	13 423	899	4 603	4 803	328	19 531	18 554	128 843	
VÄSTRA HAMNEN (A-läge) Karthänvisning K 1-2													
Ankarspelet 23	Barometerg 56-78	2008	59	4 522	7 664	1 695	209	481	615	4 731	8 760	39 435	Saknas
Propellern 1	Salongsg 5-15	2001	29	2 668	4 222	1 582				2 668	4 222	53 200	2001
	Roderg 10-16												
Salongen 10	Sundspromenaden 17-27	2001	13	1 470	2 419	1 646	1 140	2 259	719	2 610	5 397	51 399	2001
	Salongsg 28-30												
Salongen 12	Sundspromenaden 5-13	2001	21	2 164	3 420	1 580	532	1 243		2 696	4 663	54 269	2001
	Salongsg 10-12												
Summa			122	10 824	17 725	1 638	1 881	3 983	1 334	12 705	23 041	198 303	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år(1)	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra(2,3,9) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2(4) kvm	Lokaler årshyra(5) tkr	Bilplatser årshyra(5) tkr	Total yta kvm	Total årshyra(6) tkr	Tax.värde tkr	Värdeår
------------------------	----------	----------------------	--------------------------	------------------------	-----------------------------------	----------------------------	------------------------------	------------------------------	---------------------------------	---------------------	----------------------------	------------------	---------

VÄSTRA SORGENFRI (B-läge) Karthänvisning N-O 4													
Alen 6	Bildesg 1	1929/83	17	1 503	1 303	867				1 503	1 303	10 618	1979
	Disponentg 14												
Avenboken 24	Kamrerogatan 27		13	855	826	966				855	826	6 549	1975
Boken 30	Kamrerq 1-7	1982	74	5 157	5 057	981	759	476	319	5 916	5 852	33 805	1982
Sälgen 1-2	Sankt Knuts v 15	1938/81	38	2 998	2 561	854				2 998	2 561	21 000	1981
	Sorgenfriv 1-3												
	Mäster Henriksq 14												
Summa			142	10 513	9 748	927	759	476	319	11 272	10 542	71 972	

ÖRTAGÅRDEN (C-läge) Karthänvisning O 6													
Landskamreraren 1	Bennets v 19-33	1969	48	3 941	2 921	741	288	133		4 229	3 054	20 641	1969
Landskamreraren 6	V Kattarpstv 51-59	1969	45	3 318	2 444	737	680	633		3 998	3 077	19 589	1969
	Hårds v 16-22												
Landskamreraren 7	Bennets v 37-41, 45-49	1968/89	177	13 394	10 433	779	644	591	424	14 038	11 448	81 041	1978
Landskamreraren 8	Hårds v 26-34, 38-42	1968/88	124	10 964	8 100	739	388	363	446	11 352	8 909	59 150	1968
Landskanslisten 1	von Rosens v 1-29	1969/87	205	19 328	14 380	744	683	584	408	20 011	15 372	102 155	1969
Landskanslisten 2	Hårds v 44-66	1969/88	189	14 850	11 344	764	1 004	987	332	15 854	12 663	90 180	1979
Landskontoristen 1	von Rosens v 2-38	1969	129	10 236	7 520	735	4 492	5 045	434	14 728	12 999	75 197	1979
	Adlerfelts v 1-3												
Landssekreteraren 2	Bennets v 12-48	1969	172	13 349	9 680	725	1 506	946	600	14 855	11 226	73 590	1969
Länsassessorn 1	Hårds v 9-59	1968	178	13 992	10 111	723	1 123	464	443	15 115	11 017	74 274	1968
Länsnotarien 1	Hårds v 61-111	1969	176	13 992	10 131	724	1 097	497	504	15 089	11 132	74 777	1969
Summa			1 443	117 364	87 062	742	11 905	10 244	3 591	129 269	100 897	670 594	

ÖSTERVÄRN (B-läge) Karthänvisning P 3													
Svante 19	Ringg 1-5		108	4 091	3 752	917	3 733	4 510		7 824	8 262	65 680	1930/45
	Lundav 2 - 6												1996/99
	Ö Förstadsg 60-62												1930
Svante 29	Lundav 8-14	2008	191	13 439	15 902	1 183			920	13 439	16 823	92 000	Saknas
	Fredsg 25-33												
	Ringg 7-15												
Yngve 1	Lundav 15	2008	10	1 619	1 590	982	269	248		1 888	1 839	9 002	1930
	Höstg 31												
Summa			309	19 149	21 245	1 109	4 002	4 758	920	23 151	26 923	166 682	

ÖSTRA SORGENFRI (B-läge) Karthänvisning O-P 4-5													
Degeln 6	Sorgenfriv 40-42	1974							5		5	1 656	1973
Hejaren 17	Torekovsg 1-3		50	3 686	3 301	896	1 059	832		4 745	4 133	32 706	1983
	Arildsg 2												
	Spånehusv 83												
Hängbjörken 1	Båstadsg 6	1963	36	2 307	1 885	817	59	28	156	2 366	2 069	15 186	1963
Linden 1	Nobelv 121	1938/82	32	2 524	2 043	810	71	29		2 595	2 072	32 905	1975/79
Linden 2	Nobelv 119	1937/82	25	1 997	1 631	817	647	615		2 644	2 245	(7) Linden 1	
Sorgenfri 1	Båstadsg 4	1955	282	14 858	13 043	878	1 094	768	169	15 952	13 979	99 222	1955
	Sorgenfriv 27-35												
Sorgenfri 4	Sorgenfriv 37-39	1967	105	7 605	6 325	832	347	276	310	7 952	6 911	50 461	1967
	Ö Farmv 28												
Sorgenfri 5	Spånehusv 66	1972	88	6 708	5 771	860	677	312	44	7 385	6 127	48 014	1972
Styrkan 18	Bodekullsg 52	1949	24	1 438	1 188	826				1 438	1 188	8 334	1949
Vänligheten 3	Sorgenfriv 41	1967	68	5 069	4 264	841	144	40	156	5 213	4 460	32 903	1967
	Ö Farmv 28												
Vänligheten 4	Sorgenfriv 43-45	1973	128	8 856	7 848	886	255	171		9 111	8 020	61 242	1973
Summa			838	55 048	47 299	859	4 353	3 070	840	59 401	51 209	382 629	

Totalt MKB Fastighets AB		21 874	1 480 672	1 342 384	907	160 049	143 790	31 797	1 640 721	1 517 971	11 388 332		
--------------------------	--	--------	-----------	-----------	-----	---------	---------	--------	-----------	-----------	------------	--	--

1. Ombyggnad = genomgripande yttre och inre ombyggnad.
2. Bruksvärdeshyror inkl vakanta objekt, hyresnivå 2009-01-01.
3. Hyrorna avser bruksvärdeshyror. Boenderabatter som utgår på grund av de nya bruksvärderingarna (Malmömodellen) på för närvarande 2 049 tkr/mån redovisas ej.
4. Uthyrningsbar yta exkl garage och p-platser.
5. Kontrakterade hyror plus bedömda marknadshyror för vakanta objekt, hyresnivå 2009-01-01.
I hyresbeloppet ingår även av MKB använda kontors- och verkstadslokaler motsvarande en beräknad marknadshyra på ca 11 Mkr/år.
6. Total årshyra inkl garage och p-platser, hyresnivå 2009-01-01.
7. Fastigheterna är samtaxerade.
8. Tomträtt.
9. Hyreshöjning om 3,3% på lägenhetshyror träder i kraft 2009-03-01 och är ej redovisad i sammanställningen.

Våra fastigheter

21% A-läge

41% B-läge

38% C-läge

Lägesfördelning
(uthyrningsbar yta, bostäder och lokaler)

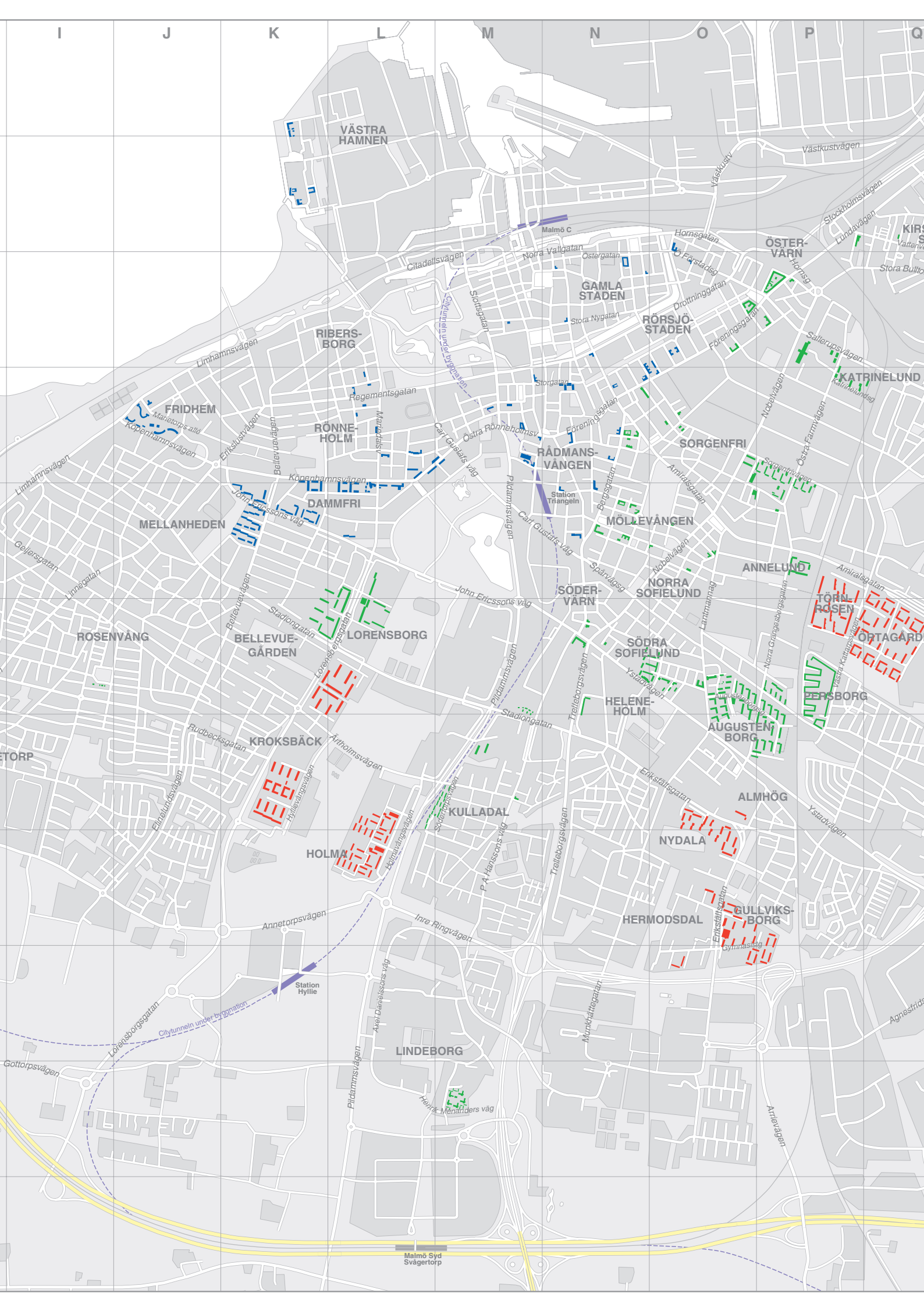
Mot Köpenhamn/Danmark

E20

Yttre Ringvägen

E20

0 1,0 km



VÄSTRA
HAMNEN

RIBERS-
BORG

FRIDHEM

RÖNNE-
HOLM

DAMMFRI

MELLANHEDEN

ROSENVÅNG

BELLEVUE-
GÅRDEN

LORENSBORG

KROKSBACK

HOLMA

KULLADAL

LINDEBERG

GAMLA
STADEN

RÖRSJÖ-
STADEN

RÅDMANS-
VÅNGEN

SORGENFRI

MÖLLEVÅNGEN

SÖDER-
VÅRN

SÖDRA
SOFIELUND

HELENE-
HOLM

AUGUSTEN-
BORG

ALMHÖG

NYDALA

HERMODSDAL

GULLVIKS-
BORG

ÖSTER-
VÅRN

KATRINELUND

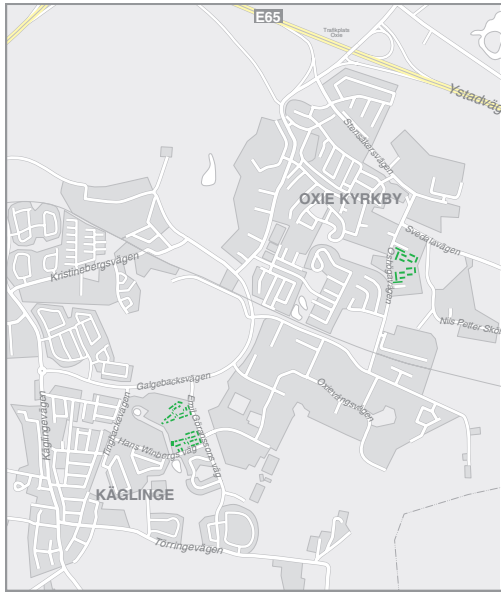
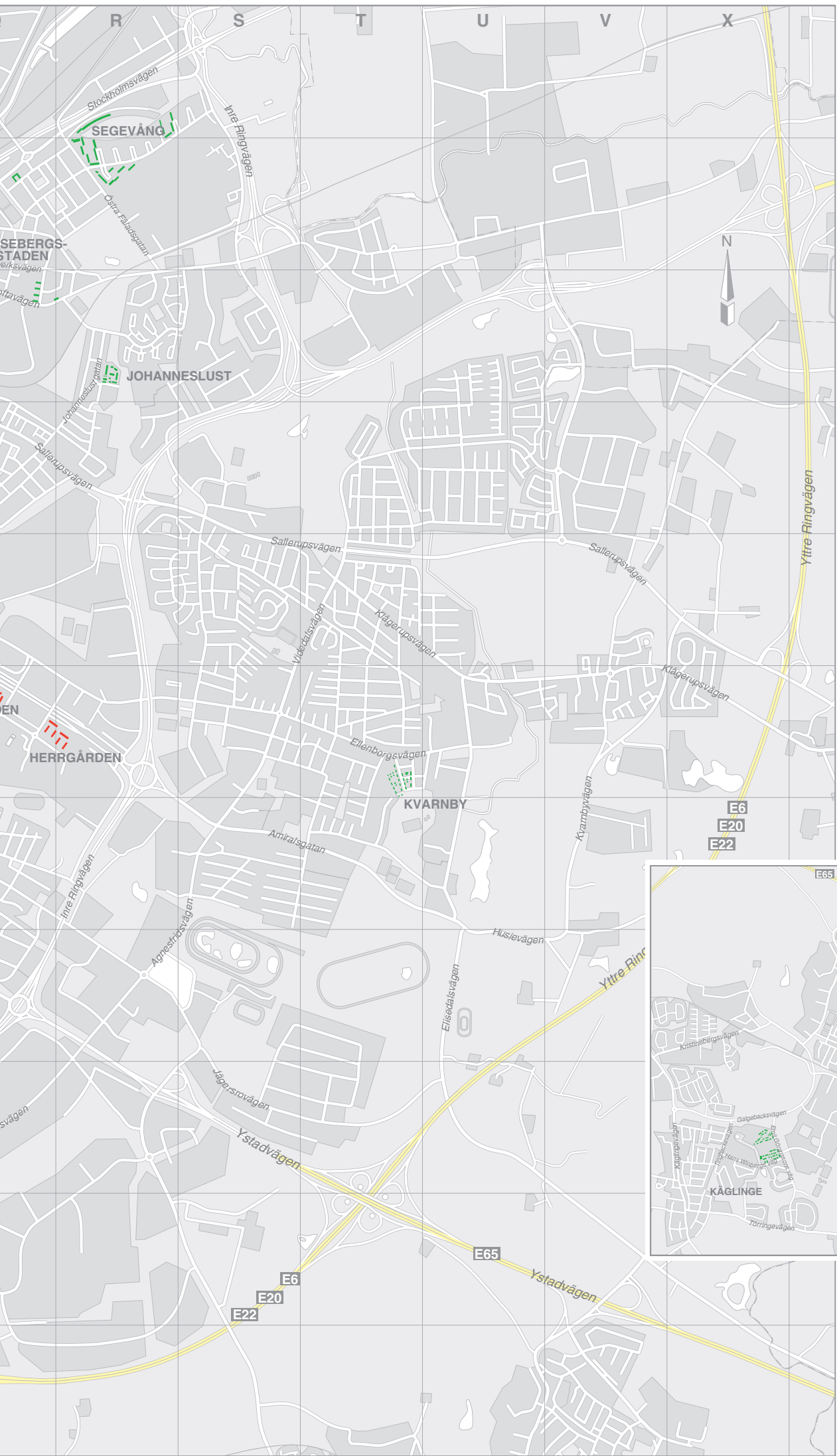
ANNELUND

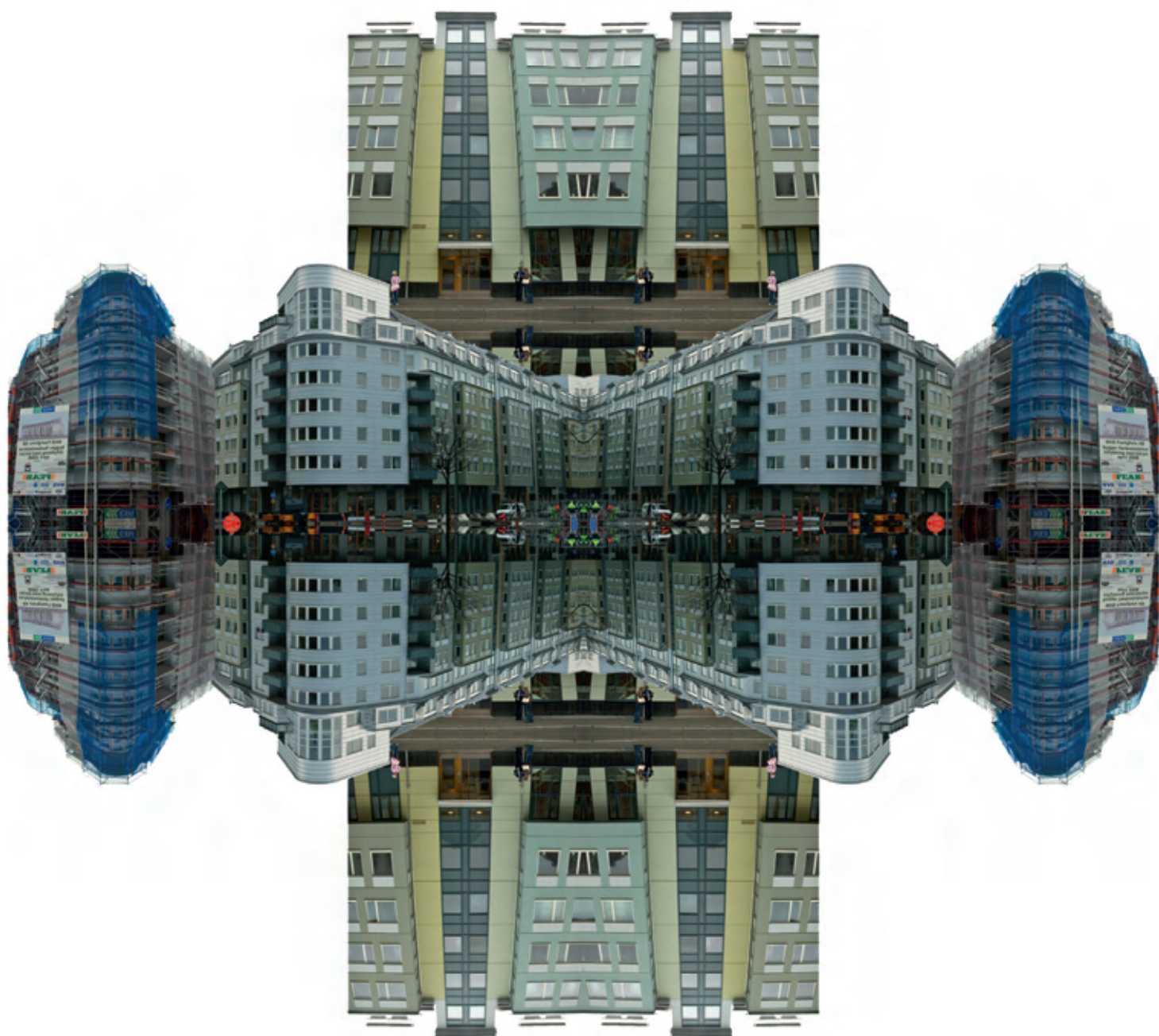
TÖRN-
ROSEN

ÖRTAGÅRD

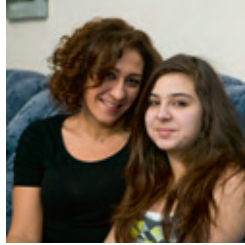
PERSBORG

Malmö Syd
Svågertorp





Framtid
likt en horisont...
alltid en bit bort...



MKB Fastighets AB
Box 50405, 202 14 Malmö, Adlerfelts väg 3.
Telefon 040-31 33 00. Telefax 040-22 05 22.

