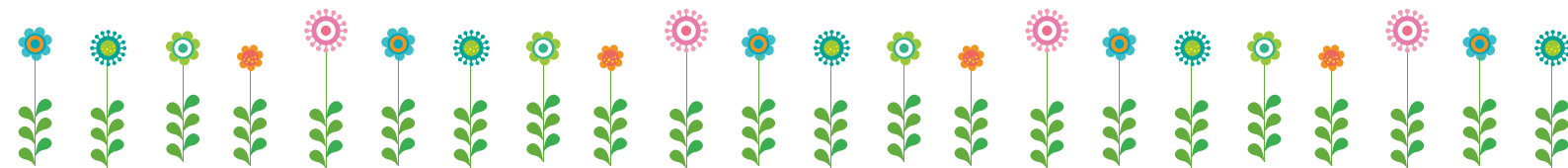


OCH VERKSAMHETSINRIKTNING 2013-2015



# REFLEKTIONER

Det fanns en tid när Malmö var en tråkig stad att leva i. Det är i alla fall vad de säger, de som var med. Mina föräldrar, till exempel. De flyttade till Malmö första gången i början av 80-talet. Jag var inte född då, och det ska jag tydligen vara glad för.

Saker de säger om Malmö: Det var så tråkigt, du anar inte. Det var så fult, du anar inte. Det var så deprimerande, du anar inte. Mer konkret säger de: Det fanns inga träd. Där Triangeln ligger såg det ut som om en bomb slagit ner. Det fanns bara en restaurang och det var Elysée och bara en sak att äta där och det var fondue. Det regnade alltid. På gatorna fanns inga människor, det såg ut som Pyongyang. Det var så tråkigt, du anar inte. Det var så fult, du anar inte.

Jag har hört människor berätta om det gamla Malmö så många gånger att det nästan känns som en skröna. De säger att Malmö gick på knäna, inte längre en industristad men ännu inte en kunskapsstad, att alla med lite vett i kroppen och pengar på fickan flyttade därifrån. Till Lund eller Stockholm eller i alla fall till en villa i Arlöv. De som stannade får något tappert i blicken när de talar om hur det var, som för att säga: Du ska inte tro att det alltid har varit lätt att vara trogen den här stan. Du sitter där och tuggar din falafel och säger "blandad sås" som om det

var din födslorätt, du går på gator som myllrar av folk, du går på högskolan, du åker Öresundståg, du går på gallerier och klubbar och restauranger och barer och kaféer, du träffar inflyttade stockholmare och lundensare, du har det mysigt på Möllan och fint i Folkets park. Och det som en gång var ett bombhål mitt i stan är nu ett köpcentrum under renovering och en tågstation i gnistrande glas från vilken det tar mindre än tjugo minuter till Köpenhamn. Du är så lyckligt lottad, du anar inte.

Men jo, jag anar visst. Jag är född och uppvuxen i Malmö, även om ingen tror det när de hör mig prata, och det finns en anledning till att jag ännu inte flyttat härifrån. Det är numera mycket lätt att vara trogen Malmö.

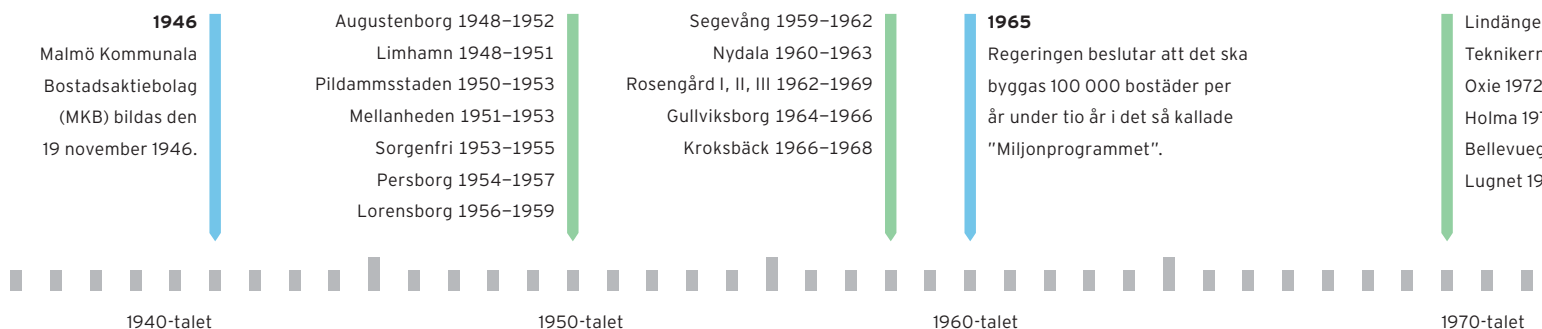
Nu har jag ett eget barn, och när hon blir stor ska jag berätta: Malmö var en så rolig stad att vara ung i, du anar inte. Det var så levande, och det fanns så mycket att göra och så mycket att se, och människor flyttade hit från hela landet, och från andra länder med. Och visst var det fult och smutsigt på sina ställen, men just därför var det så vackert.

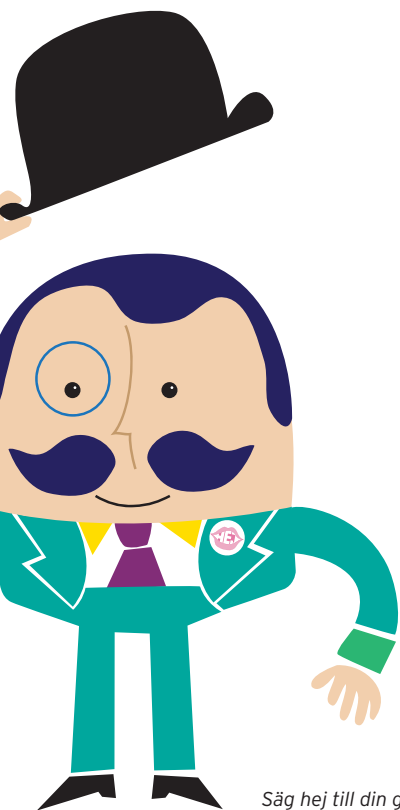
Och när jag gick med dig i vagnen genom staden kände jag mig så lycklig och så hemma, du anar inte.

AMANDA SVENSSON

*Amanda Svensson är född 1987.  
Hon är verksam som författare och journalist och bor i Malmö.*

# HISTORIA I KORTHET





## HEJ!

Säg hej till din granne är en del av vår satsning på trygghet.

Älskar du och dina grannar på varandra skapar ni tillsammans ett tryggare bostadsområde. Ett enkelt hej, ett litet leende eller för all del bara en snabb nick är förvisso en yttlig kontakt men viktig sådan. Den bidrar till bättre hälsa, enklare vardag och kan kanske dessutom lägga grunden för djupare vänskap. De som bor i områden där grannar hälsar, mår bättre i kropp och själ än de som bor i områden där den relationen inte finns.

1970-1972

1971

1972-1974

1973-1976

1979 Fosiedalsgården 1981

Dammfri 1983

1987

MKB visar vinst efter 20 år av förluster.

Västerfallet 1991

Bo100 1991

Husie gård 1993

Potatisåker I 1994-1995

1994

MKB byter namn till MKB Fastighets AB.

2001

MKB bygger tre hus till en internationell bomässa, Bo01, Västra hamnen.

2012

Förändringsinitiativet Forma framtiden startar. Omfattande nyproduktion: 648 lägenheter pågår vid årsskiftet 2012/2013.

2011

Flera stora arkitekttävlingar pågår: Törnrosen Tower, European 11 och UngBo 12 (avslutades 2012).

### MILSTOLPAR 2000-TALET

2010

MKB bygger 118 studentbostäder och startar MKB Student.

2009

Inviqning av bokalerna Bennets bazaar i Rosengård.

2008

MKB förvärvar nio fastigheter vid Möllevångstorget.

2007

Brand på Potatisåker.

2006

MKB förvärvar 300 lägenheter i området Herrgården i Rosengård.

VD

Sonny Modig, 2007-  
Lars Birve, 2000-2007

### MKB BYGGER

Västra hamnen 2000-2001

2007-2011

Potatisåker II 2000-2001

Augustenborg, senior 2001- 2002

Rönne, studenthus 2003-2004

Hjärpen 2005-2006

Haga 2005-2006

Svante 2007-2010

Hammar park 2007-2010

Bokaler 2008, 2009

Lien 2010

Törnrosen 2010

Draken 2010-2011

Gyllins trädgård 2010-2011

Fäladsmarken 2011-2012

Sundholmen 2011-2012

1980-talet

1990-talet

2000-talet

# INNEHÅLL

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| ÅRET I KORTHET OCH FINANSIELLA NYCKELTAL   | 1  |
| MKB I KORTHET                              | 2  |
| VD-ORD                                     | 4  |
| STRATEGI                                   | 6  |
| AFFÄRSUTVECKLING & INNOVATIONSKRAFT        | 12 |
| VARUMÄRKE                                  | 16 |
| PRODUKTIVITET                              | 18 |
| SKÖTSELKVALITET                            | 20 |
| UNDERHÅLL                                  | 22 |
| NYPRODUKTION                               | 24 |
| KOMPETENS & LEDARSKAP                      | 28 |
| MILJÖ                                      | 30 |
| HAQVIN SVENSSON - LOTSÉN GÅR I LAND        | 40 |
| <br>                                       |    |
| <b>EKONOMISK ÖVERSIKT</b>                  |    |
| Fastighetsbestånd och kundstruktur         | 42 |
| Resultatstruktur                           | 44 |
| Finansiering och finansiella risker        | 46 |
| Fastigheternas värde                       | 50 |
| Riskfaktorer och riskhantering             | 52 |
| Räkenskapssammandrag och nyckeltal         | 55 |
| <br>                                       |    |
| <b>MKB:S ÅRSREDOVISNING</b>                |    |
| Förvaltningsberättelse                     | 58 |
| Resultaträkningar                          | 60 |
| Balansräkningar                            | 61 |
| Eget kapital                               | 62 |
| Kassaflödesanalyser                        | 63 |
| Bokslutskommentarer                        | 64 |
| Noter                                      | 65 |
| Förslag till vinstdisposition              | 68 |
| Revisionsberättelse och Granskningsrapport | 69 |
| <br>                                       |    |
| Redovisning enligt IFRS                    | 70 |
| Ledning                                    | 72 |
| Styrelse                                   | 74 |
| Ägardirektiv                               | 77 |
| Bolagsstyrningsrapport                     | 78 |
| MKB:s fastighetsbestånd                    | 83 |
| Karta                                      | 92 |

# ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma hålls den 18 mars 2013, klockan 09.00 på  
MKB Fastighets AB (publ), huvudkontoret, Adlerfelts väg 3 i Malmö.

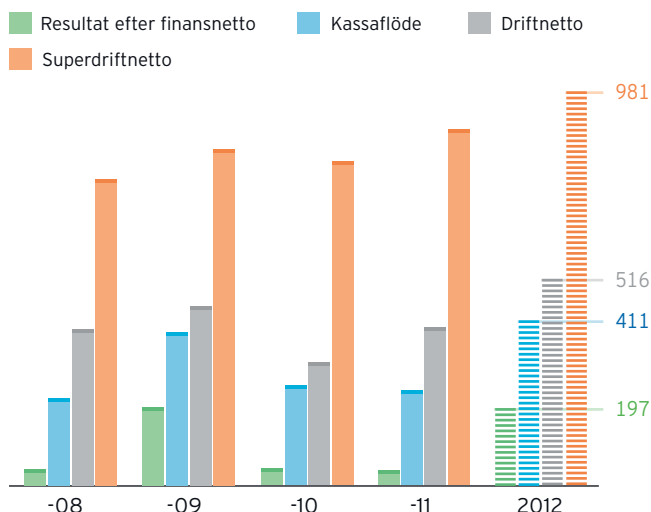
I enlighet med kommunfullmäktiges beslut den 24 maj 1984 är  
årsstämman offentlig. Kommunfullmäktiges ledamöter äger rätt att  
ställa frågor vid stämman. Frågorna ska lämnas in skriftligt i förväg.



# ÅRET I KORTHET

| RESULTAT I SAMMANDRAG (Mkr) | 2012   | 2011   |
|-----------------------------|--------|--------|
| Omsättning                  | 1 749  | 1 658  |
| Resultat efter finansnetto  | 197    | 35     |
| Bedömt marknadsvärde        | 20 583 | 19 083 |

## RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESUTVECKLING (Mkr)



## FORMA FRAMTIDEN - FLEXIBLARE, MOBILARE OCH SMARTARE

För att vara bättre rustade för framtida utmaningar initierade MKB under 2012 ett större processinriktat förändringsprojekt, Forma framtiden, vilket har resulterat i ett nytt arbetssätt och en ny organisationsstruktur med start i januari 2013.

## MKB INVESTERAR 645 MILJONER KRONOR I NYPRODUKTION

Under året fattade MKB:s styrelse beslut om att investera ytterligare cirka 645 miljoner kronor i nya bostäder: Kvarteret Sjöjungfrun i Västra hamnen, 187 lägenheter med byggstart 2012 och Greenhouse i Augustenborg, 46 lägenheter med byggstart 2013.

Genom Greenhouse kommer MKB kunna erbjuda sina kunder försäkringar för att leva ett hållbart urbant liv, med bland annat unika odlingsmöjligheter i anslutning till lägenheten.

## BYGGSTART FÖR MKB:S FÖRSTA KOLLEKTIVHUS I KVARTERET TREVNADEN

MKB har tillsammans med Kanozi Arkitekter och intresseföreningen KiM, Kollektivhus i Malmö, utvecklat ett koncept för bogemen-

skap i kvarteret Trevnaden i Sofielund. Här byggs 171 lägenheter, varav cirka 45 i kollektivboende. Inflyttning sker hösten 2014.

## SÄG HEJ TILL DIN GRANNE

MKB:s kampanj "Säg hej till din granne" startade hösten 2012. Syftet är att skapa fler vardagsrelationer mellan människor, vilket ger ökad trygghet och trivsel. Kampanjen har fått stor nationell uppmärksamhet i medierna.

## MKB:S MEDVERKAN I ARKITEKTTÄVLINGAR

I en internationell arkitekttävling för "Törnrosen Tower" i Rosengård vann bidraget Culture Casbah av arkitekterna Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S, Danmark. Culture Casbah är ett kreativt koncept för att få stråk och kommunikationer att bättre koppla ihop Rosengård med resten av staden. Visionen är att förstärka Rosengård och även bygga ett landmärke - en byggnad - utifrån den vertikala stadens möjligheter.

UngBo 12 är en öppen arkitekttävling som arrangerades av Malmö stad för att lyfta fram ungas boendesituation. Varje månad genomfördes deltävlingar och i december 2011 var MKB och Rosengårds stadsdelsförvaltning värdpar. Hela tävlingen avslutades 2012 med en utställning av samtliga vinnande bidrag.

## MKB PRISAS FÖR BOSTÄDER OCH FÖRVALTNING

Årets Stadsbyggnadspris i klassen bostäder gick åter till MKB, i år för Hammars park i Sibbarp, ett samarbete mellan FOJAB arkitekter och Jais Arkitekter AB.

MKB mottog också första pris i Branschindex 2012, för bästa betyg i förvaltningskvalitet, i klassen Bostadsbolag med över 9 000 lägenheter.

## HYRESFÖRHANDLING

Hyreshöjningen fastställdes till 2,56 procent från den 1 april 2012.

## NYPRODUKTION

Totalt färdigställdes 133 (331) lägenheter och vid årsskiftet pågick produktion av ytterligare 648 (224) lägenheter. Investeringen i nya bostäder uppgick till 385 (373) miljoner kronor.

## RESULTAT OCH INVESTERINGAR

För 2012 uppgick MKB:s resultat efter finansnetto till 197 miljoner kronor (35).

För tredje året i rad hade MKB en fortsatt hög underhållsvolym som ett resultat av ett betydande underhåll, framför allt i fastigheter byggda före 1975. Underhåll och förbättringsinvesteringar uppgick till totalt 588 miljoner kronor (620), bland annat avseende badrumsrenoveringar. Underhållet uppgick till 275 kronor per kvadratmeter (296).

”MKB ska vara en ledande aktör på Malmös bostadsmarknad med stor tillit hos hyresgäster och andra som bolaget vänder sig till. MKB ska vara ett föredöme för andra fastighetsägare.”

Ur ägardirektiven

Kvarteret Fäladsmarken, Segevång  
Nils Landén, H. Jais-Nielsen & M. White Arkitekter AB

## MKB I KORTHET

### AFFÄRSIDÉ

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

### MÅL

MKB:s övergripande mål återges i ägardirektiven:

- MKB ska vara en ledande aktör på Malmös bostadsmarknad med stor tillit hos hyresgäster.
- MKB ska vara ett föredöme för andra fastighetsägare.
- MKB ska genom effektiv förvaltning medverka till att hyresrätten blir en attraktiv och prisvärd upplåtelseform.
- MKB:s bostäder och områden ska tillgodose de boendes behov av trygghet, trivsel, valmöjlighet och service.
- MKB ska genom nyproduktion av hyresrätter aktivt stödja en långsiktigt balanserad bostadsmarknad.
- MKB ska utveckla innovativa och högt ställda miljöambitioner i nyproduktion och förvaltning, med energieffektivitet i fokus.

### STRATEGIER

MKB:s övergripande strategi är att bidra till och stärka Malmös attraktionskraft.

#### MKB:S BIDRAG TILL UTVECKLINGEN AV MALMÖ

MKB är en drivande aktör i utvecklingen av den moderna staden och de urbana miljöerna. MKB bidrar till att utveckla Malmö genom en rad initiativ:

- Specifika punktinsatser, så kallad urban akupunktur - som exempelvis förtätning, konceptutveckling eller strategiska samarbeten - längs med de stråk som binder samman olika delar av Malmö, i syfte att skapa så stor effekt som möjligt för en tät och hållbar stad.

- Utveckling av bostäder utifrån tydliga koncept, som exempelvis grönt livsstilsboende (Greenhouse i Augustenborg), kollektivboende och radhus (kvarteret Trevnaden i Sofielund) för att skapa ny efterfrågan.
- Utveckling av bostäder för specifika målgrupper som seniorer (MKB Senior) eller studenter (MKB Student).

#### EN NÄRA FÖRVALTNING MED AFFÄRSMÄSSIGT FOKUS

MKB har stort fokus på affärsmässig förvaltning av befintligt fastighetsbestånd:

- Nära förvaltning är MKB:s organisation och metod för kundnära förvaltning, med bland annat 25 områdeskontor.
- Självförvaltning ger de boende möjlighet att ta ansvar och påverka sin närmiljö, vilket stärker sammanhållningen i fastigheten och i området.
- Underhåll och renovering i det befintliga beståndet är behovsanpassat.
- Bostadsområdenas attraktivitet ökar genom konceptutveckling av framtida boende, ökat serviceinnehåll samt trivsel- och trygghetsskapande åtgärder.

#### HÅLLBAR PRODUKTION AV NYA HYRESBOSTÄDER

- MKB:s målsättning är att kunna producera 500 nya bostäder om året om det enligt bolagets bedömningar finns en varaktig efterfrågan på dessa.
- MKB strävar alltid efter att bygga kostnadseffektivt med god kvalitet för lång hållbarhet och låga driftkostnader.

#### STRATEGISKA FASTIGHETSFÖRVÄRV

MKB gör strategiska förvärv av fastigheter som kompletterar det befintliga beståndet, stärker hyresrätten och gynnar framtida utveckling av staden.

## MKB I SIFFROR

### FASTIGHETSBESTÅND OCH MARKNADSANDEL

Med 22 670 (22 539) lägenheter och cirka 1100 kommersiella lokaler är MKB Malmös största fastighetsbolag. MKB har en marknadsandel på 33 (33) procent av hyresrättsmarknaden och är Malmös största hyresvärd. MKB:s andel av det totala bostadsbeståndet i Malmö uppgår till 15 (15) procent. Hyresintäkterna uppgick 2012 till 1,7 miljarder kronor (1,6).

### FASTIGHETSVÄRDE OCH MARKNADSVÄRDE

Fastighetsinnehavet under 2012 uppgick till 7,7 miljarder kronor (7,5) i bokfört värde. Marknadsvärdet uppskattas till cirka 20,6 miljarder kronor (19,1), en förändring på 7,9 (10,0) procent sedan föregående år.

### OMSÄTTNING OCH RESULTAT

MKB omsatte 1 749 miljoner kronor (1 658) under 2012. Resultatet efter skatt uppgick till 184 miljoner kronor (25). Investeringsvolymen uppgick till 514 miljoner kronor (568) inklusive standardhöjande åtgärder i fastighetsbeståndet.

## HISTORIA OCH ÄGARE

### HISTORIK

MKB grundades 1946 med ett fastighetsbestånd av 616 lägenheter. Bolagets första byggprojekt var området Augustenborg, som fortfarande ingår i fastighetsbeståndet.

### ÄGARE

MKB Fastighets AB är ett kommunägt aktiebolag som ägs av Malmö stad.

### STYRELSE OCH ÄGARDIREKTIV

MKB:s politiskt tillsatta styrelse utses av Malmö stads kommunfullmäktige och speglar den partipolitiska sammansättningen. Styrelsen utgörs av nio ledamöter och fem suppleanter. Ordförande är Lars Svensson (S).

## ORGANISATION

### VISION OCH VÄRDERINGAR

MKB:s vision är: Det gränslösa MKB. MKB:s kärnvärden är: vardagsnära, mångsidiga och modiga. De innebär att MKB finns nära kunden i kundens vardag, att MKB erbjuder ett brett och varierat utbud av bostäder och service som passar kunder med olika behov, och att MKB söker nya lösningar som ifrågasätter invanda system och värderingar.

### MEDARBETARE

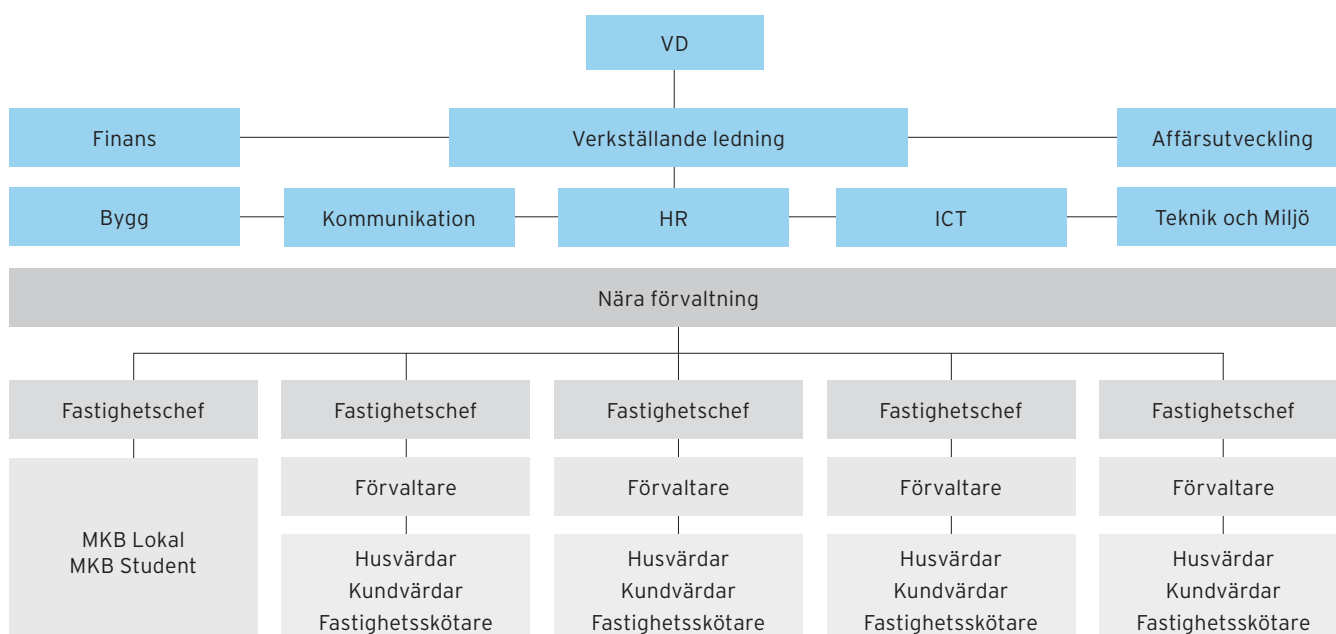
MKB hade vid årsskiftet 268 (279) medarbetare.

### LEDNING, ORGANISATION OCH ORGANISATIONSFÖRÄNDRINGAR

MKB:s VD sedan 2007 är Sonny Modig. Den verkställande ledningen under 2012 utgjordes av VD, vice VD Haqvin Svensson och affärsutvecklingschef Susanne Rikardsson.

I nedanstående illustration redovisas grundprincipen för MKB:s organisation 2012. Under 2012 initierades ett större förändringsarbete, Forma framtiden, som implementerades i början av 2013 med en ny organisationsstruktur (se sidan 10).

Nu utgörs ledningen av VD, CFO, affärsutvecklingschef, HR-chef, kommunikationschef, teknisk chef, CSR-chef och tre fastighetschefer. Förvaltningen är uppbyggd kring husvärden som nav, med ansvar för fastighet och kund. Husvärden har ett supportteam av olika kompetenser och specialister som exempelvis bosocial utvecklare, fastighetsutvecklare, uthyrare och MKB Direkt (kundtjänst) till sitt förfogande i sin relation med kunden.



MKB:s organisation till och med 2013-01-14.

# ANTA UTMANINGARNA

## Forma framtiden



Sonny Modig, VD

Då dessa rader går i tryck har det förflutit nära sex år sedan jag första gången mötte MKB:s personal och styrelse i rollen som tillträdande ny VD. I augusti 2013 blir jag 65 år och mitt anställningsavtal löper då ut. Det börjar bli dags att summera mina år i Malmös ledande bostadsbolag och att blicka framåt. I det följande sammanfattar jag några av mina tankar och reflektioner, efter sex år på Malmös bostadsmarknad.

### MALMÖ - ETT HELT NYTT SOCIOEKONOMISKT LANDSKAP

Malmö växer i en takt som överträffar alla prognoser, samtidigt som livsstilar och kulturell tillhörighet hos stadens inneboende förändras. Det ställer helt andra krav på förändring och utveckling av den fysiska miljön, än vad staden tidigare har mött. I den snabbt växande staden måste behoven av nya bostäder och arbetsplatser tillgodoses på ett hållbart sätt, samtidigt som bostadsbristen väcker krav på snabba lösningar. Grundläggande krav på rätten till social och kulturell identitet och tillhörighet måste uppfyllas, samtidigt som integration, trygghet och delaktighet måste vara honnörsord, vid utvecklingen av såväl befintliga som nya stadsdelar.

Att finna sådana universella lösningar kräver mycket mer, såväl i tanke som i materiella resurser, än vad staden har haft beredskap för. Berättelser om utanförskap, segregation, bränder och skadegörelse, kriminalitet och fattigdom, förekommer ofta i medierapporteringen från delar av staden. Det ger en allt annat än rättvis bild av de välsköta och trivsamma boendemiljöer som oftast möter vardagsbetraktaren vid ett besök i dessa områden... men bilden är ändå inte falsk. Även om den inte redovisar hela sanningen, visar den upp konsekvenserna av en

socialutveckling som har sin grund i ett historiskt sett nytt socioekonomiskt landskap. Ett landskap som har skapat helt nya förutsättningar för stadens planerare, beslutsfattare, arbetsgivare, företagare och bostadsproducenter.

### UPPREPA INTE MILJONPROGRAMMETS MISSTAG

Hushållens betalningsförmåga är den mest kritiska faktorn för en ökad produktion av nya bostäder i Malmö. Malmös befolkning har genomsnittligt betydligt lägre inkomster än i övriga landet och även genomsnittligt lägre sysselsättningsgrad. I dagsläget är det därför svårt att med god ekonomi och långsiktigt hållbar kvalitet, komma upp i sådana produktionsvolymerna som krävs, för att alla de som har sökt sig till Malmö ska finna sin bostad. Tillsammans med en snabbt växande befolkning leder det till uppenbara svårigheter att få kontroll över bostadssituationen i staden. Allt oftare framförs också krav på lösningar för att kunna bygga snabbt och billigt. En situation som påminner om den debatt som fördes innan "miljonprogrammet" sjösattes i början av 1960-talet.

Enligt min mening ligger emellertid inte lösningen i att bygga mer av det som det snarast redan finns för mycket av, i stadens miljonprogramsområden, det vill säga billiga bostäder med låg standard. Hur mycket vi än sänker standard och kvalitet, för att bygga "billigt", kommer vi inte att kunna bygga något nytt som är tillnärmelsevis lika billigt att bo i, som de billiga bostäder som redan finns i beståndet. Dessa skulle passa utmärkt för den som i första hand söker en bostad med låg hyra. Problemet är ju dock att det redan bor någon i dessa bostäder.



## MKB TAR ETT STORT ANSVAR - MEN INTE TILL VILKET PRIS SOM HELST

MKB bygger - och vi bygger mycket. Det finns, vad jag känner till, få bostadsbolag i Sverige som för närvarande bygger mer än MKB. Vårt uppdrag är också att med bolagets och kundernas bästa för ögonen förse Malmö med välutrustade och långsiktigt hållbara bostäder, i en omfattning och utformning som framför allt styrs av stadens långsiktiga behov. MKB har därför ett stort ansvar, det är ingen tvekan om det. Vi är också beredda att ta det ansvaret - men inte till vilket pris som helst.

Bolaget ägs av Malmö stad och syftet med det är att vi ska fungera som ett av kommunens verktyg när det gäller bostadsförsörjningen. Samtidigt är MKB ett självständigt aktiebolag, med alla de krav som ställs på ett aktiebolag. Bolaget kan därför aldrig överta ansvaret för bostadsförsörjningen från kommunen. Bolaget får inte heller medvetet ta på sig uppgifter som inte är lönsamma för bolaget eller bygga bostäder som ger kraftiga initiala underskott, om möjligheterna att senare få tillbaka dessa pengar bedöms vara utsiktslösa.

Ett sådant agerande skulle strida mot bestämmelserna i aktiebolagslagen och i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och kunna leda till att krav på skadestånd riktades mot VD och styrelse.

## BYGG MER AV DET SOM DET FINNS FÖR LITE AV

Vi bör fokusera på att skapa förutsättningar för att i första hand bygga mer av det som det finns för lite av, det vill säga långsiktigt hållbara och välutrustade bostäder i attraktiva lägen, för de grupper i samhället som faktiskt har råd att efterfråga en ny bostad.

Det kan även handla om att komplettera och förtäta i befintliga miljonprogramsområden och tillföra nya upplåtelseformer och moderna, spännande bostäder i för övrigt monotypa områden. På så sätt ges förutsättningar för boendekarriärer även inom den egna geografiska, sociala och kulturella gemenskapen och möjligheter öppnas att locka nya kundgrupper att bosätta sig i områdena.

Min strategi har varit att MKB ska bygga nya bostäder på ett sådant sätt att den som redan har en bra bostad ändå ska välja att byta upp sig. Det blir då lediga lägenheter i beståndet, som kan efterfrågas av den som tjänar mindre eller som ändå väljer att betala mindre för sitt boende, vilket i sin tur leder till att deras bostäder blir lediga och så vidare. Ungdomar och andra hushåll med lägre inkomster, kan då hitta sin första bostad i det äldre och billigare bostadsbeståndet.

Undersökningar som MKB låtit göra visar att sådana flyttkedjor fungerar i Malmö.

## REFORMERA HYRESSÄTTNINGSSYSTEMET

En bidragande orsak till att det byggs för lite, är felaktig prissättning av hyresrätter i attraktiva lägen i Malmö liksom i många andra tillväxtorter i landet. Det minskar väsentligt möjligheterna att bygga nytt överhuvudtaget, eftersom allt för många väljer att bo kvar i sin billiga hyresrätt, även om de egentligen både kan och vill flytta till något nyare. Det bidrar starkt till att bromsa rörligheten på bostadsmarknaden och motverkar tillkomsten av effektiva flyttkedjor. I likhet med vad jag framförde i förra årets VD-ord, menar jag därför att det snart måste ske något radikalt med det ålderdomliga och ineffektiva hyressättningsystemet, annars kommer aldrig bostadsbyggandet igång igen på allvar.

## GÖR INTE POLITIK AV UPPLÅTELSEFORMER

Debatten om boendet borde inte heller handla om att ställa den ena upplåtelseformen mot den andra, utan om olika livsval i olika faser av människors liv och för alla hushållstyper och inkomster. Planernas, politikernas, fastighetsbolagens och producenternas utmaning och ansvar är att kunna erbjuda ett så brett urval av olika bostadslägen, upplåtelseformer, hustyper och prisklasser som möjligt, för att skapa maximal valfrihet och mångfald på bostadsmarknaden.

Att kunna hyra sig fri från amorteringar och driftsansvar måste vara lika självklart för den som vill det, som att kunna köpa sig ett eget hus eller en lägenhet i flerbostadshus, för den som väljer detta. Staden måste kunna erbjuda alla dessa alternativ.

## ETT INKLUDERANDE OCH MODIGT LEDARSKAP

Malmö har alla möjligheter att utvecklas till en modern och hållbar stad, men då gäller det att inte tveka inför utmaningarna, utan att ha mod att ifrågasätta gamla "sanningar" och att pröva nya lösningar.

Många av stadens problem har sin grund i frågor om arbetsmarknad och skolor, men bristerna i bostadsmarknadens mekanismer bidrar till att förstärka problemen. För att finna lösningar på dessa problem krävs, enligt min mening, inte bara nya tvärfunktionella arbetssätt utan framförallt ett lyhört, innovativt, inkluderande och modigt ledarskap, såväl i det strategiska tänkandet som i de politiska beslutsprocesserna. Då finns det goda förutsättningar för att Malmö ska kunna fortsätta växa hållbart, såväl ekonomiskt som ekologiskt och socialt.

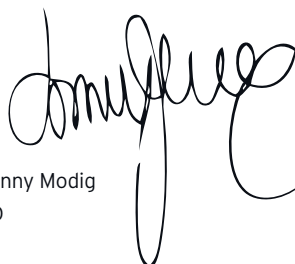
## FORMA FRAMTIDEN

Vi stänger nu böckerna för år 2012, och det känns bra att kunna lägga ännu ett framgångsrikt år till handlingarna. Det går bra för MKB och bolaget är idag organisatoriskt och finansiellt starkare än någonsin. MKB producerar mer än de flesta, till kostnader som ligger långt under rikssnittet. MKB moderniserar och förbättrar samtidigt fastighetsbeståndet i en omfattning och på en nivå som få andra fastighetsbolag mäktar med. När såväl egna kundundersökningar som externa branschundersökningar visar att vi även ligger i topp vad gäller kundnöjdhet och förvaltningskvalitet, kan jag inte annat än känna mig nöjd med min tid i MKB. Jag är tacksam över att ha fått vara med på denna resa.

Resultaten av mycket av det vi har beslutat om under mina drygt sex år i bolaget kommer däremot inte att visa sig förrän under kommande år. Jag ska därför med spänning följa MKB:s och Malmös utveckling även i framtiden.

Jag vill sluta med att rikta ett stort och uppriktigt tack till MKB:s samtliga medarbetare och styrelse. Det har varit en förmån att ha fått arbeta i en organisation med så många kreativa, kunniga och modiga medarbetare. Jag önskar er allt gott.

MKB är med och formar framtiden och jag är övertygad om att det som är bra för MKB, är bra för Malmö.



Sonny Modig  
VD

# STRATEGI

## MKB tar en aktiv roll på bostadsmarknaden i Malmö

En väl fungerande bostadsmarknad är en grundförutsättning för Malmös tillväxt och välfärd. Det är utgångspunkten i Malmö stads ägardirektiv och uppdrag till MKB, och utgör också grunden för bolagets affärsstrategi. MKB ska ha en aktiv roll inom en rad olika områden som utveckling av marknaden, sociala investeringar, miljö, förvaltning, underhåll, bostadsproduktion, förvärv och hyressättning.

### VÅR SYN PÅ UPPDRAGET

MKB ser sitt uppdrag utifrån ett par viktiga förutsättningar:

- **ATT SKAPA ETT ATTRAKTIVARE MALMÖ**

MKB ska bidra till att det är attraktivt att bo i Malmö. Bolaget ska drivas på affärsmässiga grunder, ha en lönsam verksamhet och stark balansräkning. Det ger utrymme för investeringar och risktagande i nya projekt som resulterar i mervärden för samhället. Kampanjen Säg hej till din granne, Culture Casbah i Rosengård och kollektivboende i Sofielund är några sådana exempel. Malmö och MKB är också en del av något större, det vill säga Öresundsregionen och andra närliggande regioner. MKB har ett aktivt utbyte med övriga Skåne, Själland, Tyskland och Holland.

- **ATT SKAPA ETT ÖPPNARE MALMÖ FÖR ALLA**

MKB ska verka för transparens i sin verksamhet. Ett öppet förhållningssätt i alla led gör det lättare att nå affärsmålen. Det ger kunderna möjlighet att komma med önskemål och påverka sina bostäders utformning, underhåll och utveckling. Möjligheten att påverka gäller även andra intressenter som organisationer, forsknings- och utbildningsinstitutioner och leverantörer med flera. Aktiv dialog med företagets primära intressenter bidrar till att anpassa och utveckla MKB till ett ledande och modernt bostadsbolag.

### MARKNAD

MKB bidrar till att utveckla Malmö genom att vara en drivande aktör i stadsutvecklingen och de urbana miljöerna. Detta sker bland annat genom att ha örat mot marken och på så sätt utveckla nya och olika boendeformer som kollektiv-, senior- och studentboenden för att möta en ny efterfrågan som inte tillgodoses i traditionell nyproduktion eller i beståndet. På så sätt möjliggörs flyttkedjor inom beståndet som annars inte hade uppstått. MKB arbetar också med förtätning av staden genom ny-, om- och tillbyggnad som är socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar.

### EXEMPEL:

Culture Casbah i Rosengård är en metod för stadsutveckling, som avser dels att förstärka Rosengård utifrån den vertikala stadens möjligheter, dels att binda ihop stadsdelen med resten av staden genom goda kommunikationer. Culture Casbah erbjuder ett mo-

dernt urbant boende för Malmös nya generationer.

Holmestan är ett samarbete mellan MKB och Riksbyggen i stadsdelen Holma. Planeringen av projektet utgår ifrån den europeiska arkitekttävlingen European 11 som MKB och Riksbyggen deltog i 2011 och kommer att omfatta cirka 1 100 nya lägenheter, både hyresrätter och bostadsrätter. Med satsningen länkas områdena i miljonprogrammet i Holma och Kroksbäck samman med Hyllies södra delar.

Andra exempel är kvarteret Trevnaden i Sofielund där en del lägenheter kommer vara kollektivboende och projektet Greenhouse i Augustenborg, där de boende erbjuds ett nytt sätt att bo och leva miljövänligt.

### SOCIALA INVESTERINGAR

Att skapa trygghet och trivsel för kunderna är avgörande för MKB nu och i framtiden. Det gör bolaget genom att ta ett socialt ansvar. Från årsskiftet kommer bolaget att satsa på tio nya bosociala utvecklare som kommer att arbeta med förebyggande bosocialt arbete, sociala investeringar och störningshantering. Som stöd tillsätts en CSR-chef som kommer att ta ett samlat grepp kring företagets sociala investeringar och utmaningar och se till att dessa blir en god och lönsam affär för MKB och bolagets kunder. Läs mer om sociala investeringar på sidan 13.

### MILJÖ

Globalt pågår sedan decennier en utveckling där allt fler människor flyttar till städerna. Malmö är inget undantag, och staden väntas fortsätta växa. Med sin starka ställning på bostadsmarknaden i Malmö är MKB en viktig aktör, som vill hitta gröna lösningar för sina kunder. Även om frågorna om miljö och klimat har hamnat högre upp på den globala agendan det senaste decenniet, så ökar fortfarande miljöproblemen. Problemen är så omfattande att de på olika sätt, men i ökande grad, kommer att påverka alla människors men också företagets förutsättningar att verka. Därför är miljöfrågorna strategiskt viktiga för MKB. Läs mer om MKB:s miljöarbete på sidorna 30-39.

### FÖRVALTNING

MKB ska driva en aktiv och affärsmässig förvaltning av sitt fastighetsbestånd. Det sker på ett flertal sätt. Den nära förvaltningen innebär att MKB har en nära kontakt med sina kunder, bland annat genom sina 25 områdeskontor. Förvaltningen har en kontinuerlig och nära dialog med de boende i områdena. Erfarenheter och idéer tas tillvara i områdesstrategier som uppdateras löpande.

### EXEMPEL:

MKB arbetar processororienterat för ökad effektivitet och för att bättre kunna tillgodose kundernas behov. Under 2013 förstärks MKB Direkt (kundtjänst) för att bättre kunna hantera förfrågningar från de boende.

Vardagsrum  
17 kvmKök  
15,5 kvm

I nya Holmestan ska MKB och  
Riksbyggen bygga 1 100 nya bostäder.



“MKB ska drivas efter affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav i ett långsiktigt perspektiv enligt de krav som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ställer upp.”

Ur ägardirektiven

För att förebygga isolering och utanförskap har MKB under 2012 initierat “Säg hej till din granne” - en kampanj som handlar om att skapa en ökad och bättre gemenskap mellan grannar i fastigheterna.

MKB har fortsatt att arbeta med fysiska förbättringar i sina områden genom bland annat bättre belysning för tryggare miljö.

### UNDERHÅLL OCH RENOVERING

MKB:s underhållsarbete ska präglas av varsamhet, kontinuitet och professionalism. Underhållet ska sättas in där det föreligger verkliga behov och ske så effektivt som möjligt. Arbetet består av löpande underhåll, intäkthöjande underhåll genom att standarden höjs, kostnadsreducerande underhåll genom exempelvis insatser för lägre energiförbrukning och underhåll av estetisk karaktär för ökad trivsel. Allt underhåll ska vara lönsamt och motiveras på affärsmässiga grunder.

### EXEMPEL:

Under 2012 satsade MKB 275 kronor per kvadratmeter i underhåll, vilket motsvarar en totalkostnad på 466 miljoner kronor, vilket är mer än 50 procent högre än genomsnittet för kommunägda bostadsbolag.

I slutet av 2012 testade MKB en modell för minskad miljöpåverkan där varje hushåll betalar för sin del av varmvattenförbrukningen. Modellen testades dels i Kroksbäck, dels i nyproducerade Fäladsmarken i Segeväng och har stor potential att spara energi och kostnader.

Varmvattenanvändningen i Kroksbäck har redan minskat med 20-25 procent från det att mätarna installerades. En mer omfattande utvärdering hur mycket energianvändningen och därmed miljöbelastningen har minskat i pilotprojekten kommer att utföras under 2013. MKB kommer nu att inkludera fler befintliga fastigheter i projektet samt alla nyproducerade fastigheter som tillkommer framöver. En realistisk potential är att 10 000 lägenheter i beståndet kommer att utrustas med varmvattenmätare inom de kommande fem åren.

## BOSTADSPRODUKTION

Nyproduktion av hyresrätter är centralt för en långsiktigt balanserad bostadsmarknad i Malmö. Målet är att MKB ska kunna producera 500 nya lägenheter varje år, under förutsättning att det finns en tillräcklig efterfrågan på, och betalningsförmåga för, nya hyresrätter.

Produktion av nya hyresrätter ska i första hand ske enligt MKB:s strategi för förtätning och utveckling av de stråk som binder samman staden samt enligt Malmö stads prioriterade utvecklingsområden.

### EXEMPEL:

MKB är engagerad i ett flertal stora utbyggnadsprojekt i Malmö. Det gäller bland andra i Västra hamnen, Hyllie och Sege park.

Under året beslöt MKB:s styrelse om nyproduktion av 234 bostäder. Under 2012 färdigställde MKB 133 nya lägenheter och vid årsskiftet pågick produktion av 648 nya lägenheter. MKB räknar med att nyproduktionen kommer att öka under kommande år då behovet av bostäder är fortsatt stort i Malmö.

Den uppskattade investeringsnivån under året beräknas till 1 miljard kronor för 2013 inklusive standardhöjande åtgärder i beståndet.

## FÖRVÄRV

Strategiska nyförvärv sker i områden som kompletterar MKB:s fastighetsbestånd. En stor del av fastighetsbeståndet finns idag i B- och C-lägen (77 procent). En tydlig målsättning är att fortsätta växa i A-lägen och goda B-lägen för att balansera fastighetsportföljen. Precis som vid nyproduktion tas också hänsyn till frågor som förtätning och stråk vid beslut om ett förvärv.

### EXEMPEL:

MKB har inte genomfört några fastighetsförvärv under året då bolaget inte har ansett utbudet av möjliga objekt vara tillräckligt intressanta och prisvärda.

För närvarande pågår diskussioner om markförvärv för att förbättra förutsättningarna för framtida produktion av nya lägenheter.

## HYRESSÄTTNING

MKB har ett ansvar för att följa och påverka de system och regler som gäller för bostadsmarknaden i Malmö och hyresförhandlingarna är en central fråga. Trots den så kallade Malmömodellen präglas marknaden av en ineffektiv hyressättning.

MKB föreslår att prissättningen i beståndet framdeles bättre ska motsvara bostadens faktiska bruksvärde, det vill säga vad normalkunden skulle vara villig att betala för varje enskilt objekt. MKB förespråkar fleråriga avtal som indexregleras och förordar en modell där alla lägenheter bruksvärderas ofta - till exempel vart tredje eller fjärde år. Sittande hyresgäster ska ha rimliga infasningsregler.

### EXEMPEL 2012:

MKB har tillsammans med Hyresgästföreningen utvecklat Malmömodellen. Under 2012 har modellen uppdaterats och Malmömodellen 2.0 introduceras 2013 med ambitionen att göra prissättningen mer balanserad. För att få ett effektivt bruksvärde har större hänsyn tagits till bostadens geografiska läge och förvaltningskvalitet.

## UTMANINGAR FÖR FRAMTIDEN

MKB kommer att bidra till stadens framtid på flera sätt. Ett av dessa är att bygga nya lägenheter för att tillgodose behovet av bostäder för många olika grupper. Bostadsproduktionen ska ske på ett sätt som förtätar staden och gör den mer attraktiv att bo i. Men MKB ska också bidra till att skapa en tryggare stad. Det kan ske genom allt från väl underhållna bostadsområden till gemensamma mötesplatser för mer liv och rörelse samt speciellt riktade trygghetsinsatser. Om inte Malmö uppfattas som en attraktiv och trygg stad kommer inte arbetsmarknaden, skolorna och näringslivet kunna utvecklas. Ett attraktivt boende utgör en viktig förutsättning för stadens utveckling.

## RESULTAT AV 2012 ÅRS UPPFÖLJNING AV INTERNA MÅL

MKB:s arbete och uppdrag mäts dels genom de särskilda ägardirektiv som Malmö stad antagit, dels genom bolagets egna interna mål för verksamheten. MKB har identifierat nio strategiskt viktiga områden för årlig uppföljning. Målen ligger till grund för ledningens värdering av verksamheten.

(Index 100 = utfall enligt budget och verksamhetsplan. Utfall vägt index = 100)

| Område           | Utfall index | Vägt mått | Utfall vägt index | Kommentarer till värden som avviker från 100                             |
|------------------|--------------|-----------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Affärsutveckling | 105          | 0,1       | 10,5              | Fortsatt positiv utveckling med lovande idéarbete och nya affärskoncept. |
| Innovationskraft | 105          | 0,2       | 21                | Stort fokus på gröna innovationer och sociala investeringar.             |
| Kunden           | 95           | 0,1       | 9,5               | Omprioriteringar har lett till mindre fokus på kunden.                   |
| Varumärke        | 100          | 0,1       | 10                |                                                                          |
| Produktivitet    | 115          | 0,1       | 11,5              | Smartare arbetssätt och effektivare upphandlingar ger resultat.          |
| Skötselkvalitet  | 95           | 0,1       | 9,5               | Oönskade brister på detaljnivå.                                          |
| Underhåll        | 95           | 0,1       | 9,5               | Når inte upp till planerad nivå.                                         |
| Kompetens        | 105          | 0,1       | 10,5              | Brett deltagande i Forma framtiden och flertalet utbildningar.           |
| Ledarskap        | 120          | 0,1       | 12                | Synliga, tydliga, dugliga ledare är framgångsfaktorer i Forma framtiden. |
| <b>SUMMA</b>     |              |           | <b>104</b>        |                                                                          |



## MKB SENIOR

MKB vill möjliggöra kvarboende i närområdet när man blir äldre. En förutsättning är att det finns bostäder med god tillgänglighet. MKB har genomfört en tillgänglighetsinventering i hela fastighetsbeståndet som ett första steg i arbetet med förbättrad tillgänglighet.

MKB:s seniorboende riktar sig främst till målgruppen som fyllt 65 år. MKB har idag 11 dedikerade seniorhus med cirka 690 lägenheter. Samtliga hus har hiss från markplan och praktiskt placerade tvättstugor, men i övrigt har bostäderna inte genomgått någon anpassning. I vissa hus finns gemensamhetslokaler där aktiviteter anordnas för ökad gemenskap. Seniorboende finns bland annat i Lorensborg, Katrinelund, Augustenborg och Holma. I kvarteret Havsuttern i centrala Malmö har MKB ett trygghetsboende.



*Invigning av konstverket Husie spira i kvarteret Draken, Riseberga.  
Konstnären heter Per-Erik Willö.*

## FORMA FRAMTIDEN

Förändringar och utmaningar i omvärlden påverkar MKB:s möjlighet att leverera sunda finanser och ekonomiska värden till staden och en bra boendemiljö för sina kunder. För att möta dessa förändringar och nya krav påbörjade bolaget 2012 ett förändringsinitiativ, Forma framtiden.

MKB verkar på en marknad som de senaste åren präglats av stor bostadsbrist som ett resultat av stor inflyttning och låg nyproduktion. Samtidigt ökar konkurrensen i takt med att kunderna blir mer medvetna om vad de vill ha.

Med hyresintäkterna som huvudsaklig intäktskälla, är bolaget avhängigt att kunder vill och har förmåga att betala hyran. För att MKB ska kunna investera i nyproduktion och underhålla det befintliga beståndet, måste hyresintäkterna generera ett överskott som kan återinvesteras i verksamheten.

Omvärldsfaktorer som påverkar bolaget är, förutom bostadsbristen, även bilden av Malmö som en otrygg stad. Trygghetsfrågorna är något som MKB kontinuerligt arbetar med. Bolaget genomför många fysiska och sociala aktiviteter för att uppnå trygga och trivsamma områden.

Med målet att få nöjdare kunder, är det givet att bolaget kontinuerligt behöver genomlys verksamheten för att vara en attraktiv hyresvärd. Det ger bolaget förutsättningar att modernisera beståndet och garantera en bra och modern boendemiljö samt att fortsatt finansiera de utbyggnads- och nyproduktionsprojekt som Malmö stad förväntar sig att MKB driver. Förändringsinitiativet Forma framtiden, som påbörjades under 2012 är MKB:s sätt att möta marknadens krav på bolaget.

Att sätta kunden i centrum kräver förståelse för kundens behov och beteende. Det krävs dessutom uthållighet att utveckla nya processer och organisationsstrukturer utifrån kunden. Syftet

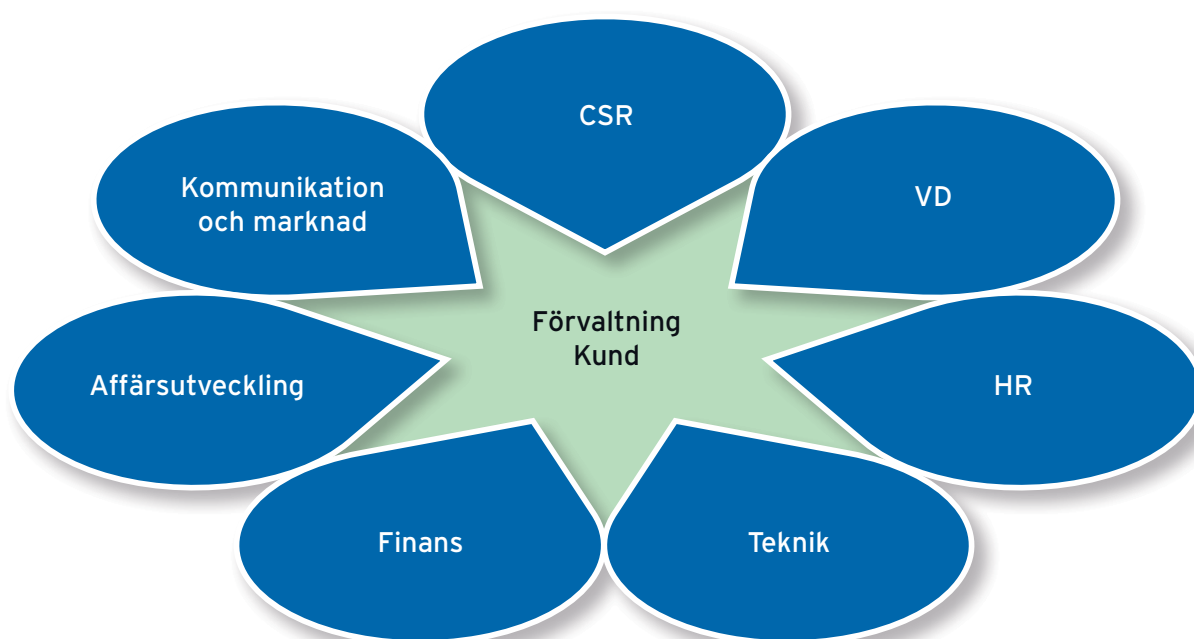


med Forma framtiden är dels att skapa varaktiga förbättringar i verksamheten, både på verksamhets- och individnivå, för att bättre hantera omvärldens krav, dels att minska driftskostnaderna.

MKB har identifierat fem tydliga arbetsprocesser som påverkar verksamhetens möjlighet att bli bättre på att möta kundernas krav och att arbeta mer effektivt. Varje process har genomlysts för att åstadkomma en förbättring, med siktet inställt på att arbeta flexiblare, mobilare och smartare:

- Att hyra ut lägenheter effektivt
- Att göra rätt lägenhetsunderhåll
- Att öka tryggheten genom att hantera och förebygga störningar
- Att hantera felanmälan effektivt
- Att göra fastighetsunderhåll med hänsyn till kund

De nya arbetsprocesserna och den nya organisationsstrukturen gäller från och med den 14 januari 2013.



MKB:s nya ledningsstruktur från och med 2013-01-01.





#### MKB STUDENT

Malmöns utveckling mot en kunskapsstad har ökat antalet studenter som i sin tur efterfrågar studentbostäder. För att möta efterfrågan på studentbostäder har bolaget satsat på ett eget affärsområde, MKB Student, och erbjuder studentbostäder i olika delar av Malmö. MKB har idag närmare 1 000 studentlägenheter och erbjuder såväl korridorrum med gemensamma ytor som lägenheter med kök och badrum. MKB:s studenthus finns bland annat vid Värnhemstorget, Dalaplan och i Segevång.

*Utsikt över kvarteret Sundholmen, på Ön i Limhamn  
Metro Arkitekter*



Framtidens tvättstuga

# AFFÄRSUTVECKLING & INNOVATIONSKRAFT

Affärsutvecklingen kräver långsiktighet och förmågan att se morgondagens behov

MKB:s affärsutveckling och innovationskraft bygger på att både utveckla staden och göra den mer attraktiv, och att stärka MKB:s ställning på bostadsmarknaden. Förutsättningar för en framgångsrik affärsutveckling är att MKB har en stark balansräkning och en lönsam verksamhet, samt att bolaget har ett långsiktigt perspektiv och har förmågan att analysera och tolka omvärlden och dess förändringar. Det som MKB bygger idag ska åtminstone bestå över 100 år, vilket innebär att man måste utgå från morgondagens efterfrågan och behov.

MKB:s syn på innovationskraft är förmågan att tänka utanför boxen. Utgångspunkten är att göra en tydlig analys, förstå omvärlden och dess förändringar och hur det påverkar verksamheten utifrån demografiska faktorer, aktuella trender, och identifiera hur framtidens efterfrågan ser ut. Utifrån analysen utvecklar MKB en tydlig områdes- och investeringsstrategi.

MKB bedriver affärsutveckling genom aktiv produkt- och konceptutveckling samt förtätning av Malmö, vilket sker genom punktvisa insatser, så kallad urban akupunktur för att skapa liv och rörelse i olika områden och längs med de stråk som binder samman olika delar av staden.

## KONCEPTUTVECKLING

I konceptutvecklingen fokuserar MKB på att strategiskt skapa ett brett utbud av bostäder och titta på innovativa lösningar för behov som finns idag och i framtiden i Malmö.

Ett exempel är MKB:s satsning i kvarteret Trevnaden i Sofielund, där syftet är att skapa ett kvarter med högre grad av bogenomskap. Kvarteret omfattar 171 nya lägenheter varav cirka 45 ska vara för kollektivboende. Det är ett projekt i samarbete med KiM (Kollektivhus i Malmö) och NCC. De boende i kollektivhuset kommer alla att ha en egen fullt utrustad lägenhet. Boytan i lägenheterna är något mindre men de gemensamma ytorna är desto fler. I kollektivboendet kommer det bland annat att finnas storkök för matlag, odlingsmöjligheter, verkstäder, gästlägenhet och mediarum som alla är tänkta att stärka gemenskapen bland de boende.

Andra exempel på konceptutveckling är MKB:s seniorstrategi som styr hur bolaget ska hantera den demografiska utvecklingen i staden och efterfrågan relaterad till denna. För att få mer kunskap om befintliga kunders syn på sitt boende genomför MKB löpande kundenkäter. Samarbete är ytterligare ett sätt att få ny kunskap om den framtida efterfrågan. Därför har MKB bland annat engagerat sig i arkitektävlingen UngBo vars syfte är att lyfta fram ungas boendesituation.



MKB ser för närvarande över möjligheten att erbjuda mer varierande avtalsformer som kompiskontrakt, kollektivboende och hyr/köplägenheter i radhus på Sofielund. En sådan utveckling av boendet är lika viktig som att erbjuda nya attraktiva bostäder som ännu inte finns på marknaden.

## PRODUKTUTVECKLING

Produktutvecklingen är inriktad på att utveckla bostaden för att motsvara marknadens efterfrågan och göra den mer prisvärd. Det gäller både befintligt bestånd och nyproduktion. Det kan avse nya inredningar och material, förändrad storlek och effektivare utnyttjande av ytor i bostäderna, men även service som är direkt eller indirekt kopplad till bostaden och som kunden är villig att betala för. Det kan vara utbud av bredband, odlingsbalkonger och ekolekplatser.

Ett annat exempel är Framtidens tvättstuga med bland annat energisnåla maskiner och hög användarvänlighet, men tvättstugan har också utformats som en mötesplats. Den första Framtidens tvättstuga invigdes 2012 i Ekostaden Augustenborg.

Produktutveckling handlar också om att utveckla graden av flexibilitet i boendet. Vissa kunder har hemmaboende barn varannan vecka. Andra efterfrågar mer flexibla lösningar vad gäller möblering eftersom öppna planlösningar inte passar alla kunder.

## MKB:S SERVICEERBJUDANDE

- MKB Direkt (kundtjänst): Ett samtal - ett svar.
- MKB Net: Ett operatörsneutralt nät som levererar kabel-tv och bredbandstjänster till MKB:s bestånd.
- MKB:s tillvalsmöjligheter för kök och badrum.
- MKB Efter jobbet: För seniora kunder som genom MKB:s aktiviteter lär känna Malmö, får introduktion till nya aktiviteter och bekantskaper.
- MKB:s självförvaltning till grund för större inflytande och lägre hyra.

## UTMANINGAR

De utmaningar som MKB står inför både 2013 och kommande år är frågor om rådande marknadsläge och uthållighet. MKB påverkas av konjunkturen och marknadsläget även om bolaget har en långsiktig strategi. Uthålligheten handlar om förmågan att genomföra områdes- och investeringsstrategin, som nyproduktion av bostäder. Med MKB:s goda ekonomi och starka balansräkning är förutsättningarna goda för att kunna nå nyproduktionsmålen. En annan utmaning är framtidens prissättning. Under 2012 utvecklade MKB och Hyresgästföreningen Malmömodellen 2.0 som startar 2013. Men bolaget har redan nu börjat fundera över framtidens prissättning. På sikt kommer sannolikt hyressättningen bli än mer flexibel beroende på vad kunden väljer för produkt, tjänst och koncept. Men även kontraktsfrågor som hyrestidens längd och årlig hyresreglering behöver ses över och justeras.

## EN SOCIAL AFFÄRSFILOSOFI

Att skapa trygghet och trivsel för kunderna är avgörande för MKB nu och i framtiden. Det gör bolaget genom att arbeta strategiskt med sociala investeringar. Från den 14 januari 2013 kommer bola-

get att satsa på tio nya bosociala utvecklare som kommer att arbeta med förebyggande bosocialt arbete, sociala investeringar och störningshantering. Som stöd tillsätts en ny CSR-chef som kommer att ta ett samlat grepp kring företagets sociala investeringar och utmaningar och se till att dessa blir en god och lönsam affär för MKB och bolagets kunder.

## MKB:S SOCIALA ANSVARSTAGANDE

För att Malmö ska vara en attraktiv stad måste den sociala hållbarheten öka. MKB medverkar i utvecklingen av staden, genom både praktiska och strategiska samarbeten med bland andra Malmö stad, näringslivet, myndigheter, fastighetsägare, universitet och högskolor. MKB har till exempel bidragit med sina erfarenheter och kunskap till Malmökommissionens arbete för ett socialt hållbart Malmö.

Att ta socialt ansvar och göra sociala investeringar, ofta kallat Corporate Social Responsibility (CSR), har under många år varit en naturlig del av MKB:s sätt att förvalta bostäder. Genom att låta underhåll och förvaltning gå hand i hand med sociala investeringar arbetar bolaget med ett helhetsperspektiv, som långsiktigt ökar värdet och lönsamheten i fastigheterna och attraktiviteten för kunderna.

## SOCIALA INVESTERINGAR 2012

MKB bidrar till en tryggare och mera sammanhållen stad genom förtätningar, ny- och ombyggnationer, skapande av mötesplatser och förstärkning av stråk som binder samman stadens olika delar såväl fysiskt som mentalt.

Sommaren 2012 arrangerade MKB tillsammans med Östra Greve Folkhögskola, konstutställningen Sub Rosa för tredje gången. MKB har också samarbetat med Kryddor från Rosengård. Stora fotografier och bilder, från kokboken med samma namn, har fått pryda fastigheterna i området. För att motverka exempelvis kostsam skadegörelse i trapphus och på gårdar satsar MKB på att skapa meningsfulla fritidssysselsättningar för barn och ungdomar. Fritidsgården Gnistan i Augustenborg och Låxhjälpn i Rosengård är några exempel. Många ungdomar i MKB:s områden har svårt att skaffa sommarjobb och bolaget anställde därför många boende ungdomar sommaren 2012.

MKB medverkar aktivt i de särskilda områdesprogram för Kroksbäck, Seved, Herrgården, Kirseberg och Lindängen, som Malmö stad har tagit initiativ till.

## NYCKELN - ENGAGERADE MEDARBETARE

Engagerad personal med kunskap och insikt om vikten av en nära dialog med kunderna är en av MKB:s viktigaste konkurrensfördelar. De bosociala utvecklarna ska, tillsammans med husvärdar och fastighetsskötare, förebygga och hantera de störningar som kan uppstå i socialt utsatta områden, samt bygga upp och utveckla långsiktiga kontakter med kunderna men också med skola, Malmö stad, föreningsliv och lokala myndigheter. Därmed ökar bolagets möjligheter att behålla sina kunder och skapa förutsättningar för en lönsam affär också i framtiden.



## KUNDEN - MKB SKA VARA KUNDERNAS VAL

MKB:s uppdrag är att bygga, äga och förvalta bostäder i Malmö. Det innebär bland annat att MKB ska utveckla hyresrätten och bidra till att stärka Malmös attraktionskraft. Det görs med den enskilt viktigaste relationen i fokus - kunden. Hur kan MKB vara en trygg, stabil och attraktiv hyresvärd för alla malmöbor? Det beror helt på hur väl bolaget lyckas möta och överträffa kundernas förväntan.

Malmö har en stark dragningskraft och är en av de snabbast växande städerna i Europa. För 28:e året i rad växte befolkningen i Malmö, under 2012 med 4 740 personer. Här finns över 300 000 människor med ursprung i 175 länder och cirka 30 procent av malmöborna är födda utomlands. Malmö har en ung befolkning, här finns en högskola med 25 000 studenter och närmare hälften av alla invånare är under 35 år. Merparten, 75 procent, lever i små hushåll med en eller två personer.

I dag bor ungefär var femte malmöbo hos MKB. För att fortsätta vara en trygg, eftertraktad och framtidsorienterad hyresvärd måste MKB ta utgångspunkt i kunden och kundens önskemål kring sin bostad. MKB måste sätta kunden i främsta rummet och det är i mötet med kunden, Sanningens ögonblick, som MKB får ett kvitto på hur väl bolaget möter kundens förväntningar.

Att föra dialog med och vara nära kunden utgör fortfarande kärnan i MKB:s förvaltning. Men stora förändringar på marknaden, som ökade krav på högre tillgänglighet, nya sätt att kommunicera och efterfrågan på individuella lösningar har lagt grunden för ett förändringsarbete med kunden i fokus under 2012.

### LYSSNA OCH LÄRA KÄNNA KUNDENS BETEENDE OCH BEHOV

Idag är kunden en aktiv konsument som är upplyst, informerad och vet vad man vill ha. Kunden är dessutom oerhört snabb på att lämna synpunkter och sprida sina upplevelser. Därför är det viktigt att MKB förstår hur kunden agerar och resonerar om sin bostad.

Att genomföra kundenkäter är ett sätt för MKB att ta del av vad kunderna tycker om MKB. Även om bolaget har daglig kontakt med många kunder fyller kundenkäten en viktig funktion. MKB har genomfört kundenkäter vid tre tillfällen, senast i ok-

tober 2012. Resultatet visade att kunderna är mer nöjda 2012 än vid mätningen 2010. Serviceindexet, som är måttstocken för mötet med kunden, förbättrades från 78,1 till 78,8.

Kundenkäten fungerar som ett styrdokument för åtgärdsplaner för respektive område och bland de mest glädjande resultaten är att tryggheten har ökat med 4,6 procentenheter, från 70,4 till 75, sedan 2010.

MKB har också ställt frågor om hur bolaget uppfattas av kunderna. Enkäten visar att 62 procent av kunderna helst vill bo hos MKB. På frågan om man kan tänka sig att rekommendera MKB som hyresvärd till sina vänner och bekanta är det framför allt kunderna i områdena Fridhem, Möllevången, Västra hamnen och Seved som är mest positiva.

Förutom att MKB genomför egna undersökningar medverkar bolaget även i kundmätningar som genomförs av branschorganisationer och externa partners. Under året mottog MKB första pris i Branschindex 2012, för bästa betyg i förvaltningskvalitet, i klassen Bostadsbolag med över 9 000 lägenheter. Både kundenkäten och Branschindex ger MKB ett tydligt kvitto på nöjda kunder.

MKB har låtit analysera senaste kundenkäten ur ett jämställdhetsperspektiv. De centrala frågorna för analysen var bland annat om det finns skillnader i hur män och kvinnor uppfattar MKB:s service och hur de upplever tryggheten i respektive område. Slutsatserna visar att kvinnor och män är nöjda med olika saker. Män tycks vara mer nöjda än kvinnor med skötseln av bostadsområdena. Kvinnorna är mer nöjda med service, boendestandard och trivsel. Kvinnor uppger att de i större utsträckning än män har bra kontakt med sina grannar. När det gäller den upplevda tryggheten i bostadsområdet är denna lägre för kvinnor än för män. Resultatet från kundenkäten kommer att behandlas under 2013.

### DET FINNS INGEN TYPISK MKB-KUND

MKB finns i hela Malmö, från Limhamn i väster till Gyllins trädgård i öster, från Hyllie i söder till Segevång i norr, i sekelskifteshus, folkhemsbebyggelse, i miljonprogram och i nyproduktion. Hos MKB bor unga och gamla, singlar och barnfamiljer. Den gemensamma nämnaren är att de är malmöbor.



“MKB ska ha en väl fungerande dialog med hyresgästerna, till exempel genom boende- demokrati, medinflytande och självförvaltning.”

Ur ägardirektiven

Lennart och Gun-Britt Wejnerup bor i området Katrinelund.

## MALMÖFAKTA

### ANTAL HYRESBOSTÄDER I MALMÖ

| Större ägare | Antal         | Andel       |
|--------------|---------------|-------------|
| MKB          | 22 670        | 33%         |
| Stena        | 5 381         | 9%          |
| Heimstaden   | 2 850         | 4%          |
| Hugo Åberg   | 2 000         | 3%          |
| Willhem      | 1 991         | 3%          |
| HSB          | 1 720         | 3%          |
| Akelius      | 1 518         | 2%          |
| Lifra        | 1 500         | 2%          |
| Ikano Bostad | 640           | 1%          |
| Övriga       | 27 952        | 40%         |
| <b>Summa</b> | <b>68 222</b> | <b>100%</b> |

Uppskattningar gjorda av respektive bolag.

### ANTAL BOSTÄDER EFTER UPPLÅTELSEFORM I MALMÖ (totalt 148 243)

|                    | Totalt Malmö |
|--------------------|--------------|
| Hyresrätt MKB      | 15%          |
| Hyresrätt privat   | 31%          |
| Bostadsrätt        | 39%          |
| Äganderätt         | 15%          |
| Totalt hyresrätt   | 46%          |
| <b>Summa total</b> | <b>100%</b>  |

### ALLMÄNT OM MALMÖ

- Under 2012 ökade Malmös befolkning, för 28:e året i rad, med cirka 4 740 nya invånare.
- Vid årsskiftet 2012/2013 fanns det cirka 307 600 malmöbor.
- De senaste fyra åren har det byggts 4 000 nya bostäder, varav 1 301 under 2012.
- Antalet studenter vid Malmö högskola har fördubblats sedan starten 1998, nu har högskolan cirka 25 000 studenter och 1 400 anställda.
- Vid årsskiftet 2012/2013 var andelen utlandsfödda i Malmö cirka 31 procent.

Källa: Malmö stad



Säg hej till din granne - ett sätt att skapa fler sociala relationer.

## VARUMÄRKE

### Malmö - hetast i Sverige?

MKB:s varumärke är viktigt för Malmö stad, bolagets kunder och leverantörer och för alla malmöbor. Hur dessa olika grupper uppfattar MKB har stor betydelse för bolagets och Malmös attraktionskraft. MKB ska möta de krav som ägaren ställer och vara en stabil och trygg hyresvärd som erbjuder hyresrätter med god kvalitet till rimliga hyror.

#### VAD MKB SJÄLVA GÖR FÖR ATT PÅVERKA BILDEN ÄR EN SAK - MEN HUR UPPFATTAS EGENTLIGEN BOLAGET?

MKB är Malmös största hyresvärd. Det innebär att många människor berörs av bolagets verksamhet. Det märks bland annat i dialogen med kunder, i media och i sociala medier. Alla olika målgrupper bidrar till att ge en samlad bild av bolaget MKB. MKB gör löpande mätningar och analyser av bolagets verksamhet och varumärke gentemot olika målgrupper. En attitydundersökning bland malmöbor genomförs var tredje år, senast 2011. Bolaget har genomfört tre kundenkäter, senast i oktober 2012. Resultatet visar att MKB är en uppskattad hyresvärd och att närmare två tredjedelar av alla kunder helst vill bo hos MKB. Mätningar blir en bra temperaturmätare på att bolaget har ett attraktivt erbjudande och vilka förbättringar som önskas på kort och lång sikt.

#### LÅNGSIKTIGHET OCH FÖRNYELSE PÅ BOSTADSMARKNADEN

MKB deltar i olika debatter och forum, där bolaget har en roll att spela, ofta i egenskap av expert. Stadens utveckling berör alla malmöbor och här har bolaget stor kompetens. Bland annat har MKB haft dialog med Malmökommissionen, en politiskt oberoende ve-

tenskapligt sammansatt kommission, som på uppdrag av kommunstyrelsen i Malmö tar fram rekommendationer på hur skillnader i hälsa ska minska i Malmö.

MKB har på bred front även varit delaktig i processen kring och framtagandet av förslag till ny översiktsplan för Malmö.

För fjärde året i rad genomförde MKB i augusti ett seminarium. Temat för året var trygghet under rubriken "Ju större säkerhet, desto större otrygghet". Gästföreläsare var David Eberhard, överläkare i psykiatri, och författare till boken "I trygghetsnarkomanernas land".

#### SÄG HEJ TILL DIN GRANNE

Trygghet är en av de viktigaste frågorna för Malmö. Bilden av en osäker stad skadar inte bara varumärket Malmö utan alla som bor och som driver verksamhet här, bland andra MKB.

Docent Cecilia Hennings studier i socialt arbete vid Högskolan i Jönköping, visar att det är de små detaljerna i vardagen, ett enkelt hej eller en nick, som har störst betydelse för grannsämja, trivsel och trygghet. En känsla av samhörighet.

Hösten 2012 lanserade MKB kampanjen "Säg hej till din granne!" på bred front i Malmö för skapa större gemenskap och fler sociala relationer i vardagen mellan grannar.

Nationellt har kampanjen fått stort medialt genomslag och under 2013 fortsätter arbetet. MKB växlar upp i samband med en rad publika evenemang som exempelvis Eurovision Song Contest, Malmöfestivalen och MFF:s hemmamatcher. Samtidigt pågår löpande kommunikation med kunderna på MKB:s områdesdagar och förberedelser för samarbete med skolor under hösten.





Dekorativt målad husvägg i området  
Seved av konstnären Limpo.



# PRODUKTIVITET

Ständig förbättring för ökad kundnytta



Åse Dannestam, miljöprojektledare i Ekostaden Augustenborg, på årets förebildsdag.

Förmågan att göra rätt saker på rätt sätt är en fråga om attityd, insikt och kunskap. Det är ett sätt att förhålla sig till omvärlden och sitt eget arbete som både kräver ödmjukhet och mod. Förändringsarbete är inget nytt, men under 2012 har MKB tagit detta till en ny nivå genom initiativet Forma framtiden.

Så långt det är möjligt ska alla förbättringar styras utifrån efterfrågan – vad är det kunden värderar mest? MKB ska erbjuda rätt bostäder och de tjänster som genererar mest kundnytta och som kunden är villig att betala för. Enkelt uttryckt handlar det om att kunden ska uppleva ett högt värde, kvalitet och nytta, i förhållande till pris. Samtidigt måste stora underhållsinvesteringar hanteras effektivt och professionellt, detta för att garantera minsta möjliga besvär för kunden, stärka betalningsviljan, säkerställa fastighetsvärdena och garantera en långsiktig avkastning.

## UTHÅLLIGT FÖRÄNDRINGSARBETE

Grundläggande för strävan mot ökad produktivitet är att samtliga medarbetare delar filosofin om ständig förbättring. MKB har därför under många år arbetat med att öka den breda kompetensen hos medarbetarna med utbildningar i bland annat affärsmannaskap. Dessutom pågår ett kontinuerligt arbete med att höja servicegraden och kvalitetssäkra den gentemot kunderna. Detsamma gäller inom fastighetsförvaltningen där fokus på investeringskalkylering bidrar till ett effektivt och professionellt underhåll vid rätt tidpunkt. Att själva utförandet når önskat resultat till lägsta kostnad.

Förändringsarbete kräver förståelse och uthållighet. Risken finns annars att man återgår till att göra på samma sätt som man alltid har gjort, med lägre verkningsgrad, istället för att ha mod att avvika från upptrampade stigar.

## 100-JAKTEN FÖR HÖGRE EFFEKTIVITET OCH KUNDNÖJDHET

Sedan 2011 pågår ett omfattande projekt för att förbättra produktiviteten och stärka bolagets konkurrenskraft. Projektet går under namnet "100-jakten", med målet att förbättra MKB:s resultat med 100 miljoner kronor fram till och med 2013 i relation till budget för år 2011. "100-jakten" omfattar hela organisationen och handlar om att arbeta smartare med fokus på processer som genererar större värden för kunden utan att minska värdet för bolaget. MKB följer upp insatserna genom att avläsa total driftskostnad (kr/kvm) och kundnöjdhet.

Arbetet under året har inneburit att bolaget har bibehållen total driftkostnad trots utökad förvaltningsvolym, 420 kronor per kvadratmeter (425). Under samma tid har kundnöjdheten ökat med 0,7 procentenheter till 78,8 procent. MKB mottog första pris i Branschindex 2012, för bästa betyg i förvaltning i klassen bostadsbolag med över 9 000 lägenheter, som det bolag med högst kundnöjdhet. Ett kvitto på att effektivitet och kundnytta går hand i hand.

## FÖREBILDSPROJEKT SOM GYNNAR KUNDERNA

MKB arbetar ständigt med förbättringar i verksamheten. Arbetet drivs framåt med hjälp av förebildsprojekt där olika kompetenser inom bolaget utbyter erfarenheter för att skapa effektiva sätt att arbeta eller hantera vissa frågor. Just nu pågår förebildsprojekt som rör trygghet och utemiljö.

De olika förebildsprojekten presenteras årligen för samtliga medarbetare på en förebildsdag och blir en naturlig del av den dagliga verksamheten.

“MKB ska genom effektiv förvaltning medverka till att hyresrätten blir en attraktiv och prisvärd upplåtelseform.”

Ur ägardirektiven



Fasadrenovering i området Holma



# SKÖTSELKVALITET

För ökad trygghet



Kvarteret Sundholmen, på Ön i Limhamn  
Metro Arkitekter

Genom ständig synlighet och snabba åtgärder omsätter MKB begreppet skötselkvalitet i praktisk handling. Det handlar om omsorg i detaljerna, men också om att ta kunden på allvar och åtgärda problemen direkt när de uppstår.

Välvärdade gårdar, tvättstugor och trapphus har varit viktigt för MKB i många år. Under senare år har insikterna blivit större om hur stor betydelse en hel, ren och snygg miljö har för att skapa trygghet bland de boende och bidra till känslan av att bo i ett bra område.

Därför är begreppet skötselkvalitet centralt för MKB. Målet är att trapphus, gemensamma utrymmen och yttre miljö ska förbli i nyproduktionsskick så länge det går. Det ställer krav på att även små fel åtgärdas omedelbart.

## STÄNDIGT PÅ PLATS

Daglig och synlig närvaro i varje område är ett sätt för MKB att säkerställa rätt skötselkvalitet. Ett exempel är morgonrundan – varje morgon går husvärden en runda i och runt fastigheterna i området. På så sätt får husvärden dagligen koll på vad som behöver åtgärdas och kan effektivt planera in det i dagens arbete. MKB:s medarbetare strävar efter att vara synliga i områdena, dels för att i dialog med de boende kunna identifiera fel som måste åtgärdas, dels som en del i den sociala kontroll som är viktig för att ett område ska uppfattas som tryggt.

MKB:s strategi är att åtgärda fel och skador omgående. Det innebär att klotter tas bort senast nästa dag och att uppdragna växter omedelbart ersätts med nya. Växter och planteringar följer årets skiftningar och hålls efter så att de inte växer sig för yviga och bidrar till en otrygg miljö. Miljöhusen ska inspekteras varje dag och trasiga ljuskällor i trapphus och tvättstugor ska bytas direkt.

Medarbetarna får löpande utbildning i hur de ska se över fastigheter och utemiljöer på ett systematiskt vis för att snabbt kunna identifiera och åtgärda problem. Organisationsstrukturen för förvaltningen har setts över under året för att MKB:s medarbetare, framför allt husvärdarna, ska komma ännu närmare kunden.

## SAMARBETE HÖJER KVALITETEN

MKB tar ett tydligt ansvar för sina bostadsområden och ger inte upp kampen mot skadegörelse och nedskräpning. Samtidigt har bolaget också en förväntan om att kunderna ska ta sin del av ansvaret. MKB har därför initierat flera projekt, bland annat i Kroksbäck, Herrgården i Rosengård och Seved i Sofielund där bolaget och kunderna gemensamt arbetar för ökad trygghet och för att hålla området i bra skick.

MKB har också ett nära samarbete med Malmö stad för att säkerställa hög skötselkvalitet av de delar av bostadsområdena som inte faller under MKB:s ansvar, till exempel gång- och cykelvägar, vissa lekplatser och större grönområden. MKB är beroende av att Malmö stad bibehåller en hög kvalitet på underhållet av sina ytor och anläggningar.

## HÖG OCH JÄMN KVALITET

MKB kan genom fortsatt hög skötselkvalitet bidra till att Malmö uppfattas som en tryggare stad. Det handlar om att ständigt se över områdena och till exempel förbättra belysning och beskära buskage för att ge kunderna ökad trygghetskänsla. Det handlar också om att MKB:s medarbetare är synliga i områdena och genom snabba åtgärder visar för kunderna och deras besökare att MKB är en fastighetsägare som vill ha fastigheter och ytermiljöer som är hela, rena och snygga – både idag och i framtiden.





# UNDERHÅLL

## Insatser i rätt tid



Utmaningen för MKB:s arbete med underhåll och renoveringar är att hitta optimal tidpunkt för arbetet, dels av kostnadsskäl, dels av hänsyn till miljön och resursanvändningen. Organisationen har förstärkts för att hantera de många hundra underhållsprojekt som görs årligen, och för att möta det ökande underhållsbehov som finns i beståndet. Nya byggregler gör att energifrågorna hamnar ytterligare i fokus under kommande år.

MKB är ett av de bostadsbolag i landet som satsar mest på upprustning och modernisering av sitt bestånd. Årligen genomförs 500-600 underhållsprojekt till en årlig kostnad av cirka 600-700 miljoner kronor. Den genomsnittliga åldern på en fastighet i beståndet är nästan 50 år, vilket innebär en stor utmaning för MKB. Många hus behöver nya tak, ny fasadbeklädnad, nya stammar eller nya fönster. De senaste åren har bolaget därför successivt förstärkt sin egen planerings- och genomförandekapacitet för att kunna ta sig an de utmaningar som finns på underhållssidan.

### PRÄGLAS AV LÅNGSIKTIGHET

Underhållsarbetet planeras i områdesspecifika strategier och tillsammans med underlag från genomförda besiktningar och resultatet från kundenkäten bildar detta en grund för beslut om åtgärd. Grundprincipen är att åtgärderna ska sättas in efter behov - inte efter schablonmässiga livslängder på takpapp, fönster eller andra delar av byggnadernas konstruktion. MKB ser på varje huskropp individuellt och åtgärderna planeras på byggnadsnivå, för att insatserna ska göras vid rätt tidpunkt. Det har positiva ekonomiska effekter och bidrar också till minskad miljöbelastning genom att material och utrustning används under så lång del av sin optimala livslängd som möjligt. Genom att noga värdera behoven för varje hus kan MKB därmed arbeta kostnadseffektivt, miljöeffektivt och med minsta möjliga störning för de boende.

MKB:s underhållsinsatser kan 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 energianvändning
- Åtgärder av estetisk karaktär - förbättringar som höjer trivselen, exempelvis trappmålning

MKB:s mycket långsiktiga ägarperspektiv präglar även underhållsarbetet. Genom en nära förvaltning med löpande kontroll av fastigheterna säkerställs att rätt åtgärd sätts in i rätt sammanhang och att MKB:s fastigheter ständigt är i bra skick. Denna långsiktiga syn på underhåll påverkar också värderingen av fastigheterna positivt.

### STRÄVAN EFTER OPTIMAL TIDPUNKT

MKB:s stambytesprogram är ett bra exempel på förhållningssättet att utnyttja komponenters livslängd optimalt, för att undvika att riva ut något i förväg. MKB arbetar för att hitta den tidpunkt då ett stambyte är mest lönsamt. Att hitta detta tillfälle styrs av en rad olika externa och interna parametrar, från kundnöjdhet till entreprenadkostnader, skadekostnader och förväntad intäkthöjning. Det finns också flera olika metoder för stambyte som kan övervägas, beroende på fastighetens skick och konstruktion. MKB samarbetar för närvarande med en doktorand från Lunds Tekniska Högskola i ett projekt för att ytterligare förfina beslutskriterierna för stambyte.

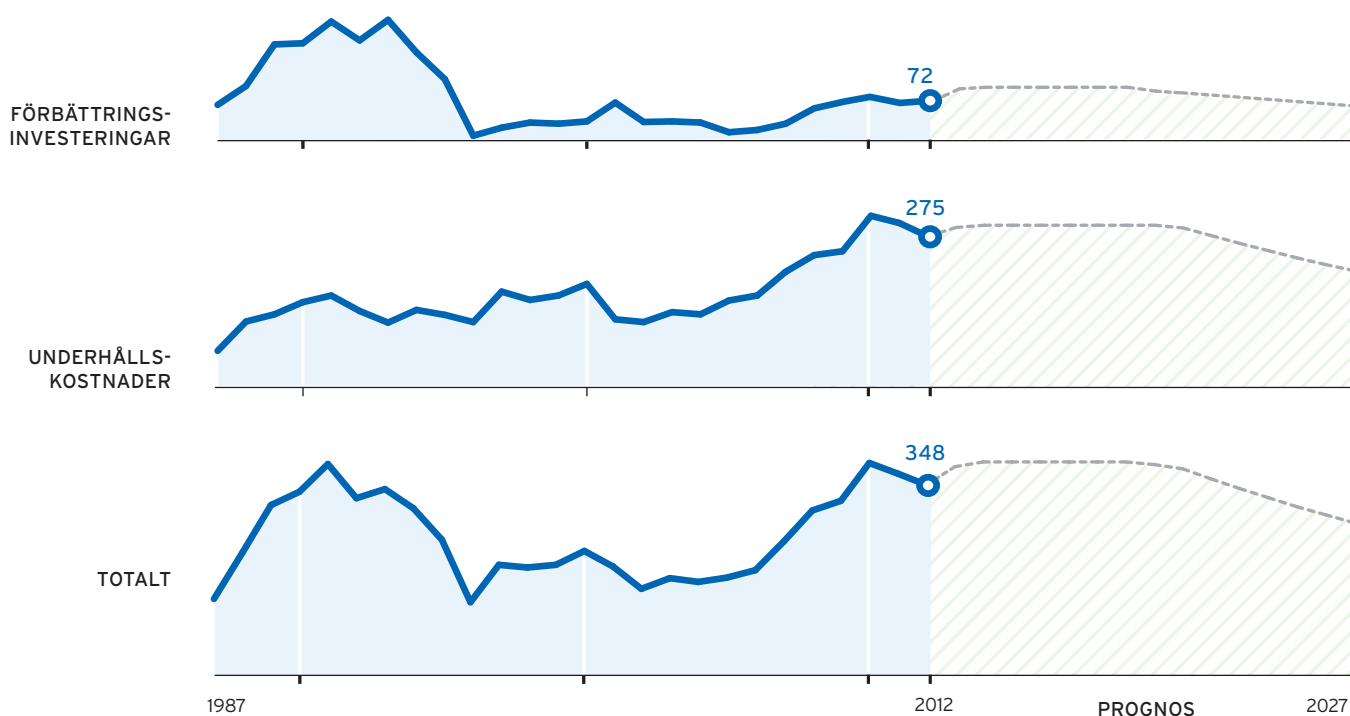
### NYTT SÄTT ATT DEBITERA VARMVATTEN

MKB införde under året en modell där varje hushåll betalar för sin egen del av varmvattenförbrukningen i fastigheten. Det är en åtgärd som har stor potential att spara energi och reducera kostnaderna för varmvatten. Kunderna har därmed möjlighet att påverka sin energianvändning och miljöpåverkan. Det finns också en rättvisaspekt eftersom kunderna då enbart betalar för det vattnet som de förbrukar. Modellen har införts på Kroksbäck som ett pilotområde i befintligt bestånd. Bland nyproducerade lägenheter är kunderna i kvarteret Fäladsmarken i Segevång först ut med att bara betala för sin egen varmvattenförbrukning.

Detta är en del av de åtgärder för driftoptimering som ingår i MKB:s löpande underhåll tillsammans med översyn av teknisk utrustning, till exempel tvättmaskiner och torktumlare, och injustering av värmesystem.

Från den 1 januari 2013 gäller Boverkets byggregler, BBR 19, fullt ut. Det innebär bland annat skärpta krav för energihushållning - både vad gäller nyproduktion och förbättringar i beståndet. Energifrågorna beaktas som en naturlig del i underhållsplaneringen och energiområdet kommer få allt mer fokus framöver.

### FÖRBÄTTRINGSINVESTERINGAR OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER (kr/kvm i 2012 års prisnivå (kpi))



### RISK FÖR MINSKAT UNDERHÅLL

Ett viktigt hinder för fortsatta satsningar på underhåll är den modell för prissättning som finns på hyresmarknaden. I dag är skillnaden för stor mellan den förhandlade hyresnivån och den hyra som kunderna i allmänhet är beredda att betala. I denna fråga påverkas MKB på samma sätt som övriga fastighetsägare, genom att relationen mellan hyresnivå och efterfrågan inte är i balans. Det skapar dåliga incitament för fastighetsägare att underhålla och förbättra bostäderna och leverera en bra service. Om underhållet ska kunna behållas på dagens nivåer krävs en förändring mot en prissättning som mer motsvarar bostadens faktiska bruksvärde. Annars finns en risk att fastighetsägare generellt tvingas försämra underhållet av sådana delar som inte är kritiska för fastighetens tekniska skick, till exempel tvättstugor, trapphus och utemiljö.

### EFTERTANKE KOMMER FÖRST

Ett av MKB:s uppdrag i ägardirektiven är att "säkra sina fastigheters värde och ge de boende en god service". Genom att tillämpa en underhållsstrategi som ser varje huskroppens individuella förutsättningar och redan i förväg tar stor hänsyn till hur ett projekt påverkar de boende, har MKB skapat en metod för underhåll och renovering som sätter kunderna i första rummet, samtidigt som den ger rätt underhåll, i rätt tid och till rätt kostnad.

### UNDERHÅLLSKOSTNADER OCH FÖRBÄTTRINGSINVESTERINGAR (kr/kvm)

|                                                      | 2012       | 2011       |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Lägenhetsunderhåll (tillval mot hyrestillägg)        | 67         | 58         |
| Övrigt lägenhetsunderhåll                            | 51         | 64         |
| Fastighetsunderhåll                                  | 139        | 163        |
| Lokalunderhåll                                       | 12         | 6          |
| Energibesparande åtgärder                            | 6          | 5          |
| <b>Summa kostnadsfört underhåll</b>                  | <b>275</b> | <b>296</b> |
| Förbättringsinvesteringar                            | 72         | 74         |
| <b>Summa underhåll och förbättringsinvesteringar</b> | <b>348</b> | <b>370</b> |

### VALFRITT LÄGENHETSUNDERHÅLL, VLU

Valfritt lägenhetsunderhåll, VLU, innebär att kunden bestämmer om, när och hur lägenheten ska underhållas. På så sätt får kunden själv möjlighet att påverka sin hyra. Boende hos MKB betalar en nedsatt hyra om underhåll av väggar, tak och snickerier är äldre än åtta år och äldre än tolv år för golvmattor.

Valfritt lägenhetsunderhåll är en förmån för kunden, förhandlat mellan MKB och Hyresgästföreningen, som innebär att hyran är cirka sju procent lägre än om MKB hade styrt underhållet i fasta intervaller. Det motsvarar cirka 400 kronor per månad för en trerumslägenhet på 70 kvadratmeter.



# NYPRODUKTION

MKB bygger på all mark som bolaget får tillgång till

“MKB ska genom nyproduktion av hyresrätter aktivt stödja en långsiktigt balanserad bostadsmarknad.”

Ur ägardirektiven

Kvarteret Fäladsmarken, Segeväng  
Nils Landén, H. Jais-Nielsen & M. White Arkitekter AB

Ett attraktivt Malmö med en balanserad bostadsmarknad är en del i Malmö stads direktiv till MKB. MKB:s mål är att ha en projektportfölj som ger bolaget möjlighet att producera 500 lägenheter per år under förutsättning att efterfrågan på hyresrätten som ett attraktivt och efterfrågat alternativ på bostadsmarknaden, består.

2012 beslutade MKB:s styrelse om nyproduktion av 234 bostäder till ett sammanlagt värde av 645 miljoner kronor: Kvarteret Sjöjungfrun i Västra hamnen, 187 lägenheter med byggstart 2012 och Greenhouse i Augustenborg, 46 lägenheter med byggstart 2013. Andra projekt som pågår är kvarteret Trevnaden i Sofielund där bolaget bygger det första kollektivhuset som en del i en utbyggnad om totalt 171 lägenheter, Holma torg i Holma, 61 lägenheter, kvarteret Koggen i Västra hamnen, 51 lägenheter och kvarteret Bohus vid Dalaplan, 56 lägenheter. I Hyllie byggs 93 lägenheter granne med köpcentrat Emporia.

Under 2012 färdigställdes 133 lägenheter. Vid årsskiftet pågick produktion av totalt 648 lägenheter, varav drygt 550 byggstartades under 2012.

## ANDRA VÄRDEN ÄN BARA VOLYM

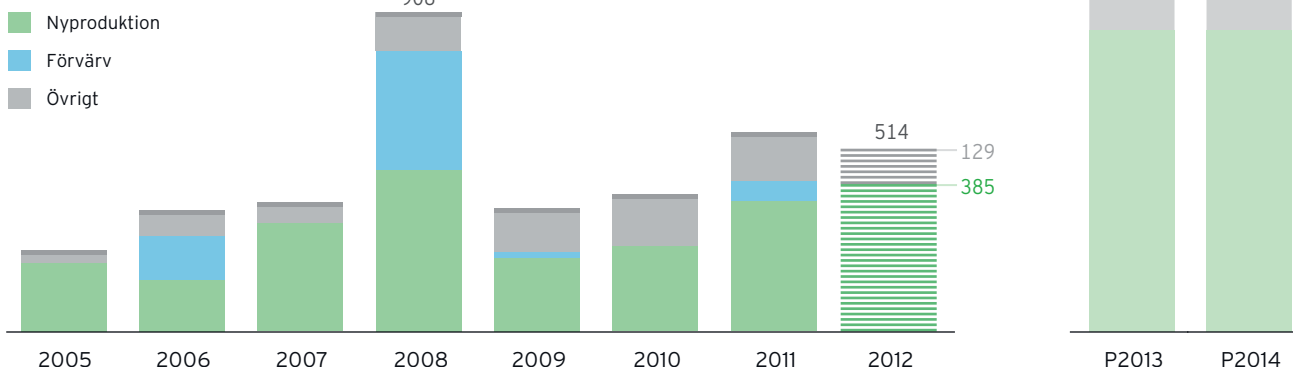
Med målet att stärka stadens attraktivitet måste MKB:s nyproduktionsprojekt bidra med mer än bara tak över huvudet. Samtliga

projekt ska ha tydliga värden som tillför platsen och stadsbilden ett mervärde. Bolaget kan därför se att en ökad efterfrågan på att nyproduktionsprojekten kompletterar det befintliga beståndet med såväl kreativ arkitektonisk utformning som nya koncept. Culture Casbah i Rosengård, Greenhouse i Augustenborg och kollektivhuset i kvarteret Trevnaden i Sofielund är samtliga exempel på projekt som tillför ett mervärde utöver vad som redan finns i områdena. Alla projekt ska vara prisvärda för kunden, samtidigt som de ska generera en tät och hållbar stad. Investeringarna ska ske i alla delar av Malmö i enlighet med MKB:s strategi för förtätning och utveckling av stråk som binder samman staden.

Om Malmö fortsätter att växa i samma takt de kommande åren kommer det fortsatt finnas stora utmaningar på bostadsmarknaden. Det gäller både efterfrågan och tillgång. Lägre efterfrågan på villor och bostadsrätter påverkar rörligheten på hela bostadsmarknaden och hämmar nyproduktion och byggtakt oavsett upplåtelseform.

En bostadsmarknad med ett överskådligt och transparent regelverk på kommunal och statlig nivå med god tillgång på byggklar mark och snabba planerings- och tillståndprocesser skulle minska den obalans och tröghet som råder idag. I kombination med lägre transaktionskostnader och en förutsebar hyressättning, uppnås en större rörlighet, mellan olika bostäder och upplåtelseformer, och en flexiblere bostadsmarknad utifrån plånbok och önskemål.

## INVESTERINGAR 2005-2012 OCH PROGNOSEN 2013-2014 (Mkr, löpande priser)



## FÄRDIGSTÄLLDA 2012

### FÄLADSMARKEN

I kvarteret Fäladsmarken i Segevång färdigställdes 75 lägenheter. Arkitekt är Nils Landén, H. Jais-Nielsen & M. White Arkitekter AB.

### SUNDHOLMEN

I kvarteret Sundholmen på Ön, Limhamn, färdigställdes 54 lägenheter. Arkitekt är Metro Arkitekter.

### LODET

I kvarteret Lodeet i Möllevången byggdes före detta hobbyrum om till fyra ungdomslägenheter.

## PÅGÅENDE NYPRODUKTION

### HYLLIE BOULEVARD

På Hyllie boulevard, i kvarteret Marknadsplatsen i Hyllie, bygger MKB 93 lägenheter, varav 12 LSS-boende, fördelade på två huskroppar. Planerad inflyttning är sommaren 2014. Arkitekt är Stanislaw Welin, FOJAB arkitekter.

### TREVNADEN

I kvarteret Trevnaden i Sofielund uppför MKB tre huskroppar med 171 lägenheter, varav cirka 45 som kollektivboende. Planerad inflyttning är sista kvartalet 2014. Arkitekt är Kanozi Arkitekter.

### SJÖJUNGFRUN

I kvarteret Sjöjungfrun i Västra hamnen påbörjades produktion av 187 lägenheter. Inflyttning beräknas ske andra kvartalet 2015. Arkitekt är Juul & Frost Arkitekter.

### KOGGEN

I kvarteret Koggen i Västra hamnen påbörjades produktion av 51 lägenheter. Inflyttning beräknas ske tredje kvartalet 2014. Arkitekt är Arne Jönsson, Arkitektlaget i Skåne AB.

### BOHUS

I kvarteret Bohus 5 vid Dalaplan påbörjades produktion ett 15 våningshus med 56 lägenheter. Planerad inflyttning är sista kvartalet 2014. Arkitekt är Jonas Johansson, Jais Arkitekter AB.

### TÖRNROSEN

I området Törnrosen i Rosengård har MKB tidigare skapat 30 nya lägenheter genom att bygga om tvättstugor till bostäder. Under 2013 frigörs yta för ytterligare 24 lägenheter som färdigställs under året.

### HOLMA TORG

Mitt i bostadsområdet Holma uppför MKB 61 lägenheter, 6 lokaler och ett torg. Två av husen blir hyresrätter, ett av husen förbereds att säljas till Riksbyggen och bli bostadsrätter. Arkitekt är Arne Jönsson, Arkitektlaget i Skåne AB. Torget utformas i samarbete med Gatukontoret. Planerad inflyttning fjärde kvartalet 2014.

## PLANERAD NYPRODUKTION

### GREENHOUSE

I Augustenborg uppför MKB ett 14 våningshus och 12 radhus med sammanlagt 46 bostäder för ett hållbart och grönt boende. Arkitekt är Kenji Miyazu, Jaenecke Arkitekter AB. Planerad byggstart 2013, inflyttning 2015.

### SOFIA

I kvarteret Sofia i Rörsjöstaden planerar MKB att uppföra ett nytt bostadsprojekt med cirka 150 lägenheter samt förskola och LSS-boende. Arkitekt är Tegnestuen Vandkunsten arkitektkontor i Köpenhamn. Beräknad byggstart är 2013.

### KATTEN

Mitt i City, i området Lugnet, planerar MKB nyproduktion av 48 lägenheter genom påbyggnad av två nya våningar på befintliga fastigheter. Byggstart planeras till 2013 med inflyttning under sista kvartalet 2014. Arkitekt är Christer Blomqvist, TENGBOM Arkitekter.

### HOLMASTAN

På tomten som deltog i arkitekttävlingen European 11, i Holma, planerar MKB och Riksbyggen att under 15 års sikt uppföra cirka 1100 hyresrätter och bostadsrätter.

### CULTURE CASBAH

Förslaget Culture Casbah vann en internationell arkitekttävling i Rosengård. Visionen är att förstärka Rosengård och även bygga ett landmärke - en byggnad - utifrån den vertikala stadens möjligheter. Dialog kring planarbetet har påbörjats. Arkitekt är Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S, Danmark.

### KURATORN

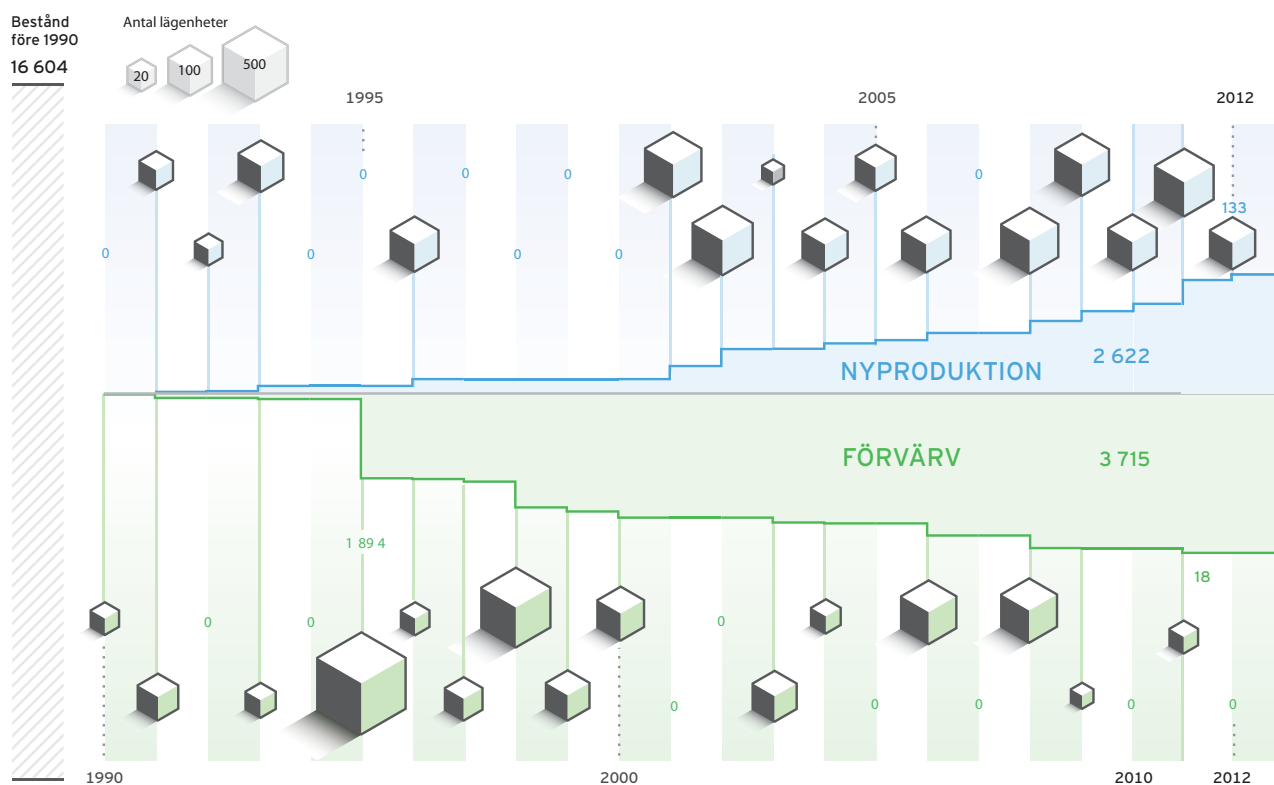
I kvarteret Kuratorn, i området Flensburg, planerar MKB nyproduktion av 300 bostäder.



Hyllie boulevard, Hyllie  
Stanislaw Welin, FOJAB arkitekter

## NYPRODUKTION OCH FÖRVÄRV 1990-2012 (6 337 lägenheter)

Bestånd  
2012  
22 670







# ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER I NYPRODUKTION SAMT ANTAL FÖRVÄRVADE LÄGENHETER

| Genomfört    | Nyproduktion | 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          |
| 2009         | 235          | 7            | 242          |
| 2010         | 190          |              | 190          |
| 2011         | 331          | 18           | 349          |
| 2012         | 133          |              | 133          |
| <b>Summa</b> | <b>2 441</b> | <b>3 587</b> | <b>6 028</b> |



## NYPRODUKTION OCH FÖRVÄRV 2012-2015 (antal lägenheter)

2012

### Färdigställd nyproduktion

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Fäladsmarken, Segevång     | 75         |
| Sundholmen, Ön Limhamn     | 54         |
| Lodet, Möllevången         | 4          |
| <b>Summa färdigställda</b> | <b>133</b> |

### Pågående nyproduktion 2012-12-31

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Hyllie boulevard                        | 93         |
| Trevnaden, Sofielund                    | 171        |
| Törnrosen, ombyggnad av f d tvättstugor | 24         |
| Sjöjungfrun, Västra hamnen              | 187        |
| Koggen, Västra hamnen                   | 51         |
| Holma torg, Holma                       | 61         |
| Bohus, Dalaplan                         | 56         |
| Övrigt                                  | 5          |
| <b>Summa pågående</b>                   | <b>648</b> |

### Planerad igångsättning

2013 2014 2015

|                            |            |            |            |
|----------------------------|------------|------------|------------|
| Greenhouse, Augustenborg   | 46         |            |            |
| Sofia, Rörsjöstad          | 150        |            |            |
| Katten, Lugnet             | 48         |            |            |
| Holmastan, Holma           |            |            | 150        |
| Sege park, Segevång        |            |            | 100        |
| Culture Casbah, Rosengård  |            | 70         |            |
| Kuratorn, Flensburg        |            | 200        | 100        |
| Sorgenfri                  |            | 80         |            |
| Vindar och liknande        | 90         | 50         | 50         |
| Övrigt                     | 80         | 100        | 100        |
| <b>Summa igångsättning</b> | <b>414</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |

# KOMPETENS OCH LEDARSKAP

Kompetens för framtiden



Sofia Ekelin, fastighetsutvecklare

Att möta kundens behov är en stor utmaning. Det ställer krav på flexibilitet, mobilitet och organisation. Under 2012 har Forma framtiden initierats samtidigt som arbetet med att successivt förbereda ett omfattande generationsskifte i bolagets organisation har pågått på ledarsidan. Närmare 60 medarbetare har tillsammans identifierat och utvecklat nya arbetsprocesser med siktet inställt på att arbeta effektivare.

För att lyckas med en grundläggande organisationsstrukturförändring måste alla medarbetare förstå de bakomliggande orsakerna och hur dessa påverkar bolaget. Dessutom kräver bestående förändringar att medarbetarna känner sig delaktiga och instämmer i nödvändigheten att ständigt befinna sig i förändring. Under året har hela organisationen, representerad av närmare 60 medarbetare, med olika kompetenser och arbetsuppgifter, tillsammans identifierat och utvecklat nya arbetsprocesser med siktet inställt på att arbeta mer kreativt och effektivt.

## STÄRKA DEN INTERNA KOMPETENSEN

Bolaget har en grundläggande tro på att alla medarbetare har förmåga och kompetens att fatta egna affärsmässigt riktiga beslut

som gynnar bolaget och bolagets kunder. Att varje individ känner till såväl sitt mandat som sina befogenheter och sitt ansvar.

De senaste åren har MKB satsat på breda utbildningsinsatser som Bildningsresan och Affärsmannaskap. Syftet har varit att förse samtliga medarbetare med rätt verktyg för att fatta rätt beslut och skapa förståelse för bolagets verksamhet och dess utmaningar. Under 2012 har 60 medarbetare genomgått en utbildning i investeringskalkylering för att ytterligare stärka bolagets investeringsintensiva verksamhet och kompetens.

Under 2012 startades utbildningssatsningen "Bli miljökämpe - flytta till staden" som omfattar samtliga medarbetare.

## HUSVÄRDEN SOM NAV

Hela förvaltningsverksamheten tar utgångspunkt i kunden. Husvärden ska vara MKB:s ansikte utåt mot kunderna. De som bor i en fastighet ska ha lätt att komma i kontakt med MKB och då är husvärden ofta på plats och tillgänglig. Runt husvärden finns ett supportteam med olika kompetenser och specialister, exempelvis bosocial utvecklare, fastighetsutvecklare, uthyrare, fastighetsskötare och MKB Direkt (kundtjänst), som arbetar brett över områdesgränserna.

## LEDARSKAPSUTMANINGAR

Precis som många andra bolag verksamma inom fastighetsbranschen är MKB mitt uppe i ett betydande generationsskifte. MKB ser att kompetensförsörjningen och ledarskapet i stor utsträckning har lösts med internrekrytering, även om det fortsatt finns behov av att komplettera med fler specialister och bredda rekryteringsunderlaget för chefspositioner.

Ambitionen är att medarbetarna ska spegla mångfalden i Malmö. Högst andel medarbetare med utländsk bakgrund finns i förvaltningen, bland de medarbetargrupper som dagligen möter kunderna. Däremot saknas denna mångfald till stor del fortfarande i försörjningen på chefssidan.

## LEDARSKAPSSATSNINGAR

Mellanchefer är en central kulturbärare inom bolaget och är viktig för att hålla ihop organisationen. Under 2012 har MKB genomfört ett större ledarskapsprogram med mellanchefer i fokus. Baserat på individens erfarenhet har bolaget arrangerat dels en ledarskapsutbildning för chefer som saknar tidigare ledarutbildning, dels individuell coachning för chefer som redan har genomgått ledarutbildning. Syftet med bägge satsningarna har varit att få bättre chefer genom personlig utveckling. Totalt medverkade 22 chefer i satsningen som föll mycket väl ut, inte minst för att utbildningarna förutsatte delaktighet av mellancheferns chef och för att det gav deltagarna ett större nätverk.

### ANTAL ANSTÄLLDA

|                                                           | 2011   | 2012 | 2012 % |
|-----------------------------------------------------------|--------|------|--------|
| Antal anställda                                           | 279    | 268  | 100%   |
| varav män                                                 | 177    | 168  | 63%    |
| varav kvinnor                                             | 102    | 100  | 37%    |
| varav husvärd                                             | 63     | 67   |        |
| varav kundvärd                                            | 38     | 34   |        |
| Personalomsättning                                        | 11,40% |      | 8,40%  |
| Sjukfrånvaro                                              | 2,8%   |      | 2,9%   |
| Frisktal (andelen anställda utan sjukfrånvaro under året) | 47%    |      | 38%    |

### ÅLDERSFÖRDELNING

|                 | 2011 | 2012 | 2012 % |
|-----------------|------|------|--------|
| upp till 29 år  | 22   | 20   | 7%     |
| mellan 30–49 år | 145  | 138  | 51%    |
| 50 år och äldre | 112  | 110  | 41%    |

|                                               |       |
|-----------------------------------------------|-------|
| Snittålder                                    | 42 år |
| Andel kvinnliga chefer av totalt antal chefer | 50%   |

Målet för satsningarna var:

- Trygga och prestigelösa chefer genom ökad självinsikt
- Tydliga och kommunikativa chefer som kontinuerligt ger och tar feedback
- Resultatorienterade chefer som alltid agerar för MKB:s bästa

## JÄMSTÄLLDHETSARBETE

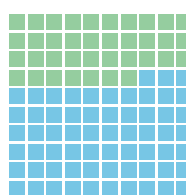
MKB arbetar aktivt för att motverka diskriminering och på andra sätt främja lika rättigheter och möjligheter i arbetslivet. Under hösten 2012 genomfördes en medarbetarenkät som kombineras med en lönekartläggning. I enkäten fick samtliga medarbetare besvara frågor som rör sex olika områden - arbetsförhållande, förvärvsarbete och föräldraskap, trakasserier och repressalier, rekrytering samt jämställdhetsanalys av löner. Resultatet visar att MKB förbättrat sig väsentligt på vissa områden, framför allt har kunskapen om policy och handlingsplan mot sexuella trakasserier förbättrats betydligt i jämförelse med tidigare år. Dessutom visar resultatet att bolaget inte har försämrats på något område, men att det område där kvinnor och mäns upplevelser skiljer sig mest åt är förvärvsarbete och föräldraskap. Under den kommande treårsperioden kommer detta att belysas ytterligare. Syftet är bland annat att underlätta föräldraskap med förvärvsarbete. Dessutom kommer MKB att arbeta med frågor om kompetensutveckling för att främja äldres möjligheter till utveckling i arbetslivet.

I den nya ledningsgrupp som skapas 2013 är det lika många män som kvinnor. På samma sätt ser det ut för det totala antalet chefer (30) i bolaget, det vill säga 15 män och 15 kvinnor.

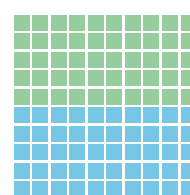
### LEDARSKAPETS TRE LEDORD:

- Synliga: Möjlig att se
- Tydliga: Lätt att uppfatta
- Dugliga: Mer än tillräcklig förmåga

KÖNSFÖRDELNING  
(samtliga anställda)

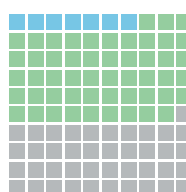


KÖNSFÖRDELNING  
(chefer)



Kvinnor  
Män

ÅLDERSFÖRDELNING



Andel

–29

30 – 49

50+



# MILJÖ

## Bli miljökampe – flytta till staden

Många av oss tänker nog att det är på landsbygden man kan leva miljövänligt. Men i praktiken är det stadsbor som kan vara de riktiga miljöhjältarna och allt fler efterfrågar ett grönt boende. MKB vill bidra till och lyfta fram effektiva lösningar för en tät och grön stad som minskar miljöbelastningen per individ. Nu inleds en process inom bolaget där strategin "Bli miljökampe – flytta till staden" ska genomsyra hela verksamheten.

Globalt pågår sedan decennier en utveckling där allt fler människor flyttar till städerna. Malmö är inget undantag, och staden väntas fortsätta växa. Med sin starka ställning på bostadsmarknaden i Malmö är MKB en viktig aktör, som vill hitta gröna lösningar för sina kunder. Även om frågorna om miljö och klimat har hamnat högre upp på den globala agendan det senaste decenniet, så ökar fortfarande miljöproblemen. Problemen är så omfattande att de på olika sätt, och i ökande grad, kommer att påverka alla människors men också företagets förutsättningar att verka. Därför är miljöfrågorna strategiskt viktiga för MKB.

Klimatförändringen leder till exempel till mer extremt väder, med stormar och översvämningar som följd. Människor tvingas bort från sina hem och stora materiella skador uppstår, vilket i sin tur också kan leda till konflikter. Även när detta inte drabbar oss i Malmö direkt, så berörs många malmöbor ändå genom att många av världens länder finns representerade i Malmö. MKB finns i världen, och världen finns inom MKB. Det är ännu en anledning för MKB att prioritera miljöfrågorna.

### STOR UTBILDNINGSSATSNING

Miljöarbetet ska löpa som en grön tråd genom hela MKB:s verksamhet. Under 2012 har arbetet påbörjats med att genomföra en kunskaphöjning och kulturförändring i hela bolaget. Förändringen syftar till att lyfta de gröna frågorna från att handla om ett mer tekniskt perspektiv till att genomsyra hela beslutsprocessen, då det både är kostnadseffektivt och lönsamt att satsa på miljön.

Alla medarbetare deltar med början hösten 2012 i en utbildningssatsning på miljöområdet, som pågår till sommaren 2013.

### MILJÖMÅL UTVÄRDERAS

Vid årsskiftet utvärderades miljömålen för 2010-2012.

Insamlingen av matavfall är ett exempel där målen har nåtts med mycket god marginal. Målet att 35 procent av MKB:s kunder ska ha möjlighet att sortera sitt matavfall nåddes redan 2011. Vid utgången av 2012 var siffran 60 procent. Det gör MKB till en av de mest framgångsrika fastighetsägarna i Malmö inom området. Både MKB och kunderna är mycket nöjda, och det finns en efterfrågan hos kunderna på tjänsten. Nu satsar MKB på att ytterligare öka kvalite-

ten i sorteringen, genom att informatörer knackar dörr och berättar hur man sorterar rätt. Utveckling av nya metoder sker i samarbete med Kirseberg SDF och VA SYD utifrån erfarenheterna från Ekostaden Augustenborg. Rent fysiskt underlättas sorteringen av att MKB har tagit fram flera gröna innovationer som gör det möjligt att få plats med sorteringskärl i kök som byggdes under en tid när sopsortering inte var vanligt. En källsorteringskasse med olika fack har tagits fram i samarbete med studenter från Produktutveckling och Design på Malmö högskola. Kassen har delats ut till närmare 5 000 hushåll under hösten 2012.

2012 minskade energianvändningen för uppvärmning efter att ha legat still eller ökat under en period. Stora besparingar har uppnåtts med hjälp av de nya handlingsplaner som gjordes 2011 när det stod klart att energimålen för beståndet inte skulle nås under perioden. MKB har också stärkt miljöprofilen i nyproduktion bland annat med avseende på energiambitionerna.

### MIDSOMMARBLOMMOR I STADEN

Biologisk mångfald är ett annat målområde där det har gjorts framsteg. Att sörja för en god biologisk mångfald är kostnadseffektivt, och inte dyrare än traditionella tekniska lösningar.

MKB är genom nyproduktion i kvarteret Koggen i Västra hamnen med i utvecklingsprojektet BiodiverCity som stöds av Vinnovas program *Utmaningsdriven innovation*. Tillsammans med bland annat övriga byggherrar i området, representanter från SLU, Sveriges Lantbruksuniversitet, och Malmö stad utvecklar MKB innovativa lösningar för biologisk mångfald. Målet för MKB är att den biologiska mångfalden ska uppfattas som en synlig kvalitet av kunderna, och inte bara som ett krav som ska uppfyllas genom till exempel ett grönt tak som ingen ser. I flera andra projekt har kunderna fått vara med och utforma nya gårdar. I Segevång har en ekoleplats tagits fram i samarbete med elever på närliggande skolor och personal från Naturskolan. På lekplatsen är den traditionella klätterställningen utbytt mot ängsmark, kullar och en hinderbana. Humlorna kommer att få en egen holk. Tanken är att det ska bli lika naturligt att plocka midsommarblommor på en äng i staden som på landet.

Stadsodling, det vill säga att kunder ges möjlighet att odla nära sitt boende, har spridits till fler områden och är mycket populärt. Biodling är ett nytt inslag som har tillkommit i år och är mycket uppskattat av kunderna.

### GRÖNA INNOVATIONER

För att tydliggöra visionen om staden som en miljövänlig plats, satsar MKB på att vara med och både utveckla egna nya, smarta lösningar och att tillämpa andras innovationer. Det har resulterat



“MKB ska utveckla innovativa och högt ställda miljöambitioner i nyproduktion och förvaltning. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att skapa energieffektiva lösningar.”

Ur ägardirektiven

Miljöinformatörer

i satsningar som källsorteringskassen, Greenhouse, ekolekplatser, sophämtning med häst och vagn och Framtidens tvättstuga. Framtidens tvättstuga som invigdes 2012 är en ny mötesplats med energieffektiv utrustning, flexibel bokning och lokal rening av avloppsvattnet. Tvättstugan har utvecklats inom Ekostaden Augustenborg i samarbete med bland andra Cleantech City, Malmö stad och vinnarna i den ingående tävlingen. Nytt under 2012 är att en ny blandare har köpts in som standard vid nybyggnation, stambyten och underhåll. Kranen kräver en aktiv handling för fullt varmvattenflöde. Energivinsten är upp till hela 30 procent. Eftersom MKB kommer börja debitera kunderna separat för deras användning av varmvatten är den nya kranen även ett sätt att hjälpa kunderna spara pengar och resurser.

För att hitta sådana lösningar, som är nycklarna till hur miljöarbetet också kan förädla MKB:s kunderbjudande, har bolaget ingått en rad samarbeten med externa parter. Genom gröna innovationer kan MKB skapa förutsättningar för kunderna att leva grönt, se sidan 37.

## FRAMTIDENS UTMANINGAR

Utmaningarna på miljöområdet är fortsatt många. Energianvändningen i det befintliga beståndet, omställning till nyttjandet av förnyelsebar energi samt hur MKB kan underlätta för kunderna att välja klimatsmart när det kommer till mobilitet, är några av de allra största utmaningarna. Ägaren har höga ambitioner för MKB och Malmö när det gäller miljöfrågan. Det märks inte minst på profilsatsningar som stadsdelen Hyllie, som ska bli klimatsmartast i Öresundsregionen. Men även i det närliggande området Holma där metoder från hållbarhetscertifiering kommer att användas för att utveckla stadsdelen inklusive husen som byggdes under miljonprogrammet. MKB:s eget profilprojekt Greenhouse i Augustenborg kommer börja byggas under 2014.

MKB vill bli mer proaktiva på miljöområdet eftersom bolaget ser det som nödvändigt för att leverera bra bostäder till sina kunder. Genom att omfamna frågan och integrera miljöperspektivet i alla aspekter kan bolaget än mer medverka till att bygga en tät, attraktiv stad med höga gröna värden.

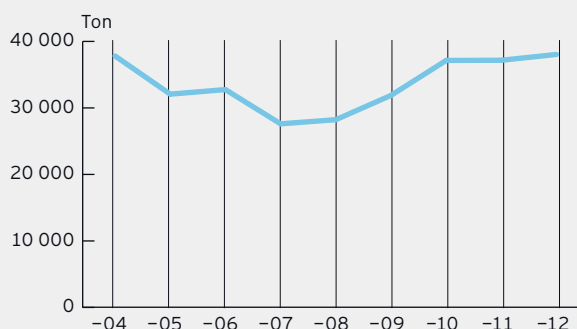
# MILJÖRESULTAT

## ENERGI OCH KLIMAT

**MILJÖMÅL:** Under perioden 2010-2012 ska energianvändningen för värme minska med 6 procent till 146,2 kWh/kvm (BOA och LOA) och år, och fastighetselanvändningen ska minska med 13 procent till 18,8 kWh/kvm och år.

## KLIMATPÅVERKAN

### KOLDIOXIDUTSLÄPP



MKB:s klimatpåverkan var 38 360 ton koldioxidequivaler år 2012. Av tydlighetsskäl väljer MKB att redovisa de faktiska koldioxidutsläppen (ej normalårskorrigerade). Över 99 procent av koldioxidutsläppen kommer från uppvärmningen av fastigheterna. Koldioxidutsläppen beror på energianvändningen, hur varmt eller kallt året är, vilka bränslen som har använts i fjärrvärmenätet och storleken på MKB:s bestånd.

Att koldioxidutsläppen ökar sedan några år beror bland annat på ökad användning av naturgas i fjärrvärmeproduktionen och att MKB:s bestånd har vuxit. År 2012 var kallare än 2011 vilket gör att utsläppen ökade trots energieffektivisering i fastigheterna. Från 2011 har MKB också övergått till nya högre emissionsfaktorer för fjärrvärmen, som inkluderar transporttillskott.

Klimatpåverkan per lägenhet var 1,7 ton koldioxidutsläpp per år för 2012 (oförändrat jämfört med 2011 och 2010). Detta kan jämföras med att Sveriges koldioxidutsläpp uppgår till 7 ton per capita och år.

Uppvärmningen sker framför allt med fjärrvärme (över 99 procent). Energikällorna är avfallskraftvärme (85 procent förnybart), spillvärme och kraftvärme från bland annat Öresundsverket som drivs med naturgas. Därutöver köper MKB ursprungsmärkt vindkraftsel, som har mycket låga koldioxidutsläpp. MKB ser över möjligheter med egen elproduktion. Pilotanläggningen för solceller ger varje år cirka 5 MWh och fler solcellsprojekt utreds.

För att minska utsläppen krävs en övergång till förnybara energikällor. Malmö har som mål att andelen förnybar energi ska vara 100 procent i Malmö stads verksamheter år 2020. Detta är en av de riktigt stora utmaningarna framöver. Dialog kring möjliga lösningar pågår med bland annat E.ON.

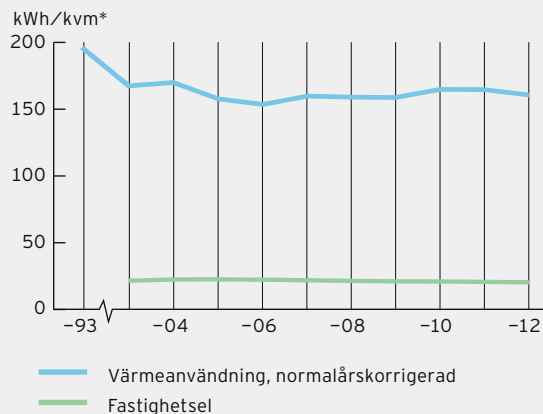
## ENERGIANVÄNDNING

Under 2012 minskade energianvändningen för värme (uppvärmning och varmvatten) i MKB:s fastigheter kraftigt, vilket är mycket glädjande. Minskningen är 2,0-4,5 procent jämfört med 2011, beroende på metod för normalårskorrigerad. Detta motsvarar 450-1 000 ton koldioxid. Det är framför allt på uppvärmningsidan minskningen har skett. Trendbrottet är resultatet av den översyn av handlingsplanerna som gjordes 2011 då det stod klart att målen för 2010-2012 inte skulle nås.

Montering av innetemperaturgivare i lägenheterna som stöd för driftoptimeringsarbetet har varit en viktig åtgärd. Bolaget har en fast övertygelse att man ska kunna nå Malmö stads ambitiösa mål att minska energianvändningen med 30 procent till år 2020, jämfört med medelanvändningen 2001-2005. Genom nyproduktion med hög energiprestanda, förbättrad energiprestanda i det befintliga beståndet vid de underhållsåtgärder som ändå utförs och med fortsatt noggrann driftoptimering kommer energibehovet för uppvärmning att minska.

Minskad varmvattenanvändning genom ett förändrat beteende är en viktig fråga. Ungefär en tredjedel av uppvärmningen går till just varmvatten. Statistik visar att användningen per lägenhet är hög, samt att den ökar om inte sparåtgärder genomförs kontinuerligt. Att erbjuda kunderna individuell debitering av varmvattnet är ett sätt att göra MKB:s kunderbjudande grönnare. Under 2012 har individuell varmvattenmätning och debitering införts i två fastigheter. Resultaten visar 20-25 procent minskning av varmvattenanvändningen. Fler områden kommer att anslutas för debitering under 2013. Därmed får kunderna möjlighet att själv påverka sin varmvattenkostnad och tillhörande miljöpåverkan. I nyproduktionen ingår individuell mätning och debitering som standard. Målet är att hela beståndet ska ha

## ENERGIANVÄNDNING



\* Bostads- och lokalyta



individuell debitering av varmvatten i enlighet med EU:s direktiv om energieffektivisering. Under treårsperioden har också vattensparande utrustning monterats i hela beståndet för att möjliggöra för kunden att använda minimalt med varmvatten med maximal komfort.

Den positiva trenden med minskande fastighetselanvändning håller i sig 2012, om än svagare. Sedan 2005 har elanvändningen i förhållande till uthyr yta minskat med ungefär 11 procent. Under 2012 har fokus legat på ytterbelysningen. Hitintills har cirka 15-20 procent av de 4 000 armaturer som finns fått nya energisnåla ljuskällor med energibesparingar på cirka 70 procent med bibehållet ljus, samt utan kvicksilver.

Under miljömålsperioden har möjligheterna för passivhus, plusenergihus med flera alternativ utretts, vilket bland annat har resulterat i beslut om Greenhouse i Augustenborg. Genomförandetiderna är långa i nyproduktion, effekterna syns först successivt men under miljömålsperioden har ett tydligt trenderbrott skett i riktning mot mer energieffektiv nyproduktion. I kvarteret Trevnaden bygger MKB till exempel ett lågenergihus med passivhusteknik i samverkan med NCC och Kollektivhus i Malmö, KiM. För samtliga nyproducerade fastigheter har energikraven vässats successivt, och nu är energimålet för nyproduktion att som mest använda 75 procent av kravnivåerna i Boverkets Byggregler. Projektet i kvarteret Jungmannen i Västra hamnen som har uppförts under miljömålsperioden visar mycket goda resultat med en energianvändning på 71 kWh/kvm  $\Delta$ Temp, att jämföra med lagkraven på projektet som då var 110 kWh/kvm  $\Delta$ Temp.



## BIOLOGISK MÅNGFALD

**MILJÖMÅL:** Främja urban biologisk mångfald.

Under miljömålsperioden har MKB gjort framsteg i arbetet med den gröna stadsmiljön. Odling handlar om biologisk mångfald och grönska men lika mycket om människors delaktighet i vad som händer i staden. MKB:s ambition är att genom ökad biologisk mångfald öka kundupplevelsen, att människor ska kunna få naturlika upplevelser och även kretsloppsinsikt i sin närmiljö.

Kunskap är den viktigaste faktorn för att förbättra den biologiska mångfalden. Under året har gårdsvandringar genomförts för att öka kunskapen och ett inspirationsmaterial lanseras under 2013. Ett seminarium om grönytefaktor i nyproduktion har också genomförts.

MKB har i enlighet med ett av delmålen infört en högre målsättning avseende grönytefaktor i nyproduktion. Målsättningen motsvarar det som har krävts för att nå högsta klass Miljöbyggprogram syd. MKB har gått med i utvecklingsprojektet Biodiversity City för nyproduktionen i kvarteret Koggen i Västra hamnen för att utveckla kunskap och metoder.

I Segevång har en ekolekplats tagits fram i samarbete med elever på närliggande skolor och personal från Naturskolan. Den traditionella klätterställningen är utbytt mot ängsmark, kullar, och en hinderbana. Tanken är att det ska bli lika naturligt att plocka midsommarblommor på en äng i staden som på landet. I Ekostaden Augustenborg har MKB och kunder tillsammans formgivit och byggt om två gårdar med fokus på biologisk mångfald och gemenskap.

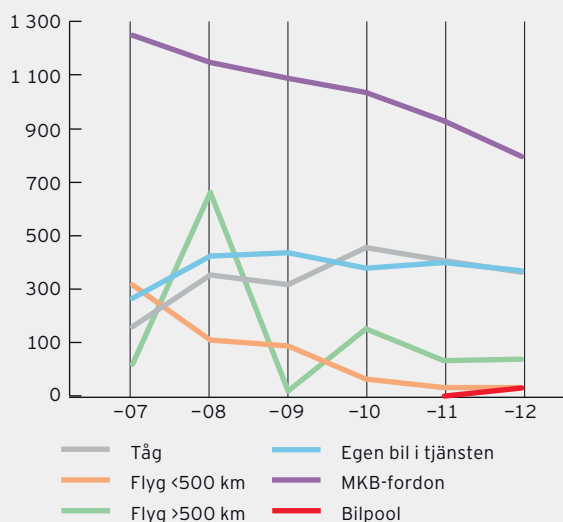


## TRANSPORTER

**MILJÖMÅL:** Minska MKB:s klimatpåverkan genom person- och varutransporter.

## RESOR MED OLIKA TRANSPORTSLAG

km/anställd



Flygresor till och med 2010 är uppdelat på inrikes respektive utrikes istället för < > 500 km. Flygresor 2010 är exklusive världsutställningen i Shanghai som bolaget har klimatkompenserat för.

Under de senaste tre åren har flera framsteg gjorts men bolaget har inte uppnått alla delmål.

MKB:s resepolicy har gett ett förändrat beteende för tjänsteresor med en stor andel tåg vid längre tjänsteresor. Överlag har MKB:s tjänsteresor minskat under perioden.

Det enskilt största bidraget till MKB:s totala transportsträcka är de egna fordonen. Andelen miljöbilar som nyttjas av MKB är dock oförändrad, då inga fordon har bytts ut. Räknet enligt Malmö stads nya miljöbilsdefinition har MKB 21 procent miljöbilar att jämföra med Malmö stad som har 46 procent. MKB utreder ett utbyte av övriga fordon.

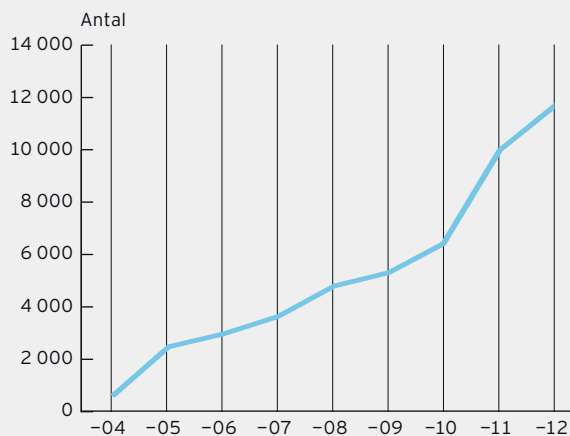
MKB ser positivt på användning av tjänstecyklar. Nu nyttjar 42 procent av de anställda tjänstecykel. MKB har arbetat med ett pilotprojekt för bilpool på Rönne student under perioden. Bilpool kommer att vara komplement till boendet i flera av de nyproduktionsobjekt som färdigställs kommande år, till exempel i kvarteren Trevnaden i Sofielund och Koggen i Västra hamnen.

MKB har under året också infört tydligare miljökrav avseende entreprenörstransporter utifrån gemensamma miljökrav från bland andra Malmö stad och Trafikverket.

## INOMHUSMILJÖ

**MILJÖMÅL:** MKB ska öka kundnöjdheten i inomhusmiljöfrågor.

## ANTAL LÄGENHETER SOM HAR OMFATTATS AV INOMHUSMILJÖINVENTERING



Omfattar avslutade och pågående inventeringar ackumulerade över tid.

MKB:s främsta verktyg inom detta miljösmål är miljöinventering av inomhusmiljön (MIBB), som är genomförd i hälften av beståndet. Inventeringen startar med en inomhusmiljöenkät till kunderna, som ligger till grund för efterföljande besiktningar hos de kunder som upplever något problem med sin inomhusmiljö. Under miljömålsperioden har besiktningssupplägget utvecklats, vilket har medfört att tempot mer än fördubblats jämfört med perioden innan.

Törnrosen i Rosengård och Sorgenfri är de områden som har inkluderats under året. Svarefrekvensen på enkäterna ligger på drygt 50 procent. Processen löper ofta över mer än ett kalenderår och slutrapportering sker successivt. Ett av de återkommande problemen som upptäcks är att det är svårt att nå ut till kunderna med information om hur ventilationssystemen ska användas, vilket gör att ventilationsproblem med följdproblem ofta upptäcks. MIBBen i sig är en del av lösningen på detta, då den ökar kunskapen hos både kunder och bolaget. Ett annat exempel är att blåbetong har påträffats i flera fastigheter i områdena Kroksbäck och Gullviksborg, vilket ger risk för förhöjda radonhalter. Detta följs upp med spårfilmsmätningar. De allra flesta mätningar som är klara så här långt ligger väl under riktvärdet på 200 Bq/m<sup>3</sup>, för övriga kommer åtgärder att vidtas.





## GREENHOUSE

Genom Greenhouse kommer MKB att erbjuda sina kunder förutsättningar för att leva ett hållbart urbant liv, MKB Green Living. I framtidens gröna boende finns bland annat unika odlingsmöjligheter i anslutning till varje lägenhet, inklusive en stor balkong/terrass med flexibel inglasning och ett smart odlingsrum i lägenheten med separat groventré. Framtidens tvättstuga och den avancerade källsortering som MKB redan har tagit fram i Ekostaden är en självklarhet här, såväl som solceller och visualisering av miljöpåverkan. Huset i sig kommer att vara passivhus och miljöklassade enligt Miljöbyggnad Guld.

Under 2012 har upphandlingen av den entreprenör som ska bygga Greenhouse genomförts, och byggstarten beräknas till 2014. I slutet av 2015 kommer de 46 lägenheterna att stå klara för inflyttning.

Illustration: Jaenecke Arkitekter



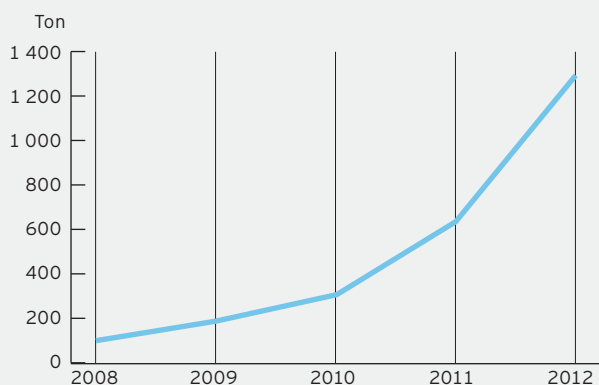


Ekolekplats i området Segevång

## AVFALL

**MILJÖMÅL:** Minska det osorterade restavfallet från bostads- och lokalhyresgäster.

## KÄLLSORTERAT MATAVFALL



Införandet av möjligheten av sortera matavfall har gått mycket bra under miljömålsperioden och MKB har nått långt över målet för 2012. Idag har cirka 60 procent av kunderna tillgång till matavfallssortering att jämföra med målet på 35 procent. MKB bedömer möjligheterna att nå Malmö stads mål att alla ska ha matavfallssortering till utgången av 2014 som goda. Många av hushållen har fått personlig information av informatörer, något som har ökat utsorteringen med 40 procent. Informatörerna har även delat ut en källsorteringskasse för förpackningsavfall som är utvecklad av MKB och studenter från Malmö högskola

och särskilt anpassad för källsortering i små kök. Källsorteringskassen passar väl in i Malmö stads miljösmål "Det ska vara lätt att göra rätt".

Det matavfall som MKB:s kunder har samlat in under 2012 räcker för att köra en gasbuss i Malmö mer än 36 000 mil, till exempel linje 5 från Hyllie via Lorensborg, Centralen och Rosengård till Stenkällan fram och tillbaka 14 000 gånger.

Under miljömålsperioden har antal lägenheter som har tillgång till fastighetsnära källsortering ökat, men fortfarande saknas det hos nästan 8 procent av kunderna. Utbyggnaden fortsätter, men takten begränsas av fysiska hinder och den kommunala planprocessen.

Mängderna insamlade tidningar har minskat under miljömålsperioden och därmed även de totala mängderna insamlat återvinningsmaterial. Minskningen är stor och det är osäkert vad detta beror på. Glädjande är dock att insamlingen av många övriga förpackningsslag har ökat.

Tack vare insamlat matavfall 2012 har utsläpp av cirka 380 ton fossilt koldioxid undvikts och tack vare övrigt återvinningsmaterial ytterligare 4 500 ton. Det är tillsammans lika mycket koldioxid som nästan 700 genomsnittssvenskar släpper ut under ett helt år.

Totalt sett över miljömålsperioden ligger mängden restavfall per lägenhet relativt konstant kring 4,6 kubikmeter per lägenhet och år. Den ökade källsorteringen av matavfall borde leda till minskade mängder restavfall, men samtidigt ökar konsumtionen i hela Sverige och med den även soporna. Även det ökande antalet invånare i Malmö kan spela roll.

Insamlingsbehållare till matavfall och källsorteringskassar.





## PRODUKTER OCH MATERIALVAL SAMT FARLIGA ÄMNEN

**MILJÖMÅL:** Minska den negativa miljöpåverkan orsakad av produkter och material i MKB:s verksamhet.

**MILJÖMÅL:** MKB ska minska mängden farliga ämnen i den dagliga verksamheten.

Bolaget har inte uppnått alla delmål som sattes upp för målperioden. Delmålen rörande upphandling och inköp har prioriterats på grund av dess större omfattning. Här finns flera goda resultat.

MKB har under perioden infört nya bioteknologiska rengöringsmedel i all trappstädning. Behovet av ordinarie rengöringsprodukter har därför minskat med 5 000 liter per år.

Efter att först ha arbetat med en begränsningspolicy under några år har MKB under 2012 infört stopp för läggning av plastmattor med PVC och ftalater. Syftet är att minska negativ miljö- och hälsopåverkan från mjukgörare och PVC i plastgolven. Par-kett är numera förstahandsvalet för de flesta rum.

En ny energisnål blandare har införts som standard. MKB har även tillsammans med några andra skånska bostadsbolag valt

att gemensamt göra en vitvaruupphandling med skärpta miljökrav, vilket kommer kunderna till godo framöver med till exempel energieffektiv kyl och frys.

Uppföljning av ställda miljökrav på entreprenörer har också kommit igång, exempelvis avseende asbesthantering hos olika entreprenörer och produktval inom måleri.

Spisar med keramikhäll vinner mark och är dominerande bland kundernas val. Dessa är 25 procent effektivare än traditionella spisar.

MKB arbetar också med att miljöklassa tre byggprojekt enligt Miljöbyggnad. Avsikten är bland annat att kvalitetssäkra arbetet med produktval och att på ett enklare sätt kunna visa kunderna de miljörensningar som görs.

## LOKALA MÅL

**MILJÖMÅL:** Samverkan med kunderna genom lokala mål.

I många miljöfrågor är samarbete med kunderna en avgörande faktor för att nå resultat. Bolaget fick i början av miljömålsperioden ta emot två prestigefyllda utmärkelser – FN:s World Habitat Award och SABO:s miljöpris. Bolaget fick också möjligheten att visa upp sitt hållbarhetsarbete på världsutställningen i Shanghai 2010. Motiveringen till priserna handlar om bolagets satsning på delaktighet och samverkan med kunderna i Ekostaden Augustenborg och i miljöfrågor.

Under miljömålsperioden har MKB prioriterat att via de lokala målen hitta vägar att tillämpa MKB:s generella modell för dialog och samverkan, Görhan, i det dagliga miljöarbetet. I området Nydala har man exempelvis arbetat med Görhan vid införande av matavfallsinsamling. Dialogen med kunderna har lett till att kunder har medverkat i att inspirera andra kunder i sitt miljöhus, vilket lett till bättre sortering.

MKB är med i det EU-stödda utvecklingsprojektet Climate

Living in Cities Concept, CLICC, i samarbete med bland annat Malmö stad. Görhan tillämpas i CLICC, där målet är att fastighetsägare och kunder samverkar för att minska miljöpåverkan i boendet.

Samverkan med kunderna sker också i de många stadsodlingsprojekt som startas upp i MKB:s områden. I området Seved har till exempel Odlingsnätverket i Seved och Odlas i stan med stöd av MKB anlagt och framgångsrikt odlat en potatisåker. Samarbetet inkluderar sedan 2012 även flera odlingsplatser i Rosengård. Från såväl Seved som Örtagård i Rosengård kommer numera lokalproducerad honung.

Dialog sker genom arrangemang som Ekostadens dag, Nydala torgets dag och Örtagårds sommarfest, där miljö blivit vanligare som tema. Ett annat exempel är området Gullviksborgs samarbete med Cykelköket under en uppskattad sommarvecka 2012 för att uppmärksamma cykling och återanvändning.



## MILJÖPOLICY

### MKB FÖR MALMÖ - MKB FÖR MILJÖN - MKB FÖR ETT HÅLLBART BYGGANDE OCH BOENDE

Hållbar utveckling ska prioriteras i vårt miljöarbete och MKB Fastighets AB ska vara en stark aktör i samhällsbyggnadssektorn.

- MKB ska i sin roll som Malmös största bostadsbolag verka för en grön, hållbar och tät stadsutveckling - i vår nyproduktion, affärsutveckling och i vårt befintliga fastighetsbestånd.
- Vi ska erbjuda våra kunder lägenheter med god inomhusmiljö och låg negativ påverkan på klimat, hälsa och miljö. Vi ska erbjuda ett boende där vi ger våra kunder förutsättningar och inspiration att själva ta ansvar och göra hållbara val.
- Vi ska ha en basnivå för vårt miljöarbete som utgår från lagkrav och kraven från vår ägare, Malmö stad. Vår ambitionsnivå ska utgå ifrån det strategiskt bästa på lång sikt utifrån ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Vi anser att ett målinriktat miljöarbete är en förutsättning för affärsmässighet.
- Vi ska sträva efter att vara branschledande i arbetet med energieffektivisering och fastighetsnära källsortering samt i arbetet med rena, gröna stadsmiljöer.
- Vi ska fortsätta att utveckla och förbättra arbetet med: produktval, förnybara energislag, transporter, förebyggande av förorening och kvalitetssäkrad inomhusmiljö.
- Vi ska alla arbeta för att minimera förluster och spill i våra arbetsprocesser. Vi ska vara öppna för nya idéer och vi ska ha miljö i åtanke i alla vardagliga beslut. Vi ska tillgodose våra kunders förväntningar på ett ansvarsfullt miljöarbete och själva vara en god förebild. Alla medarbetare har ett ansvar för att policyn följs.

## EXTERNA SAMARBETEN

- *Climate Living i Cities Concept, CLICC.* EU-stött projekt, där MKB med Ekostaden Augustenborg samarbetar med Malmö stad, BRF Hilda och BRF Arvid i att hitta lösningar för hur invånare i en stad kan minska sina koldioxidutsläpp.
- *Nearly zero energy Neighbourhoods (nZen).* Utvärdera metoder för omfattande energieffektivisering av en fastighet i Lorensborg i samband med renovering. Sker i samarbete med Malmö stad med stöd av EU:s sjunde ramprogram.
- *Test av ny metod för konvertering av självdragsventilation till från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning.* Samarbete med SWEGON AB, Lunds Tekniska Högskola och Danska Tekniska Universitetet.
- *Utvecklandet av en ätbar växtvägg i Seved.* Samarbete med en student, Odlingsnätverket i Seved, Odlia i stan och PEAB-skolan.
- *Ekostadens Augustenborgs Avfallsprojekt.* Samarbete med SYSAV, VA SYD och Lunds Tekniska Högskola avseende helhetslösningar för avfallshantering.
- *IKT, IoT och energieffektivisering.* Projekt som syftar till att genom IT-lösningar mäta och visualisera energianvändningen för kunder i Bellevuegården. Samarbete med Malmö högskola, Medea och E.ON med stöd av Vinnova.
- Deltagande i Lunds Tekniska Högskolas forskningsprojekt om energieffektivisering, *Modell för kravdriven renovering av flerbostadshus byggda 1950-1975*, med stöd av Formas.
- *Förstudie om hållbarhetscertifiering som verktyg i arbetet med Holma och Holmastaden - The European City.* Samarbete med Riksbyggen, med stöd av Hållbara städer.

# HAQVIN SVENSSON

Lotsen går i land



Haqvin Svensson, vice VD

Han har deltagit i 200 styrelsemöten och arbetat tillsammans med fem olika VD-ar. Under 2013 går Haqvin Svensson i pension, efter nästan 30 år som finanschef och vVD i MKB. Det har varit en resa från ett kursmässigt bolag till ett bolag med mycket starka finanser.

Våren 1983 var en turbulent tid i MKB. Både VD och styrelse hade fått lämna bolaget efter att kommunledningen hade tappat förtroendet för ledningen. MKB var i akut kris, med dåliga finanser och som mest 2 600 outhyrda lägenheter. Bolaget hade gått med förlust i över 20 år och det krävdes en omfattande rekonstruktion av bolagets verksamhet. En ung Haqvin Svensson lånades ut från Stadskontoret för att tillsammans med den tillfällige, snabbinsatte VD:n Kjell Viktorsson ta fram en strategi för hur den ekonomiska utvecklingen kunde vändas.

*- Vi tog fram ett trettiotal punkter att arbeta vidare med. Det handlade om att sälja av fastigheter, decentralisera organisationen och införa affärsmässiga principer. Dessutom rekommenderade vi att sälja alla nyproduktionsprojekt, vilket var kontroversiellt men helt nödvändigt. I stort sett alla punkter genomfördes, berättar Haqvin Svensson.*

## DECENTRALISERING BYGGDE KULTUREN

Kort därefter erbjöds Haqvin Svensson att bli finanschef i MKB - en post som han har stannat kvar på i nästan 30 år. En av de första utmaningarna blev att decentralisera och radikalt banta organisationen, som såg helt annorlunda ut än i dag. MKB hade utfört många arbeten i egen regi och hade ett stort antal egna hantverkare som utförde allt underhållsarbete, inklusive sophämtningen. Kulturen var toppstyrd och inåtvänd med många experter men få medarbetare som hade daglig kontakt med de boende.

*- Vi var tidigt ute med att myndigförklara individer. Vi flyttade beslutsrätten närmare kunderna och jag tror att det lade grunden för den MKB-anda som råder ännu i dag. Våra medarbetare känner att de har mandat och vågar fatta beslut utan att dra frågor i långbänk.*

Det är just kulturen, MKB-andan, som har fått Haqvin Svensson att stanna kvar så länge. Viljan att ständigt förbättras, hela tiden med kunden i fokus, genomsyrar hela MKB. Det var något som märktes under en av de största kriserna i bolagets historia - branden i Potatiså kern.



*- Jag var nummer två från MKB att komma till platsen. Det var en fruktansvärd personlig tragedi för våra drabbade kunder och också en oerhörd utmaning för hela bolaget. Men redan morgonen efter började en stor andel av medarbetarna att anmäla sig som frivilliga att hjälpa till i arbetet med att ta hand om de drabbade och bygga upp huset. Det visar andan och den självorganiserande förmågan i det här bolaget. MKB:s styrka sitter i medarbetarna, inte i tegelstenarna.*

MKB:s kollaps i början av 1980-talet beskriver Haqvin Svensson som en effekt av ett gammeldags plantänkande. Det fanns, både inom och utanför bolaget, en inställning att människor behövde tas omhand - att de inte själva förmådde att fatta beslut.

*- I dag har vi en helt annan inställning i bolaget. Vi vill ha en nära och ömsesidig relation med våra kunder och verkligen ta deras önskemål och eventuella kritik på allvar. Om du bor eller driver affärsverksamhet i våra fastigheter ska du känna att du har det minst lika bra hos oss som du hade haft någon annanstans.*

## VÅGA UTMANA NORMER

En av de största utmaningarna under Haqvin Svenssons tid i bolaget har varit att bostadsmarknaden inte fungerar fullt ut. Olika typer av regleringar har hindrat en välfungerande marknad, vilket lett till antingen överetablering eller en brist på bostäder.

*- Vi har haft hyresregleringar i Sverige sedan 1940-talet och min uppfattning är att de har stor skuld i att hyresmarknaden fortfarande inte fungerar som den borde. Titta på miljonprogrammet där statliga subventioner gav ett enormt överskott på bostäder, som sedan stod tomma. Nu har vi istället en bostadsbrist, där olika regleringar skrämmar bort privat kapital från hyresmarknaden. Det är i stort sett bara kommunala bolag som vågar bygga hyresrätter, och det räcker inte.*

Han menar att en dåligt fungerande bostadsmarknad främst drabbar de svagare grupperna i samhället - de som saknar kapital att köpa en bostad och de som tvingas bo trångt för att det inte finns större lägenheter att få.

*- Få frågor är så omdebatterade som marknadshyror, men vi måste våga utmana vårt gängse sätt att se på saker och det har vi alltid gjort. Vi var första allmännyttiga bolag att införa hyresdifferentiering. Malmömodellen är ett annat exempel. Den blev senare modell för de senaste ändringarna i hyreslagen. Men det är ett oerhört misslyckande för alla bostadsmarknadens parter att vi nu har bostadsköer igen. På en välfungerande marknad finns inga köer.*

## FÖRTROENDE MELLAN STYRELSE OCH LEDNING

Men hur utmanar man normer och regelverk som tjänsteman i ett kommunägt bolag? Haqvin Svensson pekar på det goda samarbetet mellan styrelse och ledning som en av de viktigaste framgångsfaktorerna bakom MKB:s förvandling.

*- I ledningen har vi genom alla år känt ett förtroende från styrelsen att försöka bryta ny mark. Styrelsen har pekat ut riktningen, men sedan gett bolagets ledning fritt mandat att göra de åtgärder som*

*vi anser nödvändiga. Det har ofta handlat om kontroversiella beslut, som skapat debatt både lokalt och nationellt. Det är många olika grupperingar som har synpunkter på MKB och vill vara med och påverka hur vi arbetar.*

Bolaget har gått med vinst sedan 1987 och är i dag ett bolag med stark finansiell ställning. Förutom traditionell fastighetsförvaltning och byggproduktion är bolaget engagerat i en lång rad sociala projekt runt om i staden. Flera av MKB:s nya hus har vunnit priser för sin arkitektur eller sitt sociala och miljömässiga tänkande och studiebesök från andra företag eller organisationer är vardagsmat.

*- Det MKB behöver nu är en ny framtidsdiskussion. Vi bygger fler lägenheter än de flesta, vi vinner priser och vi är innovativa i många sammanhang. Men vi får inte slå oss till ro och bli en fet katt. Ett stort välmående bolag riskerar också bli föremål för dragkamp mellan olika intressen. Vi kan heller inte blunda för att det finns stora sociala problem i staden, delvis som en följd av att bostadsmarknaden inte fungerar. Det saknas helt enkelt bostäder, inte bara för utsatta grupper. Det finns ett "omedborgarskap" i dag som är oroande och vi märker det ute i våra områden varje dag.*

## BEHOV AV ATT UTMANA STRUKTURER

Enligt Haqvin Svensson är det dags för en grundlig framtidsdiskussion om MKB:s struktur. Det handlar om att se över bolagets verksamhet, ägandeformen och kapitalisering. Enkelt uttryckt, att säkerställa att MKB drivs på ett optimalt sätt i förhållande till det syfte Malmö stad har med sitt ägande - att stödja en väl fungerande bostadsmarknad.

*- Jag menar att Malmö stad behöver utvärdera om det kapital som är bundet i MKB gör bäst nytta där. Staden står inför massiva investeringar i utbildning, infrastruktur och sociala frågor. Kanske kan delar av MKB:s kapital ge större avkastning där. Jag är medveten om att det är en kontroversiell fråga, men genom att ta in externa ägare och sälja av en del av beståndet skulle kapital frigöras som kan användas bättre. Jag är övertygad om att det finns långsiktiga ägare som skulle se MKB som en väldigt intressant investering. Stadens ägande i MKB bör vara ett medel - inte ett mål.*

En annan utmaning är att fortsätta att sporra den egna verksamheten. Det farligaste för ett välmående bolag är att slå sig till ro.

*- Risken med att ha mycket pengar är att du sänker kraven på lönsamhet i investeringarna, både när det gäller nyproduktion, renovering och förvärv. Samtidigt bygger vi fler hus än någon annan. Men det räcker inte när vi fortfarande har en bostadsmarknad som är i obalans. Vi måste anstränga oss för att bygga ännu mer, på ett sätt som gör att vi behåller rimliga hyresnivåer. Staden borde se över bolagsstyrningen så att man får full effekt av MKB:s finansiella och intellektuella kapital. Samtidigt måste vi värna om kulturen i bolaget, så att vi behåller vår entreprenörsanda och vårt sociala engagemang.*

Haqvin Svenssons resa med MKB går mot sitt slut. På många sätt förkroppsligar han själv den MKB-anda han beskriver: En vilja att förändra, och en förmåga att fatta beslut.



# FASTIGHETSBESTÅND

MKB är sedan länge den största fastighetsägaren på bostadsmarknaden i Malmö. Bolagets andel av hyreslägenheterna är 33 procent. Under 2012 färdigställdes 133 lägenheter, varav 129 är nyproducerade och 4 har tillkommit genom att bygga om i befintliga fastigheter.

Under året har nyproduktionen i kvarteret Sundholmen på Ön i Limhamn färdigställts. Det är MKB:s första etablering i området som omfattar Ön, Limhamns sjöstad och Limhamns läge. Det är tidigare industrimark som nu successivt omvandlas till ett attraktivt bostadsområde och som på ett tilltalande sätt bidrar till att tydligare koppla Limhamn till havet.

Under året har bolaget lagt stort fokus på ett processinriktat förändringsprojekt, som bland annat har resulterat i en ny organisationsstruktur. Som en del i denna förändring har bolaget inrättat en ny tjänst - fastighetsutvecklare. Fastighetsutvecklarnas uppgift är att göra strategiska bedömningar i syfte att uppnå balans mellan kundernas efterfrågan, MKB:s erbjudande och effektiv ekonomisk fastighetsförvaltning.

Under 2012 ökade antalet invånare i Malmö med 4 740 personer. Invånarna blir fler i samtliga stadsdelar utom i Rosengård, där antalet minskat med 128 personer. Trångboddheten har i delar av Rosengård länge varit ett faktum som bland annat har lett till ökat slitage på fastigheterna, sämre hemmiljö och ett allmänt försämrat inomhusklimat. Det är därför positivt att antalet invånare i stadsdelen sjunker.

Omflyttningen under 2012 är på en rekordlåg nivå. Knappt 10 procent eller 2 256 lägenheter har bytt hyresgäst under året, vilket är den lägsta nivån under hela 2000-talet.

## MKB:S FASTIGHETSBESTÅND

2013-01-01

|              | Yta (Tkvm)   | Andel       | Hyra (Mkr)   | Andel       |
|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| Bostäder     | 1 542        | 91%         | 1 626        | 90%         |
| Lokaler      | 157          | 9%          | 141          | 8%          |
| Bilplatser   |              |             | 37           | 2%          |
| <b>Summa</b> | <b>1 699</b> | <b>100%</b> | <b>1 804</b> | <b>100%</b> |

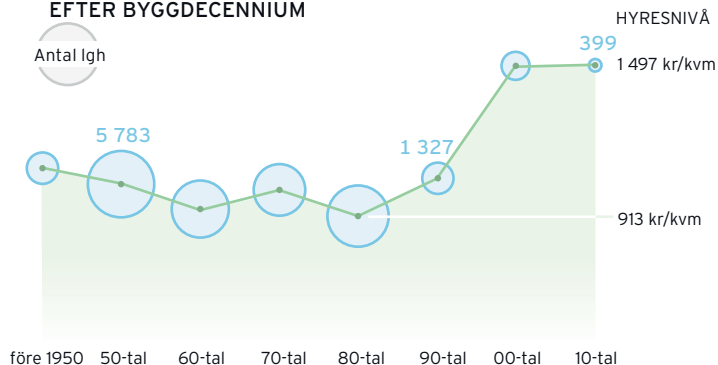
| LÄGENHETER   | Antal lgh     | Andel       |
|--------------|---------------|-------------|
| A-läge       | 4 754         | 21%         |
| B-läge       | 10 332        | 46%         |
| C-läge       | 7 584         | 33%         |
| <b>Summa</b> | <b>22 670</b> | <b>100%</b> |

| YTA          | Yta (Tkvm)   | Andel       |
|--------------|--------------|-------------|
| A-läge       | 381          | 23%         |
| B-läge       | 701          | 41%         |
| C-läge       | 617          | 36%         |
| <b>Summa</b> | <b>1 699</b> | <b>100%</b> |

| HYRA         | Hyra (Mkr)   | Andel       |
|--------------|--------------|-------------|
| A-läge       | 477          | 27%         |
| B-läge       | 745          | 41%         |
| C-läge       | 582          | 32%         |
| <b>Summa</b> | <b>1 804</b> | <b>100%</b> |

| MARKNADSVÄRDE | Värde (Mkr)   | Andel       |
|---------------|---------------|-------------|
| A-läge        | 7 517         | 37%         |
| B-läge        | 8 107         | 39%         |
| C-läge        | 4 959         | 24%         |
| <b>Summa</b>  | <b>20 583</b> | <b>100%</b> |

## LÄGENHETERNAS MEDELHYRA OCH ANTAL EFTER BYGGDECENNIIUM



## FAKTA:

- MKB:s andel av Malmös hyreslägenheter har ökat marginellt under året och utgör strax över 33 procent av marknaden.
- Beståndet värderas till 20,6 miljarder kronor.
- MKB äger 283 bebyggda fastigheter, en ökning med 2 fastigheter jämfört med 2011.
- Totalt innehåller fastigheterna 22 670 lägenheter, varav 571 studentlägenheter och 691 seniorlägenheter, en ökning med 131 sedan 2011.
- MKB förvaltar ytterligare 404 studentlägenheter åt Stadsfastigheter, varav 141 lägenheter är avsedda för internationella studenter.
- 2012 var de samlade hyresintäkterna 1,7 miljarder kronor.
- MKB:s ägda förvaltningsyta är 1 699 080 kvadratmeter (1 689 318). Sedan år 2000 har ytan ökat med 12,2 procent.
- Taxeringsvärdet var 13,1 miljarder kronor (13,0).

## FASTIGHETER I A-LÄGEN

- 23 procent av MKB:s uthyrningsbara yta finns i A-lägen.
- 27 procent av bolagets hyresintäkter kommer från fastigheter i A-lägen.
- Som A-läge räknas centrala Malmö och områden i västra Malmö såsom Mellanheden, Rådmansvången, Potatisåkern, Västra hamnen och Ön i Limhamn.
- MKB:s marknadsandel av hyreslägenheter 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 hyresintäkter kommer från fastigheter i B-lägen.
- Som B-läge räknas områden nära centrum. Det är till exempel Augustenborg, Kirseberg, Lorensborg, Möllevången, Södervärn, Östervärn och Östra Skrävlinge.
- MKB:s marknadsandel av hyreslägenheter i B-lägen är 43 procent.

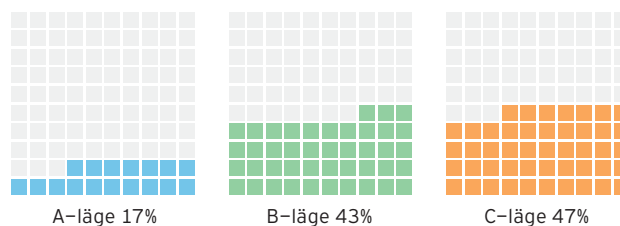
## FASTIGHETER I C-LÄGEN

- 36 procent av MKB:s uthyrningsbara yta finns i C-lägen.
- 32 procent av bolagets hyresintäkter kommer från fastigheter i C-lägen.
- Som C-läge räknas de storskaliga miljonprogramsområdena såsom Nydala, Holma, Kroksbäck och Rosengård.
- MKB:s marknadsandel av hyreslägenheter i C-lägen är 47 procent.

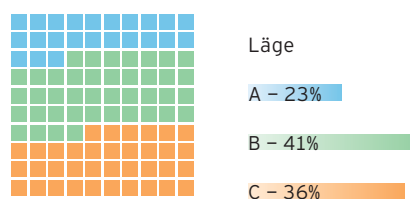
## LOKALANDEL

Andelen lokaler utgör cirka 9 procent av total area och består nästan uteslutande av ytor som är integrerade i bostadsbeståndet. Lokalerna är huvudsakligen uthyrda till företag med verksamheter som kompletterar boendet med olika former av serviceverksamhet. 47 procent av hyresintäkten kommer från avtal som löper ut under de kommande två åren. 16 procent av intäkterna kommer från avtal tecknade till 2017 eller längre.

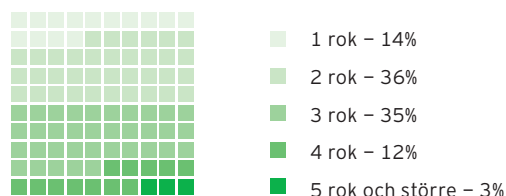
### MKB:S MARKNADSANDELAR (antal hyresrätter i Malmö)



### MKB:S LÄGESFÖRDELNING (uthyrbar yta, bostäder och lokaler)

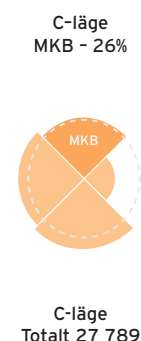
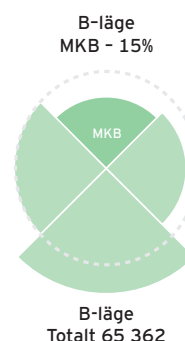
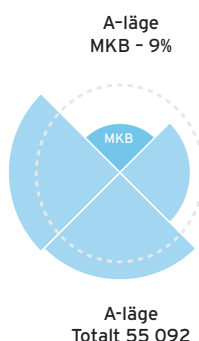
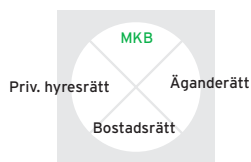


### MKB:S LÄGENHETSSTORLEKAR



### MARKNADSANDELAR (antal bostäder i Malmö, totalt 148 243, i respektive läge, 2011-12-31)

Streckad linje visar tänkt jämviktsfördelning 25 procent för respektive upplåtelseform.



### ANDEL BOSTÄDER I RESPEKTIVE LÄGE

|                  | Totalt Malmö | A-lägen | B-lägen | C-lägen |
|------------------|--------------|---------|---------|---------|
| Hyresrätt MKB    | 15%          | 9%      | 15%     | 26%     |
| Hyresrätt privat | 31%          | 38%     | 25%     | 32%     |
| Bostadsrätt      | 39%          | 37%     | 41%     | 35%     |
| Äganderätt       | 15%          | 16%     | 19%     | 7%      |
| Totalt hyresrätt | 46%          | 47%     | 40%     | 59%     |
| Summa total      | 100%         | 100%    | 100%    | 100%    |

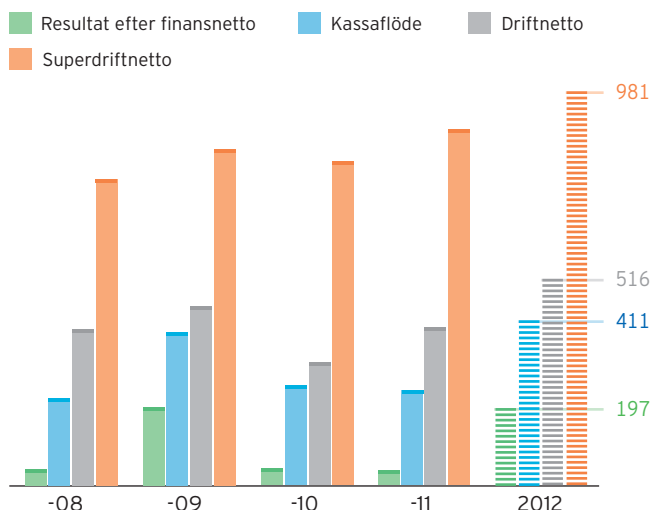
Källa: Malmö stad

# RESULTATSTRUKTUR

MKB:s resultat efter finansnetto ökade kraftigt under 2012 i förhållande till föregående års nivå, 197 miljoner kronor (35). Hyresintäkterna ökade med 91 miljoner kronor (70), finansnettot förbättrades till 116 miljoner (159) och underhållsnivån blev något lägre 466 miljoner (496). Driftnettot förbättras därmed med 120 miljoner kronor till 516 miljoner (396). Det beror framför allt på en något lägre underhållsvolym, effektiviseringar och ökade hyror.

Bolagets långsiktiga resultatförmåga - uttryckt som superdriftnetto (driftnetto före underhåll) - har stärkts. Superdriftnettot ska långsiktigt svara för bolagets förmåga att betala räntor och underhåll. Superdriftnettot ökade med närmare 9 procent till 580 kronor per kvadratmeter, totalt 981 miljoner kronor. De senaste fem åren har superdriftnettot i genomsnitt ökat med drygt 5 procent per år. Eftersom underhåll och räntor varierar över tiden ökar betydelsen av att den underliggande resultatförmågan utvecklas stabilt.

## RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESUTVECKLING (Mkr)



Under senare år har bolagets underhållsvolym ökat kraftigt. Under 2012 uppgick volymen till 275 kronor per kvadratmeter (296). Det är 98 kronor mer per kvadratmeter än genomsnittet för kommunägda bostadsbolag 2011, vilket motsvarar 166 miljoner kronor. Underhållsnivån under de kommande sju till åtta åren bedöms ligga strax under 300 kronor per kvadratmeter.

Den genomsnittliga räntekostnaden för bolaget uppgick till 2,4 procent (3,5), motsvarande 116 miljoner kronor netto. Av kostnaderna utgör 0,4 procent, eller 38,5 miljoner kronor, värdedifferenser avseende räntederivat.

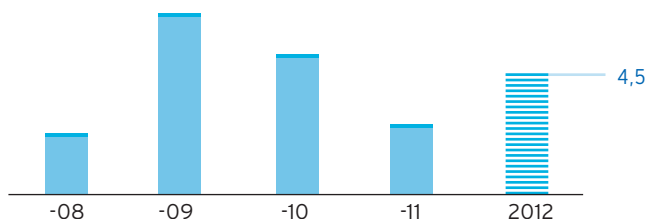
För att kunna behålla bolagets finansiella kapacitet i ljuset av de mycket omfattande underhållsbehoven, även under kommande år och en återgång till normala räntenivåer krävs resultatförbättringar framöver - både i form av hyreshöjningar och i produktivitetsförbättringar. Hyreshöjningar behövs också för att få bostadsmarknaden att fungera effektivare. Inom bolaget pågår ett program, benämnt 100-jakten, som syftar till höjning av produktiviteten. Fullt genomslag väntas under år 2013.

Direktavkastningen på bokfört fastighetsvärde uppgick 2012 till 7,1 procent (5,7). Totalavkastningen, baserad på fastigheternas marknadsvärden, uppgick till 8,2 procent (10,1), fördelat på 2,7 procent (2,3) i direktavkastning och 5,5 procent (7,8) i värdeförändring.

Räntetäckningsgraden 2012 ökade till 4,5 (2,5) främst beroende på minskade räntekostnader och ökade hyresintäkter under året.

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD

(Resultat efter finansnetto plus avskrivningar plus upp- och nedskrivningar av fastigheter plus räntenetto delat med räntenetto)



## MARKNAD OCH HYRESINTÄKTER

Även 2012 har kännetecknats av fortsatt stor brist på hyreslägenheter. I genomsnitt under året har vakanserna uppgått till cirka 0,7 procent, vilket är något högre jämfört med föregående år (0,5). Vakanserna beror på den ökade volymen lägenhetsrenoveringar och moderniseringar. Merparten av lägenheterna var kontrakterade för senare inflyttning. Omsättningen på kunder uppgick till 9,8 procent (11,4), vilket reflekterar obalansen på hyresmarknaden i Malmö; erfarenhetsmässigt torde en balanserad hyresmarknad uppvisa en omsättning runt 15-20 procent.

Den genomsnittliga bostadshyran i januari 2013 var 1 055 kronor per kvadratmeter. Förhandlingarna om 2013 års hyror var vid bokslutstillfället inte avslutade.

MKB har sedan början på 1990-talet genomfört en successiv differentiering av hyrorna i beståndet med hänsyn till fastigheternas läge och kvalitet. Därför ligger snitthyror i C-lägen mellan 850 och 1 050 kronor per kvadratmeter, medan lägenheter i A-lägen har snitthyror mellan 1 050 och 1 300 kronor per kvadratmeter, beroende på värdeår. I fastigheter nyproducerade på 2000-talet och som ligger i A-lägen, exempelvis Potatisåkern och Västra hamnen och Limhamn/Bunkeflo, ligger hyrorna mellan 1 400 och 1 800 kronor per kvadratmeter, med ett snitt på 1 525 kronor. Totalt sett bedöms hyrorna ligga under den marknadsmässiga jämviktsnivån; de flesta delmarknader kännetecknas av överefterfrågan. Efterfrågeöverskottet bedöms vara störst i fastigheter i A-lägen och som är producerade före millenniumskiftet.

Under 2012 fortsatte bruksvärdesöversynen i beståndet. De nya hyrorna tas ut av nyinflyttade kunder (inflyttningshyror). Sittande kunder får den nya hyran först efter en längre infasningsperiod. Om det nya bruksvärdet sjunker, genomförs sänkningen direkt. Vid årsskiftet hade drygt 21 200 lägenheter värderats enligt det nya systemet och endast cirka 1 300 lägenheter återstår. Med anledning av detta håller bolaget tillsammans med Hyresgästföreningen på med en uppdatering av den så kallade Malmömodellen som ska ligga till grund för en förnyad värdering av samtliga lägenheter. Syftet med



översynen är att få en löpande anpassning av hyressättningen för att därigenom stödja hyresmarknadens funktionssätt.

## LOKALER, ÅRSHYROR OCH YTOR

2013-01-01

| Lokaltyp         | Årshyra<br>Mkr | Andel %    | Uthyrningsbara ytor<br>Tkvm | Andel      |
|------------------|----------------|------------|-----------------------------|------------|
| Kontor           | 30             | 22         | 28                          | 18         |
| Butiker          | 42             | 30         | 38                          | 24         |
| Kommunal service | 47             | 34         | 44                          | 28         |
| Övriga           | 21             | 15         | 47                          | 30         |
| <b>Summa</b>     | <b>141</b>     | <b>100</b> | <b>157</b>                  | <b>100</b> |

## LOKALHYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER

|                 | Årshyra Mkr | Andel %    |
|-----------------|-------------|------------|
| 2013            | 30          | 21         |
| 2014            | 36          | 26         |
| 2015            | 33          | 23         |
| 2016            | 20          | 14         |
| 2017 och senare | 22          | 16         |
| <b>Summa</b>    | <b>141</b>  | <b>100</b> |

## DRIFTKOSTNADER

MKB:s driftkostnad, inklusive central administration, exklusive underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, minskade 2012 med drygt 1 procent till 420 kronor per kvadratmeter. Minskningen är hänförlig till minskade brandskador och effektivitetsförbättringar inom bland annat skadehantering, driftoptimering och effektivare inköps/upphandlingsprocesser. De totala driftkostnaderna har under flera år legat under snittet för kommunägda bostadsbolag. Kostnadsnivån ska ses i relation till MKB:s kundstruktur med en hög andel barnfamiljer i många områden och hög boendetäthet.

| DRIFTKOSTNADER (kr/kvm)             | 2012       | 2011       |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Reparationer/Skador                 | 45         | 53         |
| Skötsel, inre och yttre             | 92         | 91         |
| Renhållning                         | 23         | 22         |
| Vatten                              | 33         | 33         |
| El                                  | 27         | 30         |
| Bränsle                             | 101        | 97         |
| Administration                      | 79         | 77         |
| Ersättning till Hyresgästföreningen | 4          | 4          |
| Kabe-TV, Bredband                   | 5          | 5          |
| Övriga driftkostnader               | 11         | 12         |
| <b>Summa driftkostnader</b>         | <b>420</b> | <b>425</b> |

## UNDERHÅLLSKOSTNADER

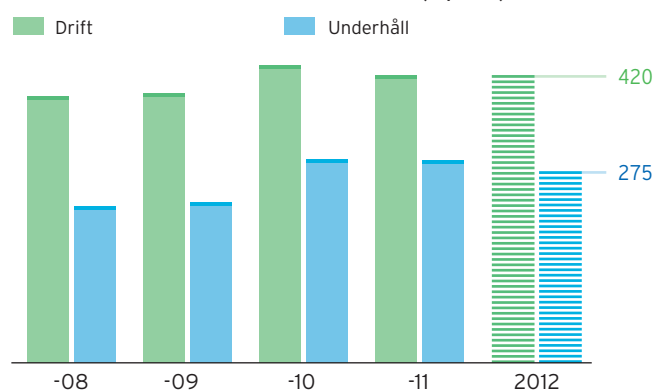
MKB:s fastigheter är i gott skick och underhålls fortlöpande enligt plan. Ambitionen är att utnyttja återstående livslängder hos olika komponenter, men också förnya och modernisera när efterfrågan finns. Satsningarna på beståndet har ökat kraftigt under senare år. 2012 blev utfallet något lägre än föregående år, kostnaderna uppgick till 275 kronor per kvadratmeter (296). Det ska jämföras med snittet för SABO-företagen som uppgick till 177 kronor år 2011.

Skälet till de ökade insatserna under senare år är åldersstruktu-

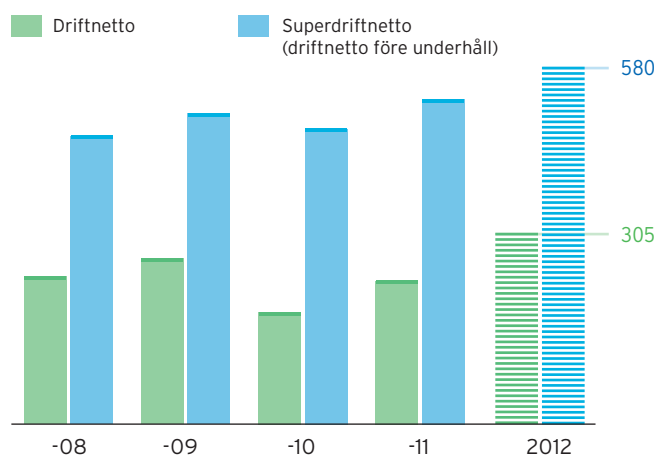
ren på fastigheterna. Utöver fastigheternas ytterskal - fönster, tak och fasader - handlar det bland annat om renovering av stammar, badrum och kök. Under den kommande 7-8 årsperioden bedöms den årliga kostnadsnivån ligga på en nivå strax under 300 kronor per kvadratmeter. Därutöver tillkommer investeringar i kvalitetsökningar på cirka 75-100 kronor per kvadratmeter. Sammanlagt innebär det en årlig underhålls- och investeringsvolym i beståndet på cirka 350-400 kronor per kvadratmeter eller uppemot 600-700 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 och uppgick 2012 till 67 kronor per kvadratmeter.

## DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER (kr/kvm)



## DRIFTNETTO (kr/kvm)



## FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatten uppgick 2012 till 40 miljoner kronor (38), 23 kronor per kvadratmeter. Bolagets latenta fastighetsskatt är mycket låg. Denna definieras som den återstående skattereduktion som lämnas på fastigheter med värdeår 2002 och yngre. Denna reduktion uppgår till 6,5 miljoner kronor, 4 kronor per kvadratmeter, och bortfaller successivt till och med år 2020.

## SKATTESITUATION

Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på fastigheterna och skattemässigt värde uppgick vid utgången av 2012 till 957 miljoner kronor (953). Temporära skillnader för finansiella instrument uppgår till 48 miljoner kronor (0). MKB har inga obeskattade reserver.

# FINANSIERING OCH FINANSIELLA RISKER

MKB är i sin verksamhet exponerad mot olika typer av risker. Bolaget arbetar kontinuerligt med att identifiera och värdera dessa risker i syfte att minimera effekterna på bolagets verksamhet och framtida utveckling.

MKB strävar efter att ha bred tillgång till såväl finansieringskällor som tekniker för att optimera ränte- och finansieringsrisker. I syfte att optimera kommunkoncernens effektivitet ska bolaget samverka med Malmö stad i fråga om upplåning och andra finansaktiviteter. Vid årsskiftet uppgick upplåningen hos stadens internbank till 2,5 miljarder kronor medan den egna publika finansieringen - certifikat och obligationer - stod för 2,0 miljarder. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 3,8 år med hänsyn tagen till derivat. Medelräntesatsen var vid samma tidpunkt 1,8 procent inklusive periodiserat marknadsvärde för derivat. Den finansiella nettoskulden ökade under året med 228 miljoner kronor till cirka 4,8 miljarder kronor.

Kostnaderna för finansiering med lång kapitallöptid har ökat avsevärt i spåren av finanskrisen, oavsett om upplåningen har skett över bank eller emission av obligationer. I syfte att erhålla lång kapitallöptid till låg kostnad har bolaget tre "obligationspaket" på sammanlagt 1,0 miljarder kronor med återstående löptider på mellan 2,5 och 4,5 år. Paketerna innehåller upplåning i form av obligationer och lån, placering i bostadsobligationer och upplåning via repomarknaden. Paketens ränterisker är neutraliserade. Upplägget höjer bruttolåneskulden i motsvarande mån.

## RÄNTEKOSTNADER

Den sedan mycket lång tid konsekvent tillämpade inriktningen: rating, relativt kort räntebindning skyddat av räntetak, långa kreditavtal samt hög andel publik finansiering, har gjort att MKB över tid haft mycket låga finansieringskostnader. Under 2012 uppgick den genomsnittliga räntekostnaden till 2,4 procent (3,5), varav värdedifferenser avseende derivat höjde kostnaden med 0,4 procentenheter.

## LÅN OCH RÄNTEBÄRANDE TILLGÅNGAR 2012-12-31

| Mkr                                  | Låneram* | Varav utnyttjat | Andel %    | Ränta % | Säkerställning      |
|--------------------------------------|----------|-----------------|------------|---------|---------------------|
| Certifikatprogram                    | 4 000    | 1 143           | 19         | 1,6     | Rating              |
| Repo-lån**                           | 980      | 427             | 7          | 1,4     | Obligationer        |
| Bilaterala lån                       | –        | 1 000           | 17         | 2,6     | Borgen              |
| Obligationslån                       | –        | 860             | 15         | 2,7     | Rating              |
| Direktlån Malmö stad                 | –        | 2 495           | 42         | –       | –                   |
| Kreditlöften                         | 3 700    | –               | –          | –       | Borgen och pantbrev |
| Checkräkningskredit                  | 100      | –               | –          | –       | Pantbrev            |
| <b>Summa lån</b>                     |          | <b>5 925</b>    | <b>100</b> |         |                     |
| Bostadsobligationer                  |          | 1 041           |            |         | Se not 16           |
| Bank                                 |          | 112             |            |         |                     |
| <b>Summa räntebärande tillgångar</b> |          | <b>1 153</b>    |            |         |                     |
| <b>Finansiell nettoskuld</b>         |          | <b>4 772</b>    |            |         |                     |

\*Omedelbart lyftbara krediter uppgår till 3 408 miljoner kronor.

\*\* Försäljning av bostadsobligationer med avtal om återköp, så kallat repovtal.

## RÄNTEKOSTNADER

| 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|------|------|------|------|------|------|
| 3,6% | 4,5% | 1,7% | 1,5% | 3,5% | 2,4% |

## LÅNEPORTFÖLJ

Låneportföljen består av en balanserad blandning av kort- och långfristiga krediter. Den totala låneportföljen på 5,9 miljarder kronor är fördelad på lån hos internbanken (2,5 miljarder kronor), certifikat (1,1 miljarder kronor), obligationslån (0,9 miljarder kronor), lån på repomarknaden (0,4 miljarder kronor) samt två bilaterala lån (1,0 miljarder kronor). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive derivatpositioner, uppgick vid årsskiftet till 3,8 år (4,3). Medelräntesatsen uppgick vid samma tidpunkt till 1,8 procent inklusive periodiserat marknadsvärde för derivat. Det finns även fleråriga kreditlöften från flera banker. Med beaktande av kreditlöften uppgick den genomsnittliga medellöptiden för lånen till 3,2 år.

Derivatpositionerna (exklusive de räntebytesavtal som är knutna till ovan nämnda paket) bestod vid årsskiftet av fem räntetak och nio räntebytesavtal. Räntetaken hade en volym om 4,0 miljarder kronor med längsta löptid december 2015 och medellöptid på 2,2 år (1,9). Strikenivån är 4,0 procent på samtliga räntetak. Räntebytesavtalen, så kallade swaps, har en volym på 1,7 miljarder kronor med en genomsnittlig löptid på 2,2 år och en marknadsräntenivå på i snitt 1,3 procent. Derivaten redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendationer till marknadsvärdet på bokslutsdagen, netto -38,5 miljoner kronor.

Kommunfullmäktige i Malmö har beslutat att möjliggöra för kommunstyrelsen att bevilja borgen eller lån från Malmö stad på hela MKB:s upplåning, dock högst 8 miljarder kronor varav 3,5 miljarder var utnyttjat vid årsskiftet. MKB betalar marknadsmässig avgift för att kompensera för de bättre villkor som dessa åtaganden innebär. Den publika finansieringen - certifikat och obligationer - vilar på bolagets rating. Inga av MKB:s uttagna pantbrev (2,5 miljarder kronor) var belånade vid årsskiftet.



Kenneth Lindeblad, husvärd i området Holma

## FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELL NETTOSKULD

2012-12-31

|             | RÄNTEFÖRFALL<br>EXKL DERIVAT |           |        | RÄNTEFÖRFALL<br>INKL DERIVAT |        | LÅNEFÖRFALL |        | LÅNEFÖRFALL<br>INKL KREDITAVTAL |        |
|-------------|------------------------------|-----------|--------|------------------------------|--------|-------------|--------|---------------------------------|--------|
|             | Mkr                          | Räntesats | Andel  | Mkr                          | Andel  | Mkr         | Andel  | Mkr                             | Andel  |
| 2013        | 3 413                        | –         | 100%   | –                            | –      | 2 113       | 44%    | 0                               | –      |
| 2014        | –                            | –         | –      | 663                          | 14%    | 800         | 17%    | 1 463                           | 36%    |
| 2015        | 360                          | –         | –      | 2 360                        | 49%    | 860         | 18%    | 860                             | 18%    |
| 2016        | –                            | –         | –      | 700                          | 15%    | 0           | 0%     | 1 450                           | 25%    |
| 2017        | 1 000                        | –         | –      | 1 050                        | 22%    | 1 000       | 21%    | 1 000                           | 21%    |
| MEDEL RÄNTA | –                            | 2,1%      | –      | 1,8 %                        | –      | –           | –      | –                               | –      |
| MEDELLÖPTID | –                            | –         | 1,2 år | –                            | 3,8 år | –           | 1,8 år | –                               | 3,2 år |
| SUMMA       | 4 772                        |           | 100%   | 4 772                        | 100%   | 4 772       | 100%   | 4 772                           | 100%   |

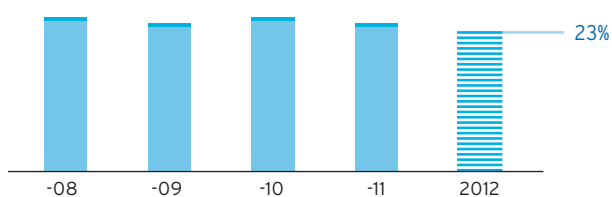
## KREDITVÄRDIGHET

MKB är sedan 1998 kreditvärderat av Standard & Poor's. Det aktuella kreditbetyget är:

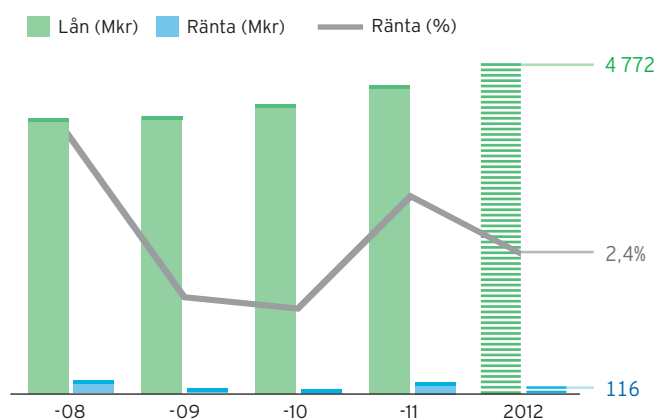
- AA- (stable) för långfristig internationell upplåning
- A1 för kortfristig internationell upplåning
- K1 för kortfristig inhemsk upplåning

## BELÅNINGSGRAD

Räntebärande nettoskuld i procent av fastigheternas marknadsvärde



## LÅNESKULD OCH RÄNTA







Mats O Nilsson, fastighetschef och Robert Fransson, husvärd under årets förebildsdag

## FINANSPOLICY

MKB är i sin verksamhet exponerad för ett antal finansiella risker, som ränterisk, finansieringsrisk och kreditrisk. Ramarna för den finansiella riskhanteringen fastställs årligen 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 en dag upp till fyra 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 0,55 procent av nettolåneskuden (för närvarande 26 miljoner kronor) med möjlighet att i vissa situationer gå upp till 0,69 procent (33 miljoner). Det innebär att om de sannolika ränteförändringarna inträffar får värdeförändringen inte överstiga 26 miljoner respektive 33 miljoner kronor.

Den 31 december 2012 var riskutnyttjandet 13,9 miljoner kronor (12,2).

## RÄNTEKOSTNADER VID ALTERNATIV RÄNTEUTVECKLING

| Marknadsränta, Mkr* | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---------------------|------|------|------|------|------|
| 2,0%                | 85   | 90   | 91   | 90   | 95   |
| 3,0%                | 117  | 128  | 130  | 130  | 141  |
| 4,0%                | 150  | 166  | 169  | 169  | 187  |
| 5,0%                | 142  | 175  | 192  | 208  | 234  |

\*Ränta på nettolåneskuld 4 772 Mkr (2012–12–31)

## 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 två år. Bolaget ska också hålla en likviditetsreserv som täcker det samlade finansieringsbehovet de kommande sex månaderna. Den 31 december 2012 var den återstående kapitalbindningen i MKB:s låneportfölj 3,2 år. Summan av likvida medel och bekräftade kreditlöften var 3,8 miljarder kronor, varav utnyttjade krediter uppgår till 3,7 miljarder. Omedelbart lyftbara krediter uppgår till 3,4 miljarder kronor.

## 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 2013

Låneskuden beräknas öka med runt 700 miljoner kronor under 2013 med anledning av pågående och planerade investeringar. Räntekostnaderna beräknas bli lägre 2013 i takt med att förfallande krediter omsätts till en lägre marknadsränta. Med hänsyn till skärpta kapitaltäckningsregler och ökade räntespreddar kommer bolaget i ökad grad att låna direkt av Malmö stad i syfte att effektivisera kommunkoncernens finansieringskostnader. Bolagets strategi är att även fortsättningsvis upprätthålla en hög finansiell kompetens och arbeta med en stor uppsättning finansieringsverktyg (internbank/egna lån, lång/kort kapitalbindning, kreditavtal, rating, publika lån/bilaterala lån, derivat med mera) för att med hög flexibilitet kunna optimera olika marknadsräntelägen.



Hyllie boulevard, Hyllie  
Stanislaw Welin, FOJAB arkitekter



# FASTIGHETERNAS VÄRDE

Värdet på MKB:s fastigheter ökade totalt sett under 2012 med 7,9 procent (10,0) till 20,6 miljarder kronor (19,1) (värdebidpunkt januari 2013). Efter justering för nytillkomna fastigheter, värda 443 miljoner kronor, har värdeförändringen under året uppgått till 5,5 procent. Direktavkastningen var 2,7 procent (2,3) och totalavkastningen uppgick därmed till 8,2 procent (10,1).

MKB:s fastigheter är bokförda till 7,7 miljarder kronor (7,5). Det motsvarar 4 512 kronor per kvadratmeter (4 454). Fastigheternas marknadsvärde bedöms av MKB till 20,6 miljarder kronor, vilket motsvarar 12 114 kronor per kvadratmeter (värdebidpunkt januari 2013). 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 avkastningsbaserad metod, där framtida driftnetton, räntebidrag och större underhållsbehov samt restvärdet vid kalkylperiodens slut bedömts för varje enskild fastighet. För kalkylering har analysverktyget Datscha använts. Antaganden kring drifts- och underhållsnivåer samt avkastningskrav har validerats av auktoriserade fastighetsvärderare på NAI Svefa, som även har ställt fastigheternas marknadsvärden i relation till ortsprismetoden. Värderingen baseras på hyresnivån i januari 2013. 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 samt 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 300-575 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 413 kronor per kvadratmeter.

Direktavkastningen har justerats för risker kopplade till de objekt, där det har bedömts som nödvändigt. Det genomsnittliga direktav-

kastningskravet för bostäder ligger på 5,2 procent (5,4). Tabellen visar i sammandrag direktavkastningen i olika delar av staden.

Räntebidragen avvecklades under 2012.

## REFERENSTABELL DIREKTAVKASTNING BOSTÄDER (%)

| OMRÅDE         | 2012 | 2011 |
|----------------|------|------|
| Augustenborg   | 5,50 | 5,50 |
| Bellevuegården | 5,00 | 5,00 |
| Fridhem        | 3,50 | 3,50 |
| Holma          | 5,75 | 6,00 |
| Lorensborg     | 5,00 | 5,00 |
| Mellanheden    | 4,25 | 4,25 |
| Rörsjöstaden   | 4,25 | 4,25 |
| Sorgenfri      | 5,50 | 5,50 |
| Törnrosen      | 6,50 | 6,50 |
| Västra hamnen  | 4,00 | 4,00 |

Samtliga indata i värderingsmodellen framgår av tabellen nedan.

|                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Värdebidpunkt                       | Januari 2013               |
| Kalkylperiod                        | 10 år                      |
| Inflation                           | 2 %                        |
| Hyresutveckling per år              | 2 %                        |
| Drift- och underhållskostnad, medel | 413 kr/kvm                 |
| Driftkostnadsutveckling             | 2 %                        |
| Underhållskostnadsutveckling        | 2 %                        |
| Vakansgrad Bostäder                 | 0,1 - 0,6 %                |
| Vakansgrad Lokaler                  | 0 - 10 %                   |
| Kalkylränta                         | 5,5 - 10 %                 |
| Direktavkastningskrav (bostäder)    | 3,5 - 6,60 % (medel 5,2 %) |

## BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet på MKB:s fastighetsbestånd bedömdes vid värderingstidpunkten i januari 2013 till 20,6 miljarder kronor. Det bedömda marknadsvärdet i januari 2012 var 19,1 miljarder kronor. Efter justering för nytillkomna och sålda fastigheter, värda 443 miljoner kronor, har värdeförändringen uppgått till 5,5 procent.

## OMRÅDE - MARKNADSVÄRDE

| BEDÖMT LÄGE       | Totalyta, kvm    | Marknadsvärde, Mkr | Ytandel     | Värdeandel  | Avkast. krav | Kr/kvm        |
|-------------------|------------------|--------------------|-------------|-------------|--------------|---------------|
| A                 | 381 000          | 7 517              | 22%         | 37%         | 4,1%         | 19 731        |
| B                 | 701 000          | 8 107              | 41%         | 39%         | 5,5%         | 11 564        |
| C                 | 617 000          | 4 959              | 36%         | 24%         | 6,1%         | 8 037         |
| <b>Summa</b>      | <b>1 699 000</b> | <b>20 583</b>      | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |               |
| <b>Medelvärde</b> |                  |                    |             |             | <b>5,2%</b>  | <b>12 114</b> |



## KÄNSLIGHETSANALYS

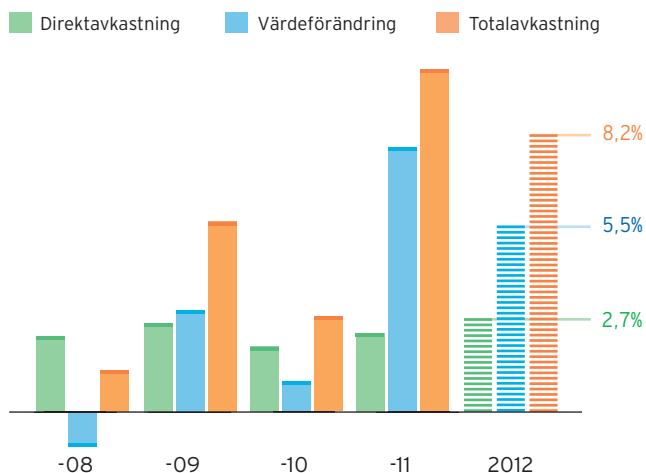
En känslighetsanalys har gjorts för att belysa vilken effekt olika faktorer har på marknadsvärdet. Resultatet av analysen framgår av tabellen nedan.

|                            | Känslighet % | Justerat värde Mdr | Förändring % |
|----------------------------|--------------|--------------------|--------------|
| Marknadsvärde              |              | 20,6               |              |
| Driftkostnader (momentan)  | 1            | 20,4               | -1           |
| Hyresökning (momentan)     | 1            | 20,9               | 2            |
| Hyresökning (momentan)     | 3            | 21,6               | 5            |
| Direktavkastning minskning | 0,5          | 22,9               | 11           |
| Direktavkastning minskning | 1            | 25,6               | 24           |
| Direktavkastning ökning    | 0,5          | 18,9               | -9           |

## FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING

Totalavkastningen för fastighetsbeståndet, det vill säga direktavkastningen plus årets värdeförändring, uppgick till 8,2 procent (10,1). 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 2,7 procent (2,3). Det gav tillsammans med värdeökningen på 5,5 procent (7,8), exklusive nytillkomna fastigheter, en totalavkastning för beståndet på 8,2 procent (10,1).

### FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING (%)



## REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET

### ÖVERVÄRDE

Det sammanlagda värdet av de färdigbyggda fastigheterna var vid årsskiftet 20,6 miljarder kronor, vilket motsvarar 12 114 kronor per kvadratmeter. Med utgångspunkt från marknadsvärdet beräknas fastigheternas övervärde till 12,9 miljarder kronor. Det är en ökning med cirka 12 procent från förra året.

### TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet uppgick vid årsskiftet till 13,1 miljarder kronor (13,0) eller 7 731 kronor per kvadratmeter (7 705). Det totala taxeringsvärdet uppgick till 64 procent av det bedömda marknadsvärdet (68).

| Mkr            | Mark         | Byggnad      | Totalt        |
|----------------|--------------|--------------|---------------|
| Bostäder       | 3 205        | 8 958        | 12 163        |
| Lokal          | 202          | 769          | 972           |
| <b>Summa</b>   | <b>3 408</b> | <b>9 728</b> | <b>13 135</b> |
| Därav tomträtt | 60           | 304          | 363           |

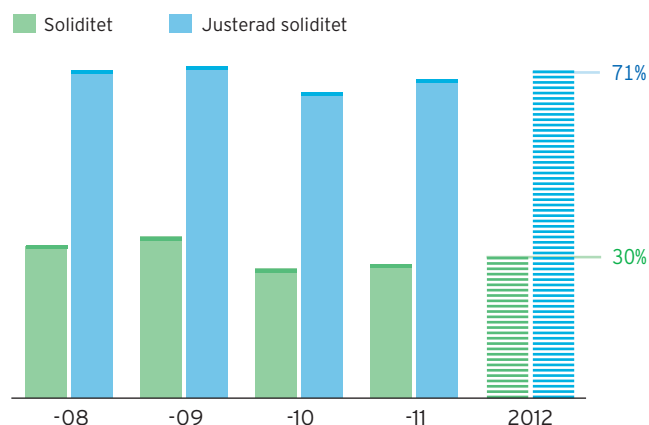
### JUSTERAD SOLIDITET

Bolagets redovisade egna kapital uppgår till 2,8 miljarder kronor och soliditeten till 30 procent. Med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, 12,9 miljarder kronor, kan den justerade soliditeten, utan justering för skatteeffekter, beräknas till 71 procent. De olika värderingsbegreppen sammanfattas nedan.

|                               | Fastighetsvärde Mkr | Fastighetsvärde kr/kvm | Eget kapital | Soliditet |
|-------------------------------|---------------------|------------------------|--------------|-----------|
| Enligt bokföringen 2012-12-31 | 7 667               | 4 512                  | 2 764        | 30%       |
| Enligt marknadsvärden         | 20 583              | 12 114                 | 15 681       | 71%       |

### REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET (%)

(soliditet med hänsyn till övervärde på fastigheterna utan hänsyn till skatteeffekter)



# RISKFAKTORER OCH RISKHANTERING

## Integrerat risktänkande

All affärsverksamhet är utsatt för risker. För att få en tydlig bild av dessa risker och hur de kan hanteras har MKB en strategi för riskhantering, vars syfte är att identifiera, mäta och förhindra att risker blir verklighet. Riskanalysen revideras årligen.

MKB skiljer på strategiska risker (den generella utvecklingen på bostadsmarknaden, nyproduktion och hyressättning), operativa risker (underhåll och återinvesteringar, IT-säkerhet, skadehantering, miljö, arbetsmiljö, varumärke och korruption), legala risker och finansiella risker. Övergripande trygghet och säkerhet ses som en del av affärsstrategin och målet är att dessa frågor ska vara en del av den dagliga operativa verksamheten.

Under 2012 gjordes en uppföljning av handlingsplanerna för de operativa riskerna och krisledningsorganisationen. Under året fördjupades och utvidgades systemen för intern styrning och kontroll. Bland annat har ansvarsroller, system för efterlevnad, kvalitetssäkring och dokumentation setts över. Särskild uppmärksamhet har under året ägnats åt korruptionsrisker. Finanspolicyn uppdaterades i december och anpassades till ändringar i stadens policy.

I samarbete med Stadkontorets trygghets- och säkerhetsfunktion (ATOS) planeras under 2013 en uppdatering av risk- och sårbarhetsanalysen. Under 2013 kommer kriskommunikationen vidareutvecklas och övas.

### STRATEGISKA RISKER

#### MARKNADSRISK

Försämrade konjunkturläge och/eller regional konkurrenskraft med stigande arbetslöshet och minskad inflyttning kan leda till vakanter, framför allt i ytterområden och i nyproducerade lägenheter med relativt höga hyror. De sammantagna marknadsriskerna för de närmaste åren bedömer bolaget som små. Riskerna kan till viss del balanseras genom ett väl differentierat bostadsbestånd och att bolaget upprätthåller en god relativ konkurrenskraft i form av välskötta fastigheter och goda relationer till kunderna.

#### NYPRODUKTION

Bolaget planerar för en omfattande nyproduktion de kommande åren. Rådande byggpriser balanserar på gränsen för rimlig lönsamhet och risktagande. Trots en viss avmattning i branschen där bland annat efterfrågan på villor och bostadsrätter har avtagit bedöms ändå risken för stigande byggkostnader som relativt hög, eftersom branschen har förmåga att anpassa sig till den rådande konjunkturen. MKB försöker möta och sprida risken genom att bygga kontinuerligt och företrädesvis mindre projekt, bygga med hög kvalitet avseende läge och standard samt upprätthålla en hög upphandlingskompetens med kunskap om LOU (Lagen om offentlig upphandling). Bolaget varierar upphandlingsformerna för att i största möjliga utsträckning passa till det enskilda projektets förutsättningar.

MKB har en hög intern kompetens om aktuella lagar, förordningar och föreskrifter samt om branschens regler och bestämmelser för att kunna möta såväl myndighetskrav som ekonomiska och tekniska krav från upphandlade leverantörer.

#### HYRESSÄTTNING

Bostadshyrorna står för närmare 90 procent av bolagets intäkter. Efterfrågan är stark sedan flera år. Det innebär att det kan vara svårt för den enskilde hyresgästen att få den bostad som efterfrågas samtidigt som det innebär en god riskmarginal för sämre tider för MKB. Riksdagen har också beslutat att hyressättningen framöver ska baseras på affärsmässiga principer och stödja en väl fungerande bostadsmarknad. Trots detta finns det skäl att hysa oro för den framtida hyressättningen. Under 2000-talet har bostadshyrornas värde successivt fallit i relation till köpkraft och inkomstutveckling. Situationen har efterhand lett till en allt sämre fungerande bostadsmarknad. Otydliga förutsättningar för hyressättningen är en risk, inte minst för upprustningar och nyproduktion. Den osäkra situationen är framför allt ett problem för stadens tillväxt och allmänna bostadsmarknad. MKB kan balansera risken med lägre ambition för upprustning och nyproduktion. Bolaget arbetar också aktivt för att stödja framväxten av effektiva spelregler för hyressättningen, exempelvis Malmömodellen.

### OPERATIVA RISKER

#### ÅTERINVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL

MKB underhåller fastigheterna kontinuerligt efter behov och årligen uppdaterade åtgärdsplaner. Med hänsyn till fastigheternas åldersstruktur kommer underhållsbehovet under de närmaste sju årtiota åren att ligga på en hög nivå: cirka 300 kronor per kvadratmeter eller cirka 500 miljoner kronor per år. Det finns en relativt hög risk för att priserna för entreprenader ökar, särskilt under högkonjunktur. Genom god framförhållning vid upphandling kan prisökningarna delvis motverkas. MKB:s låga skuldsättning och goda planering begränsar risken för att bolaget inte ska kunna värdesäkra fastigheterna. Vid ogynnsamma förutsättningar finns stor möjlighet att senarelägga delar av upprustningsprogrammet.

#### IT-SÄKERHET

Bolagets IT-policy föreskriver en hög datasäkerhet och åtgärder vidtas kontinuerligt och systematiskt. Under året förbättrades säkerheten mot dataintrång och risken för system- och leverantörsberoenden ytterligare. Prioriterade åtgärdsområden är fortsatt dataintrång, dokumentation av fibernät och kopplingar samt fysisk säkerhet i serverhall och kablage (el, kyla, sabotage med mera). Risken bedöms som medelstor.

## SKADEHANTERING

MKB arbetar systematiskt med handlingsplaner kring operativa riskfaktorer såsom brand, fjärrvärme, el, vatten, huvudkontor, IT, kabel-tv, bredband, telefoni, arbetsmiljö, störningar, krisledning med mera. Samtliga handlingsplaner uppdateras årligen och förbättras kontinuerligt. Under 2012 ägnades särskild uppmärksamhet åt att analysera och klassificera olika riskhändelser som ligger till grund för prioriteringen. I fråga om olika former av sociala risker fortsatte samarbetet med lokala myndigheter och övriga aktörer i anslutning kring stadens fyra områdesprogram. Under året genomfördes ett program benämnt *Trygghet i förvaltningen* som framför allt syftar till att öka tilliten hos de boende och vidareutveckla förvaltningen när det gäller enkla, konsekventa lösningar såsom belysning, buskage samt "helt, rent och snyggt". I denna anda genomfördes under 2012 en kampanj "Säg hej till din granne" som fått mycket uppmärksamhet. Under 2013 planeras framtagande av kriskommunikationsplan, övning och utbildning i kriskommunikation samt uppdatering av den övergripande risk- och sårbarhetsanalysen.

## MILJÖRISKER

Bolaget bedriver sedan flera år ett systematiskt miljöarbete med en mycket stor bredd inom såväl traditionellt miljöarbete som livsstilsfrågor bland kunder och medarbetare (se miljöavsnittet på sidan 30-37). För de risker som är kända bedömer bolaget risken som kontrollerad. Denna kan dock öka om experter och myndigheter gör nya upptäckter och omprövar gränsvärden. Särskild uppmärksamhet har under året ägnats åt analys av farlig verksamhet nära bolagets bostadsområden. Under kommande år kommer bolaget att utreda hur klimatförändringen påverkar riskbilden och hur behovet av anpassning ser ut.

## RISKER SOM AVSER ANSEENDET (VARUMÄRKET)

Förtroendet för bolaget hos boende kunder, ägare, allmänhet, medier och övriga intressenter är central för ett publikt bolag som MKB. För chefer och medarbetare sker löpande utbildning i relevant lagstiftning (offentlighet och sekretess, PUL, korruption med flera). Varje år arrangerar bolaget så kallade värderingsverkstäder med hela personalen där man tar fram gemensamma värderingar och diskuterar vad de innebär i praktiken. För leverantörer och andra externa parter finns kontrollrutiner i samband med upphandling. Regelbundna träffar arrangeras med leverantörer och entreprenörer. Under 2012 genomfördes en fördjupad analys av möjliga förtroendekriser som legat till grund för vissa förbättringar.

## RISKER FÖR KORRUPTION, MUTOR OCH BESTICKNING

Under året har också bolagets olika policyer rörande korruptionsrisker med mera utvidgats och rutiner för utbildning och efterlevandekontroll har utarbetats. I policyn ingår, förutom regler rörande givande och tagande av mutor, frågor knutna till bisysslor, jäv och intressekonflikter. Bolaget har också tydliggjort rutiner för hur medarbetare ska göra vid misstanke om brott mot lagar, regler eller god sed. Syftet är att skydda såväl bolaget, den anställda som övriga intressenter. MKB har en kontinuerlig och levande diskussion där bolagets hållning införlivas på ett naturligt sätt, till exempel vid årliga genomgångar, verksamhetsmöten, värderingsverkstäder, bildningsresor och utvecklingssamtal.

## FÖRSÄKRINGSBARA RISKER

MKB har ett sedvanligt försäkringsprogram för att skydda försäkringsbara tillgångar och intressen. Programmet omfattar fysiska tillgångar (fastigheter, inventarier med mera), olika sorters skadeståndsskyldigheter, förmögenhetsbrott samt skadeståndskrav gentemot VD eller styrelse. Analys av försäkringsrisker görs regelbundet i samband med upphandling och med hjälp av extern konsult.

## LEGALA RISKER

Bolagets verksamhet präglas av många affärsmässiga och ekonomiska avtal med kunder, leverantörer och andra motparter. Detta är normalt för ett bolag av MKB:s storlek och art. För att säkerställa en adekvat riskhantering har bolaget egen intern kompetens och upparbetade samarbeten med Stadskontorets juridiska avdelning och flera advokatkontor beroende på frågeställning. En övergripande riskgenomgång har genomförts under året liksom ett urval djupare analyser. Genomgången har inte indikerat att det skulle föreligga några kritiska riskbilder.

## EXTERNA RISKER

Bolaget påverkas av politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar. Även branschspecifika regler rörande kommunala bostadsbolag, hyreslag, hyressättning med flera kan påverka affärsverksamheten. Sammanfattningsvis bedöms MKB:s riskexponering i dessa frågor som normala för branschen. För att balansera riskerna har bolaget en noggrann omvärlds- och intressebevakning och deltar aktivt i den offentliga dialogen.

## FINANSIELLA RISKER

Finansiella risker avseende vakanser, drift och underhåll, skatter, finansiering, räntor och fastighetsvärdering behandlas under respektive avsnitt, se sidorna 48 och 51.



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

#### DRIFTNETTORISKER

|                                |     |            |        |
|--------------------------------|-----|------------|--------|
| Hysesförändring bostäder       | +/- | 1%         | 16 Mkr |
| Hysesförändring lokaler        | +/- | 2%         | 3 Mkr  |
| Drift- och underhållskostnader | +/- | 1%         | 13 Mkr |
| Fjärrvärme                     | +/- | 5 öre/kwh  | 15 Mkr |
| Elkraft                        | +/- | 10 öre/kwh | 5 Mkr  |
| Uppräkning fastighetsskatt     | +/- | 10%        | 4 Mkr  |

#### RÄNTERISKER

| Räntekostnader vid alternativ ränteutveckling |      |      |      |      |      |
|-----------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Marknadsränta, Mkr*                           | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
| 2,0%                                          | 85   | 90   | 91   | 90   | 95   |
| 3,0%                                          | 117  | 128  | 130  | 130  | 141  |
| 4,0%                                          | 150  | 166  | 169  | 169  | 187  |
| 5,0%                                          | 142  | 175  | 192  | 208  | 234  |

\*Ränta på nettolåneskuld 4 772 Mkr (2012–12–31)

#### FASTIGHETSVÄRDE

Känslighet mot bedömt marknadsvärde

|                            | Känslighet % | Justerat värde Mdr | Förändring % |
|----------------------------|--------------|--------------------|--------------|
| Marknadsvärde              | -            | 20,6               | -            |
| Driftkostnader (momentan)  | 1            | 20,4               | -1           |
| Hysesökning (momentan)     | 1            | 20,9               | 2            |
| Hysesökning (momentan)     | 3            | 21,6               | 5            |
| Direktavkastning minskning | 0,5          | 22,9               | 11           |
| Direktavkastning minskning | 1            | 25,6               | 24           |
| Direktavkastning ökning    | 0,5          | 18,9               | -9           |

#### SAMMANSTÄLLNING AV RISKFAKTORER

| RISKKATEGORI                    | MÖJLIGA RISKER FÖR MKB                                                  | RISKHANTERING                                                                            |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Marknadsrisk                    | Försämrat konjunkturläge och/eller regional konkurrenskraft             | Välskötta fastigheter och goda relationer till hyresgästerna                             |
| Nyproduktion                    | Stigande byggkostnader                                                  | Bygga kontinuerligt och med hög kvalitet, mindre projekt, hög upphandlingskompetens      |
| Hyressättning                   | Otydlig målsättning hos motparten, underpris-sättning                   | Sänkt ambitionsnivå för upprustning av beståndet och nyproduktion                        |
| Återinvesteringar och underhåll | Stigande priser, obalanserad hyressättning                              | Hög flexibilitet i upprustningsprogram                                                   |
| IT-säkerhet                     | Dataintrång, system- och leverantörsberoenden samt fysisk säkerhet      | Systematisk genomlysning                                                                 |
| Skadehantering                  | Person- och egendomsskador                                              | Systematisk analys och uppföljning. Risk- och sårbarhetsanalys                           |
| Miljörisker                     | Hälsorisker, miljöskador, klimatförändringar                            | Systematisk analys och uppföljning                                                       |
| Varumärke                       | Etiska eller andra överträdelse hos anställda eller externa parter      | Utbildning i lagar och regler, genomgång av policyer, värderingsverkstäder, stresstester |
| Korruption                      | Bedrägerier eller etiska överträdelse av anställda eller externa parter | Internrevision, utbildning av personal                                                   |
| Försäkringsbara risker          | Skada på egendom eller andra intressen                                  | Internrevision, utbildning av personal                                                   |
| Legal risker                    | Rättstvister                                                            | Årlig genomgång, systematisk analys                                                      |
| Externa risker                  | Skatter, avgifter och regeländringar                                    | Fortlöpande omvärlds- och intressebevakning                                              |
| Finansiella risker              | Ekonomiska förluster                                                    | Policyer, fastställda regler för rapportering och kontroll                               |

# RÄKENSKAPSSAMMANDRAG FEMÅRSÖVERSIKT

## ENLIGT OFFICIELL REDOVISNING

| RESULTATRÄKNING (Mkr)                             | 2008       | 2009       | 2010       | 2011       | 2012       |
|---------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                   | 1 497      | 1 579      | 1 591      | 1 658      | 1 749      |
| Fastighetskostnader och central administration    | -1 107     | -1 130     | -1 283     | -1 262     | -1 233     |
| <b>Bruttoresultat inkl central administration</b> | <b>391</b> | <b>449</b> | <b>308</b> | <b>396</b> | <b>516</b> |
| Avskrivningar                                     | -179       | -189       | -196       | -202       | -214       |
| Återföring och nedskrivning fastigheter           | -          | -          | -12        | -          | 11         |
| Finansnetto                                       | -172       | -64        | -59        | -159       | -116       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          | <b>40</b>  | <b>195</b> | <b>42</b>  | <b>35</b>  | <b>197</b> |

| BALANSRÄKNING (Mkr)                           | 2008         | 2009         | 2010         | 2011         | 2012         |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Anläggningstillgångar exkl obligationer       | 7 039        | 7 173        | 7 347        | 7 709        | 8 106        |
| Obligationer                                  | -            | -            | 1 511        | 1 157        | 1 041        |
| Omsättningstillgångar exkl likvida tillgångar | 57           | 97           | 179          | 130          | 51           |
| Likvida medel                                 | 69           | 68           | 116          | 72           | 112          |
| <b>Summa tillgångar</b>                       | <b>7 165</b> | <b>7 339</b> | <b>9 153</b> | <b>9 067</b> | <b>9 310</b> |
| Eget kapital                                  | 2 395        | 2 543        | 2 570        | 2 588        | 2 764        |
| Avsatt till skatt                             | 272          | 251          | 246          | 250          | 201          |
| Lån                                           | 4 044        | 4 142        | 5 892        | 5 772        | 5 925        |
| Övriga långfristiga skulder                   | -            | 7            | 16           | 23           | 21           |
| Kortfristiga skulder exkl lån                 | 454          | 396          | 430          | 434          | 400          |
| <b>Summa skulder och eget kapital</b>         | <b>7 165</b> | <b>7 339</b> | <b>9 153</b> | <b>9 067</b> | <b>9 310</b> |

## ENLIGT INOFFICIELL ÖVERSIKTLIG IFRS-REDOVISNING\*

| RESULTATRÄKNING (Mkr)                             | 2008        | 2009       | 2010       | 2011         | 2012         |
|---------------------------------------------------|-------------|------------|------------|--------------|--------------|
| Nettoomsättning                                   | 1 497       | 1 579      | 1 590      | 1 658        | 1 749        |
| Fastighetskostnader och central administration    | -1 021      | -1 042     | -1 155     | -983         | -927         |
| <b>Bruttoresultat inkl central administration</b> | <b>477</b>  | <b>537</b> | <b>435</b> | <b>675</b>   | <b>822</b>   |
| Avskrivningar                                     | -18         | -10        | -11        | -12          | -10          |
| Värdeförändring fastigheter                       | -402        | 220        | -95        | 968          | 639          |
| Finansnetto                                       | -172        | -64        | -59        | -159         | -116         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          | <b>-115</b> | <b>682</b> | <b>271</b> | <b>1 472</b> | <b>1 335</b> |

| BALANSRÄKNING (Mkr)                           | 2008          | 2009          | 2010          | 2011          | 2012          |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Anläggningstillgångar exkl obligationer       | 16 410        | 17 033        | 17 435        | 19 234        | 20 769        |
| Obligationer                                  | -             | -             | 1505          | 1157          | 1041          |
| Omsättningstillgångar exkl likvida tillgångar | 57            | 97            | 179           | 130           | 51            |
| Likvida medel                                 | 69            | 68            | 116           | 72            | 112           |
| <b>Summa tillgångar</b>                       | <b>16 536</b> | <b>17 198</b> | <b>19 235</b> | <b>20 593</b> | <b>21 972</b> |
| Eget kapital                                  | 9 143         | 9 810         | 9 999         | 11 082        | 12 096        |
| Avsatt till skatt                             | 2 896         | 2 844         | 2 899         | 3 281         | 3 531         |
| Lån                                           | 4 044         | 4 142         | 5 892         | 5 773         | 5 925         |
| Övriga långfristiga skulder                   | -             | 7             | 16            | 23            | 21            |
| Kortfristiga skulder exkl lån                 | 454           | 396           | 430           | 434           | 400           |
| <b>Summa skulder och eget kapital</b>         | <b>16 536</b> | <b>17 198</b> | <b>19 235</b> | <b>20 593</b> | <b>21 972</b> |

\*Redovisningen gör inte anspråk på att vara fullständig utan syftar till att illustrera hur en övergång skulle framstå.

# NYCKELTAL FEMÅRSÖVERSIKT

## ENLIGT OFFICIELL REDOVISNING

|                                                                 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012  |
|-----------------------------------------------------------------|------|------|------|------|-------|
| Direktavkastning, %                                             | 6,6  | 6,9  | 4,7  | 5,7  | 7,1   |
| Avkastning på eget kapital, %                                   | 1,7  | 7,9  | 1,6  | 1,3  | 7,4   |
| Avkastning på totalt kapital, %                                 | 3,6  | 3,7  | 1,9  | 3,2  | 4,7   |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                         | 2,2  | 6,6  | 5,1  | 2,5  | 4,5   |
| Soliditet, %                                                    | 33   | 35   | 28   | 29   | 30    |
| Skuldsättningsgrad, ggr                                         | 1,7  | 1,6  | 1,7  | 1,7  | 1,7   |
| Investeringar, Mkr                                              | 908  | 350  | 384  | 568  | 514   |
| Bruttokassaflöde före investeringar, Mkr                        | 219  | 384  | 250  | 237  | 411   |
| Genomsnittlig skuldränta kalenderåret, %                        | 4,5  | 1,7  | 1,5  | 3,5  | 2,4   |
| Driftnetto, kr/kvm                                              | 241  | 272  | 185  | 236  | 305   |
| Superdriftnetto, kr/kvm                                         | 472  | 509  | 486  | 532  | 580   |
| Hyra bostäder, kr/kvm                                           | 870  | 915  | 933  | 967  | 1 018 |
| Driftkostnader, kr/kvm                                          | 394  | 398  | 439  | 425  | 420   |
| Underhållskostnader, kr/kvm                                     | 231  | 237  | 300  | 296  | 275   |
| Total drift- och underhållskostnad inkl fastighetsskatt, kr/kvm | 648  | 658  | 764  | 745  | 719   |

## ENLIGT INOFFICIELL ÖVERSIKTLIG IFRS-REDOVISNING\*

|                                                                 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012  |
|-----------------------------------------------------------------|------|------|------|------|-------|
| Direktavkastning, %                                             | 3,1  | 3,4  | 2,7  | 3,8  | 4,3   |
| Avkastning på eget kapital                                      | -1,3 | 7,2  | 2,7  | 14,0 | 11,5  |
| Avkastning på totalt kapital                                    | 0,5  | 4,5  | 2,1  | 8,7  | 7,4   |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                         | 2,8  | 7,8  | 7,4  | 4,2  | 7,1   |
| Soliditet, %                                                    | 55   | 57   | 52   | 54   | 55    |
| Skuldsättningsgrad, ggr                                         | 0,4  | 0,4  | 0,4  | 0,4  | 0,4   |
| Investeringar, Mkr                                              | 994  | 438  | 512  | 847  | 820   |
| Bruttokassaflöde före investeringar, Mkr                        | 305  | 472  | 377  | 516  | 706   |
| Genomsnittlig skuldränta kalenderåret, %                        | 4,5  | 1,7  | 1,5  | 3,5  | 2,4   |
| Driftnetto, kr/kvm                                              | 294  | 326  | 262  | 403  | 485   |
| Superdriftnetto, kr/kvm                                         | 472  | 509  | 485  | 533  | 580   |
| Hyra bostäder, kr/kvm                                           | 870  | 915  | 933  | 967  | 1 018 |
| Driftkostnader, kr/kvm                                          | 394  | 398  | 439  | 425  | 420   |
| Underhållskostnader, kr/kvm                                     | 178  | 184  | 224  | 130  | 94    |
| Total drift- och underhållskostnad inkl fastighetsskatt, kr/kvm | 593  | 604  | 685  | 578  | 538   |

| FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|--------------------------------|------|------|------|------|------|
| Vakansgrad bostäder, %         | 0,5  | 0,3  | 0,3  | 0,5  | 0,7  |
| Flyttningfrekvens bostäder, %  | 11,9 | 11,5 | 10,6 | 11,4 | 9,8  |
| Totalavkastning enligt SFI     | 1,2  | 5,6  | 2,8  | 10,1 | 8,2  |

\*Redovisningen gör inte anspråk på att vara fullständig utan syftar till att illustrera hur en övergång kan påverka olika nyckeltal.

**Direktavkastning** - Resultat före avskrivning i procent av genomsnittligt värde på färdigställda fastigheter.

**Avkastning på eget kapital** - Resultat före skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

**Avkastning på totalt kapital** - Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

**Räntetäckningsgrad** - Resultat före skatt med återläggning av avskrivningar, värdeförändringar av fastigheter och räntenetto delat med räntenetto.

**Soliditet** - Eget kapital i procent av balansomslutningen.

**Skuldsättningsgrad** - Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar delat med eget kapital.

**Bruttokassaflöde före investeringar** - Resultat före skatt med återläggning av avskrivningar, värdeförändringar av fastigheter och resultat av fastighetstransaktioner.

**Genomsnittlig skuldränta kalenderåret** - Finansnetto med återläggning av räntebidrag i procent av genomsnittligt räntebärande nettolåneskuld under året.

**Driftnetto, kr per kvm** - Resultat före avskrivning minskat med central administration delat med genomsnittlig uthyrningsbar area.

**Superdriftnetto, kr per kvm** - Driftnetto med återläggning av underhållskostnader.

**Vakansgrad bostäder** - Bruksvärdeshyra för vakanta lägenheter i procent av bruttohyra.

**Flyttningfrekvens** - Antalet avflyttningar under året i procent av genomsnittligt antal lägenheter.





Ekostaden Augustenborg

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Styrelsen och verkställande direktören för MKB Fastighets AB (publ) (org.nr 556049-1432) lämnar härmed årsredovisning för verksamheten år 2012. MKB har Malmö stad som enda aktieägare. Företaget är anslutet till Fastigo Arbetsgivareorganisation och SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag).

MKB Fastighets AB (MKB) är moderbolag i koncernen. Förutom MKB omfattade koncernen under redovisningsåret MKB Net AB (org. nr 556139-3629), som bedriver verksamheter knutna till koncernens bredbandsnät och Fastighetsbolaget Jungmannen AB (org. nr 556793-1562). Det sistnämnda bolaget, innehållande fastigheten Jungmannen 2, förvärvades under 2011 och fusionerades med moderbolaget under 2012.

Under 2012 förvärvades Fastighetsbolaget AB Mellersta Sundholmen (org. nr 556762-6741), innehållande fastigheten Sundholmen 2 och dotterbolaget Mellersta Sundhomen Parkerings AB (org. nr 556853-7574). Fastighetsbolaget AB Mellersta Sundholmen fusionerades med moderbolaget under 2012.

## KONCERNEN

### FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens uthyrningsbara yta ökade under året med 9 762 kvadratmeter och uppgick i slutet av december till 1 699 080 kvadratmeter. Antalet lägenheter ökade med 131 till 22 670 (22 539). Vid årsskiftet pågick nyproduktion av 648 lägenheter som kommer att färdigställas successivt under 2013 och 2014.

### VIKTIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

#### Omfattande nyproduktion av bostäder

Totalt färdigställdes 133 lägenheter och vid årsskiftet pågick produktion av ytterligare 648 lägenheter.

Stora insatser har gjorts för att bygga upp en betydande och mångsidig projektportfölj som ska möjliggöra igångsättning då marknadsförutsättningar finns. Förutom en rad projekt av relativt begränsad volym har under året planerats för produktion i några större stadsområden, till exempel i Holma (Holmastan - the European City) och Sege park.

#### Fortsatt stor omfattning på underhåll och förbättring av beståndet

Till följd av fastighetsbeståndets åldersstruktur, med en hög andel hus byggda under rekordåren, kommer underhållsbehoven även de närmsta sju till åtta åren uppgå till betydande volymer, runt 600-700 miljoner kronor årligen, vilket ligger 50 procent över en normaliserad nivå. Underhåll och förbättringsinvesteringar uppgick under året till totalt 588 miljoner kronor (620), varav 466 miljoner (496) kostnadsfördes som underhåll. Fasadenovering, takomläggning, fönsterbyte, badrumsrenovering och stambyte har skett i stor omfattning.

#### Finansiering

Bolagets kreditbetyg för långfristig finansiering bekräftades under året till AA- av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's. Samarbetet med Stadskontoret fördjupades under året i syfte att effektiv-

sera kommunkoncernens finansförvaltning. MKB har upptagit lån hos Internbanken på 2,5 miljarder kronor, som motiveras med ränteskillnaden som Malmö stads AAA rating innebär.

## 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 144 stycken eller 0,6 procent av beståndet (114 respektive 0,5). Vakanserna reflekterar den ökade volymen av mer omfattande lägenhetsrenoveringar och moderniseringar. Merparten av de vakanta lägenheterna var kontrakterade för senare inflyttning. Omsättningen på lägenheter uppgick till 9,8 procent (11,4), vilket speglar obalansen på bostadsmarknaden i staden. Efterfrågan på nyproducerade lägenheter är generellt svagare eftersom hyran i de flesta fall upplevs som hög i förhållande till befintliga hyresbostäder. Vakansen i nyproduktionen är något högre generellt än i befintligt bestånd och även omsättningen är initialt högre under de första åren.

## RÖRELSERESULTAT

Resultatet efter finansnetto uppgick under året till 197 miljoner kronor (35). Den underliggande resultatförmågan utvecklades positivt: driftnettot före underhåll (intäkter minus driftkostnader, det så kallade superdriftnettot) ökade med 89 miljoner kronor till 981 miljoner. Förbättringen är hänförlig till lägre driftkostnader och högre hyror. De totala hyresintäkterna ökade med 5,6 procent eller 91 miljoner kronor till 1 717 miljoner (1 626). Av ökningen kan 29 miljoner hänföras till den generella hyreshöjningen för bostäder på 2,56 procent från och med den 1 april 2012. Av den övriga ökningen av hyresintäkterna är huvuddelen effekter av nya fastigheter och standardhöjningar i beståndet.

De totala driftkostnaderna (inklusive central administration, exklusive underhåll och tomträtsavgäld) ökar till 712 miljoner kronor (711), samtidigt som den genomsnittliga förvaltningsytan har utökats med knappt 18 000 kvadratmeter mellan åren. Driftkostnaderna per kvadratmeter minskar med drygt 1 procent till 420 kronor per kvadratmeter (425).

Underhållskostnaderna uppgick till 466 miljoner kronor (496), vilket motsvarar 275 kronor per kvadratmeter (296). Underhållsvolymen, som ligger mer än 50 procent över snittet för kommunägda bostadsbolag, har sin grund i åldersstrukturen, att en stor andel av fastighetsbeståndet nu nått en ålder där mer omfattande underhållsåtgärder behövs, bland annat tak, fasader, fönster, renovering av stammar och badrum.

De totala avskrivningarna uppgick till 214 miljoner kronor (202), varav 204 miljoner (191) avsåg fastigheter och 2 miljoner (3) bredbandsnätet. Fastigheterna skrivs av med 2,0 procent per år på anskaffningskostnaden (bokförd anskaffningskostnad justerad för upp- och nedskrivningar) och bredbandsnätet med 20 procent.

Finansnettot förbättrades med 43 miljoner kronor till -116 miljoner kronor (-159). Den genomsnittliga räntekostnaden för den finansiella nettoskuld under året minskade till 2,4 procent (3,5). Räntebidragen från staten upphörde under året (1 miljon kronor).

## KASSAFLÖDE

Det operativa kassaflödet från rörelsen (resultat efter finansnetto plus avskrivningar) uppgick till 411 miljoner kronor (237).

## INVESTERINGAR

De totala investeringarna uppgick under året till 514 miljoner kronor (568). Av investeringarna avsåg 385 miljoner (373) nybyggnad inklusive mark och 122 miljoner (123) ombyggnad och förbättringar.

Under året färdigställdes 133 lägenheter, varav 54 i kvarteret Sundholmen (Ön Limhamn), 75 i kvarteret Fäladsmarken (Segevång), 4 i kvarteret Lodet (Möllevången). Vid årsskiftet pågick produktion av 648 nya lägenheter, däribland 93 i Hyllie boulevard (Hyllie), 171 i kvarteret Trevnaden (Sofielund), 187 i kvarteret Sjöjungfrun och 51 i Koggen (Västra hamnen) samt 56 i kvarteret Bohus (Dalaplan).

## LIKVIDITET OCH SOLIDITET

Det synliga egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 2 764 miljoner kronor (2 588), vilket innebar en soliditet på 30 procent (29). De färdigställda fastigheterna var vid årsskiftet bokförda till 7 667 miljoner kronor (7 522). Det genomsnittliga bokförda värdet på färdigställda fastigheter uppgick till 4 512 kronor per kvadratmeter (4 454).

Den finansiella nettoskulden (lån minus räntebärande tillgångar) ökade med 228 miljoner kronor till 4 772 miljoner eller 2 809 kronor per kvadratmeter. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 112 miljoner (72). Vid årsskiftet uppgick summan av lyftbara nya krediter till 3 408 miljoner. På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 1,8 procent inklusive effekter av räntederivat (2,6) medan den genomsnittliga räntelöptiden - med hänsyn till räntetak upp till 4 procent - var 3,8 år (4,3).

## FINANSPOLICY

Styrelsen fastställer minst en gång per år, senast i december 2012, en finanspolicy som reglerar gränserna för risker avseende räntor, finansiering, motparter samt kontrollsystem. Anpassning har skett till Malmö stads policy.

## FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDEN

Marknadsvärdet på fastigheterna har MKB beräknat till 20 583 miljoner kronor (19 083) vid värderingstidpunkt januari 2013. Värderingen följer Svenskt Fastighetsindex (SFI) riktlinjer. Den är gjord med hjälp av en avkastningsbaserad metod, där framtida driftnetton, räntebidrag, större underhållsbehov och restvärdet vid kalkylperiodens slut bedöms för varje enskild fastighet. För hämtning av generell marknadsinformation och kalkylering har analysverktyget Datscha använts. Marknadsvärderingen har föranlett nedskrivning av fastigheter i kvarteret Fäladsmarken (Segevång) med 15 miljoner kronor samt uppskrivningar av tre fastigheter i Västra hamnen (Salongen 10, Propellern 1 och Ankar-spelet 23) samt två fastigheter vid Östervärn (Yngve 1 och Svante 19) med 27 miljoner kronor.

## MODERBOLAGET

Resultatet efter finansnetto för moderbolaget uppgick till 183 miljoner kronor (21). Det egna kapitalet uppgick till 2 727 miljoner (2 560), medan den redovisade soliditeten uppgick till 29 procent (28).

## UTSIKTER 2013 FÖR KONCERNEN

Den allmänna efterfrågan på befintliga hyresbostäder i regionen är mycket stark. Resultatet efter finansnetto bedöms till storleksordningen 160-180 miljoner kronor och kassaflödet (resultat efter finansiella poster plus avskrivningar) beräknas till runt 350 miljoner kronor. Prognosen är dock behäftad med flera osäkerhetsmoment, särskilt rörande hyror, räntor och nedskrivningsrisker avseende nyproducerade fastigheter. Förhandlingarna med Hyresgästföreningen om 2013 års bostadshyror var vid bokslutstillfället inte klara. Räntekostnaderna antas minska något jämfört med 2012. Underhållsvolymen planeras ligga på en mycket hög nivå, runt 290 kronor per kvadratmeter. Fluktuationer i dessa parametrar inverkar kraftfullt på bolagets resultat.

Med hänsyn till att det årliga renoveringsbehovet under de närmaste sju till åtta åren kommer att ligga på en hög nivå beroende på ålderstrukturen i beståndet och att marknadsräntorna så småningom torde återgå till ett normalläge runt fyra-fem procent, kommer det att behövas en kombination av åtgärder för att behålla bolagets finansiella position, bland annat successiv höjning av hyresnivån och en kontinuerlig produktivitetsutveckling.

De totala investeringsutgifterna under 2013 beräknas uppgå till runt en miljard kronor exklusive eventuella fastighetsförvärv, varav cirka 150 miljoner i förbättringsinvesteringar i beståndet och cirka 800-900 miljoner i nyproduktion. Vid årsskiftet pågick nyproduktion av 648 lägenheter, däribland Hyllie boulevard (Hyllie), kvarteret Trevnaden (Sofielund), kvarteren Sjöjungfrun och Koggen (Västra hamnen), kvarteret Bohus (Dalaplan) och Holma torg (förtätning i Holma). Under 2013 beräknas ytterligare 400 nya lägenheter kunna byggstartas, däribland, kvarteret Sofia (Rörsjöstaden), kvarteret Katten (Lugnet) samt Greenhouse (Augustenborg).

Från och med räkenskapsåret 2014 ska K3-reglerna från Bokföringsnämnden tillämpas (BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning med tillhörande vägledning). Det kommer innebära förändringar i externredovisningen och resultatstrukturen framöver.



## RESULTATRÄKNINGAR

| Mkr                                                    | NOT      | KONCERNEN |          | MODERBOLAGET |          |
|--------------------------------------------------------|----------|-----------|----------|--------------|----------|
|                                                        |          | 2012      | 2011     | 2012         | 2011     |
| NETTOOMSÄTTNING                                        |          |           |          |              |          |
| Hysesintäkter                                          | 1        | 1 717,2   | 1 625,7  | 1 717,2      | 1 621,5  |
| Övriga intäkter                                        | 2        | 31,6      | 32,0     | 11,1         | 14,1     |
| Summa nettoomsättning                                  |          | 1 748,8   | 1 657,7  | 1 728,3      | 1 635,6  |
| FASTIGHETSKOSTNADER EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR            |          |           |          |              |          |
| Driftkostnader                                         | 3,4,5    | -699,4    | -707,1   | -695,3       | -702,4   |
| Underhåll                                              | 6        | -465,8    | -496,2   | -465,8       | -496,2   |
| Fastighetsskatt                                        |          | -39,5     | -38,1    | -39,5        | -38,0    |
| Summa fastighetskostnader                              |          | -1 204,7  | -1 241,4 | -1 200,6     | -1 236,6 |
| BRUTTORESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR                      |          | 544,0     | 416,4    | 527,7        | 399,0    |
| Avskrivningar                                          | 7        | -213,7    | -202,2   | -211,5       | -198,3   |
| BRUTTORESULTAT                                         |          | 330,3     | 214,2    | 316,1        | 200,7    |
| Centrala administrations- och marknadsföringskostnader | 8, 9, 23 | -28,5     | -20,4    | -28,5        | -20,4    |
| Nedskrivning av fastigheter                            |          | -15,4     | -23,4    | -15,4        | -23,4    |
| Återföring av nedskrivning av fastigheter              |          | 26,6      | 23,4     | 26,6         | 23,4     |
| RÖRELSERESULTAT                                        |          | 313,0     | 193,8    | 298,8        | 180,3    |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR                |          |           |          |              |          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter              |          | 114,8     | 92,3     | 114,8        | 92,2     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | 10       | -230,6    | -252,3   | -230,6       | -252,3   |
| Räntebidrag                                            |          | 0,0       | 1,0      | 0,0          | 1,0      |
| Summa finansiella investeringar                        |          | -115,8    | -159,0   | -115,9       | -159,1   |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER                      |          | 197,3     | 34,8     | 183,0        | 21,3     |
| Skatt på årets resultat                                | 11       | -13,6     | -9,6     | -9,9         | -5,8     |
| ÅRETS RESULTAT                                         |          | 183,7     | 25,2     | 173,1        | 15,5     |
|                                                        |          |           |          |              |          |
| Resultat per aktie, kr                                 |          |           |          | 11,537       | 1,030    |
| Utdelning per aktie, kr                                |          |           |          | 1,675        | 0,515    |

## BALANSRÄKNINGAR

| Mkr                                          | NOT    | KONCERNEN      |                | MODERBOLAGET   |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        | 2012           | 2011           | 2012           | 2011           |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |                |                |                |                |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |                |                |                |                |
| Byggnader och mark                           | 12, 24 | 7 667,0        | 7 522,4        | 7 667,0        | 7 327,4        |
| Pågående ny-, till- och ombyggnader          | 13     | 318,6          | 150,0          | 318,6          | 150,0          |
| Maskiner och inventarier                     | 14     | 23,7           | 27,1           | 19,3           | 21,0           |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |        |                |                |                |                |
| Aktier och andelar                           | 15     | 0,1            | 0,1            | 0,3            | 0,3            |
| Obligationer                                 | 16     | 1 040,9        | 1 156,6        | 1 040,9        | 1 156,6        |
| Fordringar hos dotterbolag                   |        | –              | –              | –              | 192,0          |
| Andra långfristiga fordringar                | 25     | 96,9           | 9,3            | 96,9           | 9,3            |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |        | <b>9 147,2</b> | <b>8 865,5</b> | <b>9 143,0</b> | <b>8 856,7</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |                |                |                |                |
| Förråd                                       |        | 0,6            | 1,0            | 0,6            | 1,0            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |                |                |                |                |
| Kundfordringar                               |        | 8,8            | 6,3            | 5,1            | 3,5            |
| Övriga fordringar                            |        | 7,3            | 1,3            | 7,3            | 1,3            |
| Skattefordringar                             |        | –              | 80,1           | –              | 80,1           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17     | 34,3           | 41,4           | 33,9           | 41,0           |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        | <b>111,8</b>   | <b>71,5</b>    | <b>111,5</b>   | <b>71,3</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |        | <b>162,8</b>   | <b>201,5</b>   | <b>158,4</b>   | <b>198,3</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |        | <b>9 310,0</b> | <b>9 067,1</b> | <b>9 301,4</b> | <b>9 055,0</b> |

| Mkr                                          | NOT | KONCERNEN      |                | MODERBOLAGET   |                |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|----------------|----------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |     | 2012           | 2011           | 2012           | 2011           |
| <b>BUNDET EGET KAPITAL</b>                   |     |                |                |                |                |
| Aktiekapital                                 |     | 1 500,0        | 1 500,0        | 1 500,0        | 1 500,0        |
| Bundna reserver                              |     | 205,8          | 205,9          | –              | –              |
| Reservfond                                   |     | –              | –              | 205,0          | 205,0          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>1 705,8</b> | <b>1 705,9</b> | <b>1 705,0</b> | <b>1 705,0</b> |
| <b>FRITT EGET KAPITAL</b>                    |     |                |                |                |                |
| Fria reserver/balanserat resultat            |     | 874,7          | 857,1          | 849,2          | 839,6          |
| Periodens resultat                           |     | 183,7          | 25,2           | 173,1          | 15,5           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>1 058,3</b> | <b>882,3</b>   | <b>1 022,3</b> | <b>855,1</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>2 764,1</b> | <b>2 588,2</b> | <b>2 727,3</b> | <b>2 560,1</b> |
| <b>AVSÄTTNINGAR</b>                          |     |                |                |                |                |
| Avsättningar för skatter                     | 18  | 200,6          | 250,4          | 200,4          | 250,0          |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |     | <b>200,6</b>   | <b>250,4</b>   | <b>200,4</b>   | <b>250,0</b>   |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                  | 19  |                |                |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 5 064,8        | 4 772,5        | 5 064,8        | 4 772,5        |
| Obligationslån                               |     | 860,0          | 1 000,0        | 860,0          | 1 000,0        |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 20,8           | 22,6           | 20,8           | 22,6           |
| Skulder till koncernbolag                    |     | –              | –              | 30,7           | 18,1           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>5 945,5</b> | <b>5 795,0</b> | <b>5 976,3</b> | <b>5 813,1</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |     |                |                |                |                |
| Leverantörsskulder                           |     | 148,2          | 135,6          | 148,1          | 135,5          |
| Övriga skulder                               |     | 29,9           | 42,9           | 28,6           | 42,2           |
| Skatteskulder                                |     | 8,2            | 0,8            | 7,2            | –              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20  | 213,5          | 254,2          | 213,5          | 254,0          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>399,8</b>   | <b>433,5</b>   | <b>397,5</b>   | <b>431,7</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>9 310,0</b> | <b>9 067,1</b> | <b>9 301,4</b> | <b>9 055,0</b> |
| <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>                    | 21  | <b>427,8</b>   | <b>827,7</b>   | <b>427,8</b>   | <b>827,7</b>   |
| <b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>                   | 22  | <b>2,0</b>     | <b>1,9</b>     | <b>2,0</b>     | <b>1,9</b>     |

## EGET KAPITAL

| KONCERNEN (Mkr)                              | AKTIEKAPITAL | BUNDNA RESERVER | FRIA RESERVER | TOTALT EGET KAPITAL |
|----------------------------------------------|--------------|-----------------|---------------|---------------------|
| Vid årets början                             | 1 500,0      | 205,8           | 882,3         | 2 588,1             |
| Justeringspost                               | –            | –               | –             | –                   |
| Förskjutning mellan fritt och bundet kapital | –            | –               | –             | –                   |
| Utdelning                                    | –            | –               | -7,7          | -7,7                |
| Årets resultat                               | –            | –               | 183,7         | 183,7               |
| Vid årets slut                               | 1 500,0      | 205,8           | 1 058,3       | 2 764,1             |

| MODERBOLAGET (Mkr) | AKTIEKAPITAL | BUNDNA RESERVER | FRIA RESERVER | TOTALT EGET KAPITAL |
|--------------------|--------------|-----------------|---------------|---------------------|
| Vid årets början   | 1 500,0      | 205,0           | 855,1         | 2 560,1             |
| Fusionsresultat    | –            | –               | 1,8           | 1,8                 |
| Utdelning          | –            | –               | -7,7          | -7,7                |
| Årets resultat     | –            | –               | 173,1         | 173,1               |
| Vid årets slut     | 1 500,0      | 205,0           | 1 022,3       | 2 727,3             |

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





## KASSAFLÖDESANALYSER

| Mkr                                                                                 | KONCERNEN     |               | MODERBOLAGET  |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                                     | 2012          | 2011          | 2012          | 2011          |
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |               |               |               |               |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                            | <b>197,3</b>  | <b>34,8</b>   | <b>183,0</b>  | <b>21,3</b>   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |               |               |               |               |
| Av- och nedskrivningar                                                              | 241,5         | 202,2         | 206,2         | 198,3         |
| Realisationsvinst som belastat resultatet                                           | -             | -             | -             | -             |
| Övriga poster som ej ingår i kassaflödet                                            | -             | 0,7           | -             | -             |
| <b>Summa</b>                                                                        | <b>241,5</b>  | <b>202,9</b>  | <b>206,2</b>  | <b>198,3</b>  |
| Inkomstskatt                                                                        | 23,5          | -83,9         | 26,4          | -78,1         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>462,3</b>  | <b>153,8</b>  | <b>415,6</b>  | <b>141,4</b>  |
| Förändring i rörelsekapital                                                         |               |               |               |               |
| Ökning(-)/minskning(+) av förråd                                                    | 0,4           | 0,1           | 0,4           | 0,1           |
| Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar                                         | 5,4           | 120,0         | 6,4           | 119,0         |
| Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder                                            | -47,9         | 9,8           | -423,9        | 9,8           |
| <b>Summa</b>                                                                        | <b>-42,1</b>  | <b>129,9</b>  | <b>-417,2</b> | <b>129,0</b>  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                     | <b>420,2</b>  | <b>283,7</b>  | <b>-1,6</b>   | <b>270,4</b>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |               |               |               |               |
| Utbetalningar för förvärv av dotterbolaget                                          | -             | -             | -             | -58,0         |
| Utbetalningar för förvärv av anläggningstillgångar                                  | -513,6        | -568,0        | -335,1        | -310,6        |
| Utbetalningar för förvärv av finansiella anläggningstillgångar                      | -             | -             | -             | -             |
| Inbetalningar från försäljning av anläggningstillgångar                             | 160,0         | -             | 161,3         | -             |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                     | <b>-353,6</b> | <b>-568,0</b> | <b>-173,8</b> | <b>-368,6</b> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |               |               |               |               |
| Inbetalning från upptagna lån                                                       | 2 211,5       | 493,9         | 2 211,5       | 493,9         |
| Utbetalning för amortering/inlösen av lån                                           | -2 059,2      | -400,0        | -2 059,2      | -400,0        |
| Ökning(-)/minskning(+) av långfristiga fordringar                                   | -169,0        | 358,4         | 60,2          | 354,3         |
| Utbetalning av lån till dotterbolag                                                 | -             | -             | -             | -200,1        |
| Ökning(+)/minskning(-) av långfristiga skulder                                      | -1,9          | -206,5        | 10,8          | -188,4        |
| Utbetald utdelning                                                                  | -7,7          | -6,5          | -7,7          | -6,5          |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                    | <b>-26,3</b>  | <b>239,4</b>  | <b>215,6</b>  | <b>53,2</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                             | <b>40,3</b>   | <b>-44,9</b>  | <b>40,2</b>   | <b>-45,0</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                               | <b>71,5</b>   | <b>116,4</b>  | <b>71,3</b>   | <b>116,4</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                                 | <b>111,8</b>  | <b>71,5</b>   | <b>111,5</b>  | <b>71,3</b>   |

# BOKSLUTSKOMMENTARER

Bokslutskommentarer avser koncernen och är även tillämpliga 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, org.nr 212000-1124, som enda aktieägare.

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget MKB Fastighets AB samt dotterbolagen MKB Net AB och Mellersta Sundholmen Parkering AB, i vilka 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 samt 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 samt den standardhöjande delen i stambyten har aktiverats i redovisningen.

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

## FASTIGHETSVÄRDERING

Värderingen, som följer Svenskt Fastighetsindex (SFI) riktlinjer, har gjorts med hjälp av en avkastningsbaserad metod, där framtida driftnetton, räntebidrag och större underhållsbehov samt restvärdet vid kalkylperiodens slut bedömts för varje enskild fastighet. För kalkylering har analysverktyget Datscha använts.

Värderingen baseras på hyresnivån januari 2013.

Samtliga fastigheter har kategoriserats utifrån läge, skick och ålder. Drift- och underhållskostnader har därefter bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation om avkastningskrav och drift- och underhållskostnader. I kalkylen har större renoveringsbehov tagits med där det har bedömts som nödvändigt för att upprätthålla fastighetens skick och standard. Drift- och underhållskostnader ligger i intervallet 300-575 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 413 kronor.

Direktavkastningen har justerats för objektsrelaterad risk där det har bedömts som nödvändigt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet ligger på 5,2 procent (5,4). Samtlig indata i värderingsmodellen framgår av tabellen.

## INDATA KASSAFLÖDESKALKYL

|                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Värdetidpunkt                       | januari 2013             |
| Kalkylperiod                        | 10 år                    |
| Inflation                           | 2 %                      |
| Hyresutveckling per år              | 2 %                      |
| Drift- och underhållskostnad, medel | 413 kr/kvm               |
| Driftskostnadsutveckling            | 2 %                      |
| Underhållskostnadsutveckling        | 2 %                      |
| Vakansgrad Bostäder                 | 0,1 - 0,6 %              |
| Vakansgrad Lokaler                  | 0 - 10 %                 |
| Kalkylränta                         | 5,5 - 10,0 %             |
| Direktavkastningskrav (bostäder)    | 3,5 - 6,6 % (medel 5,2%) |

Med utgångspunkt i ovanstående har marknadsvärdet på MKB:s fastighetsbestånd vid värderingstidpunkten januari 2013 bedömts till 20 583 miljoner kronor. Det bedömda marknadsvärdet i januari 2012 var 19 083 miljoner kronor. Efter justering för nytillkomna och sålda fastigheter, vars värden uppgick till 443 miljoner kronor, har värdet ökat med 5,5 procent.

## AVSKRIVNINGAR

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av anläggnings-tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Byggnader                | 2 % per år  |
| Markanläggningar         | 5 % per år  |
| Maskiner och inventarier | 20 % per år |
| Datorer, hårdvara        | 33 % per år |
| Bredbandsnät             | 20 % per år |
| Immateriella tillgångar  | 20 % 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, som inte direkt matchar mot underliggande krediter, har marknadsvärderats per bokslutsdagen.

## ÖVRIGT

Samtliga noter avser koncernen, om ej annat anges.

Från och med räkenskapsåret 2014, ska K3-reglerna från Bokföringsnämnden tillämpas (BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning med tillhörande vägledning). Det kommer innebära förändringar i externredovisningen och resultatstrukturen framöver.

# NOTER

## NOT 1 HYRESINTÄKTER

Specificering av hyresintäkter

|                                      | TOTALHYRA      |                | HYRESBORTFALL <sup>1)</sup> |              | NETTO          |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|--------------|----------------|----------------|
|                                      | 2012           | 2011           | 2012                        | 2011         | 2012           | 2011           |
| Bostäder                             | 1 578,7        | 1 486,1        | -9,5                        | -7,1         | 1 569,2        | 1 478,9        |
| Lokaler                              | 142,3          | 143,0          | -15,0                       | -15,8        | 127,3          | 127,3          |
| Garage och p-platser                 | 35,8           | 33,4           | -5,3                        | -3,9         | 30,5           | 29,5           |
| <b>Summa</b>                         | <b>1 756,8</b> | <b>1 662,5</b> | <b>-29,8</b>                | <b>-26,8</b> | <b>1 727,0</b> | <b>1 635,7</b> |
| <b>Därutöver avseende bostäder:</b>  |                |                |                             |              |                |                |
| Självförvaltning                     |                |                |                             |              | -2,6           | -2,6           |
| Övriga hyresreduceringar             |                |                |                             |              | -4,0           | -5,3           |
| <b>Summa</b>                         |                |                |                             |              | <b>-6,7</b>    | <b>-7,9</b>    |
| <b>Summa nettohyror för bostäder</b> |                |                |                             |              | <b>1 562,5</b> | <b>1 471,0</b> |

**Därutöver avseende lokaler:**

|                                     |  |  |  |  |                |                |
|-------------------------------------|--|--|--|--|----------------|----------------|
| Hyresreduceringar                   |  |  |  |  | -3,2           | -2,1           |
| <b>Summa nettohyror för lokaler</b> |  |  |  |  | <b>124,2</b>   | <b>125,2</b>   |
| <b>Summa nettohyror totalt:</b>     |  |  |  |  | <b>1 717,2</b> | <b>1 625,7</b> |

1) Hyresbortfallet avser bruksvärdeshyra för bostäder och bedömd marknads-hyra för lokaler.

## NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER

|                                           | 2012        | 2011        |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
| Bredband                                  | 19,9        | 18,1        |
| Kabel-TV                                  | 1,3         | 0,9         |
| Övriga förvaltningsintäkter <sup>1)</sup> | 10,4        | 13,0        |
| <b>Summa</b>                              | <b>31,6</b> | <b>32,0</b> |

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

## NOT 3 DRIFTKOSTNADER

|                                              | 2012          | 2011          |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer/löpande underhåll <sup>1)</sup> | -76,9         | -89,1         |
| Skötsel                                      | -155,5        | -152,4        |
| Renhållning                                  | -38,7         | -37,6         |
| Vatten                                       | -55,1         | -54,7         |
| El                                           | -45,6         | -50,2         |
| Bränsle                                      | -170,9        | -163,3        |
| Administration <sup>2)</sup>                 | -106,0        | -108,8        |
| Ersättning till Hyresgästföreningen          | -7,4          | -7,3          |
| Bredband                                     | -3,6          | -4,5          |
| Kabel-TV                                     | -4,3          | -3,6          |
| Övriga driftkostnader                        | -35,2         | -35,5         |
| <b>Summa driftkostnader</b>                  | <b>-699,4</b> | <b>-707,1</b> |

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 inkluderas all direkt arbetsledning av underhålls-, reparations- och skötselverksamhet samt kostnader för utbildning och information.

## NOT 4 MEDELANTALET ANSTÄLLDA OCH FÖRDELNING MELLAN KVINNOR OCH MÄN

Medelantalet helårsanställda har under året varit 241 (248) varav 100 (107) kvinnor.

Fördelningen mellan kvinnor och män i styrelsen är 3 kvinnor och 6 män. Fordelningen mellan kvinnor och män bland verkställande ledning är 1 kvinna och 2 män.

## NOT 5 LÖNER MED MERA FÖRDELAT MELLAN LEDNINGS-PERSONAL OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

|                                | 2012                         |                                         | 2011                         |                                             |
|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
|                                | Löner och andra ersättningar | Sociala kostnader (varav pensionskost.) | Löner och andra ersättningar | Sociala kostnader (varav pensionskostnader) |
| Styrelsen och VD <sup>1)</sup> | -1,6                         | -1,0<br>(-0,5)                          | -1,5                         | -0,9<br>(-0,5)                              |
| Övriga anställda <sup>2)</sup> | -96,6                        | -49,6<br>(-7,5)                         | -95,5                        | -47,2<br>(-7,6)                             |
| <b>Summa</b>                   | <b>-98,2</b>                 | <b>-50,6<br/>(-8,0)</b>                 | <b>-97,0</b>                 | <b>-48,1<br/>(-8,1)</b>                     |

1) Lön och förmåner till VD specificeras i not 23.

2) I beloppet för löner och sociala kostnader har preliminär avsättning till MKB Premiepensionsstiftelse gjorts med 8,0 (3,5).

Inga löner eller arvoden har utgått i MKB Net AB och Mellersta Sundholmen Parkering 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

|                          | 2012          | 2011          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Fastigheter              | -203,7        | -191,3        |
| Maskiner och inventarier | -7,8          | -8,4          |
| Bredbandsinventarier     | -2,2          | -2,5          |
| <b>Summa</b>             | <b>-213,7</b> | <b>-202,2</b> |

Samtliga tillgångar har avskrivits enligt linjär metod. Fastigheterna har avskrivits med 2 procent på byggnadsvärdet, markanläggningar med 5 procent, datorer med 33 procent och övriga tillgångar med 20 procent.

## NOT 8 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH MARKNADSFÖRINGSKOSTNADER

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

## NOT 9 UPPLYSNING OM REVISORERNAS ARVODE

|                                      | 2012         |                | 2011         |                |
|--------------------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
|                                      | Revision     | Övriga uppdrag | Revision     | Övriga uppdrag |
| Grant Thornton Sweden AB             | 321,0        | -              | 299,0        | -              |
| Lekmannarevision/Malmö Stadsrevision | 102,0        | -              | 80,0         | -              |
| <b>Summa</b>                         | <b>423,0</b> | <b>-</b>       | <b>379,0</b> | <b>-</b>       |

Beloppen är exklusive moms.

## NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2012          | 2011          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader <sup>1)</sup> | -222,1        | -243,8        |
| Övriga finansiella kostnader | -8,5          | -8,5          |
| <b>Summa</b>                 | <b>-230,6</b> | <b>-252,3</b> |

1) Av räntekostnaderna utgjorde 56,3 kostnad (58,1) för s k derivatinstrument som begränsar risken vid höjningar av marknadsräntan. Premiekostnaden har, i enlighet med ÅRL 4:14a, beräknats med utgångspunkt från räntetakens marknadsvärde på bokslutsdagen. Det sammanlagda marknadsvärdet på derivatinstrument uppgick vid utgången av året till -38,5 (-20,2).



## NOT 11 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

| KONCERNEN                                                                                    | 2012         | 2011        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| Aktuell skattekostnad                                                                        | -64,0        | -6,2        |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader                                               | 50,4         | -3,4        |
| <b>Redovisad skatt</b>                                                                       | <b>-13,6</b> | <b>-9,6</b> |
| Resultat före skatt                                                                          | 197,3        | 34,8        |
| Skatt enligt gällande skattesats 26,3 %                                                      | -51,8        | -9,2        |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter                     | 1,9          | 10,8        |
| Skatteeffekt av skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga av- och nedskrivningar | -5,0         | -7,9        |
| Korrigerig finansiella instrument tidigare år                                                | -9,1         | -           |
| <b>Total skatt</b>                                                                           | <b>-64,0</b> | <b>-6,2</b> |
| MODERBOLAGET                                                                                 | 2012         | 2011        |
| Aktuell skattekostnad                                                                        | -60,1        | -2,7        |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader                                               | 50,2         | -3,1        |
| <b>Redovisad skatt</b>                                                                       | <b>-9,9</b>  | <b>-5,8</b> |
| Resultat före skatt                                                                          | 183,0        | 21,3        |
| Skatt enligt gällande skattesats 26,3 %                                                      | -48,0        | -5,6        |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter                     | 1,9          | 10,7        |
| Skatteeffekt av skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga av- och nedskrivningar | -4,9         | -7,8        |
| Korrigerig finansiella instrument tidigare år                                                | -9,1         | -           |
| <b>Total aktuell skatt</b>                                                                   | <b>-60,1</b> | <b>-2,7</b> |

## NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

| BYGGNADER OCH MARKANLÄGGNINGAR                                 | KONCERNEN       | MODERBOLAG      |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                                    | 8 571,9         | 8 406,4         |
| Omfört från pågående ny-, till- och ombyggnader                | 81,2            | 81,2            |
| Fusion Jungmannen AB                                           | -               | 165,5           |
| Fusion Mellersta Sundholmen AB                                 | -               | 165,4           |
| Anskaffning Mellersta Sundholmen AB                            | 165,4           | -               |
| Nyanskaffning under året                                       | 53,2            | 53,2            |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                             | <b>8 871,7</b>  | <b>8 871,7</b>  |
| Ingående avskrivningar                                         | -2 485,3        | -2 483,7        |
| Fusion Jungmannen AB                                           | -               | -1,6            |
| Fusion Mellersta Sundholmen AB                                 | -               | -               |
| Omklassificering avskrivningar föregående år                   | 37,6            | 37,6            |
| Årets avskrivningar                                            | -165,8          | -165,8          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                                  | <b>-2 613,5</b> | <b>-2 613,5</b> |
| Ingående uppskrivningar                                        | 1 896,5         | 1 896,5         |
| Årets uppskrivningar                                           | -               | -               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar av uppskrivna belopp       | -459,8          | -459,8          |
| Omklassificering avskrivningar föregående år                   | -37,6           | -37,6           |
| Årets avskrivningar av uppskrivet belopp                       | -37,9           | -37,9           |
| <b>Utgående uppskrivningar netto</b>                           | <b>1 361,2</b>  | <b>1 361,2</b>  |
| Ingående nedskrivningar                                        | -626,3          | -626,3          |
| Årets återförda nedskrivningar                                 | 26,6            | 26,6            |
| Årets nedskrivningar                                           | -15,4           | -15,4           |
| <b>Utgående nedskrivningar</b>                                 | <b>-615,1</b>   | <b>-615,1</b>   |
| <b>Utgående planenligt restvärde på byggnader</b>              | <b>7 004,3</b>  | <b>7 004,3</b>  |
| MARK                                                           | KONCERNEN       | MODERBOLAG      |
| Ingående anskaffningsvärde                                     | 625,2           | 594,2           |
| Fusion Jungmannen AB                                           | -               | 31,0            |
| Fusion Mellersta Sundholmen AB                                 | -               | 16,3            |
| Anskaffning Mellersta Sundholmen AB                            | 16,3            | -               |
| Nyanskaffning under året                                       | 21,1            | 21,1            |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                             | <b>662,6</b>    | <b>662,6</b>    |
| <b>Utgående bokfört värde på byggnader och mark</b>            | <b>7 667,0</b>  | <b>7 667,0</b>  |
| Taxeringsvärden                                                | 13 094,6        | 13 094,6        |
| varav byggnader:                                               | 9 680,0         | 9 680,0         |
| Skillnaden mellan bokfört och skattemässigt värde uppgår till: | 956,9           | 956,9           |

## NOT 13 PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNADER

|                                       | 2012         | 2011         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående värde                        | 150,0        | 263,7        |
| Årets nybyggnader                     | 174,8        | 46,5         |
| Årets ombyggnader                     | 76,1         | 75,0         |
| Omföring till färdigställda byggnader | -81,2        | -234,7       |
| Omföring till underhåll               | -1,1         | -0,4         |
| <b>Summa utgående värde</b>           | <b>318,6</b> | <b>150,0</b> |

## NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER

| KONCERNEN                                  | 2012          | 2011          |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                | 382,8         | 384,8         |
| Korrigerig tidigare års anskaffningsvärden | -             | -9,5          |
| Fusion Centrumlinjen Fastigheter AB        | -             | 0,2           |
| Nyanskaffning under året                   | 6,6           | 12,4          |
| Avgår: Försäljningar och utrangeringar     | -1,0          | -5,1          |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>         | <b>388,4</b>  | <b>382,8</b>  |
| Ingående avskrivningar                     | -355,7        | -359,2        |
| Korrigerig tidigare års avskrivningar      | -             | 9,5           |
| Återförs: Försäljningar och utrangeringar  | 1,0           | 5,0           |
| Årets avskrivningar                        | -10,0         | -10,9         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>              | <b>-364,7</b> | <b>-355,7</b> |

|                                                                  |             |             |
|------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Utgående planenligt restvärde på maskiner och inventarier</b> | <b>23,7</b> | <b>27,1</b> |
|------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|

| MODERBOLAGET                                                     | 2012         | 2011         |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                                      | 113,0        | 117,9        |
| Korrigerig tidigare års anskaffningsvärden                       | -            | -9,5         |
| Fusion Centrumlinjen Fastigheter AB                              | -            | 0,2          |
| Nyanskaffning under året                                         | 6,1          | 9,4          |
| Avgår: Försäljningar och utrangeringar                           | -1,0         | -5,0         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                               | <b>118,1</b> | <b>113,0</b> |
| Ingående avskrivningar                                           | -92,0        | -98,0        |
| Korrigerig tidigare års avskrivningar                            | -            | 9,5          |
| Återförs: Försäljningar och utrangeringar                        | 1,0          | 5,0          |
| Årets avskrivningar                                              | -7,8         | -8,4         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                                    | <b>-98,8</b> | <b>-92,0</b> |
| <b>Utgående planenligt restvärde på maskiner och inventarier</b> | <b>19,3</b>  | <b>21,0</b>  |

## 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.

Aktier i helägt dotterbolag Mellersta Sundholmen Parkerings AB, 556853-7574, Malmö. 50 000 kr i aktiekapital fördelat på 500 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.

Andel i Andelsföreningen Skånehem, bokförd till 1 kr.

## NOT 16 OBLIGATIONER

|                             | KONCERNEN      | MODERBOLAG     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Ingående värde              | 1 156,6        | 1 156,6        |
| Årets försäljning/inköp     | -160,0         | -160,0         |
| Årets förändring kursvärde  | 44,2           | 44,2           |
| Årets förändring övrigt     | 0,1            | 0,1            |
| <b>Summa utgående värde</b> | <b>1 040,9</b> | <b>1 040,9</b> |

Bostadsobligationerna avser AAA-ratade säkerställda obligationer i svenska bostadsinstitut.

## NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2012        | 2011        |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Upplupna räntebidrag     | –           | 0,1         |
| Upplupna räntor          | 14,6        | 28,8        |
| Övriga interimfordringar | 19,6        | 12,5        |
| <b>Summa</b>             | <b>34,3</b> | <b>41,4</b> |

## NOT 18 AVSÄTTNINGAR FÖR SKATTER

| KONCERNEN                                                                                           | 2012         | 2011        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| <b>Uppskjutna skattefordringar</b>                                                                  |              |             |
| Fastigheter, nedskrivningar och skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar | 77,7         | 67,8        |
| Engångseffekt av sänkt bolagsskatt                                                                  | 41,0         | –           |
| Finansiella instrument                                                                              | 10,6         | –           |
| Jämkad investeringsmoms                                                                             | –            | 0,6         |
| <b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>                                                            | <b>129,3</b> | <b>68,4</b> |

|                                                                                  |              |              |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Uppskjutna skatteskulder</b>                                                  |              |              |
| Inventarier, skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar | 0,2          | 0,4          |
| Fastigheter, uppskrivningar och stambyten                                        | 329,2        | 318,4        |
| Jämkad investeringsmoms                                                          | 0,5          | –            |
| <b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>                                            | <b>329,9</b> | <b>318,8</b> |

|                                        |              |              |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Uppskjutna skatteskulder, netto</b> | <b>200,6</b> | <b>250,4</b> |
|----------------------------------------|--------------|--------------|

| MODERBOLAGET                                                                                        | 2012         | 2011        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| <b>Uppskjutna skattefordringar</b>                                                                  |              |             |
| Fastigheter, nedskrivningar och skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar | 77,7         | 67,8        |
| Engångseffekt av sänkt bolagsskatt                                                                  | 41,0         | –           |
| Finansiella instrument                                                                              | 10,6         | –           |
| Jämkad investeringsmoms                                                                             | –            | 0,6         |
| <b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>                                                            | <b>129,3</b> | <b>68,4</b> |

|                                           |              |              |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Uppskjutna skatteskulder</b>           |              |              |
| Fastigheter, uppskrivningar och stambyten | 329,2        | 318,4        |
| Jämkad investeringsmoms                   | 0,5          | –            |
| <b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>     | <b>329,7</b> | <b>318,4</b> |
| <b>Uppskjutna skatteskulder, netto</b>    | <b>200,4</b> | <b>250,0</b> |

## NOT 19 LÅNGFRISTIGA SKULDER

|                                   | 2012           | 2011           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditinstitut                    | 3 495,4        | 1 493,9        |
| MKB Certifikat                    | 1 142,9        | 2 458,5        |
| Repo-lån                          | 426,5          | 820,1          |
| Obligationslån                    | 860,0          | 1 000,0        |
| Finansiella instrument            | 20,8           | 22,6           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> | <b>5 945,5</b> | <b>5 795,0</b> |

Bolaget har givit ut företagscertifikat och även "repade" obligationer samt tagit direktlån av Malmö stad, som förfaller inom tolv månader från räkenskapsårets utgång. Enligt ÅRL och Fars rekommendation RedU 2 ska dessa skulder redovisas som kortfristiga skulder.

Dock har företaget en säkerställd refinansiering för ovan nämnda företagscertifikat, "repade" obligationer och lån. Av den anledningen väljer företaget att följa Redovisningsrådets rekommendation 22 Utformning av finansiella rapporter punkt 62 och redovisar den säkerställda finansieringen som långfristig skuld.

| LÅNENS FÖRFALLOSTRUKTUR | INOM 1 ÅR | 1–5 ÅR  | >5 ÅR |
|-------------------------|-----------|---------|-------|
| Kreditinstitut          | 1 195,4   | 2 300,0 | –     |
| MKB Certifikat          | 1 142,9   | –       | –     |
| Repo-lån                | 426,5     | –       | –     |
| Obligationslån          | 500,0     | 360,0   | –     |
| Finansiella instrument  | –         | 20,8    | –     |

## NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                              | 2012         | 2011         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Upplupna löner               | 5,9          | 2,5          |
| Upplupna semesterlöner       | 7,2          | 6,7          |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | 6,9          | 5,7          |
| Förskottsbetalda hyror       | 80,8         | 135,5        |
| Upplupna räntor              | 41,5         | 46,2         |
| Övriga upplupna kostnader    | 71,2         | 57,5         |
| <b>Summa</b>                 | <b>213,5</b> | <b>254,2</b> |

## NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER

|                                                    | 2012         | 2011         |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Avseende långfristiga skulder till kreditinstitut: |              |              |
| Fastighetsinteckningar                             | –            | –            |
| Ställda säkerheter för belånade värdepapper        | 427,8        | 827,7        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                    | <b>427,8</b> | <b>827,7</b> |

## NOT 22 ANSVARSFÖRBINDELSER

|                                                       | 2012 | 2011 |
|-------------------------------------------------------|------|------|
| Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation | 2,0  | 1,9  |

## NOT 23 INFORMATION OM LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

| TKR                                                                                                                                            | 2012  | 2011  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Totalt ersättningar till styrelsen (arvode utgår enligt bolagsstämans beslut inte till de styrelseledamöter som är fast anställda i företaget) | 267   | 274   |
| Verkställande direktören                                                                                                                       |       |       |
| Lön och annan ersättning inklusive värdet av bilförmån                                                                                         | 1 310 | 1 247 |

Under året har 541 Tkr (474) betalats i ITP och ITPK-avgifter. Verkställande direktören erhåller vid uppsägning ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

## NOT 24 UPPGIFT OM FUSIONER

Följande koncernföretag har fusionerats med MKB Fastighets AB under verksamhetsåret 2012.

| FÖRETAGETS NAMN                    | ORG.NR      | FUSIONS DAG |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsbolaget Jungmannen AB    | 556793–1562 | 2012–12–14  |
| Fastighets AB Mellersta Sundholmen | 556762–6741 | 2012–12–14  |

Tillgångar och skulder har intagits i det övertagande företaget till sina koncernmässiga värden.

Sammandragen balansräkning samt uppgift om nettoomsättning och rörelseresultat för respektive bolag före fusionen presenteras nedan.

| FASTIGHETSBOLAGET JUNGMA NNEN AB      |              |
|---------------------------------------|--------------|
| Anläggningstillgångar                 | 193,7        |
| Kassa och bank                        | –            |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>193,7</b> |
| Bundet eget kapital                   | 0,1          |
| Fritt eget kapital                    | 1,9          |
| Obeskattade reserver                  | –            |
| Kortfristiga skulder                  | 191,7        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>193,7</b> |

Nettoomsättningen uppgick till 9,6 Mkr och rörelseresultatet till 5,7 Mkr.

| FASTIGHETS AB MELLERSTA SUNDHOLMEN    |              |
|---------------------------------------|--------------|
| Anläggningstillgångar                 | 178,8        |
| Kassa och bank                        | 0,1          |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>178,9</b> |
| Bundet eget kapital                   | 0,1          |
| Fritt eget kapital                    | –            |
| Kortfristiga skulder                  | 178,8        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>178,9</b> |

Nettoomsättningen uppgick till 6,0 Mkr och rörelseresultatet till 2,8 Mkr.

## NOT 25 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

|                                         | KONCERNEN   | MODERBOLAG  |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|
| Ingående värde                          | 9,3         | 9,3         |
| Årets förändring finansiella instrument | -4,4        | -4,4        |
| Årets förändring förskott               | 91,4        | 91,4        |
| Årets förändring övrigt                 | 0,6         | 0,6         |
| <b>Summa utgående värde</b>             | <b>96,9</b> | <b>96,9</b> |

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Det till årsstämman förfogande stående beloppet utgör:

|                  |                                |
|------------------|--------------------------------|
| Balanserad vinst | 849 214 975,32 kronor          |
| Årets resultat   | 173 090 264,72 kronor          |
| <b>Summa</b>     | <b>1 022 305 240,04 kronor</b> |

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas till aktieägaren motsvarande kronor 1,675 per aktie.

|                                                                                                      |                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Utdelning                                                                                            | 6 227 000,00 kronor            |
| Extra utdelning,<br>dedikerat till områdesprogram-<br>men och åtgärder för bostads-<br>försörjningen | 18 900 000,00 kronor           |
| Till ny räkning balanseras                                                                           | 997 178 240,04 kronor          |
| <b>Summa</b>                                                                                         | <b>1 022 305 240,04 kronor</b> |

Malmö den 11 februari 2013

Lars Svensson  
*Ordförande*

Lars Hedåker  
*Vice ordförande*

Håkan Fäldt  
*Ledamot*

Inger Lindbom Leite  
*Ledamot*

Leif Jakobsson  
*Ledamot*

Susanna Lundberg  
*Ledamot*

Anja Sonesson  
*Ledamot*

Hans Remgren  
*Arbetstagarrepresentant*

Jan Jörlund  
*Arbetstagarrepresentant*

Sonny Modig  
*Verkställande direktör*

Min revisionsberättelse har avgivits den 13 februari 2013

Mats Pålsson  
*Auktoriserad revisor*

Min granskningsrapport har avgivits den 13 februari 2013

Sten Dahlvid  
*Lekmannarevisor*



# REVISIONSBERÄTTELSE

## TILL ÅRSSTÄMMAN I MKB FASTIGHETS AB (publ), ORGANISATIONSNUMMER 556049-1432

**RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN**  
Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för MKB Fastighets AB för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisningen som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisningen som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### REVISORNS ANSVAR

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### UTTALANDEN

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dessas finansiella

resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för MKB Fastighets AB för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

### REVISORNS ANSVAR

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig 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 de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden

### UTTALANDEN

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

Malmö den 13 februari 2013

Mats Pålsson  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB

# GRANSKNINGSRAPPORT

## TILL ÅRSSTÄMMAN I MKB FASTIGHETS AB (publ), ORGANISATIONSNUMMER 556049-1432

### TILL KOMMUNFULLMÄKTIGE I MALMÖ FÖR KÄNNEDOM

Jag har granskat bolagets verksamhet under verksamhetsåret 2012. Granskningen har avsett verksamhetens innehållsmässiga inriktning, omfattning samt den interna kontrollens kvalitet. Bolagets system för intern kontroll har varit föremål för en särskild granskning. Jag har tagit del av bolagets ekonomiska rapportering. Granskningen har baserats på de beslut fullmäktige och bolagsstämman fattat och har utförts enligt bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Jag har granskat bolagsstyrningsrapporten. Denna ger uttryck för en oro för hyressättningen och därmed bolagets förutsättningar att på längre sikt i alla delar leva upp till ägarens förväntningar. Jag har noterat att ägarens målsättning om att bolaget ska påbörja ca 500 lägenheter/år för

2012 har uppnåtts, 551 st, men konstaterar också att antalet färdigställda lägenheter under 2012, 133 st, inte har uppnått önskad nivå. Jag vill understryka vikten av att kommunikationen mellan bolaget och stadens tekniska förvaltningar bör förbättras när det gäller nyproduktionen.

Jag bedömer att verksamheten i huvudsak 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 13 februari 2013

Sten Dahlvid  
Lekmannarevisor

# ÖVERSIKTLIG REDOVISNING ENLIGT IFRS / IAS

Från och med 2005 ska företag, vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad inom EU, upprätta koncernredovisning i enlighet med av EU-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. I onoterade koncerner är redovisning enligt IFRS tillåten, men inte obligatorisk. Riksdagen har skjutit upp ikraftträdandet av bestämmelserna i årsredovisningslagen om redovisning och värdering av tillgångar till verkligt värde till tidigast 2013.

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 omräkning enligt IFRS. MKB tillämpar idag Redovisningsrådets rekommendationer, som 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 med 639 miljoner kronor (968).

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 306 miljoner kronor (278) som sannolikt innebär ekonomisk nytta i framtiden. Nyttan uppkommer om en åtgärd leder till att man kan få större intäkter eller annan nytta än om åtgärden inte hade vidtagits. Dessa åtgärder har här aktiverats, exempel härpå är åtgärder som beställs av kunder mot höjning av hyran.

Återläggning görs för av- och nedskrivningar samt återföringar härav. I stället redovisas resultatpåverkan av förändringen av marknadsvärdet. Metoderna för marknadsvärderingen anges på annan

plats i årsredovisningen. Värdering sker för kassagenererande enheter utifrån verkliga hyresintäkter. Nyproduktion av fastigheter som inte är färdigställda på bokslutsdagen värderas till 95 procent av nedlagd kostnad medan inköpt mark för senare byggnation har värderats till anskaffningsvärdet. MKB har inga fastigheter avsedda för försäljning.

**IAS 16** (Materiella anläggningstillgångar) reglerar rörelsefastigheter som innehas i den egna produktionen eller används i den egna administrationen. Dessa fastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan. MKB har (med undantag av en mindre förrådsfastighet) inga separata rörelsefastigheter utan all egen verksamhet bedrivs i delar av förvaltningsfastigheter.

**IAS 12** (Inkomstskatter) anger att uppskjutna skatter ska redovisas till nominellt belopp. 22 procent av mellanskillnaden mellan redovisat marknadsvärde och skattemässigt restvärde redovisas således som avsättning för uppskjutna skatter.

**IAS 39** (Finansiella instrument) anger principer för redovisning och värdering av finansiella tillgångar och skulder. MKB har marknadsvärderat sina finansiella instrument som består av obligationer, obligationslån och swapar.

Övriga standarder som kan vara aktuella för fastighetsbolag 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

På nästa sida redovisas koncernens resultat- och balansräkningar 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 gör inte anspråk på att vara fullständig och är inte heller anpassad till IFRS:s uppställningsform.

## REDOVISNING ENLIGT IFRS

| KONCERNEN (Mkr)                                        | AKTUELL<br>REDOVISNING<br>2012 | JUSTERING<br>IFRS | IFRS*<br>2012 | AKTUELL<br>REDOVISNING<br>2011 | JUSTERING<br>IFRS | IFRS*<br>2011 |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|---------------|--------------------------------|-------------------|---------------|
| <b>RESULTATRÄKNINGAR</b>                               |                                |                   |               |                                |                   |               |
| <b>NETTOOMSÄTTNING</b>                                 |                                |                   |               |                                |                   |               |
| Hysesintäkter                                          | 1 717                          | -                 | 1 717         | 1 626                          | -                 | 1 626         |
| Övriga intäkter                                        | 32                             | -                 | 32            | 32                             | -                 | 32            |
| <b>Summa</b>                                           | <b>1 749</b>                   | <b>-</b>          | <b>1 749</b>  | <b>1 658</b>                   | <b>-</b>          | <b>1 658</b>  |
| <b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>                             |                                |                   |               |                                |                   |               |
| Driftkostnader                                         | -699                           | -                 | -699          | -707                           | -                 | -707          |
| Underhåll                                              | -466                           | 306               | -159          | -496                           | 279               | -218          |
| Fastighetsskatt                                        | -40                            | -                 | -40           | -38                            | -                 | -38           |
| Avskrivningar                                          | -214                           | 204               | -10           | -202                           | 190               | -12           |
| <b>Bruttoresultat</b>                                  | <b>330</b>                     | <b>510</b>        | <b>840</b>    | <b>214</b>                     | <b>468</b>        | <b>683</b>    |
| Centrala administrations- och marknadsföringskostnader | -29                            | -                 | -29           | -20                            | -                 | -20           |
| Nedskrivning av fastigheter                            | -15                            | 15                | -             | -23                            | 23                | -             |
| Återföring av nedskrivning av fastigheter              | 27                             | -27               | -             | 23                             | -23               | -             |
| Värdeförändring fastigheter                            | -                              | 639               | 639           | -                              | 968               | 968           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 | <b>313</b>                     | <b>1 138</b>      | <b>1 451</b>  | <b>194</b>                     | <b>1 437</b>      | <b>1 631</b>  |
| <b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA<br/>INVESTERINGAR</b>     |                                |                   |               |                                |                   |               |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter              | 115                            | -                 | 115           | 92                             | -                 | 92            |
| Räntebidrag                                            | -                              | -                 | -             | 1                              | -                 | 1             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | -231                           | -                 | -231          | -252                           | -                 | -252          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               | <b>197</b>                     | <b>1 138</b>      | <b>1 335</b>  | <b>35</b>                      | <b>1 437</b>      | <b>1 472</b>  |
| Skatt                                                  | -14                            | -250              | -264          | -10                            | -378              | -387          |
| <b>Årets resultat</b>                                  | <b>184</b>                     | <b>888</b>        | <b>1 071</b>  | <b>25</b>                      | <b>1 059</b>      | <b>1 084</b>  |
| <b>BALANSRÄKNINGAR</b>                                 |                                |                   |               |                                |                   |               |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                      |                                |                   |               |                                |                   |               |
| Förvaltningsfastigheter                                | 7 667                          | 12 662            | 20 329        | 7 522                          | 11 526            | 19 047        |
| Pågående ny-, till- och ombyggnader                    | 319                            | -                 | 319           | 150                            | -                 | 150           |
| Maskiner och inventarier                               | 24                             | -                 | 24            | 27                             | -                 | 27            |
| Finansiella anläggningstillgångar                      | 1 138                          | -                 | 1 138         | 1 166                          | -                 | 1 166         |
| Omsättningstillgångar                                  | 163                            | -                 | 163           | 202                            | -                 | 202           |
| <b>Summa tillgångar</b>                                | <b>9 310</b>                   | <b>12 662</b>     | <b>21 972</b> | <b>9 067</b>                   | <b>11 526</b>     | <b>20 593</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |                                |                   |               |                                |                   |               |
| Aktiekapital                                           | 1 500                          | -                 | 1 500         | 1 500                          | -                 | 1 500         |
| Reserver                                               | 206                            | -                 | 206           | 206                            | -                 | 206           |
| Balanserat resultat**                                  | 875                            | 8 494             | 9 368         | 857                            | 7 434             | 8 291         |
| Årets resultat                                         | 184                            | 888               | 1 071         | 25                             | 1 059             | 1 084         |
| <b>Summa eget kapital</b>                              | <b>2 764</b>                   | <b>9 381</b>      | <b>12 145</b> | <b>2 588</b>                   | <b>8 493</b>      | <b>11 081</b> |
| Avsättningar/ uppskjuten skatteskuld                   | 201                            | 3 281             | 3 482         | 250                            | 3 032             | 3 283         |
| Räntebärande skulder                                   | 5 946                          | -                 | 5 946         | 5 795                          | -                 | 5 795         |
| Ej räntebärande skulder                                | 400                            | -                 | 400           | 433                            | -                 | 433           |
| <b>Summa avsättningar och skulder</b>                  | <b>6 546</b>                   | <b>3 281</b>      | <b>9 827</b>  | <b>6 479</b>                   | <b>3 032</b>      | <b>9 511</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH<br/>SKULDER</b>              | <b>9 310</b>                   | <b>12 662</b>     | <b>21 972</b> | <b>9 067</b>                   | <b>11 526</b>     | <b>20 593</b> |

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

\*\* Justerat för ny tolkning kring värderingen av de finansiella instrumenten som ingår i företagets tre obligationspaket.



## 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)



*Kvarteret Potatiså kern, Fridhem  
Moore Ruble Yudell, USA i samarbete med  
FFNS Arkitekter i Malmö*

## LEDNINGSRÅD



**BENNY ASPEGREN**  
Ekonomichef t o m 120831  
(född 1949, anställd 1984)



**HANS PERSSON**  
Byggchef  
(född 1954, anställd 2008)



**KARIN SVENSSON**  
Personalchef  
(född 1965, anställd 1991)



**MARGARETHA SÖDERSTRÖM**  
Kommunikationschef  
(född 1962, anställd 2008)



**HANS NORGREN**  
Förvärvsstrateg  
(född 1949, anställd 1981)



**MAGNUS JÖNSSON**  
Teknisk chef  
(född 1972, anställd 2002)



**OLLE INGMAN**  
Fastighetschef  
(född 1969, anställd 2007)



**ANNA HEIDE**  
Fastighetschef  
(född 1970, anställd 2000)



**PÅL SVENSSON**  
Fastighetschef  
(född 1963, anställd 2005)



**MATS O NILSSON**  
Fastighetschef  
(född 1967, anställd 2006)



**CHRISTINA LUNDBY**  
Fastighetschef  
(Född 1973, Anställd 2005)



**RITA THOMÉE**  
VD-assistent, Ledningsrådets assistent  
(född 1962, anställd 1981)

## STYRELSE



**LARS SVENSSON (S)**  
Ordförande, född 1944  
F d ombudsman  
Suppleant 2003-2006  
Ledamot sedan 2007



**LARS HEDÅKER (M)**  
Vice Ordförande, född 1943  
Byggnadsingenjör  
Suppleant 2007-2011  
Ledamot sedan 2011  
Ersättare i Kommunfullmäktige samt  
ledamot i Stadsbyggnadsnämnden



**INGER LINDBOM LEITE (S)**  
Ledamot, född 1947  
Chef för individ- och familjeomsorg i  
Stadsdelsförvaltning Rosengård  
Ledamot sedan 1999



**HÅKAN FÄLDT (M)**  
Ledamot, född 1951  
Direktör  
Suppleant 1999-2006  
Ledamot sedan 2007  
Ledamot i Kommunfullmäktige och Kommun-  
styrelsen samt vice ordförande i Tekniska  
nämnden



**LEIF JAKOBSSON (S)**  
Ledamot, född 1955  
Riksdagsman  
Suppleant 2008-2011  
Ledamot sedan 2011  
Ordförande i SABO



**ANJA SONESSON (M)**  
Ledamot, född 1974  
Kommunalråd  
Ledamot sedan 2011  
2:a vice ordförande i Kommunstyrelsen



**SUSANNA LUNDBERG (V)**  
Ledamot, född 1974  
Universitetsadjunkt, doktorand  
Ledamot sedan 2011



**JAN JÖRLUND**  
Ledamot, född 1960  
Arbetstagarrepresentant  
Fastighetsanställdas Förbund  
Husvärd  
Suppleant 2004-2008  
Ledamot sedan 2008



**HANS REMGREN**  
Ledamot, född 1952  
Arbetstagarrepresentant Vision  
Besiktningsman  
Ledamot sedan 2011



**TORE ROBERTSSON (FP)**

Suppleant, född 1945  
Direktör  
Suppleant 1991-1998  
Ledamot 2007-2011  
Suppleant sedan 2011

**ELIN BRUSEWITZ (S)**

Suppleant, född 1986  
Studerande  
Suppleant sedan 2011  
Ersättare i Hälso- och sjukvårdsnämnden

**FREDRIK FERNQVIST (MP)**

Suppleant, född 1975  
Hortonom  
Suppleant sedan 2011  
Ledamot i Malmö kommuns Parkerings-  
aktiebolag  
2:a vice ordförande i SABO

**INGVAR TYNELL**

Suppleant, född 1957  
Arbetsagarrepresentant  
Fastighetsanställdas Förbund  
Fastighetsskötare  
Anställd 1981  
Suppleant sedan 2008

**ANDERS WU**

Suppleant, född 1966  
Arbetsagarrepresentant Vision  
Kundvärd  
Suppleant sedan 2011

**LOVISA HANSSON**

Sekreterare, född 1966  
Stadsjurist  
Sekreterare under 2012

**SONNY MODIG**

Verkställande direktör, född 1948  
Anställd 2007

**HAQVIN SVENSSON**

Vice verkställande direktör, född 1950  
Anställd 1984

**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**

Lekmannarevisorsuppleant sedan 2003  
Civilekonom, född 1950



Abdylkadar Klisurica, fastighetsskötare i området Holma

Underhåll i Holma

# SÄRSKILDA ÄGARDIREKTIV FÖR MKB FASTIGHETS AB

Nya ägardirektiv gällande från och med årsstämman den 21 mars 2011 (antagna av kommunfullmäktige i Malmö den 20 december 2010).

Föreliggande särskilda ägardirektiv kompletterar de generella ägardirektiv som beslutats av Malmö kommunfullmäktige för helägda kommunala verksamhetsdrivande företag.

## ÄGARIDÉ

En väl fungerande bostadsmarknad är en viktig grundförutsättning för stadens tillväxt och välfärd. MKB:s roll är att genom innovativ och förebyggande förvaltning, investeringsaktivitet, hyressättning m.m. stödja en sådan utveckling. Social och miljömässig hållbarhet ska vara viktiga element i verksamheten. Verksamheten ska baseras på långsiktighet och affärsmässighet.

## ALLMÄNT

- Inom ramen för MKB:s allmännyttiga syfte inom bostadsförsörjningens område ska MKB i alla delar av staden, på marknadsmässiga villkor, erbjuda ett brett utbud av hyresbostäder som ska ge boende valmöjlighet avseende läge, bostadsstorlek, standard, pris och flexibel servicegrad.
- MKB ska vara en ledande aktör på Malmös bostadsmarknad med stor tillit hos hyresgäster och andra som bolaget vänder sig till. MKB ska vara ett föredöme för andra fastighetsägare.
- MKB ska samverka i det strategiska utvecklingsarbetet i kommunen och ska i relevanta delar tillämpa planer, policies och program som Malmö kommunfullmäktige fastställer.
- MKB:s bostäder ska vara tillgängliga för alla – oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan bakgrund.
- MKB ska drivas efter affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav i ett långsiktigt perspektiv enligt de krav som lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ställer upp.
- MKB ska ha en långsiktigt stabil ekonomi och kommunens risk ska ligga på en låg och kontrollerad nivå.
- MKB:s ekonomiska ställning ska göra det möjligt för bolaget att finansiera de ny-, förbättrings- och återinvesteringar som krävs för att aktivt bidra till utvecklandet av en balanserad bostadsmarknad. Nyproduktion av hyreslägenheter ska, med hänsyn till det aktuella bostadsmarknadsläget i Malmöregionen, vara ett prioriterat område.
- MKB ska långsiktigt säkra fastigheternas värde.
- MKB ska, med de begränsningar som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag uppställer, kunna upplåta bostäder med kooperativ hyresrätt.
- MKB får även förvalta lokaler enligt lagstiftningens förutsättning- ar.

## FÖRVALTNING OCH BOSTADSSOCIALT ANSVAR

- MKB ska genom effektiv förvaltning medverka till att hyresrätten blir en attraktiv och prisvärd upplåtelseform.
- MKB:s bostäder och områden ska tillgodose de boendes behov av trygghet, trivsel, valmöjlighet och service. MKB ska bibehålla ett högt förtroende hos hyresgästerna.
- MKB ska på lämpligt sätt utveckla sociala innovationer och aktivt motverka boendesegregation, främja integration och jämställdhet och bekämpa diskriminering.
- MKB ska, tillsammans med andra hyresvärdar, och inom ramen för vad som är affärsmässigt motiverat på företagsnivå, ta sitt bostadssociala ansvar.
- MKB ska ha en väl fungerande dialog med hyresgästerna, t.ex. genom boendedemokrati, medinflytande och självförvaltning.
- MKB ska förmedla sina bostäder på ett ordnat och rättvist sätt och med transparenta regler lika för alla. MKB ska medverka i kommunens bostadsförmedling.

## BOSTADSPRODUKTION OCH MARKNAD

- MKB ska genom nyproduktion av hyresrätter aktivt stödja en långsiktigt balanserad bostadsmarknad.
- Nyproduktion och förvärv av befintliga bostadsfastigheter ska leda till att tillgången och efterfrågan på bostäder balanseras, att områden kan erbjudas ett varierat utbud av upplåtelseformer och bostadsstorlekar så att hyresrätten blir ett attraktivt och tillgängligt alternativ på bostadsmarknaden i Malmö och stödjer social hållbarhet inom skilda områden i staden.
- MKB ska förverkliga de mål i fråga om antal lägenheter och lägenhetstyper i nyproduktion som kommunen ställer upp, såvida inte allvarliga svårigheter föreligger.
- MKB ska ha en sammanhållen syn på bostadsmarknaden i Malmö, som inkluderar bostäder för särskilda grupper: ungdomar, studenter, seniorer, stora barnfamiljer, hem- och bostadslösa och andra grupper med särskilda svårigheter inom ramen för de principer som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag anger.
- MKB ska utveckla innovativa och högt ställda miljöambitioner i nyproduktion och förvaltning. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att skapa energieffektiva lösningar.
- Avyttring av fastigheter och enskilda bostäder kräver kommunfullmäktiges ställningstagande.
- I samband med s.k. bolagsförvärv kan MKB, utan kommunfullmäktiges ställningstagande, avyttra enskilda fastigheter när detta behövs för att uppnå en rationell förvaltning.
- I nyproduktionen kan MKB, för att vinna kostnadsfördelar, ta på sig ett större produktionsansvar än de hus bolaget självt har för avsikt att förvalta.

## FINANSIERING

- I den mån kommunen lämnar lån till eller tecknar borgen för MKB, ska bolaget betala marknadsmässig avgift för att kompensera för de bättre villkor som åtagandena kan innebära. Sådan avgift är inte att anse som värdeöverföring.

## VÄRDEÖVERFÖRING TILL KOMMUNEN

- Inom ramen för vad aktiebolagslagen och värdeöverföringsreglerna i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag stadgar, ska värdeöverföringar från MKB utgå enligt kommunstyrelsens beslut.

## HYRESFÖRHANDLINGSSYSTEMET

- MKB ska verka för att systemet med normerande roll för förhandlade hyror stödjer en väl fungerande bostadsmarknad.

## SAMRÅD OCH RAPPORTERING

- MKB ska i den omfattning kommunstyrelsen eller behörig företrädare för kommunen bestämmer, delta i samråd och aktiv dialog med kommunen som gör det möjligt att följa verksamhetens utveckling.
- MKB:s styrelse ska till årsredovisningen varje år lämna en särskild bolagsstyrningsrapport. Rapporten ska granskas av både den auktoriserade revisorn och lekmannarevisorn. I rapporten ska bolaget beskriva hur ägardirektiven tillämpats under året med särskild tyngdpunkt avseende nyproduktion, förvärv och boenden för särskilda grupper. Bolaget ska ange om avvikelser från ägardirektiven skett.
- MKB ska också i samband med delårsrapporter, till kommunstyrelsen eller kommunstyrelsens förvaltningsorganisation lämna en förenklad rapport som översiktligt redovisar hur planerna kring nyproduktion, förvärv och utbyggnad för särskilda grupper fortskrider.



# BOLAGSSTYRNING INOM MKB FASTIGHETS AB

MKB Fastighets AB ägs till 100 procent av Malmö stad. Verksamheten styrs av regler i såväl kommunallagen, aktiebolagslagen som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Den sistnämnda lagen föreskriver att verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Företagets bolagsordning, som reglerar ramarna för verksamheten, fastställdes senast på årsstämman den 21 mars 2011. Bolagsordningen ska godkännas av kommunfullmäktige i Malmö. För MKB gäller generella och särskilda ägardirektiv (se sidan 75), som har antagits av kommunfullmäktige och fastställts av årsstämman. Såväl ägaren, styrelsen som VD utövar sin styrande och kontrollerande roll genom ett flertal policyer och instruktioner. Enligt ägardirektiven ska MKB följa policyer som kommunfullmäktige beslutar, exempelvis frågor rörande bostadsförsörjning, miljö, upphandling och säkerhet. Kommunfullmäktige antog den 20 december 2010 nya särskilda ägardirektiv för bolaget som fastställdes på den ordinarie årsstämman den 21 mars 2011.

## ÅRSSTÄMMAN

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Stämman fastställer kommunfullmäktiges beslut rörande val av styrelse, ändringar av bolagsordning samt arvoden för styrelsen. Vidare beslutar stämman om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör samt vinstdisposition. I enlighet med kommunfullmäktiges beslut ska stämman vara öppen. Kommunfullmäktiges ledamöter äger rätt att ställa frågor vid stämman. Frågorna ska lämnas in skriftligt i förväg. Årsstämman 2012 hölls den 19 mars.

## EXTRA BOLAGSSTÄMMA

Under året avhölls en extra bolagsstämma i december rörande bolagets arbetsgivar tillhörighet.

## STYRELSEN

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Malmö och speglar dess partipolitiska sammansättning. Styrelsen väljs för hela mandatperioden, det vill säga från första ordinarie årsstämma efter valet till kommunfullmäktige till första ordinarie årsstämma efter nästa val till kommunfullmäktige. Vid årsstämman den 21 mars 2011 valdes således en ny styrelse för fyra år framåt.

Styrelsen utser och entledigar verkställande direktör och utser vice verkställande direktör.

Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter som väljs av kommunfullmäktige och två ledamöter utsedda av arbetstagarorganisationerna. Därutöver finns tre suppleanter valda av kommunfullmäktige och två utsedda av arbetstagarorganisationerna. Suppleanterna deltar regelmässigt i sammanträdena på samma sätt som de ordinarie ledamöterna. VD och vice VD deltar vid alla styrelsesammanträden utom i ärenden där hinder på grund av jäv föreligger. Andra ledande befattningshavare deltar när så krävs för att tillhandahålla styrelsen information.

Styrelsen hade under året åtta protokollförda sammanträden plus besiktningsresor. Följande huvudärenden, i enlighet med arbetsordningen, avhandlades: årsbokslut, tertiärrapport 1, tertiärrapport 2, strategi och budget. I övrigt har styrelsen under året avhandlat bland annat följande väsentliga frågor:

- Strategisk inriktning av verksamheten: uppföljning av ägardirektiv samt bred strategidiskussion (november).
- Mål och strategier för olika delar av verksamheten: personal och organisation (mars), nyproduktion, förvärv och stadsutveckling (maj), MKB Net (september), upphandling (september), sociala strategier inklusive överläggningar med representant för Malmökommissionen (november) och uthyrning (november, december).
- Större investeringar (kvarteret Sjömannen i Västra hamnen, Greenhouse i Augustenborg samt ombyggnad av vindar till lägenheter i Mellanheden).
- Kapital- och finansieringsfrågor: finansrapporter (februari, maj, september) samt uppdatering av finanspolicy (december).
- Tertiärrapporter, budget och årsredovisning (februari, maj, september, december). Vid sammanträdet i februari deltog revisorerna vid behandlingen av årsredovisningen.
- Utvärdering av styrelsens arbete (november). Utvärdering av VD:s arbete gjordes inte med hänsyn till dennes förestående pensionering 2013.
- Uppföljning av plan för intern kontroll samt beslut om ny plan (mars).

Utvärderingen av styrelsens arbete gjordes muntligen i samarbete med extern konsult. Utvärderingen berörde bland annat effektivitet i styrelsearbetet, ansvarsfördelning, dokumentation och information, dialog med ägaren, huruvida atmosfären underlättar öppna diskussioner samt ordförandens och vice ordförandens roll.

De ordinarie ledamöternas närvarofrekvens uppgick till 88 procent (82) och suppleanternas till 80 procent (85).

| Styrelsens ledamöter:         | oberoende<br>av företaget | oberoende<br>av ägaren |
|-------------------------------|---------------------------|------------------------|
| Lars Svensson, ordförande     | Ja                        | Ja                     |
| Lars Hedåker, vice ordförande | Ja                        | Nej <sup>1</sup>       |
| Inger Lindbom Leite, ledamot  | Ja                        | Ja                     |
| Leif Jakobsson, ledamot       | Ja                        | Ja                     |
| Håkan Fäldt, ledamot          | Ja                        | Nej <sup>2</sup>       |
| Anja Sonesson, ledamot        | Ja                        | Nej <sup>2</sup>       |
| Susanna Lundberg, ledamot     | Ja                        | Ja                     |
| Hans Remgren*, ledamot        | Nej                       | Ja                     |
| Jan Jörlund*, ledamot         | Nej                       | Ja                     |
| Tore Robertsson, suppleant    | Ja                        | Ja                     |
| Elin Brusewitz, suppleant     | Ja                        | Ja                     |
| Fredrik Fernqvist, suppleant  | Ja                        | Ja                     |
| Anders Wu*, suppleant         | Nej                       | Ja                     |
| Ingvar Tynell*, suppleant     | Nej                       | Ja                     |

\*) Utsedd av de anställda

<sup>1</sup>) Ersättare kommunfullmäktige

<sup>2</sup>) Ledamot kommunfullmäktige och kommunstyrelsen

Styrelsen har en arbetsordning som syftar till att effektivisera styrelsearbetet. Vidare finns instruktioner för arbetsfördelning mellan styrelsen och VD samt för ekonomisk rapportering. Arbetsordning och instruktioner 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 specifika brådskande fall, fatta beslut i styrelsens ställe.

Ordföranden leder styrelsens arbete så att detta utövas enligt aktiebolagslagen och övriga regler. Ordföranden följer verksamheten i dialog med VD och ansvarar för att övriga styrelseledamöter får den information och dokumentation som är nödvändig för hög kvalitet i diskussion och beslut. Ordföranden ansvarar för utvärdering av styrelsens arbete.

Styrelsens sekreterare är stadsjurist vid Malmö stadskontor.

## VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN

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.

Chefspersoner närmast underställd VD anställs av VD och anmäls till styrelsen (förutom vice VD som utses av styrelsen).

## LEDNING

För övergripande styrning av verksamheten har under år 2012 funnits en verkställande ledning, VL, bestående av VD, vice VD och affärsutvecklingschef. För samordning och informationsutbyte har

VL haft till sitt förfogande ett ledningsråd bestående av fem fastighetschefer och ytterligare sex personer med nyckelfunktioner i bolaget. Från och med 1 januari 2013 har den tidigare ledningsfunktionen med VL och ett ledningsråd ersatts av en ledningsgrupp bestående av tio personer. Utöver VD, tre fastighetschefer samt cheferna för finans, affärsutveckling, personal, kommunikation, CSR och teknik. Sedan årsskiftet finns ingen befattning som vice VD. Chefen för affärsutveckling fungerar som VD:s ställföreträdare. För den övriga ledningen av bolaget finns en uppsättning såväl ständiga som mer tillfälliga grupperingar. Bland dessa inslag hör chefsgruppen samt möten med hela personalen fyra till sex gånger per år för orientering om företagets utveckling samt diskussion om viktiga inriktnings- och hållningsfrågor.

## ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDNING

Arvodering av styrelsen sker i enlighet med kommunfullmäktiges principer och fastställs av årsstämman.

Lön och ersättning till VD utgår med fasta belopp och beslutas av styrelsens ordförande och vice ordförande på uppdrag av styrelsen. Ersättning för chefspersoner närmast underställd VD beslutas av VD.

I bolaget finns sedan år 2000 en premiepensionsstiftelse som omfattar samtliga anställda utom VD. Utdelning till stiftelsen beslutas av VD och sker utifrån sammanvägda kriterier för utfall av finansiellt resultat, underhållsskick, kundnöjdhet, innovationsförmåga, kompetens, varumärke med mera. Utdelningen är begränsad till maximalt cirka åtta procent av en årslön.

## REVISORER

Revisorerna väljs av stämman för hela mandatperioden, det vill säga från första ordinarie årsstämma efter valet till kommunfullmäktige till första ordinarie årsstämma efter nästa val till kommunfullmäktige. Vid årsstämman den 21 mars 2011 valdes således revisorer för fyra år framåt. Nuvarande revisorer, verksamma inom Grant Thornton Sweden AB, har varit revisorer sedan 2003.

Lekmannarevisorerna är liksom ledamöterna i styrelsen politiker som väljs av kommunfullmäktige för hela mandatperioden. Uppdraget, som är reglerat i både kommunallagen och aktiebolagslagen, är att granska om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt gentemot ägarens beslut och direktiv och om den interna kontrollen är tillräcklig. Lekmannarevisorerna biträds av Malmö stadsrevision.

## INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Detta innebär att styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföring, medelsförvaltning och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Med intern kontroll menas den process genom vilken styrelse, ledning och anställda med rimlig grad av säkerhet kan säkerställa att en effektiv och ändamålsenlig verksamhet uppnås samt att en tillförlitlig finansiell rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och regler erhålls.

Målet med den interna kontrollen är att säkerställa att bolagets resurser används på det sätt som företagsledningen avsett samt att redovisningen blir korrekt. Genom detta säkras en effektiv förvaltning och dessutom undgår verksamheten allvarliga risker och fel som är lätta att förbise utan intern kontroll. För att intern kontroll ska genomsyra organisationen krävs det att medarbetare tilldelas uppgifter som motsvarar deras kompetens och en tydlig fördelning av ansvar och befogenheter i organisationen.

Arbetsmomenten för den interna kontrollen är utvecklade så att de är integrerade i den ordinarie verksamhetens aktiviteter i syfte att det blir naturligt för alla medarbetare att genomföra dem löpande.

Kontrollmiljön är central för den interna kontrollen. Styrelsen har i sin arbetsordning klarlagt beslutsdelegering till VD och ledning. Styrelsen har beslutat om en finanspolicy som uppdateras årligen i december. Inom bolaget finns också dokumenterat hur beslutsmandat, attest, undertecknande av avtal med mera är organiserat.

Styrelsen har beslutat om system för intern kontroll och årlig kontrollplan.

## UPPFÖLJNING AV ÄGARDIREKTIV

Bolaget har sunda finanser och finansiell kapacitet att förverkliga produktionsmål, renovering och förvärv på egna meriter. Styrelsen hyser dock oro för hyressättningen i staden och därmed bolagets möjligheter att på längre sikt till alla delar leva upp till ägarnas förväntningar. Under 2000-talet har bostadshyrornas värde successivt fallit i relation till köpkraft och inkomstutveckling. Situationen har efterhand lett till en allt sämre fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av generellt låg nyproduktion (särskilt hyresrätter), ombildning till bostadsrätt, förslumning i en del privata hyresbostäder och dåligt utnyttjande av befintligt bostadsbestånd. Om denna utveckling tillåts fortsätta kommer den redan besvärliga bostadsmarknaden i Malmö att ytterligare försämrast. I övrigt vill styrelsen lyfta fram följande:

- Under 2012 färdigställdes 133 (331) nya lägenheter. Under året igångsattes 551 lägenheter och vid årsskiftet pågick produktion av 648 (224) lägenheter. Under 2013 beräknas drygt 400 lägenheter påbörjas. Det är styrelsens bedömning att produktionsvolymerna är väl motiverade med beaktande av rimligt ekonomiskt risktagande och med hänsyn till hushållens betalningsförmåga. Målsättningen är att bolaget successivt ska bygga upp en projektportfölj som medger en årlig igångsättning av cirka 500 bostadslägenheter. Under året har den systematiska genomgången av förtätningsmöjligheter för bostadsändamål fortsatt tillsammans med fastighets- och stadsbyggnadskontoren.

- MKB har ett väl fungerande samarbete med Boplats Syd (Malmö stads bostadsförmedling). Framöver ser bolaget ett behov av att bland annat utveckla samarbetet när det gäller möjligheten till kvarboende för äldre personer i sitt närområde. MKB förmedlade under året runt 85 procent av det totala antalet lägenheter som Boplats Syd förmedlade. Fler privata aktörer har anslutit sig till Boplats Syd men antalet förmedlade lägenheter är efter tre års verksamhet fortfarande litet.
- Samarbetet med Lokalförsörjningsavdelningen i Malmö stad och andra organisationer när det gäller sociala boenden, LSS med flera fungerar sedan flera år tillfredsställande. Totalt uppgår antalet dylika boenden till runt 480, vilket är en ökning jämfört med årsskiftet. Centrum för tillämpad arbetslivsforskning vid Malmö högskola har utvärderat rådande samsarbetsmodell. Analysen kommer att ligga till grund för vissa förbättringar av modellen. MKB har idag 11 gruppboenden av typen LSS och samarbetet med staden fungerar väl. Nya LSS-boenden planeras inom ramen för planerad nyproduktion. När det gäller flyktingar har bolaget idag två gruppboenden för ensamkommande flyktingbarn samt enskilda boenden för övriga kategorier.
- Bolaget tog under 2010 över förvaltningen av Stadsfastigheters studentbostäder och förvaltar idag närmare 1 000 studentlägenheter. Målet för MKB:s affärsområde student är att erbjuda landets bästa studentboende.
- MKB äger och förvaltar närmare 700 seniorlägenheter. Bolagets arbete mot kundgruppen seniorer inkluderar samtliga seniora kunder som bor hos bolaget. MKB arbetar för att kunder ska kunna bo kvar i sitt närområde när man blir äldre. Målet är att erbjuda boenden som passar seniorer, inte primärt att tillhandahålla ytterligare seniorhus. Företagets seniorstrategi bygger på tre delar: tillgänglighet, trygghet och förebyggande arbete mot social isolering. Som ett led i det senare har "MKB Efter jobbet" under 2012 arrangerat 61 aktiviteter som syftar till att ge deltagarna utökade intressen, nya bekantskaper samt visa upp det utbud som finns tillgängligt i staden. Aktiviteterna är av olika karaktär och är kopplade till uppdraget att stärka Malmös attraktivitet. Uppdatering i den nationella debatten kring boenden för äldre har även varit ett fokus under 2012. MKB har bland annat, tillsammans med Malmö stad, deltagit på konferenserna "Boende för äldre" i Luleå och på framtidskonferensen "Bo bra på äldre dar" i Stockholm, där även barn- och äldreministern Maria Larsson deltog.
- När det gäller ungdomar, studenter, stora barnfamiljer med flera är det bolagets erfarenhet att problemen för dessa grupper bäst löses genom att den allmänna bostadsmarknaden fungerar bättre och att fler lägenheter med låg hyra därmed frigörs i beståndet. Boplats Syd förmedlar för MKB:s räkning cirka 300 små enrumslägenheter (under 25 kvm) med företrädare för ungdomar under 26 år.



## BOSTADSPOLITISKA MÅL 2012-1014

Kommunfullmäktige har vid sammanträde den 22 november 2012 beslutat att MKB Fastighets AB för sina planer och program för genomförande ska utgå från följande bostadspolitiska mål:

1. Staden ska aktivt motverka boendesegregation i Malmö genom att stimulera till ett allsidigt bostadsbyggande i alla områden vad gäller olika upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och hustyper. Staden ska också verka för en funktionsblandad stad, där boende blandas med arbetsplatser och annan service.
2. Alla Malmöbor ska kunna erbjudas en bostad som motsvarar deras behov och efterfrågan genom en god tillgång till ett varierat utbud av bostäder. Boplatz Syd ska underlätta förmedlingen av hyresbostäder till de sökande.
3. Utemiljön och boendekvaliteten ska hålla god standard i Malmös samtliga bostadsområden.
4. Bostadsplanering ska ske med högsta möjliga demokratiska ambitioner.
5. Behov av lokaler för skola, barnomsorg, vård, omsorg, socialt boende och mötesplatser ska vid all produktion av bostäder komma tidigt in i planprocessen och byggas ut i takt med bostadsbyggandet.
6. Staden ska genom god mark- och planberedskap skapa förutsättningar för nyproduktion av bostäder.
7. Staden ska ha en aktiv markpolitik som bidrar till att goda bostäder med hyresrätt till rimliga kostnader byggs.
8. Staden ska medverka till att skapa förutsättningar för en allsidig bostadsförsörjning i regionen.
9. För att stimulera nyproduktion av bostäder ska en god service erbjudas till byggherrar som är intresserade av att bygga bostäder i staden.
10. Byggandet av nya bostäder ska ske med högt ställda ekologiska krav.

*Kvarteret Draken, Riseberga  
Arkitektlaget i Skåne AB*



Första spadtaget, kvarteret Trevnaden, Sofielund



# MKB:S FASTIGHETSBESTÅND 2013-01-01



Kvarteret Katten, City

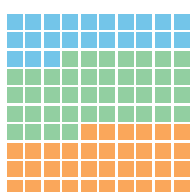
MKB:s fastighetsbestånd delas in i tre typer av områden, utifrån fastigheternas läge. De kallas A-läge, B-läge och C-läge. Fastigheterna i A-läge finns i centrala Malmö, där bolaget äger både nyproducerade och äldre paradfastigheter. Även stadens västra delar räknas som A-läge. Här äger MKB fastigheter 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 genom dels nybyggnation bland annat i kvarteren Svante och Yngve, dels omfattande renoveringar i äldre fastigheter.

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

| A                 | B                | C              |
|-------------------|------------------|----------------|
| Annetorp          | Annelund         | Almhög         |
| Bunkeflostrand    | Augustenborg     | Bellevuegården |
| Dammfri           | Flensburg        | Gullviksborg   |
| Davidshall        | Gröndal          | Hermosdal      |
| Fridhem           | Heleneholm       | Herrgården     |
| Fågelbacken       | Johanneslust     | Holma          |
| Gamla Limhamn     | Katrinelund      | Kroksbäck      |
| Gamla staden      | Kirsebergsstaden | Nydala         |
| Hästhagen         | Kulladal         | Törnrosen      |
| Kronborg          | Kvarnby          | Örtagården     |
| Limhamns hamnomr. | Käglinge         |                |
| Lugnet            | Lindeborg        |                |
| Mellanheden       | Lorensborg       |                |
| Ribersborg        | Lönngården       |                |
| Rosenvång         | Möllevången      |                |
| Rådmansvången     | Norra Sofielund  |                |
| Rönneholm         | Oxie kyrkby      |                |
| Rörsjöstaden      | Persborg         |                |
| Sibbarp           | Riseberga        |                |
| Slussen           | Rostorp          |                |
| Solbacken         | Segevång         |                |
| Västra hamnen     | Södervärn        |                |
|                   | Södra Sofielund  |                |
|                   | Värnhem          |                |
|                   | Västra Sorgenfri |                |
|                   | Östervärn        |                |
|                   | Östra Skrävlinge |                |
|                   | Östra Sorgenfri  |                |

## MKB:S LÄGESFÖRDELNING (uthyrbar yta, bostäder och lokaler)



Läge

A – 23%

B – 41%

C – 36%



| Område<br>(lägesklass)                              | Adresser                                            | Byggår/<br>omb.år <sup>(1)</sup> | Antal<br>lägen-<br>heter | Bostäder<br>yta<br>kvm | Bostäder<br>årshyra<br>(2, 3) tkr | Bostäder<br>hyra<br>kr/kvm | Lokaler<br>yta 1+2 <sup>(4)</sup><br>kvm | Lokaler<br>årshyra <sup>(5)</sup><br>tkr | Bilplatser<br>årshyra <sup>(5)</sup><br>tkr | Total<br>yta<br>kvm | Total<br>årshyra <sup>(6)</sup><br>tkr | Tax.<br>värde<br>tkr | Värdeår |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|----------------------|---------|
| <b>ALMHÖG (C-läge) Karthänvisning O 7</b>           |                                                     |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Stacken 8                                           | Nydalav 9                                           | 1959                             | 80                       | 4 559                  | 5 033                             | 1 104                      | 207                                      | 61                                       | 53                                          | 4 766               | 5 147                                  | 26 428               | 1959    |
| Summa                                               |                                                     |                                  | 80                       | 4 559                  | 5 033                             | 1 104                      | 207                                      | 61                                       | 53                                          | 4 766               | 5 147                                  | 26 428               |         |
| <b>ANNELUND (B-läge) Karthänvisning P 5</b>         |                                                     |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Broderskapet 1                                      | Vitemölleg 18                                       | 1957                             | 167                      | 9 821                  | 10 598                            | 1 079                      | 1 067                                    | 836                                      | 289                                         | 10 889              | 11 724                                 | 67 044               | 1957    |
| Färdigheten 1                                       | Vitemölleg 13                                       | 1956                             | 108                      | 6 500                  | 5 930                             | 912                        | 324                                      | 109                                      |                                             | 6 824               | 6 039                                  | 41 062               | 1956    |
| Summa                                               |                                                     |                                  | 275                      | 16 321                 | 16 528                            | 1 013                      | 1 391                                    | 946                                      | 289                                         | 17 712              | 17 763                                 | 108 106              |         |
| <b>ANNETORP (A-läge) Karthänvisning H 7</b>         |                                                     |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Rapsen 2                                            | Västanv 125-153                                     | 1984                             | 8                        | 836                    | 862                               | 1 031                      | 325                                      | 374                                      |                                             | 1 161               | 1 236                                  | 13 085               | 1984    |
| Summa                                               |                                                     |                                  | 8                        | 836                    | 862                               | 1 031                      | 325                                      | 374                                      |                                             | 1 161               | 1 236                                  | 13 085               |         |
| <b>AUGUSTENBORG (B-läge) Karthänvisning O-P 6-7</b> |                                                     |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Framtiden 1                                         | Augustenborgsg 6-10<br>N Grängesbergsg 33           | 1950                             | 210                      | 12 491                 | 13 435                            | 1 076                      | 1 049                                    | 569                                      | 25                                          | 13 540              | 14 029                                 | 81 677               | 1950    |
| Förrådet 2                                          | Augustenborgsg 22                                   | 1951                             | 132                      | 8 335                  | 8 350                             | 1 002                      | 239                                      | 56                                       | 98                                          | 8 574               | 8 504                                  | 51 890               | 1951    |
| Hösten 3                                            | Augustenborgsg 7<br>N Grängesbergsg 35              | 1950                             | 156                      | 10 108                 | 11 674                            | 1 155                      | 1 684                                    | 1 576                                    | 53                                          | 11 792              | 13 302                                 | 72 110               | 1950    |
| Hösten 5                                            | Augustenborgsg 5                                    | 1949/76                          |                          |                        |                                   |                            | 2 280                                    | 544                                      |                                             | 2 280               | 544                                    | 6 066                | 1975    |
| Oasen 4                                             | Lantmannag 60                                       | 1949                             | 27                       | 1 356                  | 1 575                             | 1 161                      | 73                                       | 31                                       | 25                                          | 1 429               | 1 632                                  | 8 466                | 1949    |
| Passet 1                                            | Augustenborgsg 4<br>Särlag 1-5                      | 1950                             | 97                       | 5 566                  | 6 080                             | 1 092                      | 484                                      | 141                                      | 69                                          | 6 050               | 6 291                                  | 35 333               | 1950    |
| Passet 4                                            | Lindg 8                                             | 1959                             | 15                       | 962                    | 1 013                             | 1 053                      | 92                                       | 18                                       | 7                                           | 1 054               | 1 038                                  | 6 203                | 1959    |
| Passet 6                                            | Lindg 12                                            | 1961                             | 22                       | 1 329                  | 1 522                             | 1 145                      | 48                                       | 26                                       | 96                                          | 1 377               | 1 645                                  | 9 129                | 1961    |
| Sommaren 1                                          | Augustenborgsg 15<br>N Grängesbergsg 42             | 1951                             | 262                      | 16 887                 | 17 701                            | 1 048                      | 1 180                                    | 781                                      | 386                                         | 18 067              | 18 868                                 | 111 716              | 1952    |
| Sommaren 2                                          | S Grängesbergsg 44-46<br>Augustenborgsg 21-25       | 1951                             | 207                      | 12 797                 | 13 033                            | 1 018                      | 577                                      | 184                                      | 91                                          | 13 374              | 13 308                                 | 80 860               | 1951    |
| Sommaren 3                                          | N Grängesbergsg 44                                  | 1965/02                          | 32                       | 1 883                  | 2 468                             | 1 310                      |                                          |                                          | 800                                         | 1 883               | 3 268                                  | 24 389               | 2002    |
| Stammen 1                                           | Lantmannag 52                                       | 1959                             | 40                       | 2 292                  | 2 578                             | 1 125                      | 738                                      | 731                                      | 156                                         | 3 029               | 3 465                                  | 18 753               | 1959    |
| Särila 2                                            | Lantmannag 62-66<br>Augustenborgsg 3<br>Särlag 9-13 | 1949                             | 218                      | 13 718                 | 13 403                            | 977                        | 1 618                                    | 786                                      | 226                                         | 15 336              | 14 415                                 | 86 207               | 1949    |
| Våren 2                                             | Augustenborgsg 14                                   | 1950                             | 212                      | 12 745                 | 12 753                            | 1 001                      | 859                                      | 335                                      | 50                                          | 13 604              | 13 139                                 | 81 077               | 1950    |
| Summa                                               |                                                     |                                  | 1 630                    | 100 470                | 105 585                           | 1 051                      | 10 920                                   | 5 778                                    | 2 082                                       | 111 390             | 113 445                                | 673 876              |         |
| <b>BELLEVUEGÅRDEN (C-läge) Karthänvisning K-L 6</b> |                                                     |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Delsjön 1                                           | Delsjö 2-18                                         | 1976                             | 197                      | 12 074                 | 11 710                            | 970                        | 822                                      | 764                                      | 792                                         | 12 896              | 13 266                                 | 103 368              | 1976    |
| Delsjön 2                                           | Delsjö 20-34                                        | 1976                             | 47                       | 3 696                  | 3 379                             | 914                        |                                          |                                          |                                             | 3 696               | 3 379                                  | 29 800               | 1976    |
| Delsjön 3                                           | Delsjö 36-54                                        | 1976                             | 158                      | 11 963                 | 11 093                            | 927                        | 1 005                                    | 805                                      |                                             | 12 968              | 11 898                                 | 100 722              | 1976    |
| Stensjön 4                                          | Stensjö 42-60                                       | 1974                             | 264                      | 16 636                 | 16 343                            | 982                        | 1 405                                    | 1 153                                    | 1 002                                       | 18 040              | 18 497                                 | 144 534              | 1974    |
| Stensjön 5                                          | Stensjö 6-24                                        | 1973                             | 222                      | 17 048                 | 16 058                            | 942                        | 1 064                                    | 832                                      | 78                                          | 18 112              | 16 968                                 | 140 374              | 1973    |
| Stensjön 6                                          | Stensjö 26-40                                       | 1974                             | 48                       | 3 631                  | 3 502                             | 964                        |                                          |                                          |                                             | 3 631               | 3 502                                  | 29 000               | 1974    |
| Summa                                               |                                                     |                                  | 936                      | 65 048                 | 62 085                            | 954                        | 4 296                                    | 3 553                                    | 1 872                                       | 69 343              | 67 510                                 | 547 798              |         |
| <b>BUNKEFLOSTRAND (A-läge) Karthänvisning F 11</b>  |                                                     |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Fältmätaren 1                                       | Tallmätareg 2-4                                     | 2005                             | 18                       | 1 296                  | 1 826                             | 1 409                      |                                          |                                          |                                             | 1 296               | 1 826                                  | 13 220               | 2005    |
| Lövmätaren 1                                        | Björkmätareg 1-3                                    | 2005                             | 25                       | 1 866                  | 2 594                             | 1 391                      |                                          |                                          |                                             | 1 866               | 2 594                                  | 18 933               | 2005    |
| Skogsmätaren 1                                      | Skogsmätareg 1-5                                    | 2006                             | 34                       | 2 514                  | 3 508                             | 1 396                      |                                          |                                          |                                             | 2 514               | 3 508                                  | 19 800               | 2006    |
| Ängsmätaren 1                                       | Lindmätareg 2-6                                     | 2006                             | 27                       | 1 944                  | 2 749                             | 1 414                      |                                          |                                          |                                             | 1 944               | 2 749                                  | 15 301               | 2006    |
| Summa                                               |                                                     |                                  | 104                      | 7 620                  | 10 678                            | 1 401                      |                                          |                                          |                                             | 7 620               | 10 678                                 | 67 254               |         |
| <b>DAMMFRI (A-läge) Karthänvisning K-L 5</b>        |                                                     |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Dammfri 2                                           | Köpenhamns v 8<br>Korsörv 3                         | 1983                             | 76                       | 6 405                  | 7 395                             | 1 154                      | 1 495                                    | 1 492                                    | 20                                          | 7 900               | 8 907                                  | 96 636               | 1983/05 |
| Hilleröd 3                                          | Pilåkers v 9-11<br>John Ericssons v 71-73           | 1952                             | 138                      | 8 023                  | 9 537                             | 1 189                      | 183                                      | 109                                      | 88                                          | 8 206               | 9 734                                  | 88 811               | 1952    |
| Hilleröd 5                                          | John Ericssons v 75-79                              | 1953                             | 132                      | 7 437                  | 8 696                             | 1 169                      | 394                                      | 175                                      | 37                                          | 7 831               | 8 909                                  | 80 765               | 1953    |
| Korsör 2                                            | Köpenhamns v 14-16<br>Korsörv 11                    | 1948                             | 85                       | 5 655                  | 6 401                             | 1 132                      |                                          |                                          | 164                                         | 5 655               | 6 566                                  | 60 547               | 1948    |
| Korsör 3                                            | Köpenhamns v 10-12<br>Korsörv 7                     | 1948                             | 74                       | 5 248                  | 5 827                             | 1 110                      | 80                                       | 38                                       | 278                                         | 5 328               | 6 143                                  | 56 927               | 1948    |
| Langeland 3                                         | Ribev 12                                            | 1949                             | 35                       | 2 453                  | 2 805                             | 1 144                      | 77                                       | 12                                       |                                             | 2 530               | 2 817                                  | 26 197               | 1949    |
| Nyborg 15                                           | Köpenhamns v 28                                     | 1949                             | 32                       | 2 049                  | 2 258                             | 1 102                      | 60                                       | 20                                       | 417                                         | 2 109               | 2 695                                  | 24 450               | 1949    |
| Nyborg 16                                           | Köpenhamns v 26                                     | 1950                             | 22                       | 1 544                  | 1 727                             | 1 118                      | 62                                       | 25                                       |                                             | 1 606               | 1 752                                  | 16 763               | 1950    |
| Nyborg 17                                           | Köpenhamns v 24                                     | 1950                             | 32                       | 2 049                  | 2 304                             | 1 124                      | 64                                       | 46                                       |                                             | 2 112               | 2 349                                  | 22 486               | 1950    |
| Nyborg 18                                           | Köpenhamns v 22                                     | 1950                             | 21                       | 1 544                  | 1 752                             | 1 135                      | 62                                       | 19                                       |                                             | 1 606               | 1 771                                  | 16 600               | 1950    |
| Nyborg 19                                           | Pilåkers v 3                                        | 1951                             | 24                       | 1 575                  | 1 804                             | 1 146                      |                                          |                                          |                                             | 1 575               | 1 804                                  | 17 200               | 1951    |
| Nyborg 20                                           | Korsörv 21                                          | 1952                             | 31                       | 1 560                  | 1 863                             | 1 194                      | 70                                       | 32                                       |                                             | 1 630               | 1 895                                  | 17 000               | 1952    |
| Nyborg 21                                           | Korsörv 23                                          | 1952                             | 32                       | 1 710                  | 2 019                             | 1 181                      | 126                                      | 62                                       |                                             | 1 836               | 2 081                                  | 19 084               | 1952    |
| Trumpeten 2                                         | Bellevue v 3-5<br>John Ericssons v 85-87            | 1953/86                          | 200                      | 13 024                 | 15 161                            | 1 164                      | 791                                      | 461                                      |                                             | 13 815              | 15 623                                 | 159 048              | 1986    |
| Summa                                               |                                                     |                                  | 934                      | 60 276                 | 69 550                            | 1 154                      | 3 462                                    | 2 491                                    | 1 005                                       | 63 739              | 73 046                                 | 702 514              |         |

| Område<br>(lägesklass)                             | Adresser                | Byggår/<br>omb.år <sup>(1)</sup> | Antal<br>lägen-<br>heter | Bostäder<br>yta<br>kvm | Bostäder<br>årshyra<br><sup>(2, 3)</sup> tkr | Bostäder<br>hyra<br>kr/kvm | Lokaler<br>yta 1+2 <sup>(4)</sup><br>kvm | Lokaler<br>årshyra <sup>(5)</sup><br>tkr | Bilplatser<br>årshyra <sup>(5)</sup><br>tkr | Total<br>yta<br>kvm | Total<br>årshyra <sup>(6)</sup><br>tkr | Tax.<br>värde<br>tkr    | Värdeår |
|----------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|-------------------------|---------|
| <b>DAVIDSHALL (A-läge) Karthänvisning M 4</b>      |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Haren 8                                            | Erik Dahlbergsg 10      | 1928                             | 11                       | 790                    | 842                                          | 1 066                      | 52                                       | 85                                       |                                             | 842                 | 927                                    | 9 216                   | 1930    |
| Holmen 7                                           | Jörgen Ankersg 11-13    | 1903                             | 41                       | 4 700                  | 4 772                                        | 1 015                      | 1 772                                    | 2 067                                    |                                             | 6 472               | 6 839                                  | 70 600                  | 1953    |
|                                                    | Ö Rönneholmsv 7-9       |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Tigern 4                                           | Davidshallsg 4          | 1893/79                          | 6                        | 506                    | 510                                          | 1 009                      | 128                                      | 142                                      |                                             | 634                 | 652                                    | 36 494                  | 1970    |
| Tigern 5                                           | Davidshallsg 6          | 1893/79                          | 6                        | 506                    | 567                                          | 1 122                      | 215                                      | 280                                      |                                             | 721                 | 847                                    | <sup>(7)</sup> Tigern 4 |         |
| Tigern 6                                           | Davidshallsg 8          | 1893/79                          | 14                       | 1 411                  | 1 436                                        | 1 018                      | 355                                      | 467                                      |                                             | 1 765               | 1 903                                  | <sup>(7)</sup> Tigern 4 |         |
| Summa                                              |                         |                                  | 78                       | 7 912                  | 8 128                                        | 1 027                      | 2 522                                    | 3 041                                    |                                             | 10 433              | 11 168                                 | 116 310                 |         |
| <b>FLENSBURG (B-läge) Karthänvisning N 6</b>       |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Bohus 5                                            | Dalaplän 3-5            | 1940                             | 147                      | 5 746                  | 8 933                                        | 1 555                      | 264                                      | 389                                      |                                             | 6 010               | 9 322                                  | 65 069                  | 1972    |
|                                                    | Trelleborgsv 1          |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
|                                                    | Per Albin Hanssons v 2  |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Kuratorn A                                         | Per Albin Hanssons v 45 | 2002                             | 32                       | 819                    | 1 595                                        | 1 947                      |                                          |                                          |                                             | 819                 | 1 595                                  |                         |         |
| Summa                                              |                         |                                  | 179                      | 6 565                  | 10 527                                       | 1 604                      | 264                                      | 389                                      |                                             | 6 829               | 10 916                                 | 65 069                  |         |
| <b>FRIDHEM (A-läge) Karthänvisning J 4</b>         |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Potatiså kern 5                                    | Vikingag 92-102         | 2000                             | 135                      | 14 394                 | 21 448                                       | 1 490                      |                                          |                                          | 506                                         | 14 394              | 21 954                                 | 232 000                 | 2001    |
|                                                    | Köpenhamns v 77-99      |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Potatiså kern 6                                    | Köpenhamns v 101-105    | 1995                             | 164                      | 16 745                 | 24 847                                       | 1 484                      | 142                                      | 151                                      | 1 004                                       | 16 887              | 26 003                                 | 223 107                 | 1996    |
|                                                    | Marietorps allé 3-5     |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Västerfallet 14                                    | Beritta Gurrig 27       | 1991                             | 18                       | 1 757                  | 2 386                                        | 1 358                      | 115                                      | 35                                       | 137                                         | 1 872               | 2 557                                  | 25 534                  | 1991    |
|                                                    | Marietorps allé 4       |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Summa                                              |                         |                                  | 317                      | 32 896                 | 48 682                                       | 1 480                      | 257                                      | 186                                      | 1 647                                       | 33 153              | 50 514                                 | 480 641                 |         |
| <b>FÅGELBACKEN (A-läge) Karthänvisning L 4</b>     |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Ryttmästaren 16                                    | V Rönneholmsv 43        | 1955                             | 89                       | 4 463                  | 5 255                                        | 1 178                      | 131                                      | 143                                      | 142                                         | 4 594               | 5 541                                  | 51 953                  | 1966    |
| Tuborg 3                                           | Kronborgsv 3            | 1947                             | 35                       | 2 978                  | 3 083                                        | 1 035                      | 373                                      | 318                                      |                                             | 3 351               | 3 401                                  | 34 013                  | 1947    |
| Vilhelmstorp 1                                     | V Rönneholmsv 52        | 1954                             | 52                       | 3 048                  | 3 386                                        | 1 111                      | 579                                      | 422                                      | 116                                         | 3 627               | 3 924                                  | 37 756                  | 1954    |
|                                                    | Törnskärgsg 5           |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
|                                                    | Marietorps allé 46      |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Örsholm 4                                          | Kronborgsv 7            | 1955                             | 124                      | 7 671                  | 8 325                                        | 1 085                      | 1 823                                    | 1 474                                    | 479                                         | 9 494               | 10 277                                 | 97 648                  | 1955    |
|                                                    | Köpenhamns v 1          |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
|                                                    | Edw Lindahlsq 19        |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
|                                                    | Törnskärgsg 5           |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Summa                                              |                         |                                  | 300                      | 18 161                 | 20 048                                       | 1 104                      | 2 906                                    | 2 357                                    | 737                                         | 21 067              | 23 143                                 | 221 370                 |         |
| <b>GAMLA LIMHAMN (A-läge) Karthänvisning H 5-6</b> |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Apan 3                                             | Linnég 72               | 1948                             | 29                       | 1 673                  | 1 961                                        | 1 172                      | 678                                      | 546                                      |                                             | 2 351               | 2 506                                  | 22 116                  | 1947    |
| Dromedaren 9                                       | Linnég 69-71            | 1950                             | 30                       | 1 850                  | 2 108                                        | 1 140                      |                                          |                                          | 15                                          | 1 850               | 2 123                                  | 20 000                  | 1950    |
| Hussvalan 2                                        | Rabyg 75                | 1949                             | 44                       | 2 631                  | 2 993                                        | 1 138                      | 77                                       | 33                                       |                                             | 2 708               | 3 026                                  | 27 800                  | 1949    |
|                                                    | Älgg 24                 |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Hussvalan 3                                        | Rabyg 77                | 1951                             | 41                       | 2 485                  | 2 797                                        | 1 126                      | 834                                      | 762                                      | 23                                          | 3 318               | 3 583                                  | 32 943                  | 1951    |
|                                                    | Västanv 51              |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
|                                                    | Ö Ansgarig 120          |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Kungsfågeln 15                                     | Älgg 27                 | 1992                             | 11                       | 582                    | 816                                          | 1 402                      |                                          |                                          |                                             | 582                 | 816                                    | 8 929                   | 1993    |
| Läderlappen 2                                      | Högerudsg 16-18         | 1949                             | 180                      | 11 202                 | 12 700                                       | 1 134                      | 1 282                                    | 924                                      | 69                                          | 12 484              | 13 693                                 | 125 448                 | 1949    |
|                                                    | Älgg 15-19              |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
|                                                    | Rabyg 70                |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Uroxen 19                                          | Linnég 60               | 1951                             | 9                        | 513                    | 625                                          | 1 218                      |                                          |                                          |                                             | 513                 | 625                                    | 5 638                   | 1951    |
| Summa                                              |                         |                                  | 344                      | 20 936                 | 24 001                                       | 1 146                      | 2 871                                    | 2 264                                    | 107                                         | 23 807              | 26 372                                 | 242 874                 |         |
| <b>GAMLA STADEN (A-läge) Karthänvisning M-N 3</b>  |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Generalens hage 49                                 | Hospitalsg 12-14        | 1929/92                          | 7                        | 472                    | 649                                          | 1 375                      | 562                                      | 867                                      |                                             | 1 034               | 1 516                                  | 6 597                   | 1992    |
| Humle 21-22                                        | Norreg 1                | 1894/93                          | 29                       | 3 488                  | 4 039                                        | 1 158                      | 872                                      | 1 126                                    |                                             | 4 360               | 5 165                                  | 42 548                  | 1947    |
|                                                    | Humleg 2                | 2005                             |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
|                                                    | Österg 2-4              |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Humle 29                                           | Humleg 4                | 1894/01                          |                          |                        |                                              |                            | 1 328                                    | 2 176                                    |                                             | 1 328               | 2 176                                  | 19 331                  | 2001    |
| Humle 30                                           | Norreg 3                | 1987                             | 23                       | 1 970                  | 2 251                                        | 1 143                      |                                          |                                          | 168                                         | 1 970               | 2 420                                  | 23 750                  | 1987    |
|                                                    | Norregränd 1            |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Sankt Jörgen 8                                     | Kalendeg 29             | 1926                             | 26                       | 1 923                  | 2 396                                        | 1 246                      | 351                                      | 773                                      |                                             | 2 274               | 3 169                                  | 26 561                  | 1929    |
|                                                    | Stora Nyg 33            |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Svanen 3                                           | Kyrkog 3                | 1929/97                          | 15                       | 1 470                  | 1 805                                        | 1 228                      | 835                                      | 1 354                                    |                                             | 2 305               | 3 159                                  | 29 273                  | 1997    |
| Sågen 10                                           | Gröneg 9                | 1976                             | 32                       | 2 105                  | 2 516                                        | 1 195                      | 526                                      | 537                                      | 161                                         | 2 631               | 3 213                                  | 28 407                  | 1976    |
|                                                    | Stora Trädgårdsg 8-12   |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Väveriet 15                                        | Grynbdg 8               | 1930/85                          | 10                       | 991                    | 1 163                                        | 1 173                      | 100                                      | 164                                      |                                             | 1 091               | 1 327                                  | 11 867                  | 1941    |
| Summa                                              |                         |                                  | 142                      | 12 419                 | 14 820                                       | 1 193                      | 4 573                                    | 6 997                                    | 329                                         | 16 992              | 22 145                                 | 188 334                 |         |
| <b>GRÖNDAL (B-läge) Karthänvisning M 7</b>         |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Teknikern 1                                        | Teknikerg 1-7, 13-19    | 1971                             | 144                      | 9 840                  | 10 844                                       | 1 102                      | 291                                      | 119                                      | 417                                         | 10 131              | 11 381                                 | 62 633                  | 1971    |
| Summa                                              |                         |                                  | 144                      | 9 840                  | 10 844                                       | 1 102                      | 291                                      | 119                                      | 417                                         | 10 131              | 11 381                                 | 62 633                  |         |

| Område<br>(lägesklass)                               | Adresser                | Byggår/<br>omb.år <sup>(1)</sup> | Antal<br>lägen-<br>heter | Bostäder<br>yta<br>kvm | Bostäder<br>årshyra<br><sup>(2, 3)</sup> tkr | Bostäder<br>hyra<br>kr/kvm | Lokaler<br>yta 1+2 <sup>(4)</sup><br>kvm | Lokaler<br>årshyra <sup>(5)</sup><br>tkr | Bilplatser<br>årshyra <sup>(5)</sup><br>tkr | Total<br>yta<br>kvm | Total<br>årshyra <sup>(6)</sup><br>tkr | Tax.<br>värde<br>tkr     | Värdeår |
|------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|--------------------------|---------|
| <b>GULLVIKSBOG (C-läge) Karthänvisning O-P 8-9</b>   |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                          |         |
| Abiturienten 2                                       | Gymnasistg 31-35        | 1966/90                          | 57                       | 4 680                  | 4 462                                        | 953                        | 1 057                                    | 843                                      |                                             | 5 737               | 5 304                                  | 33 318                   | 1976    |
| Censorn 1                                            | Censorg 2-12            | 1966/89                          | 97                       | 8 097                  | 7 643                                        | 944                        | 691                                      | 489                                      | 409                                         | 8 788               | 8 541                                  | 54 491                   | 1976    |
| Gymnasisten 3                                        | Gymnasistg 17-29        | 1966/88                          | 146                      | 12 489                 | 11 928                                       | 955                        | 331                                      | 80                                       | 295                                         | 12 820              | 12 303                                 | 79 915                   | 1976    |
| Studenten 1                                          | Gymnasistg 2-4          | 1965/82                          | 247                      | 17 688                 | 16 562                                       | 936                        | 4 944                                    | 5 127                                    | 338                                         | 22 632              | 22 027                                 | 137 487                  | 75/83   |
|                                                      | Censorg 1-3             |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                          |         |
|                                                      | Eriksfältsg 100         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                          |         |
| Studenten 2                                          | Gymnasistg 6-10         | 1965/82                          | 270                      | 19 012                 | 17 727                                       | 932                        | 422                                      | 317                                      | 598                                         | 19 433              | 18 642                                 | 116 918                  | 1965    |
|                                                      | Censorg 5               |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                          |         |
| Summa                                                |                         |                                  | 817                      | 61 966                 | 58 321                                       | 941                        | 7 445                                    | 6 856                                    | 1 640                                       | 69 411              | 66 818                                 | 422 129                  |         |
| <b>HELENEHOLM (B-läge) Karthänvisning N 6</b>        |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                          |         |
| Jämtland 29                                          | Finlandsg 12-16         | 1920/75                          | 12                       | 466                    | 523                                          | 1 122                      |                                          |                                          |                                             | 466                 | 523                                    | 2 585                    | 1932    |
| Jämtland 9                                           | Finlandsg 18            | 1956                             | 105                      | 5 799                  | 6 105                                        | 1 053                      | 570                                      | 248                                      | 60                                          | 6 369               | 6 412                                  | 34 365                   | 1956    |
| Summa                                                |                         |                                  | 117                      | 6 265                  | 6 627                                        | 1 058                      | 570                                      | 248                                      | 60                                          | 6 835               | 6 935                                  | 36 950                   |         |
| <b>HERMODSDAL (C-läge) Karthänvisning O 8-9</b>      |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                          |         |
| Docenten 5                                           | Docentg 10              | 1964                             | 75                       | 5 186                  | 5 074                                        | 978                        | 304                                      | 107                                      | 48                                          | 5 490               | 5 229                                  | 31 211                   | 1964    |
| Professorn 7                                         | Eriksfältsg 91-93       | 1962                             | 72                       | 4 622                  | 4 819                                        | 1 042                      | 339                                      | 67                                       | 50                                          | 4 962               | 4 936                                  | 27 972                   | 1963    |
| Summa                                                |                         |                                  | 147                      | 9 808                  | 9 893                                        | 1 009                      | 643                                      | 174                                      | 98                                          | 10 451              | 10 165                                 | 59 183                   |         |
| <b>HERRGÅRDEN (C-läge) Karthänvisning O-R 6</b>      |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                          |         |
| Landsfiskalen 1 <sup>(8)</sup>                       | von Rosens v 50-62      | 1972                             | 154                      | 11 437                 | 10 656                                       | 932                        | 526                                      | 486                                      | 343                                         | 11 963              | 11 485                                 | 73 215                   | 1972    |
| Landsfiskalen 2 <sup>(8)</sup>                       | von Rosens v 66-78      | 1969                             | 138                      | 10 709                 | 9 861                                        | 921                        | 1 273                                    | 1 108                                    | 350                                         | 11 982              | 11 320                                 | 69 454                   | 1969    |
| Summa                                                |                         |                                  | 292                      | 22 146                 | 20 517                                       | 926                        | 1 799                                    | 1 594                                    | 694                                         | 23 945              | 22 804                                 | 142 669                  |         |
| <b>HOLMA (C-läge) Karthänvisning L 7-8</b>           |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                          |         |
| Grensaxen 1                                          | Snödroppsg 42-68, 82-86 | 1973                             | 120                      | 7 899                  | 7 574                                        | 959                        | 748                                      | 580                                      |                                             | 8 648               | 8 154                                  | 51 234                   | 1973    |
| Grensaxen 2                                          | Snödroppsg 70-80        | 1974                             | 90                       | 7 242                  | 6 720                                        | 928                        | 1 837                                    | 2 197                                    |                                             | 9 079               | 8 917                                  | 46 000                   | 1979    |
|                                                      | Påskliljg 19-41         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                          |         |
| Holma 2                                              | Påskliljg 1-5           | 1974/91                          | 101                      | 6 746                  | 6 619                                        | 981                        | 485                                      | 421                                      |                                             | 7 230               | 7 040                                  | 43 695                   | 1974    |
|                                                      | Snödroppsg 34-40        |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                          |         |
| Holma 3                                              | Snödroppsg 14-32        | 1974/91                          | 93                       | 6 393                  | 6 115                                        | 956                        | 1 117                                    | 998                                      |                                             | 7 511               | 7 112                                  | 44 511                   | 1974    |
| Holma 4                                              | Snödroppsg 4-12         | 1974/91                          | 108                      | 6 913                  | 6 600                                        | 955                        |                                          |                                          |                                             | 6 913               | 6 600                                  | 42 600                   | 1974    |
| Häcksaxen 1                                          | Snödroppsg 21-43        | 1973                             | 72                       | 5 794                  | 5 390                                        | 930                        |                                          |                                          |                                             | 5 794               | 5 390                                  | 36 200                   | 1973    |
| Lövräfsan 1                                          | Snödroppsg 3-19         | 1973                             | 105                      | 7 114                  | 6 810                                        | 957                        |                                          |                                          |                                             | 7 114               | 6 810                                  | 43 800                   | 1973    |
| Skyffeljärnet 2                                      | Hyacintg 14-40          | 1973                             | 94                       | 6 632                  | 7 065                                        | 1 065                      | 995                                      | 925                                      |                                             | 7 627               | 7 990                                  | 45 624                   | 1973    |
| Skyffeljärnet 3                                      | Hyacintg 4-12           | 1973                             | 120                      | 7 190                  | 6 975                                        | 970                        |                                          |                                          |                                             | 7 190               | 6 975                                  | 44 800                   | 1973    |
| Stångsågen 1 / Röjsaxen 1                            | Hyacintg 2              | 1973                             |                          |                        |                                              |                            | 751                                      | 482                                      |                                             | 751                 | 482                                    | 2 584                    | 1973    |
| Vattenkannen 2                                       | Hyacintg 42-54, 56-64   | 1972/93                          | 102                      | 6 348                  | 6 420                                        | 1 011                      | 689                                      | 658                                      |                                             | 7 037               | 7 078                                  | 44 558                   | 1982    |
| Vattenkannen 3                                       | Hyacintg 66-80          | 1972                             | 42                       | 2 961                  | 2 804                                        | 947                        | 163                                      | 49                                       |                                             | 3 124               | 2 853                                  | 18 750                   | 1972    |
| Summa                                                |                         |                                  | 1 047                    | 71 232                 | 69 091                                       | 970                        | 6 785                                    | 6 309                                    |                                             | 78 017              | 75 401                                 | 464 356                  |         |
| <b>HÄSTHAGEN (A-läge) Karthänvisning M 4</b>         |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                          |         |
| Prinsen 6                                            | Erik Dahlbergsg 18      |                                  | 14                       | 1 212                  | 1 344                                        | 1 109                      | 75                                       | 76                                       |                                             | 1 287               | 1 420                                  | 13 489                   | 1930    |
| Summa                                                |                         |                                  | 14                       | 1 212                  | 1 344                                        | 1 109                      | 75                                       | 76                                       |                                             | 1 287               | 1 420                                  | 13 489                   |         |
| <b>JOHANNESLUST (B-läge) Karthänvisning R 3</b>      |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                          |         |
| Bergkristallen 23                                    | Revingehedsg 4-64       | 1986                             | 27                       | 2 616                  | 2 661                                        | 1 017                      |                                          |                                          | 17                                          | 2 616               | 2 678                                  | 30 678                   | 1986    |
| Summa                                                |                         |                                  | 27                       | 2 616                  | 2 661                                        | 1 017                      |                                          |                                          | 17                                          | 2 616               | 2 678                                  | 30 678                   |         |
| <b>KATRINELUND (B-läge) Karthänvisning P 3-4</b>     |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                          |         |
| Katrinelund garage                                   | Ö Farmv                 | 1961                             |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          | 245                                         |                     | 245                                    | 1 151                    | 1964    |
| Katrinelund 11                                       | Eriksdalsg 9            | 1961                             | 80                       | 4 826                  | 4 896                                        | 1 014                      |                                          |                                          | 102                                         | 4 826               | 4 998                                  | 31 400                   | 1961    |
| Katrinelund 15                                       | Ö Farmv 6               | 1961                             | 79                       | 4 674                  | 4 676                                        | 1 000                      |                                          |                                          | 63                                          | 4 674               | 4 738                                  | 30 400                   | 1961    |
| Katrinelund 16                                       | Katrinelundsg 4         | 1961                             | 85                       | 4 814                  | 5 112                                        | 1 062                      | 110                                      | 61                                       | 107                                         | 4 924               | 5 280                                  | 31 400                   | 1961    |
| Katrinelund 17                                       | Katrinelundsg 6         | 1961                             | 82                       | 4 986                  | 5 273                                        | 1 058                      | 81                                       | 36                                       | 57                                          | 5 067               | 5 366                                  | 32 600                   | 1961    |
| Katrinelund 18                                       | Katrinelundsg 8         | 1961                             | 89                       | 5 072                  | 5 262                                        | 1 038                      |                                          |                                          | 60                                          | 5 072               | 5 321                                  | 33 000                   | 1961    |
| Rönnen 3                                             | Rönnblomsg 11           | 1978/02                          | 487                      | 12 546                 | 19 610                                       | 1 563                      | 1 900                                    | 2 260                                    | 23                                          | 14 446              | 21 893                                 | 141 144                  | 2002    |
| Rönnen 4                                             | Rönnblomsg 1-5          | 2004                             | 87                       | 5 528                  | 6 485                                        | 1 173                      |                                          |                                          | 117                                         | 5 528               | 6 602                                  | 50 800                   | 2004    |
| Summa                                                |                         |                                  | 989                      | 42 445                 | 51 313                                       | 1 209                      | 2 091                                    | 2 358                                    | 773                                         | 44 535              | 54 444                                 | 351 895                  |         |
| <b>KIRSEBERGSTADEN (B-läge) Karthänvisning Q 2-3</b> |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                          |         |
| Kirsebergstornet 4, 11                               | Högamölleg 2-6          | 1978                             | 35                       | 2 791                  | 2 746                                        | 984                        | 1 626                                    | 1 552                                    | 166                                         | 4 417               | 4 463                                  | 29 034                   | 1979    |
|                                                      | Vattenverksg 3          |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                          |         |
| Kroken 4                                             | S Bulltoftav 58         | 1930/79                          | 11                       | 837                    | 706                                          | 844                        |                                          |                                          |                                             | 837                 | 706                                    | 5 823                    | 1978    |
| Ryggen 17                                            | Musketörg 9-13          | 1953                             | 56                       | 3 404                  | 3 684                                        | 1 082                      | 271                                      | 155                                      | 136                                         | 3 675               | 3 975                                  | 25 681                   | 53/75   |
|                                                      | S Bulltoftav 50         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                          |         |
| Ryggen 8                                             | S Bulltoftav 52         | 1932/75                          | 9                        | 453                    | 444                                          | 981                        |                                          |                                          |                                             | 453                 | 444                                    | <sup>(7)</sup> Ryggen 17 |         |
| Värjan 7                                             | Solg 19                 | 1920/75                          | 7                        | 360                    | 356                                          | 990                        |                                          |                                          |                                             | 360                 | 356                                    | 2 181                    | 1944    |
| Summa                                                |                         |                                  | 118                      | 7 845                  | 7 936                                        | 1 012                      | 1 897                                    | 1 706                                    | 302                                         | 9 741               | 9 945                                  | 62 719                   |         |
| <b>KROKSBACK (C-läge) Karthänvisning K 7</b>         |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                          |         |
| Mellanbäck 1                                         | Sörbäcksg 1-59          | 1968                             | 197                      | 15 177                 | 13 654                                       | 900                        | 1 685                                    | 1 065                                    | 806                                         | 16 862              | 15 525                                 | 97 067                   | 1968    |
| Norrbäck 3                                           | Norrbäcksg 2-42         | 1967/82                          | 276                      | 25 562                 | 21 846                                       | 855                        | 3 410                                    | 3 327                                    | 792                                         | 28 972              | 25 965                                 | 179 336                  | 1975    |
| Sörbäck 1                                            | Sörbäcksg 24-44         | 1968/82                          | 165                      | 13 121                 | 11 848                                       | 903                        | 802                                      | 691                                      | 775                                         | 13 923              | 13 314                                 | 90 536                   | 1978    |
| Sörbäck 2                                            | Sörbäcksg 2-22          | 1968/81                          | 128                      | 11 922                 | 10 485                                       | 879                        | 1 783                                    | 1 647                                    |                                             | 13 705              | 12 132                                 | 72 020                   | 1970    |
| Sörbäck 3                                            | Hyllievångsg 5-33       | 1968                             | 90                       | 6 561                  | 6 211                                        | 947                        | 364                                      | 157                                      |                                             | 6 925               | 6 367                                  | 39 744                   | 1968    |
| Summa                                                |                         |                                  | 856                      | 72 344                 | 64 043                                       | 885                        | 8 044                                    | 6 886                                    | 2 372                                       | 80 387              | 73 302                                 | 478 703                  |         |



| Område<br>(lägesklass)                                     | Adresser                    | Byggår/<br>omb.år <sup>(1)</sup> | Antal<br>lägen-<br>heter | Bostäder<br>yta<br>kvm | Bostäder<br>årshyra<br>(2, 3) tkr | Bostäder<br>hyra<br>kr/kvm | Lokaler<br>yta 1+2 <sup>(4)</sup><br>kvm | Lokaler<br>årshyra <sup>(5)</sup><br>tkr | Bilplatser<br>årshyra <sup>(5)</sup><br>tkr | Total<br>yta<br>kvm | Total<br>årshyra <sup>(6)</sup><br>tkr | Tax.<br>värde<br>tkr             | Värdeår |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|----------------------------------|---------|
| <b>KRONBORG (A-läge) Karthänvisning L 5</b>                |                             |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
| Hälsingör 8                                                | Kronborgsv 8                | 1960                             | 42                       | 3 639                  | 3 718                             | 1 022                      | 1 151                                    | 982                                      | 198                                         | 4 790               | 4 898                                  | 49 495                           | 1960    |
| Kronborg 8                                                 | Köpenhamns v 6              | 1953                             | 53                       | 3 106                  | 3 627                             | 1 168                      | 1 125                                    | 671                                      | 187                                         | 4 231               | 4 484                                  | 45 135                           | 1953    |
| Kronborg 9                                                 | Köpenhamns v 2-4            | 1964                             | 97                       | 6 796                  | 7 383                             | 1 086                      | 1 421                                    | 1 752                                    | 356                                         | 8 216               | 9 491                                  | 92 180                           | 1964    |
| Roskilde 2                                                 | Kronborgsv 10               | 1948/87                          | 38                       | 3 208                  | 3 489                             | 1 088                      | 236                                      | 202                                      |                                             | 3 444               | 3 691                                  | 37 926                           | 1968    |
| Summa                                                      |                             |                                  | 230                      | 16 748                 | 18 216                            | 1 088                      | 3 932                                    | 3 606                                    | 741                                         | 20 681              | 22 563                                 | 224 736                          |         |
| <b>KULLADAL (B-läge) Karthänvisning L-M 7</b>              |                             |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
| Barberaren 6                                               | Cederg 7                    | 1952                             | 20                       | 915                    | 1 185                             | 1 295                      | 395                                      | 317                                      |                                             | 1 310               | 1 502                                  | 6 412                            | 1952    |
| Fosiedalsgården                                            | Södertorps v 3-141          | 1981                             | 68                       | 7 664                  | 7 719                             | 1 007                      | 80                                       | 46                                       |                                             | 7 744               | 7 764                                  | 72 730                           | 1981    |
| Summa                                                      |                             |                                  | 88                       | 8 579                  | 8 903                             | 1 038                      | 475                                      | 363                                      |                                             | 9 054               | 9 266                                  | 79 142                           |         |
| <b>KVARNBY (B-läge) Karthänvisning T 6</b>                 |                             |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
| Piggsteln 1                                                | Småfolksg 53-59             | 1994                             | 4                        | 490                    | 339                               | 692                        |                                          |                                          |                                             | 490                 | 339                                    | 4 445                            | 1994    |
| Spåsteln 2                                                 | Pysslingg 9-15              | 1993                             | 36                       | 2 949                  | 2 038                             | 691                        | 503                                      | 696                                      |                                             | 3 452               | 2 734                                  | 19 418                           | 1993    |
|                                                            | Småfolksg 22-38             |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
| Vägtsteln 1                                                | Småfolksg 1-51              | 1993                             | 56                       | 4 786                  | 3 323                             | 694                        |                                          |                                          |                                             | 4 786               | 3 323                                  | 26 000                           | 1993    |
| Summa                                                      |                             |                                  | 96                       | 8 225                  | 5 700                             | 693                        | 503                                      | 696                                      |                                             | 8 728               | 6 396                                  | 49 863                           |         |
| <b>KÄGLINGE (B-läge) Karthänvisning (infälld)</b>          |                             |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
| Tingdams-<br>grinden 2                                     | Emil Göransson v<br>97-185  | 1983                             | 40                       | 3 903                  | 3 649                             | 935                        |                                          |                                          | 13                                          | 3 903               | 3 662                                  | <sup>(7)</sup> Tingd.<br>ängen 2 |         |
| Tingdamsängen 2                                            | Hans Winbergs v 6-100       | 1983                             | 44                       | 4 230                  | 3 997                             | 945                        | 130                                      | 69                                       | 13                                          | 4 359               | 4 080                                  | 64 426                           | 1983    |
| Summa                                                      |                             |                                  | 84                       | 8 132                  | 7 646                             | 940                        | 130                                      | 69                                       | 26                                          | 8 262               | 7 741                                  | 64 426                           |         |
| <b>LIMHAMNS HAMNOMRÅDE (A-läge) Karthänvisning F-G 4-5</b> |                             |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
| Sundholmen 2                                               | Sundholmsg 21-33            | 2011                             | 74                       | 5 776                  | 9 609                             | 1 664                      | 128                                      | 96                                       | 623                                         | 5 904               | 10 328                                 | 75 754                           |         |
| Summa                                                      |                             |                                  | 74                       | 5 776                  | 9 609                             | 1 664                      | 128                                      | 96                                       | 623                                         | 5 904               | 10 328                                 | 75 754                           |         |
| <b>LINDEBORG (B-läge) Karthänvisning M 10</b>              |                             |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
| Estraden 5                                                 | Henrik Menanders v<br>32-60 | 1986                             | 75                       | 7 263                  | 6 576                             | 905                        | 184                                      | 144                                      | 365                                         | 7 447               | 7 085                                  | 48 000                           | 1986    |
| Summa                                                      |                             |                                  | 75                       | 7 263                  | 6 576                             | 905                        | 184                                      | 144                                      | 365                                         | 7 447               | 7 085                                  | 48 000                           |         |
| <b>LORENSBORG (B-läge) Karthänvisning K-L 5-6</b>          |                             |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
| Lorensborg 3                                               | Hallingsg 3                 | 1958                             | 314                      | 19 956                 | 22 557                            | 1 130                      | 1 833                                    | 1 886                                    | 581                                         | 21 789              | 25 024                                 | 162 372                          | 1958    |
|                                                            | Lorensborgsg 4              |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
| Nytorp 1                                                   | Hallingsg 6                 | 1959                             | 324                      | 21 263                 | 22 953                            | 1 079                      | 3 525                                    | 2 398                                    | 437                                         | 24 788              | 25 788                                 | 177 000                          | 1959    |
|                                                            | Vendelsfridsg 5             |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
|                                                            | Lorensborgsg 8              |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
| Nytorp 2                                                   | Hallingsg 2-4               | 1958                             | 141                      | 9 507                  | 10 151                            | 1 068                      |                                          |                                          | 182                                         | 9 507               | 10 333                                 | 70 200                           | 1958    |
|                                                            | Vendelsfridsg 1-3           |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
| Vendelsfrid 2                                              | Dammfriv 58                 | 1957                             | 187                      | 12 289                 | 13 313                            | 1 083                      | 1 093                                    | 344                                      | 99                                          | 13 382              | 13 756                                 | 92 626                           | 1957    |
|                                                            | Hallingsg 8                 |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
|                                                            | Lorensborgsg 11             |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
|                                                            | Vendelsfridsg 11            |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
| Vendelsfrid 4                                              | Dammfriv 63                 | 1958                             | 105                      | 6 398                  | 7 149                             | 1 117                      | 232                                      | 227                                      | 40                                          | 6 630               | 7 416                                  | 48 689                           | 1958    |
| Vendelsfrid 5                                              | Vendelsfridsg 12            | 1959                             | 210                      | 12 610                 | 13 895                            | 1 102                      | 876                                      | 734                                      | 388                                         | 13 485              | 15 017                                 | 100 132                          | 1959    |
| Vendelsfrid 6                                              | Stadiong 61                 | 1960                             | 105                      | 6 305                  | 7 129                             | 1 131                      | 480                                      | 553                                      | 51                                          | 6 785               | 7 733                                  | 50 925                           | 1960    |
| Vendelsfrid 7                                              | Lorensborgsg 13             | 1959                             | 196                      | 11 747                 | 12 949                            | 1 102                      | 1 644                                    | 1 223                                    | 119                                         | 13 391              | 14 291                                 | 93 979                           | 1959    |
|                                                            | Stadiong 57-59              |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
|                                                            | Vendelsfridsg 10            |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
| Summa                                                      |                             |                                  | 1 582                    | 100 075                | 110 095                           | 1 100                      | 9 683                                    | 7 364                                    | 1 898                                       | 109 757             | 119 357                                | 795 923                          |         |
| <b>LUGNET (A-läge) Karthänvisning N 3-4</b>                |                             |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
| Brita 1                                                    | Amiralsg 1                  | 1877/78                          | 9                        | 1 142                  | 1 134                             | 993                        | 337                                      | 539                                      |                                             | 1 479               | 1 673                                  | 15 718                           | 1978    |
|                                                            | Drottningg 24               |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
| Katten 17                                                  | Storg 4-18                  | 1979                             | 143                      | 10 848                 | 12 172                            | 1 122                      | 667                                      | 760                                      | 960                                         | 11 515              | 13 893                                 | 132 120                          | 1979    |
|                                                            | Lugna g 40-46               |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
| Summa                                                      |                             |                                  | 152                      | 11 990                 | 13 306                            | 1 110                      | 1 004                                    | 1 299                                    | 960                                         | 12 994              | 15 566                                 | 147 838                          |         |
| <b>LÖNNGÅRDEN (B-läge) Karthänvisning P 6</b>              |                             |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
| Häcken 1                                                   | Uddeholmsg 27               | 1953/92                          | 44                       | 2 077                  | 2 043                             | 984                        |                                          |                                          |                                             | 2 077               | 2 043                                  | 16 174                           | 1992    |
|                                                            | N Grängesbergsg 34          |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
| Häcken 2                                                   | Lönnng 62                   | 1953/92                          | 194                      | 9 440                  | 10 979                            | 1 163                      | 1 307                                    | 969                                      | 51                                          | 10 747              | 11 999                                 | 64 156                           | 1953    |
|                                                            | Uddeholmsg 29               |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
| Summa                                                      |                             |                                  | 238                      | 11 517                 | 13 022                            | 1 131                      | 1 307                                    | 969                                      | 51                                          | 12 824              | 14 042                                 | 80 330                           |         |
| <b>MELLANHEDEN (A-läge) Karthänvisning K 5</b>             |                             |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
| Fagotten 1                                                 | John Ericssons v 84-88      | 1953                             | 142                      | 8 080                  | 9 279                             | 1 148                      | 641                                      | 554                                      | 92                                          | 8 721               | 9 925                                  | 89 873                           | 1953    |
|                                                            | Bellevuev 27                |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
|                                                            | Övedsg 1-5                  |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
| Flöjten 1                                                  | Övedsg 2-6                  | 1952                             | 155                      | 9 316                  | 10 371                            | 1 113                      | 1 016                                    | 645                                      | 253                                         | 10 332              | 11 269                                 | 107 417                          | 1952    |
|                                                            | Bellevuev 29                |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
|                                                            | Börriingeg 1-5              |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
| Violinen 1                                                 | Börriingeg 2-6              | 1952                             | 204                      | 11 148                 | 12 665                            | 1 136                      | 707                                      | 412                                      | 416                                         | 11 855              | 13 493                                 | 126 104                          | 1953    |
|                                                            | Bellevuev 31                |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
|                                                            | Skabersjög 6-10             |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                                  |         |
| Summa                                                      |                             |                                  | 501                      | 28 544                 | 32 314                            | 1 132                      | 2 364                                    | 1 611                                    | 761                                         | 30 909              | 34 686                                 | 323 394                          |         |

| Område<br>(lägesklass)                               | Adresser                | Byggår/<br>omb.år <sup>(1)</sup> | Antal<br>lägen-<br>heter | Bostäder<br>yta<br>kvm | Bostäder<br>årshyra<br><sup>(2, 3)</sup> tkr | Bostäder<br>hyra<br>kr/kvm | Lokaler<br>yta 1+2 <sup>(4)</sup><br>kvm | Lokaler<br>årshyra <sup>(5)</sup><br>tkr | Bilplatser<br>årshyra <sup>(5)</sup><br>tkr | Total<br>yta<br>kvm | Total<br>årshyra <sup>(6)</sup><br>tkr | Tax.<br>värde<br>tkr         | Värdeår |
|------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|------------------------------|---------|
| <b>MÖLLEVÅNGEN (B-läge) Karthänvisning N-O 5</b>     |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Drivan 13                                            | Falsterbog 28           | 1935/75                          | 34                       | 1 644                  | 1 629                                        | 991                        | 57                                       | 59                                       |                                             | 1 701               | 1 688                                  | 13 679                       | 1975    |
|                                                      | Kristianstadsg 26       |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Hagen 1                                              | Bergsg 32               |                                  | 13                       | 1 023                  | 939                                          | 918                        | 401                                      | 750                                      |                                             | 1 424               | 1 689                                  | 11 625                       | 1978    |
|                                                      | Möllevångstorget 1      |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Hagen 2                                              | Bergsg 34               | 1929/84                          | 15                       | 983                    | 1 215                                        | 1 236                      | 381                                      | 544                                      |                                             | 1 364               | 1 759                                  | 11 483                       | 1984    |
|                                                      | Sofielundsv 2           |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Hagen 8                                              | Sofielundsv 4-6         |                                  | 26                       | 1 812                  | 2 378                                        | 1 312                      | 277                                      | 409                                      | 108                                         | 2 089               | 2 894                                  | 21 706                       | 1984    |
| Idet 4                                               | Ystadsg 15              | 1907/70                          | 23                       | 1 010                  | 1 039                                        | 1 029                      | 251                                      | 194                                      |                                             | 1 261               | 1 233                                  | 8 778                        | 1969    |
| Idet 5                                               | S Parkg 37              | 1906/69                          | 31                       | 1 487                  | 1 437                                        | 966                        | 553                                      | 500                                      |                                             | 2 040               | 1 937                                  | 13 453                       | 1969    |
|                                                      | Ystadsg 17              |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Idet 8                                               | Sofielundsv 14          | 1985                             | 20                       | 1 223                  | 1 430                                        | 1 169                      |                                          |                                          |                                             | 1 223               | 1 430                                  | 10 355                       | 1986    |
| Kastanjen 3                                          | Almbacksg 18            | 1906/77                          | 38                       | 2 643                  | 2 554                                        | 966                        | 489                                      | 607                                      |                                             | 3 132               | 3 161                                  | 24 866                       | 1977    |
|                                                      | Amiralsg 31             |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
|                                                      | Helsingborgsg 1         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Kastanjen 5                                          | Almbacksg 14            | 1935                             | 23                       | 1 580                  | 1 873                                        | 1 185                      |                                          |                                          |                                             | 1 580               | 1 873                                  | 13 555                       | 1986    |
| Kastanjen 6                                          | Almbacksg 12            | 1929                             | 20                       | 1 861                  | 2 153                                        | 1 157                      | 270                                      | 451                                      |                                             | 2 131               | 2 605                                  | 18 644                       | 1986    |
|                                                      | Bergsg 4                |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Källan 7                                             | S Parkg 31              | 1935                             | 30                       | 1 514                  | 1 870                                        | 1 235                      | 347                                      | 334                                      |                                             | 1 861               | 2 204                                  | 15 250                       | 1935    |
|                                                      | Simrishamnsg 20         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Lagern 10                                            | Almbacksg 13            | 1980                             | 42                       | 3 562                  | 3 469                                        | 974                        | 66                                       | 17                                       |                                             | 3 628               | 3 486                                  | 29 800                       | 1980    |
| Lodet 1                                              | Möllevångsg 43          | 1950                             | 27                       | 1 605                  | 1 624                                        | 1 012                      |                                          |                                          |                                             | 1 605               | 1 624                                  | 12 256                       | 1975    |
|                                                      | Ängelholmsg 8           |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Lodet 2                                              | Möllevångsg 45          | 1930/80                          | 8                        | 700                    | 665                                          | 951                        |                                          |                                          |                                             | 700                 | 665                                    | 5 873                        | 1980    |
| Länken 1-2                                           | Möllevångsg 49-51       | 1930/78                          | 26                       | 2 128                  | 1 907                                        | 896                        | 143                                      | 80                                       |                                             | 2 270               | 1 987                                  | 17 893                       | 1978    |
| Länken 4                                             | Kristianstadsg 22       | 1907/75                          | 20                       | 1 376                  | 1 377                                        | 1 001                      | 285                                      | 318                                      |                                             | 1 661               | 1 695                                  | 13 113                       | 1975    |
| Skrået 1                                             | Falkenbergsg 10         | 1939/88                          | 26                       | 2 066                  | 1 928                                        | 933                        | 197                                      | 224                                      |                                             | 2 263               | 2 152                                  | 19 351                       | 1988    |
|                                                      | Ystadsg 27              |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Summa                                                |                         |                                  | 422                      | 28 216                 | 29 486                                       | 1 045                      | 3 716                                    | 4 486                                    | 108                                         | 31 932              | 34 079                                 | 261 680                      |         |
| <b>NORRA SOFIELUND (B-läge) Karthänvisning O 5</b>   |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Aftonen 3                                            | Brobyg 7                | 1938/75                          | 34                       | 1 589                  | 1 653                                        | 1 040                      | 59                                       | 57                                       |                                             | 1 648               | 1 710                                  | 9 888                        | 1948    |
|                                                      | Hörbyg 8                |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Drömmen 11                                           | Brobyg 14               | 1936/79                          | 27                       | 1 880                  | 1 691                                        | 900                        | 196                                      | 113                                      |                                             | 2 076               | 1 804                                  | 12 307                       | 1950    |
|                                                      | Lantmannag 7            |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Vakten 2                                             | Sofielundsv 44          | 1930/78                          | 15                       | 1 198                  | 1 109                                        | 926                        |                                          |                                          |                                             | 1 198               | 1 109                                  | 8 347                        | 1978    |
| Summa                                                |                         |                                  | 76                       | 4 667                  | 4 454                                        | 954                        | 255                                      | 170                                      |                                             | 4 922               | 4 624                                  | 30 542                       |         |
| <b>NYDALA (C-läge) Karthänvisning O 7-8</b>          |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Adjunkten 1                                          | Adjunktsg 3-4           | 1963                             | 359                      | 24 199                 | 23 291                                       | 963                        | 2 971                                    | 2 123                                    | 846                                         | 27 169              | 26 261                                 | 156 207                      | 1963    |
|                                                      | Eriksfältsg 65-67       |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
|                                                      | Lektorsg 4-6            |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
|                                                      | Nydalatorget 1          |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Magistern 4                                          | Eriksfältsgatan 73      | 1962                             | 196                      | 12 109                 | 11 955                                       | 987                        | 1 208                                    | 961                                      | 644                                         | 13 317              | 13 559                                 | 76 031                       | 1962    |
| Magistern 5                                          | Eriksfältsg 71          | 1962                             | 184                      | 11 432                 | 11 783                                       | 1 031                      | 4 428                                    | 3 579                                    |                                             | 15 860              | 15 362                                 | 83 058                       | 1962    |
|                                                      | Nydalatorget 2-4        |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Magistern 6                                          | Eriksfältsg 79          | 1962                             | 192                      | 12 310                 | 12 093                                       | 982                        | 230                                      | 101                                      | 218                                         | 12 539              | 12 412                                 | 73 712                       | 1962    |
| Summa                                                |                         |                                  | 931                      | 60 049                 | 59 122                                       | 985                        | 8 837                                    | 6 764                                    | 1 708                                       | 68 885              | 67 594                                 | 389 008                      |         |
| <b>OXIE KYRKBY (B-läge) Karthänvisning (infälld)</b> |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Pantografen 30                                       | Oshögav 60-64           | 1972                             | 56                       | 3 858                  | 3 897                                        | 1 010                      |                                          |                                          | 10                                          | 3 858               | 3 906                                  | 24 200                       | 1972    |
| Planimetern 1                                        | Oshögav 86-90           | 1972                             | 56                       | 3 858                  | 3 999                                        | 1 037                      | 341                                      | 150                                      |                                             | 4 199               | 4 150                                  | 25 461                       | 1972    |
| Summa                                                |                         |                                  | 112                      | 7 716                  | 7 896                                        | 1 023                      | 341                                      | 150                                      | 10                                          | 8 057               | 8 056                                  | 49 661                       |         |
| <b>PERSBORG (B-läge) Karthänvisning P 6</b>          |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Persborg 12                                          | Persborgsg 3-15         | 1955/86                          | 539                      | 35 437                 | 36 451                                       | 1 029                      | 2 949                                    | 1 935                                    | 622                                         | 38 386              | 39 008                                 | 252 907                      | 1989    |
|                                                      | Viborgsg 1-3            |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
|                                                      | Sveaborgsg 1-3          |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
|                                                      | Olofsborgsg 1-3         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Persborg 13                                          | Persborgsg 17-19        | 1955                             | 196                      | 11 879                 | 12 631                                       | 1 063                      | 2 472                                    | 1 779                                    | 25                                          | 14 351              | 14 435                                 | 97 570                       | 1993    |
|                                                      | V Kattarpsv 6-10        |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Solrosen 3                                           | Persborgstorget 1-2     | 1956/92                          | 63                       | 3 654                  | 3 651                                        | 999                        | 3 274                                    | 2 353                                    |                                             | 6 928               | 6 003                                  | 39 218                       | 1992    |
|                                                      | V Kattarpsv 4           |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Summa                                                |                         |                                  | 798                      | 50 970                 | 52 732                                       | 1 035                      | 8 695                                    | 6 066                                    | 648                                         | 59 665              | 59 446                                 | 389 695                      |         |
| <b>RIBERSBORG (A-läge) Karthänvisning L 4</b>        |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Askim 4                                              | Carl Hillsg 6           | 1942/87                          | 14                       | 947                    | 1 118                                        | 1 180                      |                                          |                                          | 96                                          | 947                 | 1 214                                  | 11 872                       | 1987    |
| Erikstorp 4                                          | Erikstorpsg 6           | 1955                             | 23                       | 1 332                  | 1 590                                        | 1 194                      | 33                                       | 40                                       |                                             | 1 365               | 1 630                                  | 14 652                       | 1955    |
| Fräkne 8                                             | Regementsg 17           | 1954                             | 71                       | 4 787                  | 5 251                                        | 1 097                      | 1 211                                    | 1 435                                    | 88                                          | 5 997               | 6 774                                  | 63 496                       | 1954    |
|                                                      | Erikstorpsg 14          |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
|                                                      | Nils Forsbergs plats 2  |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Summa                                                |                         |                                  | 108                      | 7 066                  | 7 959                                        | 1 126                      | 1 244                                    | 1 475                                    | 184                                         | 8 310               | 9 617                                  | 90 020                       |         |
| <b>RISEBERGA (B-läge) Karthänvisning S 4</b>         |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Draken 8                                             | Carl Flormansg 1-5, 4-6 | 2011                             | 80                       | 6 162                  | 8 867                                        | 1 439                      |                                          |                                          | 151                                         | 6 162               | 9 018                                  | 73 517                       |         |
| Summa                                                |                         |                                  | 80                       | 6 162                  | 8 867                                        | 1 439                      |                                          |                                          | 151                                         | 6 162               | 9 018                                  | 73 517                       |         |
| <b>ROSENVÅNG (A-läge) Karthänvisning I 6</b>         |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Lingonet<br>19, 21, 22, 24                           | Gunnarstorpsg 2-30      | 1943/82                          | 4                        | 216                    | 258                                          | 1 193                      |                                          |                                          |                                             | 216                 | 258                                    | 6 966                        | 1943    |
| Summa                                                |                         |                                  | 4                        | 216                    | 258                                          | 1 193                      |                                          |                                          |                                             | 216                 | 258                                    | 6 966                        |         |
| <b>ROSTORP (B-läge) Karthänvisning Q 2</b>           |                         |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                              |         |
| Rostorp 13                                           | Lundav 57               | 1937/86                          | 23                       | 1 359                  | 1 528                                        | 1 125                      |                                          |                                          |                                             | 1 359               | 1 528                                  | 19 862                       | 1986    |
| Rostorp 14                                           | Lundav 59               | 1938/86                          | 16                       | 1 387                  | 1 316                                        | 949                        | 47                                       | 18                                       |                                             | 1 434               | 1 334                                  | <sup>(7)</sup> Rostorp<br>13 |         |
| Summa                                                |                         |                                  | 39                       | 2 746                  | 2 844                                        | 1 036                      | 47                                       | 18                                       |                                             | 2 792               | 2 862                                  | 19 862                       |         |

| Område<br>(lägesklass)                              | Adresser                           | Byggår/<br>omb.år <sup>(1)</sup> | Antal<br>lägen-<br>heter | Bostäder<br>yta<br>kvm | Bostäder<br>årshyra<br>(2, 3) tkr | Bostäder<br>hyra<br>kr/kvm | Lokaler<br>yta 1+2 <sup>(4)</sup><br>kvm | Lokaler<br>årshyra <sup>(5)</sup><br>tkr | Bilplatser<br>årshyra <sup>(5)</sup><br>tkr | Total<br>yta<br>kvm | Total<br>årshyra <sup>(6)</sup><br>tkr | Tax.<br>värde<br>tkr | Värdeår |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|----------------------|---------|
| <b>RÄDMANSVÄNGEN (A-läge) Karthänvisning N 4-5</b>  |                                    |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Abboten 14                                          | Rådmansg 11                        | 1910/73                          | 24                       | 1 526                  | 1 783                             | 1 169                      | 2 075                                    | 4 020                                    |                                             | 3 601               | 5 803                                  | 17 400               | 1959    |
|                                                     | Sankt Johannesg 5                  |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
|                                                     | Sankt Johannesg 7<br>(Konsthallen) |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Falken 23                                           | Föreningsg 8-10                    | 1929                             | 42                       | 3 181                  | 3 372                             | 1 060                      | 585                                      | 805                                      |                                             | 3 766               | 4 177                                  | 43 151               | 1982/92 |
|                                                     | Mjölneärg 1-5                      |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
|                                                     | Spång 10                           |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Havsuttern 4                                        | S Förstadsg 63                     | 1902/11                          | 18                       | 1 420                  | 2 100                             | 1 479                      | 360                                      | 470                                      |                                             | 1 780               | 2 570                                  | 26 514               | 2004    |
| Havsuttern 8                                        | Kapellg 12                         | 1905/33                          | 24                       | 1 012                  | 1 314                             | 1 299                      | 130                                      | 168                                      |                                             | 1 142               | 1 482                                  | 13 616               | 1993    |
| Hjärpen 14                                          | Möllevångsg 36                     | 2006                             | 83                       | 5 230                  | 7 259                             | 1 388                      |                                          |                                          | 352                                         | 5 230               | 7 612                                  | 93 815               | 2006    |
|                                                     | S Skolg 26                         | 2006                             |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Klostret 4                                          | Ö Rönneholmsv 2                    | 1908/94                          | 24                       | 2 721                  | 2 969                             | 1 091                      | 1 193                                    | 2 020                                    |                                             | 3 914               | 4 989                                  | 50 243               | 1994    |
|                                                     | Rådmansg 1                         |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Lekatten 1                                          | Slöjdg 2                           | 1929                             | 12                       | 1 170                  | 1 299                             | 1 110                      | 295                                      | 591                                      |                                             | 1 465               | 1 890                                  | 17 046               | 1979    |
|                                                     | S Förstadsg 93                     |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Lekatten 2                                          | Slöjdg 4                           | 1929                             | 13                       | 878                    | 1 004                             | 1 143                      |                                          |                                          |                                             | 878                 | 1 004                                  | 9 832                | 1986    |
| Lekatten 3                                          | Slöjdg 6                           | 1929                             | 15                       | 999                    | 1 146                             | 1 147                      |                                          |                                          |                                             | 999                 | 1 146                                  | 10 984               | 29/87   |
| Monbijou 19                                         | Bergsg 23                          | 1993                             | 28                       | 2 537                  | 2 741                             | 1 081                      | 295                                      | 417                                      | 143                                         | 2 832               | 3 301                                  | 34 947               | 1993    |
|                                                     | Monbijoug 8                        |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Monbijou 20<br>(Bo-100)                             | Monbijoug 6                        | 1991                             | 39                       | 3 515                  | 2 368                             | 674                        |                                          |                                          | 130                                         | 3 515               | 2 498                                  | 28 356               | 1991    |
| Rapphönan 10                                        | Almbacksg 8-10                     | 1905/75                          | 22                       | 1 497                  | 1 664                             | 1 111                      | 339                                      | 382                                      |                                             | 1 836               | 2 046                                  | 18 663               | 1960    |
|                                                     | Bergsg 11                          |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Rapphönan 11                                        | Bergsg 9                           | 1906/84                          | 8                        | 844                    | 838                               | 993                        | 215                                      | 265                                      |                                             | 1 059               | 1 103                                  | 11 676               | 1986    |
| Summa                                               |                                    |                                  | 352                      | 26 530                 | 29 858                            | 1 125                      | 5 487                                    | 9 137                                    | 625                                         | 32 016              | 39 620                                 | 376 243              |         |
| <b>RÖNNEHOLM (A-läge) Karthänvisning L 4</b>        |                                    |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Luggude 9                                           | Fågelbacksg 21                     | 1938                             | 28                       | 1 588                  | 1 819                             | 1 146                      |                                          |                                          |                                             | 1 588               | 1 819                                  | 16 600               | 1938    |
|                                                     | Mariedalsv 35                      |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Riga 9                                              | Lundbergsg 7-9                     | 1983                             | 20                       | 1 998                  | 2 012                             | 1 007                      | 1 028                                    | 1 376                                    | 148                                         | 3 026               | 3 537                                  | 35 445               | 1983    |
| Sigrid 11                                           | Tärningholmsg 8                    | 1906/82                          | 7                        | 637                    | 628                               | 985                        |                                          |                                          |                                             | 637                 | 628                                    | 7 547                | 1980    |
| Summa                                               |                                    |                                  | 55                       | 4 223                  | 4 460                             | 1 056                      | 1 028                                    | 1 376                                    | 148                                         | 5 251               | 5 984                                  | 59 592               |         |
| <b>RÖRSJÖSTADEN (A-läge) Karthänvisning N-O 3-4</b> |                                    |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Flora 9                                             | Amiralsg 10                        | 1929/97                          | 19                       | 1 174                  | 1 354                             | 1 153                      | 222                                      | 282                                      |                                             | 1 396               | 1 635                                  | 15 213               | 1979    |
| Judith 5                                            | Kornettsg 11                       |                                  | 8                        | 736                    | 759                               | 1 031                      | 70                                       | 21                                       |                                             | 806                 | 780                                    | 8 342                | 1979    |
| Lea 10                                              | Kornettsg 18                       | 1900/77                          | 16                       | 1 182                  | 1 280                             | 1 084                      |                                          |                                          |                                             | 1 182               | 1 280                                  | 13 428               | 1977    |
| Lea 11                                              | Kornettsg 16                       | 1900/74                          | 31                       | 1 523                  | 1 852                             | 1 216                      |                                          |                                          |                                             | 1 523               | 1 852                                  | 15 200               | 1973    |
| Lea 2                                               | Stenbocksg 15                      | 1929/74                          | 22                       | 1 254                  | 1 440                             | 1 148                      |                                          |                                          |                                             | 1 254               | 1 440                                  | 14 101               | 1974    |
| Lea 3                                               | Stenbocksg 17                      | 1929/74                          | 24                       | 1 222                  | 1 392                             | 1 140                      | 30                                       | 9                                        |                                             | 1 252               | 1 401                                  | 13 784               | 1974    |
| Lea 4                                               | Stenbocksg 19                      | 1929/72                          | 25                       | 1 356                  | 1 586                             | 1 169                      | 25                                       | 4                                        |                                             | 1 381               | 1 590                                  | 15 200               | 1972    |
| Lea 6                                               | Föreningsg 49                      | 1910/84                          | 23                       | 1 647                  | 1 950                             | 1 184                      | 540                                      | 460                                      |                                             | 2 187               | 2 410                                  | 19 469               | 1929    |
|                                                     | Stenbocksg 23                      |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Lea 9                                               | Kornettsg 20                       | 1900/88                          | 21                       | 1 527                  | 1 646                             | 1 078                      |                                          |                                          |                                             | 1 527               | 1 646                                  | 17 200               | 1979    |
| Olga 11                                             | Stureg 14                          | 1903/79                          | 11                       | 975                    | 1 021                             | 1 048                      |                                          |                                          |                                             | 975                 | 1 021                                  | 11 057               | 1979    |
| Olga 2                                              | S:t Pauli Kyrkog 13                | 1910/80                          | 10                       | 1 086                  | 1 115                             | 1 027                      |                                          |                                          |                                             | 1 086               | 1 115                                  | 12 474               | 1980    |
| Summa                                               |                                    |                                  | 210                      | 13 681                 | 15 396                            | 1 125                      | 887                                      | 776                                      |                                             | 14 568              | 16 172                                 | 155 468              |         |
| <b>SEGEVÅNG (B-läge) Karthänvisning R 1-2</b>       |                                    |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Trädskronan 1                                       | Segeparksg 7-9                     | 2012                             | 29                       | 2 240                  | 3 244                             | 1 448                      |                                          |                                          | 68                                          | 2 240               | 3 312                                  |                      |         |
| Trädstammen 1                                       | Segeparksg 2-6                     | 2012                             | 46                       | 3 509                  | 5 092                             | 1 451                      |                                          |                                          | 108                                         | 3 509               | 5 199                                  |                      |         |
| Ögonbrynet 2                                        | Kronetorpsg 29                     | 1960                             | 192                      | 12 635                 | 12 318                            | 975                        | 316                                      | 102                                      | 387                                         | 12 952              | 12 807                                 | 76 758               | 1960    |
| Ögonfransen 1                                       | Segevångsg 1                       | 1961                             | 115                      | 7 872                  | 7 844                             | 996                        | 690                                      | 504                                      | 77                                          | 8 562               | 8 425                                  | 49 496               | 1961    |
| Ögonlocket 1                                        | Ö Fäladsg 2-10                     | 1960                             | 297                      | 18 065                 | 18 520                            | 1 025                      | 1 616                                    | 1 579                                    | 563                                         | 19 681              | 20 662                                 | 116 440              | 1960    |
|                                                     | Kronetorpsg 40-42                  |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Ögonlocket 7                                        | Kronetorpsg 78                     | 1962                             | 272                      | 15 849                 | 16 326                            | 1 030                      | 228                                      | 97                                       | 324                                         | 16 077              | 16 748                                 | 95 865               | 1962    |
| Summa                                               |                                    |                                  | 951                      | 60 170                 | 63 344                            | 1 053                      | 2 850                                    | 2 282                                    | 1 527                                       | 63 020              | 67 153                                 | 338 559              |         |
| <b>SIBBARP (A-läge) Karthänvisning F-G 6-8</b>      |                                    |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Blanklaxen 1                                        | Möllerörsgård 2-12                 | 1985                             | 18                       | 1 730                  | 1 931                             | 1 116                      |                                          |                                          | 9                                           | 1 730               | 1 940                                  | 27 863               | 1986    |
|                                                     | Sibbarpsv 2-10                     |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Piggvaren 10                                        | V Bernadottesg 10                  | 1959/89                          | 96                       | 6 802                  | 7 684                             | 1 130                      | 487                                      | 316                                      | 300                                         | 7 289               | 8 300                                  | 79 379               | 1969    |
| Sillhagen 1                                         | Hammars Parkv 13-31                | 2008                             | 101                      | 8 247                  | 11 996                            | 1 455                      | 16                                       | 34                                       |                                             | 8 263               | 12 030                                 | 149 000              | 2009    |
| Sillhagen 3                                         | Hammars Parkv 1-3,<br>2-4          | 2010                             | 60                       | 4 571                  | 6 498                             | 1 422                      |                                          |                                          | 132                                         | 4 571               | 6 631                                  | 83 200               | 2009    |
| Slätrockan 1                                        | Möllerörsg 10-30                   | 1986                             | 19                       | 1 748                  | 1 968                             | 1 126                      | 81                                       | 43                                       |                                             | 1 829               | 2 011                                  | 28 188               | 1986    |
|                                                     | Sibbarpsv 12-16                    |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Sutaren 11                                          | Polg 8                             | 1959/89                          | 71                       | 4 798                  | 5 496                             | 1 145                      | 387                                      | 184                                      | 174                                         | 5 185               | 5 855                                  | 54 862               | 1969    |
| Summa                                               |                                    |                                  | 365                      | 27 895                 | 35 573                            | 1 275                      | 971                                      | 577                                      | 615                                         | 28 866              | 36 766                                 | 422 492              |         |
| <b>SLUSSEN (A-läge) Karthänvisning O 2-3</b>        |                                    |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Axel 34                                             | Porslinsg 1                        | 1929/87                          | 10                       | 919                    | 978                               | 1 064                      | 341                                      | 329                                      |                                             | 1 260               | 1 307                                  | 10 464               | 1987    |
|                                                     | Ö Förstadsg 13                     |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Klas 7                                              | Exercisg 6                         | 1910/82                          | 18                       | 2 987                  | 2 899                             | 971                        | 937                                      | 734                                      |                                             | 3 924               | 3 634                                  | 25 812               | 1930    |
|                                                     | Ö Förstadsg 2                      |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Klas 8                                              | Exercisg 4                         | 1910/82                          | 16                       | 1 134                  | 1 238                             | 1 092                      | 46                                       | 74                                       | 149                                         | 1 180               | 1 461                                  | 8 780                | 1930    |
| Summa                                               |                                    |                                  | 44                       | 5 040                  | 5 115                             | 1 015                      | 1 324                                    | 1 137                                    | 149                                         | 6 364               | 6 401                                  | 45 056               |         |
| <b>SOLBACKEN (A-läge) Karthänvisning K 5</b>        |                                    |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Lien 3 <sup>(8)</sup>                               | Vilebov 27                         |                                  | 46                       | 3 224                  | 4 518                             | 1 401                      |                                          |                                          | 87                                          | 3 224               | 4 605                                  | 43 200               | 2010    |
| Summa                                               |                                    |                                  | 46                       | 3 224                  | 4 518                             | 1 401                      |                                          |                                          | 87                                          | 3 224               | 4 605                                  | 43 200               |         |



| Område<br>(lägesklass)                                | Adresser                                                                     | Byggår/<br>omb.år <sup>(1)</sup> | Antal<br>lägen-<br>heter | Bostäder<br>yta<br>kvm | Bostäder<br>årshyra<br><sup>(2, 3)</sup> tkr | Bostäder<br>hyra<br>kr/kvm | Lokaler<br>yta 1+2 <sup>(4)</sup><br>kvm | Lokaler<br>årshyra <sup>(5)</sup><br>tkr | Bilplatser<br>årshyra <sup>(5)</sup><br>tkr | Total<br>yta<br>kvm | Total<br>årshyra <sup>(6)</sup><br>tkr | Tax.<br>värde<br>tkr    | Värdeår |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|-------------------------|---------|
| <b>SÖDERVÄRN (B-läge) Karthänvisning N 6</b>          |                                                                              |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Ludvigsgro 9                                          | S Förstadsq 130<br>Värmlandsq 6                                              | 1958                             | 21                       | 1 284                  | 1 198                                        | 933                        | 506                                      | 474                                      |                                             | 1 790               | 1 672                                  | 12 138                  | 1958    |
| Södermanland 1                                        | S Förstadsq 132<br>Värmlandsq 5                                              | 1969                             | 40                       | 1 441                  | 1 550                                        | 1 075                      | 367                                      | 350                                      |                                             | 1 808               | 1 900                                  | 13 154                  | 1969    |
| Summa                                                 |                                                                              |                                  | 61                       | 2 725                  | 2 748                                        | 1 009                      | 873                                      | 824                                      |                                             | 3 598               | 3 572                                  | 25 292                  |         |
| <b>SÖDRA SOFIELUND (B-läge) Karthänvisning N-O 6</b>  |                                                                              |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Fritz 1                                               | Jespersg 17<br>Sofiag 10                                                     | 1930/81                          | 14                       | 1 037                  | 985                                          | 950                        | 272                                      | 335                                      |                                             | 1 309               | 1 320                                  | 9 246                   | 1981    |
| Fritz 13                                              | Jespersg 13                                                                  | 1954                             | 53                       | 3 068                  | 3 089                                        | 1 007                      | 116                                      | 58                                       |                                             | 3 184               | 3 147                                  | 19 185                  | 1954    |
| Fritz 4                                               | Sofiag 4                                                                     | 1929/81                          | 5                        | 434                    | 373                                          | 858                        |                                          |                                          |                                             | 434                 | 373                                    | 3 026                   | 1979    |
| Krönet 8                                              | Jespersg 26-28<br>Lantmannag 57<br>Mogensg 1-3                               | 1938/86                          | 40                       | 2 915                  | 2 747                                        | 942                        | 58                                       | 98                                       |                                             | 2 973               | 2 844                                  | 35 348                  | 86/87   |
| Krönet 9                                              | Lantmannag 53-55                                                             | 1930/87                          | 23                       | 1 852                  | 1 695                                        | 915                        | 38                                       | 43                                       |                                             | 1 890               | 1 738                                  | <sup>(7)</sup> Krönet 8 |         |
| Närke 7                                               | Dalslångs 3                                                                  | 1934/80                          | 10                       | 791                    | 756                                          | 956                        |                                          |                                          |                                             | 791                 | 756                                    | 5 631                   | 1980    |
| Senius 1                                              | Sofiag 13<br>Jespersg 19                                                     | 1929/84                          | 15                       | 1 018                  | 1 010                                        | 992                        |                                          |                                          |                                             | 1 018               | 1 010                                  | 7 054                   | 1979    |
| Senius 11                                             | Köpmansg 8                                                                   | 1928/81                          | 6                        | 508                    | 434                                          | 855                        |                                          |                                          |                                             | 508                 | 434                                    | 3 134                   | 1981    |
| Senius 12                                             | Köpmansg 10                                                                  | 1930/83                          | 6                        | 587                    | 460                                          | 783                        |                                          |                                          |                                             | 587                 | 460                                    | 3 358                   | 1979    |
| Senius 3                                              | Sofiag 9                                                                     | 1929/81                          | 5                        | 363                    | 365                                          | 1 008                      |                                          |                                          |                                             | 363                 | 365                                    | 2 585                   | 1981    |
| Senius 4                                              | Sofiag 7                                                                     | 1929/81                          | 5                        | 363                    | 329                                          | 907                        |                                          |                                          |                                             | 363                 | 329                                    | 2 585                   | 1981    |
| Seved 1                                               | Brageg 27<br>Sevedsg 14                                                      | 1965                             | 15                       | 1 046                  | 916                                          | 875                        | 109                                      | 22                                       |                                             | 1 155               | 937                                    | 6 904                   | 1965    |
| Seved 2                                               | Rasmusg 1-2<br>Brageg 23-25<br>Sevedsg 12                                    | 1955                             | 135                      | 7 521                  | 7 304                                        | 971                        | 941                                      | 514                                      | 58                                          | 8 461               | 7 877                                  | 50 128                  | 1954    |
| Seved 3                                               | Jespersg 2<br>Rasmusg 3<br>Sevedsg 6-10                                      | 1954                             | 101                      | 5 150                  | 5 054                                        | 981                        | 1 276                                    | 907                                      | 8                                           | 6 426               | 5 969                                  | 37 693                  | 1954    |
| Seved 4                                               | Ystadv 30-32<br>Jespersg 3                                                   | 1954                             | 143                      | 7 792                  | 7 475                                        | 959                        | 686                                      | 282                                      | 242                                         | 8 478               | 7 999                                  | 51 141                  | 1954    |
| Summa                                                 |                                                                              |                                  | 576                      | 34 444                 | 32 991                                       | 958                        | 3 496                                    | 2 259                                    | 308                                         | 37 940              | 35 558                                 | 237 018                 |         |
| <b>TÖRNROSEN (C-läge) Karthänvisning P 5-6</b>        |                                                                              |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Bennet 1                                              | Bennets v 3-7<br>Hårds v 2-6                                                 | 1963/87                          | 312                      | 22 097                 | 19 686                                       | 891                        | 1 236                                    | 886                                      |                                             | 23 332              | 20 571                                 | 141 489                 | 1974    |
| Bennet 2                                              | Bennets v 9<br>Hårds v 10-12                                                 | 1963/86                          | 179                      | 12 603                 | 11 262                                       | 894                        | 135                                      | 36                                       | 4                                           | 12 738              | 11 303                                 | 77 400                  | 1974    |
| Bennet 3                                              | Bennets v 11-17<br>Hårds v 14                                                | 1963/86                          | 164                      | 12 136                 | 10 644                                       | 877                        | 3 348                                    | 2 017                                    | 450                                         | 15 484              | 13 111                                 | 87 873                  | 1974    |
| Cronman 1                                             | Cronmans v 1-5<br>Bennets v 6                                                | 1964/85                          | 227                      | 15 886                 | 13 920                                       | 876                        | 478                                      | 147                                      | 11                                          | 16 364              | 14 079                                 | 99 100                  | 1975    |
| Cronman 2                                             | Bennets v 8-10<br>Cronmans v 9-11<br>V Kattarpsv 46                          | 1964/85                          | 152                      | 10 514                 | 9 663                                        | 919                        | 3 192                                    | 4 052                                    | 471                                         | 13 705              | 14 186                                 | 84 812                  | 1987    |
| Summa                                                 |                                                                              |                                  | 1 034                    | 73 235                 | 65 175                                       | 890                        | 8 389                                    | 7 138                                    | 936                                         | 81 623              | 73 250                                 | 490 674                 |         |
| <b>VÄRNHEM (B-läge) Karthänvisning O-P 3</b>          |                                                                              |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Enen 4                                                | Celsiusg 15<br>Bertrandsg 6                                                  | 1976/76                          | 55                       | 3 485                  | 3 562                                        | 1 022                      | 55                                       | 48                                       |                                             | 3 540               | 3 609                                  | 27 457                  | 1960    |
| Granen 13                                             | Zenithg 9-11<br>Grang 3-13                                                   | 1979                             | 44                       | 3 751                  | 3 723                                        | 993                        | 3 607                                    | 3 864                                    | 328                                         | 7 358               | 7 915                                  | 56 800                  | 1979    |
| Hugo 17                                               | Föreningsg 85-87<br>Värnhemstorget 7-11<br>Kungsg 58-60<br>Ehrensärdsg 10-16 | 1923/61                          | 126                      | 7 731                  | 8 462                                        | 1 095                      | 902                                      | 909                                      |                                             | 8 633               | 9 371                                  | 63 633                  | 1950    |
| Summa                                                 |                                                                              |                                  | 225                      | 14 967                 | 15 747                                       | 1 052                      | 4 564                                    | 4 822                                    | 328                                         | 19 531              | 20 896                                 | 147 890                 |         |
| <b>VÄSTRA HAMNEN (A-läge) Karthänvisning K-L 1-2</b>  |                                                                              |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Ankarspelet 23                                        | Barometerg 56-78                                                             | 2008                             | 74                       | 6 024                  | 10 875                                       | 1 805                      | 209                                      | 291                                      | 808                                         | 6 233               | 11 974                                 | 127 002                 | 2008    |
| Flaggskepparen 6 <sup>(8)</sup>                       | Flaggskeppsv 16-18<br>Vimpelg 43-47                                          | 2009                             | 68                       | 5 422                  | 8 555                                        | 1 578                      | 118                                      | 212                                      | 641                                         | 5 540               | 9 408                                  | 103 540                 | 2009    |
| Jungmannen 2                                          | V Varvsgatan 5                                                               | 2011                             | 88                       | 6 814                  | 11 324                                       | 1 662                      | 231                                      | 351                                      |                                             | 7 045               | 11 675                                 |                         |         |
| Propellern 1                                          | Salongsg 5-15<br>Roderg 10-16                                                | 2001                             | 29                       | 2 668                  | 4 600                                        | 1 724                      |                                          |                                          |                                             | 2 668               | 4 600                                  | 48 200                  | 2001    |
| Salongen 10                                           | Sundspromenaden 17-27<br>Salongsg 28-30                                      | 2001                             | 18                       | 2 132                  | 3 533                                        | 1 657                      | 488                                      | 1 030                                    | 751                                         | 2 620               | 5 314                                  | 49 678                  | 2001    |
| Salongen 12                                           | Sundspromenaden 5-13<br>Salongsg 10-12                                       | 2001                             | 21                       | 2 164                  | 3 738                                        | 1 727                      | 532                                      | 1 262                                    |                                             | 2 696               | 4 999                                  | 49 531                  | 2001    |
| Summa                                                 |                                                                              |                                  | 298                      | 25 223                 | 42 623                                       | 1 690                      | 1 578                                    | 3 146                                    | 2 200                                       | 26 801              | 47 969                                 | 377 951                 |         |
| <b>VÄSTRA SORGENFRI (B-läge) Karthänvisning N-O 4</b> |                                                                              |                                  |                          |                        |                                              |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                         |         |
| Alen 6                                                | Bildesg 1<br>Disponentg 14                                                   | 1929/83                          | 17                       | 1 502                  | 1 382                                        | 920                        |                                          |                                          |                                             | 1 502               | 1 382                                  | 12 382                  | 1979    |
| Avenboken 24                                          | Kamrerergatan 27                                                             |                                  | 13                       | 855                    | 931                                          | 1 089                      |                                          |                                          |                                             | 855                 | 931                                    | 6 924                   | 1975    |
| Boken 30                                              | Kamrer 1-7                                                                   | 1982                             | 74                       | 5 156                  | 5 713                                        | 1 108                      | 759                                      | 721                                      | 318                                         | 5 915               | 6 751                                  | 48 818                  | 1982    |
| Sälgen 1-2                                            | Sankt Knuts v 15<br>Sorgenfriv 1-3<br>Mäster Henriksq 14                     | 1938/81                          | 38                       | 2 998                  | 2 937                                        | 980                        |                                          |                                          |                                             | 2 998               | 2 937                                  | 25 000                  | 1981    |
| Summa                                                 |                                                                              |                                  | 142                      | 10 511                 | 10 963                                       | 1 043                      | 759                                      | 721                                      | 318                                         | 11 270              | 12 002                                 | 93 124                  |         |

| Område<br>(lägesklass)                        | Adresser               | Byggår/<br>omb.år <sup>(1)</sup> | Antal<br>lägen-<br>heter | Bostäder<br>yta<br>kvm | Bostäder<br>årshyra<br>(2, 3) tkr | Bostäder<br>hyra<br>kr/kvm | Lokaler<br>yta 1+2 <sup>(4)</sup><br>kvm | Lokaler<br>årshyra <sup>(5)</sup><br>tkr | Bilplatser<br>årshyra <sup>(5)</sup><br>tkr | Total<br>yta<br>kvm | Total<br>årshyra <sup>(6)</sup><br>tkr | Tax.<br>värde<br>tkr | Värdeår |
|-----------------------------------------------|------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|----------------------|---------|
| <b>ÖRTAGÅRDEN (C-läge) Karthänvisning Q 6</b> |                        |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Landskamreraren 1                             | Bennets v 19-33        | 1969                             | 48                       | 3 940                  | 3 529                             | 896                        | 289                                      | 117                                      |                                             | 4 229               | 3 646                                  | 24 237               | 1969    |
| Landskamreraren 6                             | V Kattarpsv 51-59      | 1969                             | 45                       | 3 318                  | 3 021                             | 911                        | 680                                      | 600                                      |                                             | 3 998               | 3 621                                  | 22 991               | 1969    |
|                                               | Hårds v 16-22          |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Landskamreraren 7                             | Bennets v 37-41, 45-49 | 1968/89                          | 177                      | 13 393                 | 12 525                            | 935                        | 644                                      | 543                                      | 474                                         | 14 037              | 13 541                                 | 90 164               | 1978    |
| Landskamreraren 8                             | Hårds v 26-34, 38-42   | 1968/88                          | 124                      | 10 963                 | 9 653                             | 880                        | 388                                      | 385                                      | 508                                         | 11 351              | 10 546                                 | 69 022               | 1968    |
| Landskanslisten 1                             | von Rosens v 1-29      | 1969/87                          | 205                      | 19 328                 | 17 151                            | 887                        | 684                                      | 642                                      | 449                                         | 20 011              | 18 242                                 | 120 501              | 1969    |
| Landskanslisten 2                             | Hårds v 44-66          | 1969/88                          | 190                      | 14 924                 | 13 445                            | 901                        | 929                                      | 994                                      | 636                                         | 15 853              | 15 074                                 | 101 272              | 1979    |
| Landskontoristen 1                            | von Rosens v 2-38      | 1969                             | 129                      | 10 236                 | 9 115                             | 890                        | 4 439                                    | 5 012                                    | 709                                         | 14 675              | 14 836                                 | 88 511               | 1979    |
|                                               | Adlerfelts v 1-3       |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Landssekreteraren 2                           | Bennets v 12-48        | 1969                             | 172                      | 13 750                 | 12 861                            | 935                        | 1 610                                    | 888                                      | 691                                         | 15 360              | 14 440                                 | 88 721               | 1969    |
| Länsassessorn 1                               | Hårds v 9-59           | 1968                             | 178                      | 13 992                 | 11 789                            | 843                        | 1 123                                    | 447                                      | 478                                         | 15 115              | 12 715                                 | 86 720               | 1968    |
| Länsnotarien 1                                | Hårds v 61-111         | 1969                             | 176                      | 13 992                 | 11 832                            | 846                        | 1 097                                    | 315                                      | 555                                         | 15 089              | 12 702                                 | 87 155               | 1969    |
| Summa                                         |                        |                                  | 1 444                    | 117 836                | 104 920                           | 890                        | 11 881                                   | 9 943                                    | 4 500                                       | 129 717             | 119 362                                | 779 294              |         |

|                                              |                   |         |     |        |        |       |       |       |     |        |        |         |         |
|----------------------------------------------|-------------------|---------|-----|--------|--------|-------|-------|-------|-----|--------|--------|---------|---------|
| <b>ÖSTERVÄRN (B-läge) Karthänvisning P 3</b> |                   |         |     |        |        |       |       |       |     |        |        |         |         |
| Svante 19                                    | Ringg 1-5         | 1929/10 | 116 | 6 317  | 7 794  | 1 234 | 1 517 | 2 131 |     | 7 834  | 9 925  | 91 540  | 2010    |
|                                              | Lundav 2 - 6      |         |     |        |        |       |       |       |     |        |        |         | 1996/99 |
|                                              | Ö Förstadsg 60-62 |         |     |        |        |       |       |       |     |        |        |         | 1930    |
| Svante 29                                    | Lundav 8-14       | 2008    | 228 | 15 591 | 20 646 | 1 324 | 376   | 792   | 923 | 15 967 | 22 361 | 223 670 | 2008    |
|                                              | Fredsg 25-33      |         |     |        |        |       |       |       |     |        |        |         |         |
|                                              | Ringg 7-15        |         |     |        |        |       |       |       |     |        |        |         |         |
| Yngve 1                                      | Lundav 15         | 2008    | 10  | 1 591  | 1 730  | 1 087 | 269   | 302   |     | 1 860  | 2 031  | 22 784  | 2008    |
|                                              | Höstg 31          |         |     |        |        |       |       |       |     |        |        |         |         |
| Summa                                        |                   |         | 354 | 23 499 | 30 170 | 1 284 | 2 162 | 3 224 | 923 | 25 662 | 34 316 | 337 994 |         |

|                                                     |                   |      |    |       |       |       |    |    |     |       |        |       |  |
|-----------------------------------------------------|-------------------|------|----|-------|-------|-------|----|----|-----|-------|--------|-------|--|
| <b>ÖSTRA SKRÄVLINGE (B-läge) Karthänvisning U 5</b> |                   |      |    |       |       |       |    |    |     |       |        |       |  |
| Lejonhjarta 1                                       | Lönnebergag 1-7   | 2011 | 36 | 2 844 | 4 077 | 1 434 |    |    | 70  | 2 844 | 4 147  | 2 200 |  |
| Lejonhjarta 3                                       | Lönnebergag 17-25 | 2011 | 51 | 4 068 | 5 800 | 1 426 | 27 | 24 | 109 | 4 095 | 5 933  | 4 800 |  |
| Summa                                               |                   |      | 87 | 6 912 | 9 877 | 1 429 | 27 | 24 | 179 | 6 939 | 10 080 | 7 000 |  |

|                                                        |                  |         |               |                  |                  |              |                |                |               |                  |                  |                         |       |
|--------------------------------------------------------|------------------|---------|---------------|------------------|------------------|--------------|----------------|----------------|---------------|------------------|------------------|-------------------------|-------|
| <b>ÖSTRA SORGENFRI (B-läge) Karthänvisning O-P 4-5</b> |                  |         |               |                  |                  |              |                |                |               |                  |                  |                         |       |
| Degeln 6                                               | Sorgenfriv 40-42 | 1974    |               |                  |                  |              |                |                | 235           |                  | 235              | 1 997                   | 1973  |
| Hejaren 17                                             | Torekovsg 1-3    |         | 50            | 3 685            | 3 544            | 962          | 1 138          | 714            |               | 4 823            | 4 258            | 31 762                  | 1983  |
|                                                        | Arildsg 2        |         |               |                  |                  |              |                |                |               |                  |                  |                         |       |
|                                                        | Spånehusv 83     |         |               |                  |                  |              |                |                |               |                  |                  |                         |       |
| Hängbjörken 1                                          | Båstadsg 6       | 1963    | 36            | 2 307            | 2 106            | 913          | 59             | 18             | 163           | 2 366            | 2 286            | 15 859                  | 1963  |
| Linden 1                                               | Nobelv 121       | 1938/82 | 32            | 2 524            | 2 329            | 923          | 71             | 32             |               | 2 595            | 2 361            | 34 870                  | 75/79 |
| Linden 2                                               | Nobelv 119       | 1937/82 | 25            | 1 997            | 1 803            | 903          | 647            | 668            |               | 2 644            | 2 471            | <sup>(7)</sup> Linden 1 |       |
| Sorgenfri 1                                            | Båstadsg 4       | 1955    | 282           | 14 858           | 15 136           | 1 019        | 1 154          | 689            | 183           | 16 012           | 16 008           | 98 243                  | 1955  |
|                                                        | Sorgenfriv 27-35 |         |               |                  |                  |              |                |                |               |                  |                  |                         |       |
| Sorgenfri 4                                            | Sorgenfriv 37-39 | 1967    | 105           | 7 604            | 7 308            | 961          | 494            | 308            | 309           | 8 098            | 7 924            | 52 300                  | 1967  |
|                                                        | Ö Farmv 28       |         |               |                  |                  |              |                |                |               |                  |                  |                         |       |
| Sorgenfri 5                                            | Spånehusv 66     | 1972    | 91            | 6 974            | 6 679            | 958          | 432            | 377            | 381           | 7 406            | 7 437            | 51 685                  | 1972  |
| Styrkan 18                                             | Bodekullsg 52    | 1949    | 24            | 1 437            | 1 513            | 1 053        |                |                |               | 1 437            | 1 513            | 8 534                   | 1949  |
| Vänligheten 3                                          | Sorgenfriv 41    | 1967    | 68            | 5 069            | 4 969            | 980          | 144            | 43             | 163           | 5 213            | 5 175            | 33 977                  | 1967  |
|                                                        | Ö Farmv 28       |         |               |                  |                  |              |                |                |               |                  |                  |                         |       |
| Vänligheten 4                                          | Sorgenfriv 43-45 | 1973    | 128           | 8 856            | 8 997            | 1 016        | 374            | 237            |               | 9 230            | 9 234            | 60 007                  | 1973  |
| Summa                                                  |                  |         | 841           | 55 311           | 54 384           | 983          | 4 513          | 3 085          | 1 433         | 59 824           | 58 902           | 389 234                 |       |
| <b>Totalt MKB Fastighets AB</b>                        |                  |         | <b>22 670</b> | <b>1 541 814</b> | <b>1 625 984</b> | <b>1 055</b> | <b>157 266</b> | <b>140 582</b> | <b>37 004</b> | <b>1 699 080</b> | <b>1 803 569</b> | <b>13 105 501</b>       |       |

**FÖRVALTADE FASTIGHETER<sup>9</sup>**

| Område<br>(lägesklass)                                           | Adresser            | Byggår/<br>omb.år <sup>(1)</sup> | Antal<br>lägen-<br>heter | Bostäder<br>yta<br>kvm | Bostäder<br>årshyra<br>(2, 3) tkr | Bostäder<br>hyra<br>kr/kvm | Lokaler<br>yta 1+2 <sup>(4)</sup><br>kvm | Lokaler<br>årshyra <sup>(5)</sup><br>tkr | Bilplatser<br>årshyra <sup>(5)</sup><br>tkr | Total<br>yta<br>kvm | Total<br>årshyra <sup>(6)</sup><br>tkr | Tax.<br>värde<br>tkr | Värdeår |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|----------------------|---------|
| <b>FLENSBURG (B-läge)</b>                                        |                     |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Kuratör B                                                        | Cronquists g 10     |                                  | 145                      | 4 587                  | 7 040                             | 1 535                      |                                          |                                          |                                             | 4 587               | 7 040                                  |                      |         |
| Summa                                                            |                     |                                  | 145                      | 4 587                  | 7 040                             | 1 535                      |                                          |                                          |                                             | 4 587               | 7 040                                  |                      |         |
| <b>KATRINELUND (B-läge)</b>                                      |                     |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Rönnen 1                                                         | Rönnblomsg 6        |                                  | 141                      | 3 189                  | 5 476                             | 1 717                      |                                          |                                          |                                             | 3 189               | 5 476                                  |                      |         |
| Summa                                                            |                     |                                  | 141                      | 3 189                  | 5 476                             | 1 717                      |                                          |                                          |                                             | 3 189               | 5 476                                  |                      |         |
| <b>SEGEVÅNG (B-läge)</b>                                         |                     |                                  |                          |                        |                                   |                            |                                          |                                          |                                             |                     |                                        |                      |         |
| Östra Sjukhuset A                                                | Östra fäladsg 34-36 |                                  | 35                       | 828                    | 1 363                             | 1 646                      |                                          |                                          |                                             | 828                 | 1 363                                  |                      |         |
| Östra Sjukhuset B                                                | Östra fäladsg 38    |                                  | 32                       | 992                    | 1 499                             | 1 511                      |                                          |                                          |                                             | 992                 | 1 499                                  |                      |         |
| Östra Sjukhuset C                                                | Östra fäladsg 40    |                                  | 51                       | 953                    | 1 603                             | 1 682                      |                                          |                                          |                                             | 953                 | 1 603                                  |                      |         |
| Summa                                                            |                     |                                  | 118                      | 2 773                  | 4 465                             | 1 610                      |                                          |                                          |                                             | 2 773               | 4 465                                  |                      |         |
| <b>Totalt förvaltade fastigheter</b>                             |                     |                                  | <b>404</b>               | <b>10 549</b>          | <b>16 981</b>                     | <b>1 610</b>               |                                          |                                          |                                             | <b>10 549</b>       | <b>16 981</b>                          |                      |         |
| <b>Totalt MKB:s fastighetsbestånd och förvaltade fastigheter</b> |                     |                                  | <b>23 074</b>            | <b>1 552 363</b>       | <b>1 642 965</b>                  | <b>1 058</b>               | <b>157 266</b>                           | <b>140 582</b>                           | <b>37 004</b>                               | <b>1 820 551</b>    | <b>1 820 063</b>                       |                      |         |

1. Ombyggnad = genomgripande yttre och inre ombyggnad.

2. Bruksvärdeshyror inkl vakanta objekt, hyresnivå 2013-01-01.

3. Hyrorna avser bruksvärdeshyror. Boenderabatter som utgår på grund av de nya bruksvärderingarna (Malmömodellen) på för närvarande 1 902 tkr/mån redovisas ej.

4. Rabatter på grund av självförvaltning och övriga hyresrabatter på totalt cirka 8 500 tkr redovisas ej.

5. Uthyrningsbar yta exkl garage och P-platser.

6. Kontrakterade hyror plus bedömda marknadshyror för vakanta objekt, hyresnivå 2013-01-01. Hyresrabatter motsvarande 4 000 tkr/år är fråndragna.

7. I hyresbeloppet ingår även av MKB använda kontors- och verkstadslokaler motsvarande en beräknad marknadshyra på cirka 15 500 tkr/år

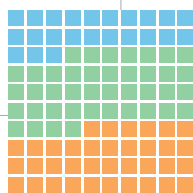
8. Total årshyra inkl garage och P-platser, hyresnivå 2013-01-01.

9. Fastigheterna är samtaxerade.

10. Fastigheterna innehas med tomtträtt.

11. Fastigheterna består av studentlägenheter och ägs av Stadsfastigheter (Malmö Stad) samt förvaltas av MKB.

# MKB:S LÄGESFÖRDELNING (uthyrbar yta, bostäder och lokaler)



Läge

A – 23%

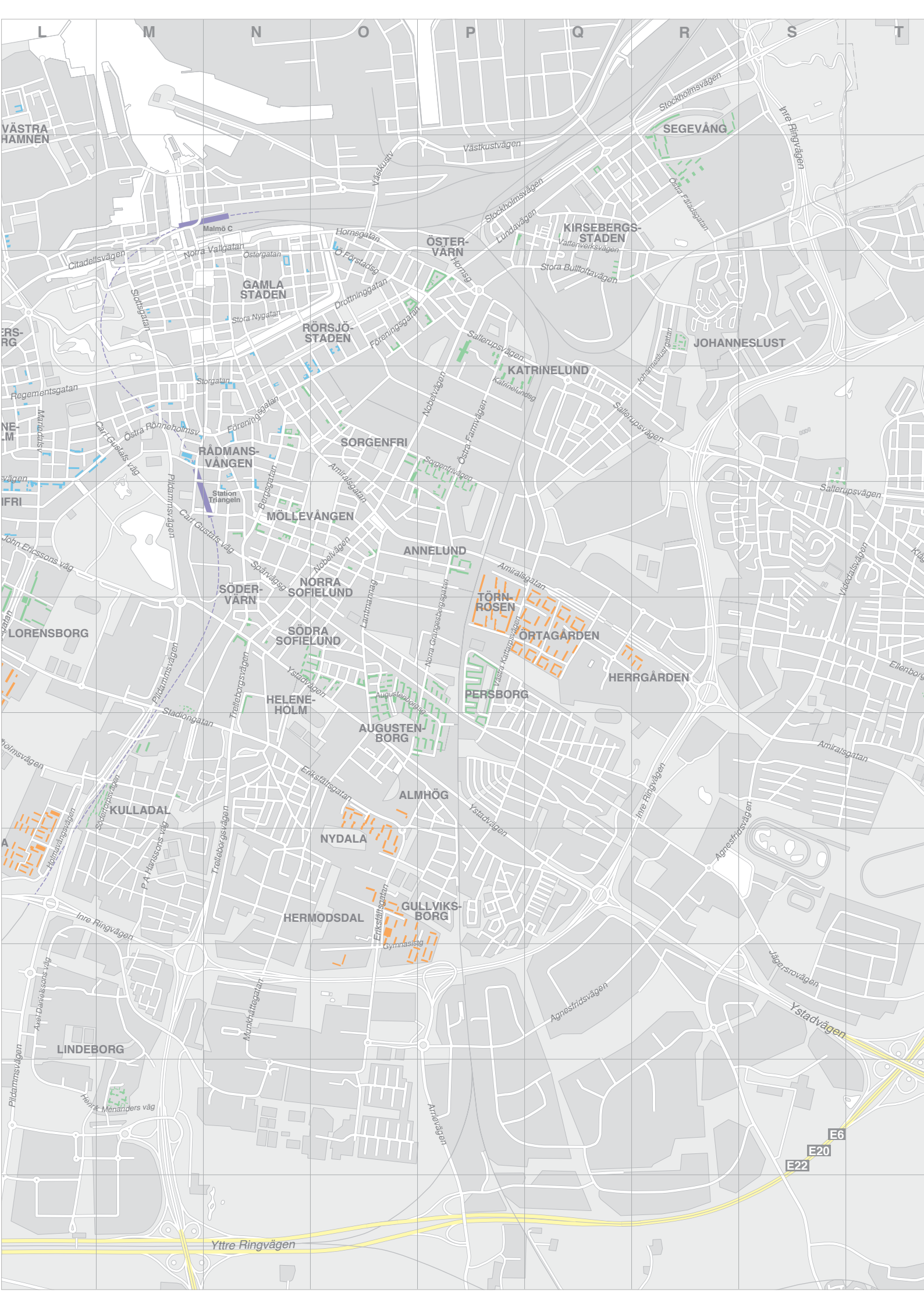
B – 41%

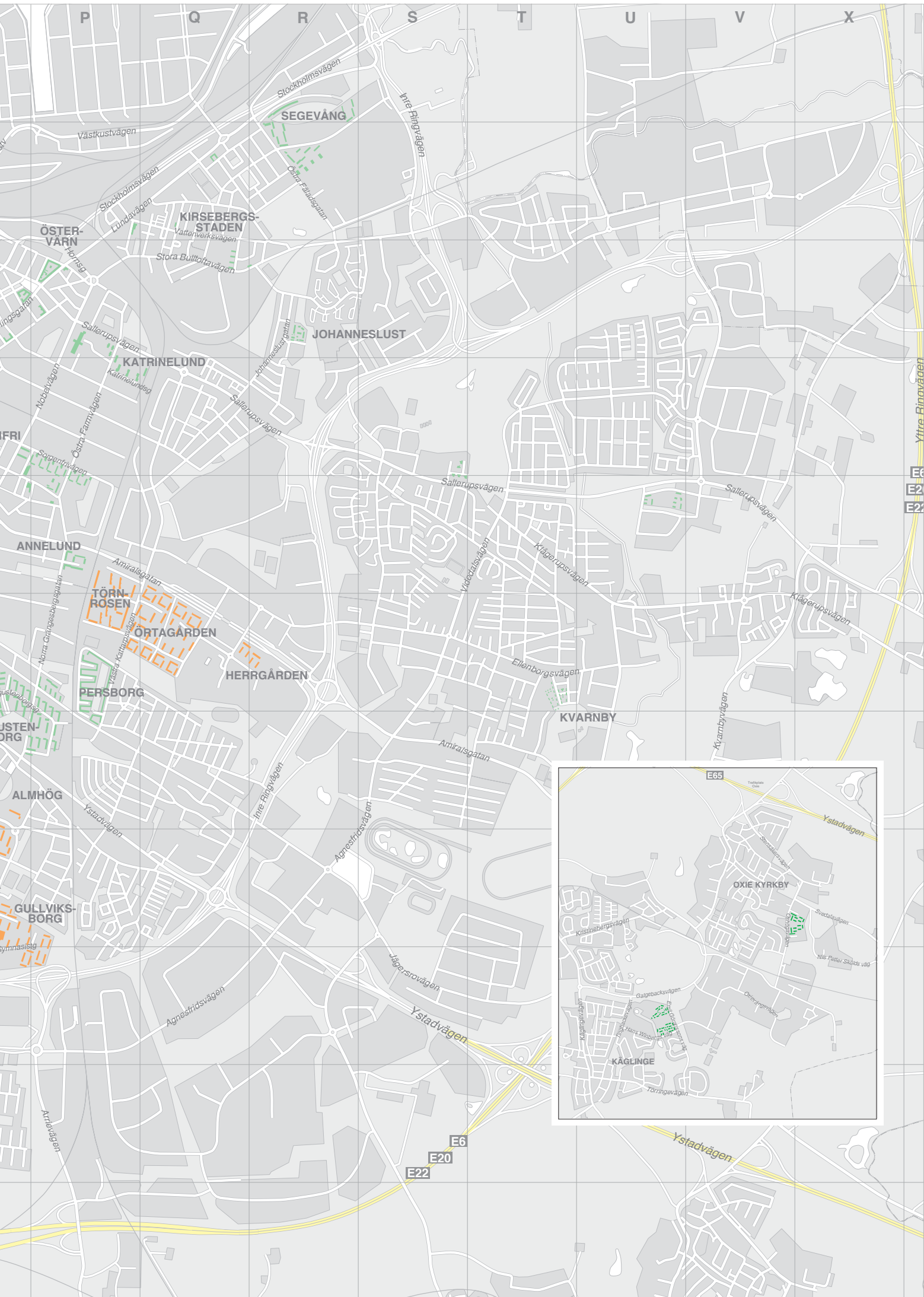
C – 36%

0 1.0 km









**Text** Grayling  
**Form/Original** Peter Forsnor/Ingela Hansson - Trademark Malmö  
**Foto** Peter Forsnor, Henrik Ahldin, Simon Klang, Gugge Zelander, MKB:s bildarkiv  
**Illustrationer omslag** Anna N Kjellgren, FormFederationen  
**Kartor** Infab AB  
Grafiskt element hämtat från Flagskepparen, Lloyd's Arkitektkontor AB  
**Tryck** Tryckfolket  
Mars 2013 1 500 exemplar



*"Det fanns en tid när Malmö var en tråkig stad att leva i.  
Det är i alla fall vad de säger, de som var med."*

Så skriver författaren *Amanda Svensson*  
i MKB Fastighets AB:s årsredovisning 2012.

MKB är Malmös ledande bostadsbolag och nästan var femte  
malmöbo bor i en MKB-lägenhet. Det innebär att det MKB gör  
spelar stor roll för många människor i Malmö.

2012 kännetecknas av fortsatt obalans på bostadsmarknaden.  
En obalans som inte bara kan lösas genom nyproduktion.  
Vet du vad MKB gör för att möta dessa utmaningar?  
Och vill du veta mer om vad MKB vill och gör i Malmö?

Välkommen att läsa vår årsredovisning!



MKB FASTIGHETS AB  
BOX 50405  
202 14 MALMÖ

ADLERFELTS VÄG 3

TELEFON 040-31 33 00  
TELEFAX 040-22 05 22

[WWW.MKBFASTIGHET.SE](http://WWW.MKBFASTIGHET.SE)

