



ÅRSREDOVISNING 2014

VARDAGSNÄRA
MÅNGSIDIGA
MODIGA

MITT MALMÖ

Jag har rest mycket i mitt liv och det gör jag fortfarande. Jag trivs i mitt resande. Alltid när resan närmar sig sitt slut kommer längtan. Längtan efter staden. Bilderna. Dofterna. Människorna.

När jag närmar mig Malmö njuter jag av att göra det på olika sätt.

Med flyg. Vid klart väder ser jag de nya landmärkena dyka upp vid horisonten. Bron och Turning Torso. Två byggnader som idag känns igen av alla turister. När jag sluter ögonen ser jag vår gamla flygplats Bulltofta. Där landade vi på 50-, 60- och 70-talet. Inflygningen skedde rakt över Malmö. DC-3:orna tände sina strålkastare precis ovanför Östra Farmvägen. Mina svärföräldrar och min blivande hustru Karin stod upp i sängarna.

Med tåg. Idag susar X2000, Öresundstågen och Pågatågen fram i hastigheter så att jag inte hinner se förändringarna. Vår fantastiska Centralstation har byggts om. Nu är den också en hållplats under jorden för resor genom tunnel och över bro till Köpenhamn. För många år sedan stannade Stockholmståget vid stationen Lundavägen som sista stopp innan Centralstationen. Gick jag av där promenerade jag på fem minuter till min farmor och farfar på Östra Fäladsgatan 3. Här, i utkanten av Malmö, köpte farfar sin egna hemsvilla 1936.

Med båt. Inga regelbundna förbindelser finns idag mellan Malmö och Köpenhamn. Inga båtar med namn som får oss fyrtiotalister att få tårar i ögonen: tåg färjan Malmöhus, Absalon, Gripen och Centrumbåtarna. När jag går in på gamla Kockumsområdet känner jag en ödmjuk stolthet över förändringarnas Malmö. Från en internationell varvsindustri till ett levande bostadsområde. Allt med en internationell "touch" och en cappuccino på en uteservering vid nya Dockan.

Med bil. Om jag kommer söderifrån tänker jag på hur staden vuxit. Jag kör på breda europavägar och passerar etableringar av stora, internationella företag som IKEA, shoppingcentra som Emporia och nybyggda sportarenor som Malmö Arena och Swedbank stadion. 1958, när jag var tio år, flyttade min familj från Roskildevägen till Lorensborg. Gränsen mot landet gick vid John Ericssons väg.

Med cykel. Efter en cykelutflykt till Bokskogen och en promenad runt Torups slott återvänder jag på fantastiska cykelstigar mot Malmö. Där landet möter staden har villaområden och rekreationsområden tagit över gamla regementet Lv 4:s övningsområden. Jag passerar genom Rosengård, ett "Zlatan-land" där spontan fotbollen är ett varumärke. Vidare mot Gamla Väster och Möllevångstorget. Det går inte att passera torget utan att stanna och köpa lite grönsaker och frukt.

Till fots. När jag väl kommit hem tappar jag intresset för de olika fortskaffningsmedlen. Då tar jag på mig mina favoritskor och promenerar. Första målet är alltid Pildammsparken. Min park. Från min farfars berättelser om Baltiska utställningen 1914 med kaffe och punsch, via barndomens äventyr och genom alla hårda träningspass med MFF.

Att komma hem. Se min stad. Och få vandra i parken. Då är jag nöjd.

STAFFAN TAPPER, 407 A-LAGSMATCHER I MALMÖ FF

INNEHÅLL

2014 i korthet	1	ÅRSREDOVISNING	54
VD-ord	2	Förvaltningsberättelse	56
Affärsidé, mål och strategier	4	Resultaträkningar	59
Hela Malmö - vår marknad	8	Balansräkningar	60
		Förändringar av eget kapital	62
BOENDE FÖR ALLA I MALMÖ	10	Kassaflödesanalyser	63
Nyproduktion	12	Noter	64
Stadsutveckling	16	Styrelsens underskrift	70
Affärsutveckling	18	Revisionsberättelse och Granskningsrapport	71
LÖNSAMHET FÖR HELA MALMÖ	20		
Nära förvaltning och produktivitet	22	Ägardirektiv	72
Student, senior och lokal	26	Bostadspolitiska mål	73
Samverkan	28	Bolagsstyrningsrapport	74
Medarbetare	30	Ledning	77
		Styrelse	78
VI ARBETAR FÖR HELA MALMÖ	32	Fastighetsbestånd	80
CSR	34	Fastighetsbestånd, register	83
		Karta	92
MILJÖREDOVISNING	36		
Energi i fokus	36		
Miljöpolicy	38		
Klimat-, energi- och miljönyckeltal	39		
Årets resultat	40		
Riskhantering och möjligheter	44		
Finansiell riskhantering	46		
Fastigheternas värde	48		
Resultatstruktur	50		
Femårsöversikt	52		

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma hålls den 23 mars 2015, klockan 09.00 hos MKB Fastighets AB (publ), huvudkontoret, Adlerfelts väg 3 i Malmö.

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

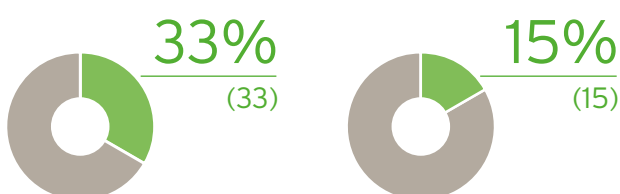
MKB PÅ TVÅ MINUTER

FASTIGHETSBESTÅND OCH MARKNADSANDEL

MKB är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag. Med 23 082 (22 700) lägenheter och 1 100 kommersiella lokaler är MKB det största fastighetsbolaget i Malmö. Omsättningen under 2014 uppgick till 1,9 (1,8) miljarder kronor.

MKB:s marknadsandel
av hyresrätter i Malmö

MKB:s marknadsandel av det
totala bostadsbeståndet i Malmö



MARKNADSVÄRDE

24,2 MILJARDER KRONOR

FASTIGHETSVÄRDE OCH MARKNADSVÄRDE

Fastighetsinnehavet under 2014 uppgick till 8,5 (8,0) miljarder kronor i bokfört värde. Marknadsvärdet bedöms till cirka 24,2 (21,6) miljarder kronor, en förändring med 11,8 (4,9) procent sedan 2013.

OMSÄTTNING

1,9 MILJARDER KRONOR

MEDARBETARE

Vid årsskiftet 2014/2015 hade MKB 284 (280) medarbetare.

HÅLLBAR PRODUKTION AV NYA HYRESBOSTÄDER

- MKB:s mål är att kunna färdigställa omkring 500 nya bostäder om året. Under 2014 färdigställdes 385 lägenheter och vid årsskiftet 2014/2015 fanns 787 lägenheter i produktion.
- MKB strävar alltid efter att bygga kostnadseffektivt, hållbart och med god kvalitet.

ÄGARE

MKB Fastighets AB ägs av Malmö stad genom koncernmoderbolaget Stadsberget nr 1 Malmö AB.

STYRELSE

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

VISION OCH VÄRDERINGAR

MKB:s vision är: Det gränslösa MKB. MKB:s kärnvärden är: Vardagsnära, mångsidiga och modiga. Det 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 för att hela tiden utveckla produkter och tjänster.

LEDNING OCH ORGANISATION

MKB:s VD är Terje Johansson. Under 2014 genomfördes förändringar i ledningsgruppen som nu utgörs av VD, CFO, HR-chef, förvaltningschef, ny- och ombyggnadschef, kommunikationschef, affärsutvecklingschef, utredningschef, utvecklingsstrateg och miljöstrateg. Förvaltningen är uppbyggd kring husvärden som nav, med ansvar för fastighet och kund. Husvärden har ett supportteam av olika kompetenser och specialister som exempelvis bosociala utvecklare, fastighetsutvecklare, uthyrare och MKB Direkt (kundtjänst) till sitt förfogande i sin relation med kunden.

OMSLAGSBILD

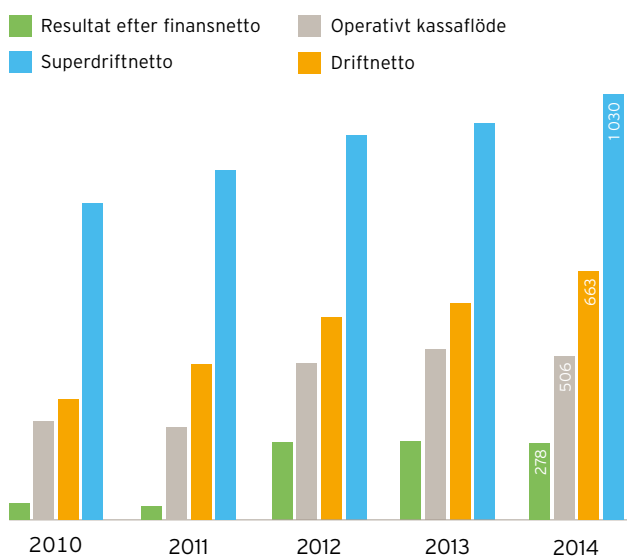


Konstverket "Mother" av Charlotte Gyllenhammar i Hyllie invigdes sommaren 2014, ungefär samtidigt som hyresgästerna i MKB:s första hus (till vänster) i denna nya stadsdel flyttade in.
Arkitekt: FOJAB arkitekter

2014 I KORTHET

RESULTAT I SAMMANDRAG (MKR)	2014	2013
Omsättning	1 897	1 826
Resultat efter finansnetto	278	272
Bedömt marknadsvärde	24 150	21 593

RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESUTVECKLING (MKR)



NYPRODUKTION

Under året hade MKB knappt 1 200 lägenheter i produktion. Totalt färdigställdes 385 lägenheter (28). Inte sedan 1974 har MKB producerat lika många lägenheter, förutom 2002 (405 lägenheter). Vid årsskiftet pågick produktion av 787 (644) lägenheter. Investering i nya bostäder uppgick till 537 (375) miljoner kronor.

100 LÄGENHETER TILL HEMLÖSA BARNFAMILJER

Som en akut åtgärd för hemlösa barnfamiljer beslutades att MKB ska lämna 100 lägenheter i befintligt bestånd till Malmö stad. Lägenheterna ska levereras under ett år. Åtgärden är en konsekvens av den dialog som fördes mellan MKB och Malmö stad i samband med Malmökommissionens slutrapport.

SNABBARE SERVICE MED TRYGGHETSJOUREN

Under året startade trygghetsjouren, som hanterar störningar i boendet på kvällar och helger, när MKB:s medarbetare inte är på plats.

STORA SATSNINGAR I LIMHAMN

Under året gjorde MKB två större satsningar i Limhamn, vilka är viktiga steg för att nå målet om 500 nybyggda lägenheter per år.

- **290 lägenheter i Limhamns läge**
MKB tecknade avtal med NCC om att bygga 290 lägenheter i Limhamns läge.
- **Förvärv av 125 byggrätter**
MKB tecknade kontrakt om köp av en fastighet i Limhamn med 125 byggrätter från Victoria Park AB.

FÖRSTA SPADTAGET FÖR HÅLLBART SPJUTSPETSprojekt

Under 2014 påbörjades byggnationen av Greenhouse Augustenborg - Sveriges första odlarlägenheter med 22 kvadratmeter stora balkonger. På konferensen World Sustainable Building 14 Conference i Barcelona visades projektet upp som ett av tio exempel på det främsta Sverige har att erbjuda inom hållbart byggande.



INVESTERING FÖR FRAMTIDA BOSTÄDER

MKB tecknade kontrakt med Fastighets AB Briggen om köp av två industrifastigheter i Sofielund. Affären säkrar framtida byggrätter för MKB, i ett läge nära planerade Rosengårds station.

SAMARBETE KRING CULTURE CASHBAH

Mot slutet av året bestämde sig MKB och ytterligare tre fastighetsbolag (Balder, Heimstaden, Victoria Park) för att gemensamt utreda möjligheten att förverkliga stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah i Rosengård.

HYRESFÖRHANDLING

2014 gjordes en tvåårsuppgörelse med Hyresgästföreningen om kommande hyresjusteringar. Denna innebar att bostadshyrorna från den 1 april 2014 höjdes med 1,4 procent och från den 1 januari 2015 med 1,6 procent.

GOD FÖRVALTNING OCH HÖG NYPRODUKTION I FOKUS

Under 2014 var nyproduktionen i fokus. MKB färdigställde fler lägenheter än på länge och startade flera nya projekt, bland annat Limhamns läge som kommer att ge 290 nya lägenheter och är det största projektet sedan mitten av 1970-talet.

Boende är en av de viktigaste välfärdsfrågorna och efterfrågan på bostäder i Malmö är stor. Det är därför glädjande att fler Malmöbor än på många år har fått en ny bostad hos MKB. 2014 färdigställdes 385 lägenheter, den näst högsta siffran sedan 1974. Behoven är alltså stora och MKB ska fortsätta engagera sig för att bidra med fler hyresrätter i olika segment. Ett konkret uttryck för detta är vår produktion av kombi i Segevång, en standardiserad produkt med bra kvalitet och något lägre hyra.

EN STABIL EKONOMI ÄR GRUNDEN

Det är angeläget att bolaget över tid visar goda resultat. En god ekonomi krävs för att vi ska upprätthålla en hög nyproduktionstakt och skapa förutsättningar för en bra förvaltning där vi genomför nödvändiga underhållsåtgärder. Årets resultat efter finansnetto blev 278 miljoner kronor, vilket är något högre än föregående år. Totalt investerade vi 744 miljoner kronor i nya och befintliga bostäder. Våra fastigheter har ett värde på 24,2 miljarder kronor.

FÖRVALTNINGEN BASEN I VERKSAMHETEN

I tider av en stark bostadsefterfrågan, med stort fokus på nyproduktion, är det särskilt viktigt att komma ihåg att förvaltningen utgör basen i verksamheten. Det är i vardagen, när vi möter våra kunder, som vi bidrar till ett starkare och attraktivare Malmö. Hur vi och andra fastighetsägare tar hand om våra bostäder och hyresgäster är av stor betydelse för utvecklingen av staden. Med 23 000 bostäder är vi också en av Sveriges största fastighetsägare. Därmed följer ett självklart ansvar.

MKB har relativt sett ett högt underhåll. Under 2014 underhöll vi för 367 miljoner kronor, motsvarande 215 kronor per kvadratmeter.

EN GEMENSAM AFFÄRSPLAN – EN FÖRNYAD FÖRETAGSLEDNING

Under 2014 inledde MKB ett strategiskt inriktningsarbete och vårt arbete med att ta fram en affärsplan är ett konkret uttryck för detta. Vi har valt att ge affärsplanen för 2015 ett tillgängligt och öppet format så att den som önskar kan ta del av vårt synsätt och vår inriktning. Affärsplanen är ett strategiskt styrdokument som beskriver bolagets inriktning samt de övergripande målen inom nyproduktion, ekonomi, hållbarhet, kund och medarbetare.

Under året har vi också förnyat företagsledningen och fördelat om ansvar. Vi har samlat nyproduktion och underhåll i en gemensam enhet, tillsatt en förvaltningschef som ansvarar för den löpande verksamheten samt breddat oss inom affärsutveckling, miljö och stadsutveckling.

HÅLLBART BOENDE EN LEDNINGSFRÅGA

Hållbarhetsfrågorna ligger högt på MKB:s agenda, vilket vi under året bland annat markerade vid förnyelsen av företagsledningen.

MKB:s hållbarhetssyn bygger på tre delar: social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Inom den sociala delen har vi under 2014 bland annat utökat vårt samarbete med FC Rosengård – en elitförening med både dam- och herrlag som också har en djup förankring och bred ungdomsverksamhet i Rosengård. En annan social investering är ”Biljett till framtiden” på Värner Rydénsskolan i Rosengård, där vi erbjuder alla elever i klass åtta och nio kvalificerad läxhjälp samt två veckors sommararbete.

Inom den ekologiska hållbarheten är det viktigt att arbeta med våra befintliga fastigheter i beståndet. Energianvändningen är en av de mest betydelsefulla miljöfrågorna. MKB arbetar aktivt med att minska energianvändningen, i både nyproduktion och befintligt bestånd. Greenhouse Augustenborg är ett pågående nybyggnadsprojekt som ligger mycket långt fram inom hållbarhet. Det ger oss värdefulla erfarenheter som kan användas i andra projekt.

FLER BYGGRÄTTER I EGEN PORTFÖLJ – EN NÖDVÄNDIG STRATEGI

I Malmö finns det fastställda detalplaner för cirka 6 000 byggrätter som ännu inte har startats. Dessa finns dock i liten utsträckning hos de fastighetsägare och byggentreprenörer som förväntas bygga hyresrätter. MKB bygger i princip i alla områden som vi



Terje Johansson, VD för MKB.

får tillgång till. Samtidigt letar vi efter mark som medger bostadsbyggande på såväl kort som lång sikt. Under slutet av 2014 gjorde bolaget två affärer i linje med detta. Vi tecknade avtal om köp av två industrifastigheter i Norra Sofielund på cirka 55 000 kvadratmeter från Fastighets AB Briggen och en fastighet i Limhamn av Victoria Park AB, som möjliggör produktion av cirka 125 bostäder.

MKB VILL FORTSÄTTA ATT DELTA I ATT UTVECKLA STADEN

Malmö har en attraktiv bostadsmarknad med hög efterfrågan, i synnerhet för hyresrättsaktörer. Med de aktiviteter som är på gång i staden, exempelvis utbyggnaden av Hyllie och utvecklingen som sker i området kring centralstationen, fortsätter inflyttningen att öka. Det talar för att fler aktörer kommer att söka sig till Malmö, samtidigt som de befintliga vill stärka sina marknadsandelar. MKB tror på en fortsatt stark marknad där viljan att bygga och investera är stark.

Uppdraget att möjliggöra 500 nya lägenheter per år är en stimulerande utmaning. Vi tänker oss ha en ordinarie produktion som ligger på dessa nivåer från 2016. För 2015 har vi nu en bra bit över 200 planerade inflyttningar, på kort sikt hoppas vi också kunna omvandla flera av våra lokaler till bostäder. Vi vill heller inte utesluta tillfälliga bygglov som medel för att öka antalet bostäder i Malmö.

Vi bidrar gärna till att bredda utbudet av hyresrätter, och vi vill framöver kunna erbjuda fler bostäder med olika kvalitéer och varierande hyresnivåer. Vi har en historia av att ligga i framkant, vilket ges flera exempel på i denna årsredovisning, och vår förhoppning är att detta blir ytterligare ett sätt att bidra till utvecklingen av hyresrätten.

Vi ser fram mot ett 2015 där vi fortsätter att producera bostäder och ge en god och konkurrenskraftig service till de cirka 50 000 Malmöbor som bor hos oss.

Malmö i februari 2015

Terje Johansson, VD

MKB SKA BIDRA TILL HELA MALMÖS ATTRAKTIVITET

En väl fungerande bostadsmarknad är en grundförutsättning för Malmös tillväxt och välfärd. Det är också utgångspunkten i Malmö stads ägardirektiv och uppdrag till MKB. Bolaget ska bidra till hela Malmös attraktivitet genom att erbjuda bra och prisvärda bostäder till befintliga och blivande Malmöbor.

ÄGARDIREKTIV

Malmö stads uppdrag till MKB finns i ägardirektiven, se sidan 72.

- MKB ska vara en ledande aktör på Malmös bostadsmarknad med stort förtroende hos kunderna.
- 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.



En av MKB:s grundpelare är att utveckla bostadsområdena genom en nära dialog med kunderna. Här MKB:s Ann Helander i samtal med en kund.

MKB:S ROLL I STADEN

MKB är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag. En sjättedel av Malmöborna bor i MKB:s fastigheter. Med drygt 23 000 lägenheter och 1 100 kommersiella lokaler är MKB det största fastighetsbolaget i Malmö.

MALMÖ STADS ÄGARIDÉ

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

MKB:S AFFÄRSIDÉ

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

MKB:s övergripande strategier baseras på två viktiga förutsättningar i linje med ägardirektiven:

ATT BIDRA TILL ETT ATTRAKTIVARE MALMÖ

MKB ska bidra till att det är attraktivt att bo i Malmö. Genom att ha en lönsam verksamhet och stark balansräkning ges utrymme för investeringar och risktagande i nya projekt som resulterar i mervärden för samhället och en hållbar stad.

ATT BIDRA TILL ETT MALMÖ FÖR ALLA

MKB ska verka för ett brett utbud av bostäder, med både geografisk och hyresmässig variation, såväl i befintligt bestånd som i nyproduktion. Nyproduktion ska inte bara bidra till nya bostäder, utan också ge förutsättningar till en attraktiv stadsmiljö.

MÅL 2015

Ekonomi

- Resultat efter finansnetto baserat på budget: 185 miljoner kronor.

Nyproduktion

- Möjliggöra färdigställandet av 500 bostadslägenheter.

Hållbarhet

- Ekologisk hållbarhet: Energianvändningen för uppvärmning, varmvatten, kyla och fastighetsel ska minska med 4 procent.
- Social hållbarhet: 10 procent av upphandlingarna ska göras med social klausul.

Kund

- NKI (Nöjd kundindex)*

Medarbetare

- NMI (Nöjd medarbetarindex)*

* Under 2015 beslutar MKB hur dessa mätningar ska göras. I samband med det kommer målen att kvantifieras.

STRATEGIER

MKB ska nå målen med hjälp av följande strategiska vägval:

Nyproduktion

MKB ska genom tydlig portföljstrategi skapa ett flöde med mark och projekt i storlek, typ och geografi som möter efterfrågan från målgrupper av kunder som bolaget vid varje tillfälle kan identifiera. MKB ska ha byggbar mark tillgänglig och utveckla projekt som möter de behov som MKB kan identifiera hos målgrupperna. Nyproduktionen kan ske i alla delar av Malmö.

Hållbarhet

MKB ska genom att kontinuerligt följa upp och utvärdera användningen av energi i befintligt bestånd skapa förutsättningar för att effektivisera användningen. Erfarenheter från energibesparande åtgärder i det befintliga beståndet ska användas i planeringen av framtida projekt.

MKB ska verka för social hänsyn vid offentlig upphandling genom att använda sociala klausuler. Därigenom ska MKB bidra till att minska utanförskap och skapa arbetstillfällen i Malmö.

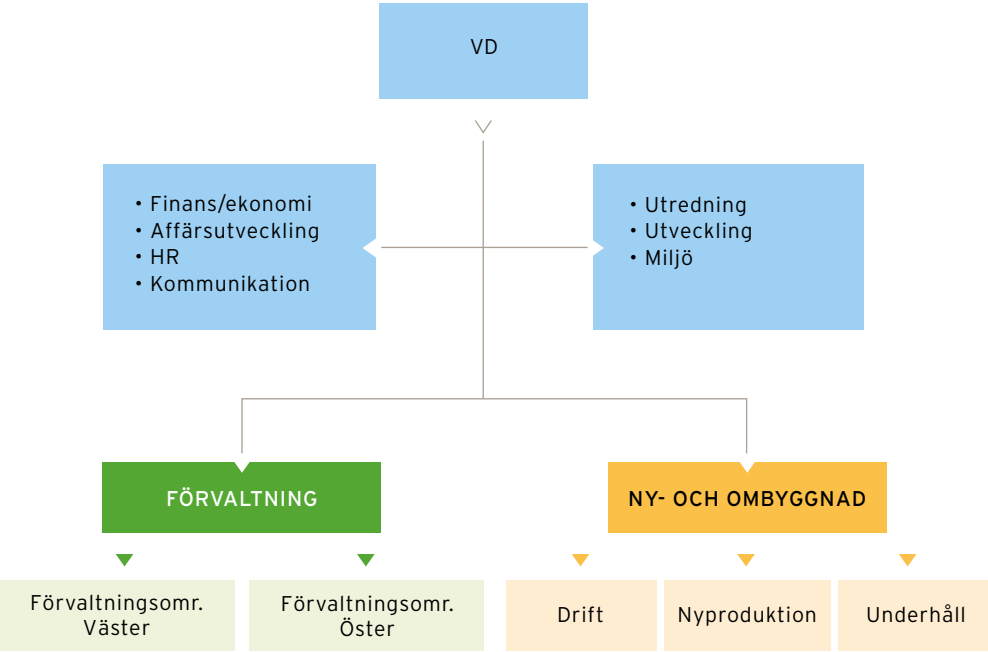
Kund

MKB ska i ett långsiktigt perspektiv utveckla sättet att ge service till kunderna för att därigenom skapa kundlojalitet. Detta ska uppnås genom proaktiv och informativ kunddialog samt professionell och kundorienterad förvaltning och uthyrningsverksamhet tillsammans med en god skötsel och underhållsstandard utifrån områdesstrategierna.

Medarbetare

MKB ska säkerställa goda utvecklingsmöjligheter för alla engagerade och ansvarstagande medarbetare utifrån var och ens förmåga och genom gott ledarskap skapa förutsättningar att fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare.

MKB:S ORGANISATION



Malmö är en ung stad, nästan hälften av invånarna är under 35 år. I bakgrunden MKB:s fastigheter i Bellevuegården.

EN SNABBT VÄXANDE STAD

Under 2014 var det fotbolls-VM i Brasilien. MKB bjöd på fotbollsfest med publika visningar av 41 matcher vid det nya Örtagårdstorget i Rosengård.



På 20 år har Malmös befolkning ökat med 75 000 invånare (32 procent). De största ökningarna har skett i åldersgrupperna 0-5 och 25-39 år. Både födelsenetto och flyttnetto är positivt. Av befolkningen är cirka 26 000 högskolestudenter. År 2025 förväntas Malmö passera 375 000 invånare. Malmö är en av Sveriges mest mångkulturella städer med 178 nationaliteter. Totalt i Sverige finns det cirka 200. Det är en stad där Öresundsbron, Citytunneln, Västra hamnen med Turning Torso och Malmö högskola har utvecklat Malmö.

I denna unga dynamiska stad, där nya bostads- och verksamhetsområden, stadsdelar, spännande miljöer och nya företag växer fram verkar MKB. Bolaget ägs av Malmö stad och i egenskap av Malmös största hyresvärd är bolaget med och skapar den

attraktiva stadsmiljö som lockar nya invånare till Malmö. I det ansvaret ingår att anpassa utbudet av bostäder efter nya förutsättningar och önskemål, och samtidigt behålla ett långsiktigt tänkande och en helhetssyn i planeringen av staden.

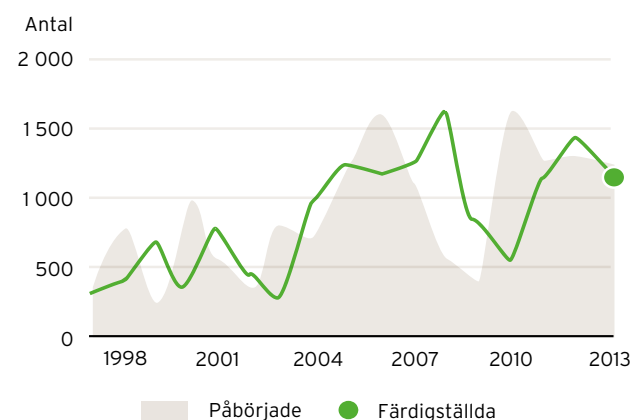
Bostadsförsörjningen är en av Malmös stora utmaningar. Nyproduktionen täcker endast hälften av det behov som befolkningstillväxten motiverar. En obalans mellan utbud och efterfrågan kan resultera i uteblivna investeringar och lägre tillväxt. MKB har under 2014 antagit en affärsplan som redogör för bolagets inriktning och övergripande mål, ett antal trender samt en omvärlds- och invärldsbeskrivning.

Hela affärsplanen finns att läsa på www.mkbfastighet.se.

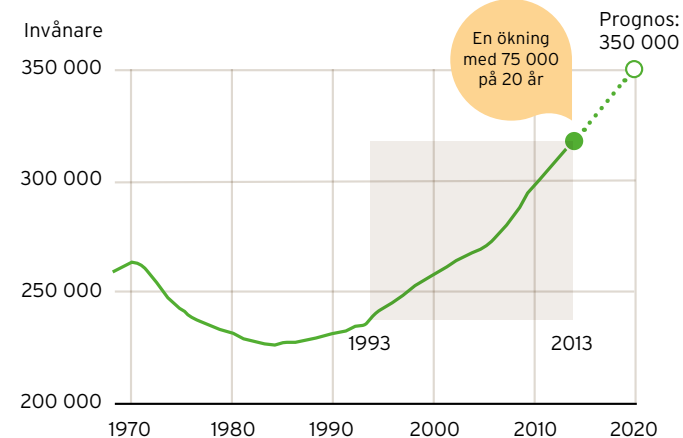
INVÅNARE I MALMÖ STAD 2014-12-31

318 107

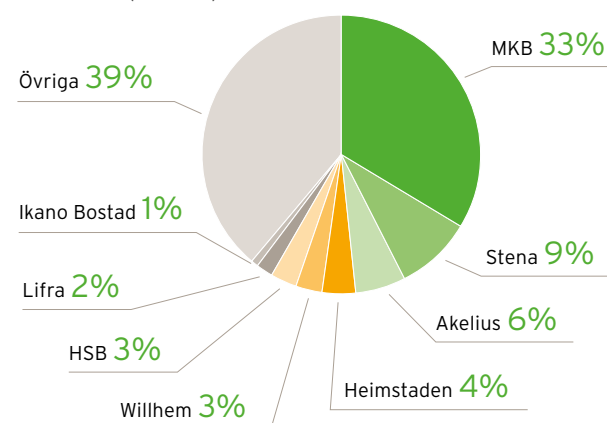
BOSTADSBYGGANDE I MALMÖ



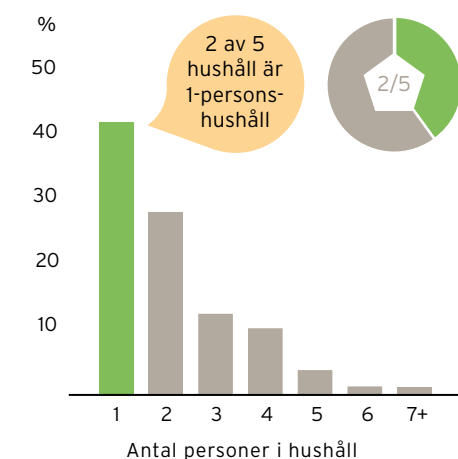
EN VÄXANDE STAD



ANTAL HYRESBOSTÄDER I MALMÖ
2014-12-31 (68 204)



HUSHÄLLENS SAMMANSÄTTNING 2013



INVÅNARE UNDER 35 ÅR

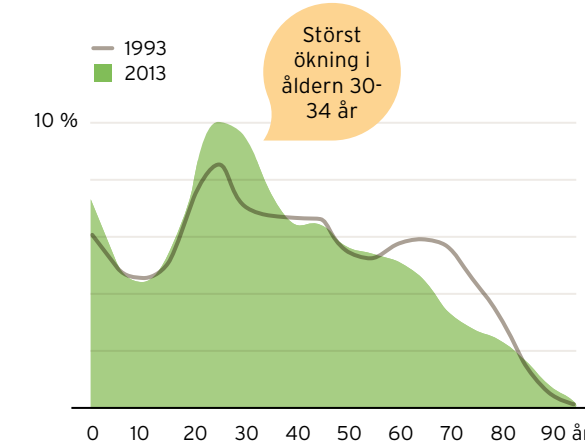
49%

EN JÄMLIK STAD

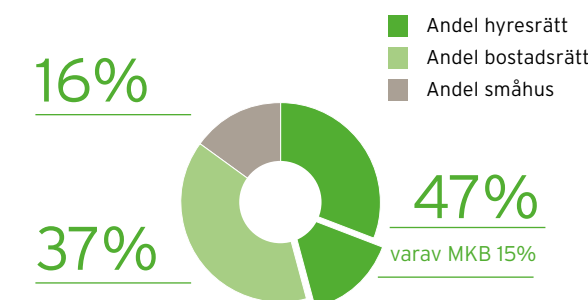
Fördelningen av totala antalet förvärvsarbetare

48% kvinnor 52% män

BEFOLKNINGENS ÅLDERSFÖRDELNING 1993 OCH 2013



ANTAL BOSTÄDER EFTER UPPLÅTELSEFORM I MALMÖ
2013-12-31 (totalt 145 774)



Källor: Malmö stad, SCB och MKB. Ett års eftersläpning gällande viss statistik.

BOENDE FÖR ALLA I MALMÖ

För 29:e året i rad växte Malmös befolkning. Det ställer höga krav på tillgängliga bostäder. Att tillföra nya bostäder i Malmö är en viktig uppgift för MKB. Huvudmålet är att ha en projektportfölj som gör det möjligt att färdigställa omkring 500 lägenheter per år. MKB ska bygga ett brett och differentierat utbud av attraktiva hyreslägenheter för hela Malmös befolkning. Målet är att fler personer ska kunna efterfråga en nybyggd bostad. ►

Växtväggar är ett av de mest effektiva sätten att skapa en känsla av grönska i staden. MKB testar detta i Ekostaden Augustenborg för att skaffa erfarenheter om hur man på bästa sätt kan utnyttja vertikala ytor.

OMFATTANDE NYPRODUKTION



*Greenhouse Augustenborg.
Arkitekt: Jaenecke Arkitekter.*



*Kvarteret Bohus vid Dalaplan.
Arkitekt: Jais Arkitekter.*

Malmö växer och att producera fler nya bostäder är viktigt för hela stadens utveckling. MKB är det bolag som utifrån storlek bör bidra med de största volymerna hyreslägenheter. Med drygt 23 000 hyresbostäder äger och förvaltar bolaget ungefär en tredjedel av alla hyresrätter i Malmö.

MKB:s storlek och att bolagets fastighetsbestånd finns i alla delar av staden gör att kunskapen om Malmö och stadens behov är stor bland de anställda. I det dagliga mötet med kunderna finns många svar på hur stadsdelar hänger ihop och vilka luckor som nyproduktion kan bidra med för att skapa eller förstärka värden som saknas.

MKB ska producera ett brett och differentierat utbud av attraktiva hyreslägenheter för hela Malmös befolkning. Bolagets projekt vänder sig till varierande målgrupper och därmed utformas projekten olika. Det kan vara ungdomsbostäder med mindre kök, kostnadseffektiva, standardiserade produkter som SABO:s kombus, spjutspetsprojekt som Greenhouse eller lägenheter med högre kvalitet och större ytor. För MKB är det av största vikt att byggandet alltid har höga miljöambitioner och fokus på energieffektiva lösningar.

NÄRA 800 LÄGENHETER I PÅGÅENDE BYGGPROJEKT

Under de senaste tio åren har MKB färdigställt cirka 1 850 hyresbostäder. Det innebär ett genomsnitt på 185 lägenheter per år. Under 2014 färdigställdes 385 bostäder. Inte sedan 1974 har MKB producerat lika många lägenheter, förutom 2002. Under 2014 har MKB haft knappt 1 200 lägenheter i produktion, och vid årsskiftet 2014/2015 pågick produktion av 787 bostäder.

Malmö fortsätter att växa snabbt. I takt med det ökar utmaningarna på bostadsmarknaden. Det gäller både tillgång och efterfrågan. Inte minst tillgången på byggbar mark är en utmaning. MKB satsar offensivt på att hitta mer byggbar mark, såväl större utvecklingsprojekt som byggrätter. MKB arbetar nära Malmö stads fastighetskontor för att skapa mer mark att bygga på.

Under 2014 tecknade MKB avtal om att bygga 290 lägenheter i Limhamns läge samt tecknade kontrakt om köp av en fastighet i Limhamn med möjlighet att bygga 125 lägenheter. Dessutom tecknade bolaget kontrakt om köp av två industrifastigheter i Sofielund som säkrar framtida byggrätter.

Investeringarna i nyproduktion ska ske i hela Malmö. Alla projekt ska vara prisvärda för kunden samtidigt som de ska generera en tät och hållbar stad.

FÖRSTÄRKT NYPRODUKTION

MKB har under året förstärkt de delar inom bolaget som arbetar med bostadsutveckling och nyproduktion. Det har i sin tur inneburit ett större fokus på att kunna leverera fler bostäder i linje med företagets övergripande mål.

Hållbart boende är en bas för MKB:s nyproduktion. Bolaget är en långsiktig ägare och ser på sina projekt över mycket lång tid. MKB:s ekologiska spetsprojekt är Greenhouse Augustenborg, där byggnationen pågick under 2014 och med inflyttning hösten 2015/våren 2016. Projektet har gett intressanta erfarenheter för framtiden, i första hand om att bygga för en hållbar livsstil, men också kring byggprocessen och samarbetsfrågor. Det har även gett erfarenheter av ren teknisk karaktär, som till exempel passivhusbyggande. I projektet finns bland annat en modern stortvättstuga, unika odlingsbalkonger och energieffektiva byggbodar.

MKB sätter projektspecifika miljöambitioner utifrån bland annat Miljöbyggprogram SYD, som är Malmö stads och Lunds kommuns verktyg för att stimulera ett mer ekologiskt hållbart byggande. MKB arbetar även med Miljöbyggnad, ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt på svensk byggpraxis. De byggprojekt som färdigställdes under 2014 är alla byggda med en skärpt energiambition jämfört med byggreglerna, med 20-35 procent mindre energianvändning än BBR (Boverkets byggregler). En byggnad med ännu högre prestanda är Kvarteret Trevnaden, eftersom det specifikt efterfrågades av kunderna.

BYGGPROJEKT 2014 FÖR OLIKA BEHOV

Trevnaden – gemenskap i fokus

I Kvarteret Trevnaden i Sofielund uppför MKB 171 lägenheter, varav 157 färdigställdes under 2014. Trevnaden river upp invanda mönster och erbjuder olika grad av gemenskap med en flexibilitet som inte är begränsad till den egna lägenheten. Utvecklingen av Trevnaden kännetecknas av ett stort boendeinflytande genom MKB:s samarbete med KiM (Kollektivhus i Malmö).

Hyllie – en ny stadsdel växer fram

MKB:s hus i Hyllie ligger i samma kvarter som köpcentrat Emporia och ett stenkast från Citytunneln. Inflyttning i husets 93 klimatsmarta lägenheter inklusive ett LSS-boende skedde under våren och sommaren 2014. Huset är sju respektive tio våningar högt med en-, två- och trerumslägenheter. MKB har ytterligare projekt på gång i Hyllie.

Bohus – förtätning i centralt läge

Vid Dalaplan har MKB uppfört projektet Bohus med inflyttning under hösten 2014. 56 lägenheter i ett 15 våningar högt punkthus har byggts på gården till en befintlig MKB-fastighet. Lägenheterna är övervägande små tvårumslägenheter. Byggprocessen har varit krävande med trånga utrymmen och få avställningsytor, vilket ställt höga krav på till exempel logistik samt på- och avlastning. Trots det har processen varit effektiv och smidig.

Koggen – biologisk mångfald

I kvarteret Koggen i Västra hamnen har MKB satsat på biologisk mångfald tillsammans med Vinnova. Satsningen innebär bland annat stenbeläggning som renar luften samt gröna miljöer som bidrar till att djur och växter trivs i stadsmiljö. Den biologiska mångfalden kommer att märkas genom grönska på tak, väggar och mark. 52 nya lägenheter färdigställdes under året. Koggen vann andra pris vid Scandinavian Greenroof Award för sitt gröna tak.

FÄRDIGSTÄLLDA 2014

Trevnaden, Sofielund

I Trevnaden i Sofielund har MKB uppfört tre huskroppar med 157 lägenheter inklusive bolagets första nyproducerade kollektivboende samt LSS-boenden. Arkitekt är Kanozi Arkitekter.

Hyllie Boulevard, Hyllie

På Hyllie Boulevard, i kvarteret Marknadsplatsen i Hyllie, har MKB uppfört 93 lägenheter, varav tolv LSS-boenden, fördelade på två huskroppar. Arkitekter är Stefan Johansson och Stanislaw Welin, FOJAB arkitekter.

Bohus, Dalaplan

I kvarteret Bohus 5 vid Dalaplan har MKB byggt ett 15-våningshus med 56 lägenheter. Arkitekt är Jonas Johansson, Jais Arkitekter.

Koggen, Västra hamnen

I kvarteret Koggen i Västra hamnen har MKB byggt 52 lägenheter. Arkitekt är Arne Jönsson, Arkitektlaget i Skåne.

Trumpeten, Mellanheden

I kvarteret Trumpeten i Mellanheden har vindar i fyra fastigheter byggts om till 13 lägenheter. Arkitekt är Sydark Konstruera.

Boken, Västra Sorgenfri

Befintliga lokaler har byggts om till sex lägenheter.

Ögonlocket, Segevång

Befintliga lokaler har byggts om till tre LSS-boenden.

Persborg

Befintliga lokaler har byggts om till två suterränglägenheter som pilotprojekt.

Apan, Limhamn

Befintlig lokal, samt delar av en tidigare outnyttjad vind har byggts om till två lägenheter.

Landskanslisten, Rosengård

Ombyggnation till en seniorlägenhet.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION

Limhamns läge, Limhamn

I de nyskapade kvarteren i Limhamns läge har MKB startat projekt för att bygga cirka 290 bostäder i två kvarter. Kvarteren färdigställs mellan 2016 och 2018. Arkitekter är Link Arkitekter och White Arkitekter.

Sjöjungfrun, Västra hamnen

I kvarteret Sjömannen i Västra hamnen byggs 187 lägenheter. Projektet består av fyra huskroppar med sex till elva våningar. Inflyttning 2015-2016. Arkitekt är Juul & Frost Arkitekter.

Stämpen, Västra hamnen

I samarbete med Stadsfastigheter uppför MKB 130 ungdomsbostäder i anslutning till en nybyggd sporthall intill Stapelbäddsparken i Västra hamnen. Arkitekt är Chroma arkitekter.

Holma torg, Holma

Mitt i bostadsområdet Holma, i kvarteret Häcksaxen, uppför MKB 61 lägenheter, sex lokaler och ett torg. Två av husen blir hyresrätter, ett av husen kommer att säljas till Riksbyggen och bli bostadsrätter. Torget utformas i samarbete med Gatukontoret. Planerad inflyttning 2015-2016. Arkitekt är Arne Jönsson, Arkitektlaget i Skåne.

Norra Fäladsmarken, Segevång

Granne med MKB:s befintliga hus på Fäladsmarken bygger MKB tre kombohus med totalt 48 lägenheter. Kombohus är ett produktioneffektivt koncept, upphandlat av SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag). Kombohusen avropas från SABO:s LOU-upphandling.

Greenhouse, Augustenborg

I Augustenborg uppför MKB ett 14-våningshus och ett lamellhus med sammanlagt 46 bostäder samt en förskola för ett hållbart och grönt boende. Inflyttning under 2015 och 2016. Arkitekt är Kenji Miyazu, Jaenecke Arkitekter.

Trevnaden, Sofielund

I projektet Trevnaden i Sofielund kommer MKB under våren 2015 att uppföra radhus på gården med ytterligare 15 lägenheter. Arkitekt är Kanozi Arkitekter.

Landskontoristen, Rosengård

Befintliga lokaler byggs om till sex LSS-boenden.

Trumpeten, Mellanheden

Vindsombyggnad i fyra fastigheter i kvarteret Trumpeten i Mellanheden. Under 2015 kommer resterande fyra lägenheter att bli inflyttningsklara. Arkitekt är Sydark Konstruera.

PLANERAD NYPRODUKTION

Sofia, Rörsjöstaden

I kvarteret Sofia i Rörsjöstaden planerar MKB att uppföra ett nytt bostadsprojekt med 177 lägenheter inklusive LSS-boenden. I kvarteret inryms även lokaler och en förskola. Programarkitekt är Tegnestuen Vandkundsten arkitektkontor, detaljprojektering Kenji Miyazu, Jaenecke Arkitekter.

Föraren, Norra Sorgenfri

I kvarteret Föraren intill det nya torget i storkvarteret Spårvägen i Norra Sorgenfri planerar MKB att uppföra 53 lägenheter inklusive tio LSS-boenden. Arkitekt är Horisont Arkitekter.

Hermod, Hyllie

I kvarteret Hermod vid Hyllie allé planerar MKB att uppföra 52 lägenheter. Arkitekt är Juul & Frost Arkitekter.

Pedalvagnen, Norra Sorgenfri

I kvarteret Pedalvagnen i storkvarteret Spårvägen i Norra Sorgenfri planerar MKB att uppföra cirka 50 lägenheter vid Industriegatan. Arkitekt är Stadstudio.

Katten, City

I kvarteret Katten, i området Lugnet i City, planerar MKB nyproduktion av 48 lägenheter genom påbyggnad av två nya våningar på befintliga fastigheter. Arkitekt är Christer Blomqvist, Tengbom Arkitekter.

Norra Fäladsmarken, Segevång

Granne med MKB:s befintliga hus på Fäladsmarken planerar MKB att bygga två kombohus plus med totalt 44 lägenheter. Kombohusen avropas från SABO:s LOU-upphandling.

Culture Casbah, Rosengård

Planering av ett stadsutvecklingsprojekt med visionen att förstärka Rosengård. I projektet planeras cirka 200 lägenheter och 30 lokaler för affärsverksamhet. Arkitekt är Lundgaard & Tranberg Arkitekter, Danmark.

Holmastan, Holma

På den tomt som deltog i arkitekttävlingen European 11 i Holma planerar MKB och Riksbyggen att under 15 år uppföra cirka 1100 hyres- och bostadsrätter.

Förvärv i Limhamn och Sofielund

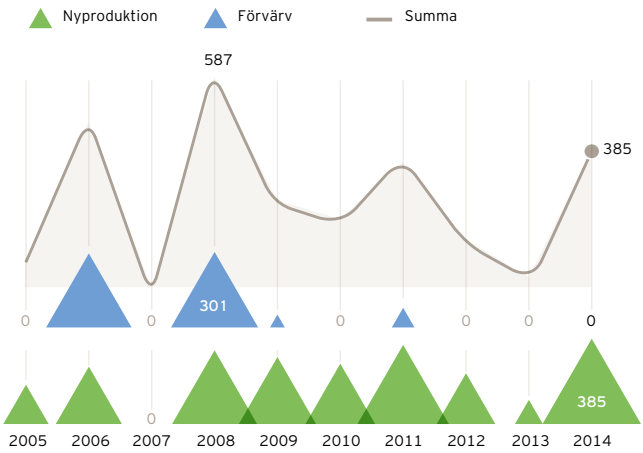
Under 2014 tecknade MKB kontrakt om köp av fastigheten Stora Högesten 2 i Limhamn, med möjlighet att bygga 125 lägenheter.

Bolaget tecknade även kontrakt om köp av två industrifastigheter, Kampen 25 och Intäkten 5 i området Sofielund, vilka säkrar framtida byggrätter för MKB, dessutom nära planerade Rosengårds station.

Tidplaner och genomförande

Projekten som anges ovan och i tabeller till höger är ett uttryck för MKB:s utvecklingsprojekt och nyproduktionsambitioner. Tidplaner och genomförande styrs av flera faktorer och projekten har därmed olika förutsättningar att genomföras. Av stor betydelse är bland annat planprocess, miljöhänseenden och kostnadsnivåer.

ANTAL TILLKOMNA LÄGENHETER 2005-2014



ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER i nyproduktion samt antal förvärvade lägenheter

	Nyproduktion	Förvärv	Summa
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
2013	28	-	28
2014	385	-	385
Summa	1 837	615	2 452

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION UNDER 2014

Trevnaden, Sofielund	157
Hyllie Boulevard, Hyllie	93
Bohus, Dalaplan	56
Koggen, Västra hamnen	52
Trumpeten, Mellanheden	13
Boken, Västra Sorgenfri	6
Ögonlocket, Segevång	3
Persborg	2
Apan, Limhamn	2
Landskanslisten, Rosengård	1
Summa	385

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2014-12-31

Limhamns läge, Limhamn	290
Sjöjungfrun, Västra hamnen	187
Stämpen, Västra hamnen	130
Holma torg, Holma	61
Norra Fäladsmarken, Segevång	48
Greenhouse, Augustenborg	46
Trevnaden, Sofielund	15
Landskontoristen, Rosengård	6
Trumpeten, Mellanheden	4
Summa	787



I Hyllie växer en ny stadsdel fram och under våren och sommaren 2014 flyttade hyresgästerna in i MKB:s första hus i området (längst till höger i bild). 2015 planerar MKB att påbörja ytterligare nyproduktion i området.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

MKB:s grundläggande uppdrag är att bidra till Malmös attraktivitet genom att erbjuda bra och prisvärda bostäder till befintliga och blivande Malmöbor. MKB är en stor aktör i Malmö. Som sådan och som kommunägt bolag ska MKB vara föregångare i utvecklingen av staden, dels genom att stärka bolagets befintliga fastigheter, dels genom att bygga nya. Genom att vara föregångare kan MKB inspirera andra aktörer att ta ansvar för och bidra till att Malmö förblir en attraktiv stad.

Malmö växte för 29:e året i rad. Det är positivt, men ställer höga krav på en fungerande stad med bra infrastruktur, kommunal service, trygga och attraktiva områden samt tillgängliga bostäder som är hållbara och fyller sin funktion över lång tid. Hållbart boende och hållbara bostadsområden är MKB:s fokus när det gäller stadsutveckling. Arbetet med att kombinera ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet genomsyrar utvecklingen av MKB:s befintliga bostadsbestånd, men även bolagets produktion av nya bostäder och lokaler.

Med kunden i fokus utvecklar MKB ständigt de befintliga bostadsområdena. Genom att arbeta med rummen mellan husen samt bygga nya bostäder och lokaler i lägen som förtätar och stärker befintlig byggnation skapas mötesplatser. Detta ökar gemenskapen i staden och därmed även tryggheten. I mötena mellan människor skapas den tillit och tolerans som behövs för att staden ska hålla ihop.

Att tillföra sina bostäder i Malmö är en viktig uppgift för MKB. Ur hållbarhetsperspektiv är det av vikt att projekt planeras så att marken utnyttjas effektivt, dels för att få ut så mycket bostadsyta som möjligt, dels för att bidra till en mer effektiv produktionsprocess. MKB ska bygga i lägen som stärker befintliga bostadsom-

råden över hela staden och bredda bostadsutbudet för att möta kundernas behov av ett differentierat utbud av bostäder sett till geografi, storlek och kostnad.

KOLLEKTIVTRAFIKENS BETYDELSE FÖR STADSUTVECKLINGEN

I det föreslagna stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah i Rosengård visar MKB att de geografiska avstånden i staden är små. Projektet, som innebär en utveckling och förtätning av stadsdelen Rosengård, syftar bland annat till att förändra synen på ett område. Genom att tillföra ett varierat utbud av bostäder, verksamhets- och affärslokaler samt publika ytor för umgänge ska området och byggnaderna bli mer varierade och mer attraktiva att bo och verka i. I detta projekt är fokus på att bryta den separerande trafiken genom att ta bort planskilda korsningar så att olika områden kopplas samman. På det sättet kan Rosengård bättre spela på sina geografiska och fysiska förutsättningar att vara ett attraktivt område. Mot slutet av året bestämde sig MKB och ytterligare tre fastighetsbolag (Balder, Heimstaden och Victoria Park) för att gemensamt utreda möjligheten att förverkliga stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah i Rosengård. En förutsättning för Culture Casbah är att Rosengårds station uppförs.

Malmö stads strategi är att staden ska växa i kollektivtrafiknära lägen. Malmö ska förtätas utmed stationsnära lägen längs den planerade Malmöringen för att förenkla rörelse och pendling. Stadens vision är att under slutet av 2015 inviga en ny tågstation i Rosengård, åter öppna stationerna Östervärn och Persborg och samtidigt släppa på persontrafik på en ringlinje runt staden - Malmöringen.

I Hyllie är MKB en av flera aktörer som är med och utvecklar en helt ny stadsdel. Staden växer och en ny stadsdel skapas på tidigare tomma ytor. I ett sådant projekt där Malmö växer geografiskt är planering och samverkan med andra aktörer av vikt för att skapa en sammanhängande och attraktiv stadsdel.

För att knyta samman Hyllie med övriga Malmö utvecklar MKB tillsammans med Riksbyggen det närliggande befintliga bostadsområdet Holma. Från att ha legat i Malmös utkant har området fått en mer central position genom bland annat utbyggnaden och utvecklingen av Hyllie. Genom stadsutvecklingsprojektet Holmastan förtätar och förstärker MKB och Riksbyggen ett område som är enformigt i sin struktur, men som rymmer byggbara ytor. Samtidigt förbättras tillgängligheten i och till området bland annat genom att den separerande trafikplaneringen bryts upp.

AFFÄRSUTVECKLING STÄRKER BOLAGETS ERBJUDANDEN

MKB:s arbete med affärsutveckling och innovation syftar till att ständigt stärka bolaget i alla led – i allt från den dagliga kontakten med kunderna till hur MKB bidrar till stadens attraktivitet. Målsättningen är att utveckla hela MKB, dess erbjudanden och service till kunderna samt därmed bolagets ställning på bostadsmarknaden.

MKB:s kärnvärden är en grundsten i bolagets utvecklings- och innovationsarbete. Genom att agera vardagsnära, mångsidigt och modigt kan bolaget hitta nya lösningar som stärker servicen till nuvarande och framtida Malmöbor. Affärsutvecklingen ska ge mervärden i bostadsutbudet och skapa incitament som stärker viljan att flytta till staden.

MKB:s syn på innovationskraft är förmågan att tänka nytt och annorlunda. Utgångspunkten är att göra genomarbetade analy-

ser, förstå omvärlden och dess förändringar samt identifiera hur framtidens efterfrågan ser ut. I en föränderlig värld omprövas ständigt vad vi människor uppskattar och hur vi gör saker. För MKB är det viktigt att hålla sig à jour genom framtidsspaningar och trendanalyser för att avgöra hur vårt boende påverkas på kort såväl som lång sikt. Den nära dialogen med kunderna och örat mot omvärlden utgör grogrund för det som sen blir innovationer och fokusområden inom MKB.



Kvällsträff i det gemensamma vardagsrummet i Kvarteret Trevnaden.

UNGA MED IDÉER FÖR EN HÅLLBAR FRAMTID

Vid mässan InnoCarnival i Malmö deltog MKB som partner och utställare för att lyssna på hur unga ser på framtidens stad och boende. Syftet var att fånga upp idéer och innovationer som är ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara. I en stad där hälften av invånarna är under 35 år är det viktigt för MKB att stimulera intresset för hållbar utveckling och diskutera hur det gemensamt går att skapa en hållbar stad.

NYA LÖSNINGAR I NYPRODUKTIONEN

Inom nyproduktion arbetar MKB med att utveckla nya lösningar genom fysiska förändringar i produktionssätt och i utformningen av fastigheterna, men även nya lösningar för hur vi bor och lever i våra hem. Ett exempel är MKB:s nybyggnadsprojekt Kvarteret Trevnaden med såväl kollektivboende som högre grad av bogenenskap. Innovationer från MKB:s nyproduktion conceptualiseras

och implementeras i det befintliga beståndet där det är möjligt. Genom utveckling av nya boendeformer möter bolaget en efterfrågan som inte tillgodoses i traditionell nyproduktion eller i befintligt bestånd. På så sätt möjliggörs flyttkedjor som annars inte hade uppstått.

Att hitta lösningar som bidrar till mer kostnadseffektiv byggande och därmed bostäder som fler kan efterfråga är en utmaning. MKB arbetar med flera initiativ för att finna lösningar på detta och för att kunna erbjuda ett brett utbud av bostäder även ur ett ekonomiskt perspektiv. Under året har MKB till exempel varit delaktigt i Malmö stads tävling Funky Rooms, som är en kreativ köks- och badrumstävling. De tävlande lämnar förslag till innovativa lösningar för hur man kan bygga smarta och yteffektiva kök och badrum.

LÖNSAMHET FÖR HELA MALMÖ

Ett av MKB:s uppdrag är att säkra sina fastigheters värde och ge de boende en god service. MKB är ett av de bostadsbolag i landet som satsar mest på upprustning och modernisering. Under 2014 genomfördes underhålls- och förbättringsprojekt för cirka 575 miljoner kronor. Renoveringsåtgärder sätts in efter varje byggnads behov. Det har positiva ekonomiska effekter och bidrar till minskad miljöbelastning genom att material och utrustning används optimalt. ►

*I Holma skapades flera konstverk på MKB:s fastigheter under gatukonstfestivalen Artscape i Malmö våren 2014, bland annat "Last embrace before departure" av D*Face Art.*

ATTRAKTIVARE BOENDE GENOM NÄRA FÖRVALTNING

Vardagsnära, mångsidiga och modiga är MKB:s kärnvärden som skapar förutsättningar för ett trivsamt och levande boende. Den kundnära förvaltningen, där MKB:s husvärdar spelar en central roll, är en av de viktigaste delarna för att uppnå det.

MKB:s husvärdar finns nära kunderna och ser därför deras behov och vad som är viktigt för dem. Det skapar trygghet och bidrar till att MKB kan lägga resurser på det som ger bäst kundnytta. Den nära förvaltningen ger förståelse och skapar respekt hos kunderna.

Husvärden har ett supportteam av olika kompetenser och specialister som exempelvis fastighetsskötare, bosociala utvecklare, fastighetsutvecklare, uthyrare och MKB Direkt (kundtjänst) till sitt förfogande i sin relation med kunden.

Den nära förvaltningen är ett kontinuerligt arbete som aldrig upphör. För husvärdarna och alla andra medarbetare som arbetar med direkt kundkontakt är det en inspirerande utmaning att varje dag fortsätta att ge god service, ta sig an kundernas problem och engagerat ställa upp.

ÖVERSVÄMNING SAMLADE STYRKORNA

Ett exempel på medarbetarnas stora engagemang är det ansvar många tog under höstens översvämning i Malmö. I samband med kraftigt regn översvämmades stora delar av Malmös fastighetsbestånd. Cirka 75 procent av MKB:s fastigheter drabbades. Hissar stod still och många hushåll var utan el. MKB:s medarbetare visade ett stort engagemang. Oavsett ordinarie roll i bolaget erbjöd flera medarbetare sin hjälp för att underlätta situationen. Även MKB:s kunder gjorde en stor insats under dessa intensiva dagar.

KUNDPLANER UNDERLAG I UPPHANDLINGAR

För att säkerställa att kunden är nöjd vid renovering och underhåll tog MKB 2014 fram en kundplan som under 2015 ska börja användas vid upphandlingar. Kundplanen beskriver de krav MKB ställer på entreprenörer vid underhåll och omfattar riktlinjer för

hur kunder informeras samt hur entreprenörernas representanter agerar hos kunden.

Under 2014 fortsatte MKB arbetet med att förenkla kundernas vardag. Ett projekt omfattade ett larmsystem som varnar om till exempel en värmepåve slutar fungera i en fastighet. Syftet är att MKB ska kunna agera snabbt utan att kunderna märker problemet. En annan nyhet är MKB:s felanmälsapp, som initialt används internt av bland annat husvärdar och fastighetsskötare och som i nästa steg ska göras tillgänglig för bolagets kunder.

SJÄLVFÖRVALTNING - ETT LYCKAT KONCEPT

Redan 1993 etablerade MKB självförvaltning, där delar av ansvaret för skötseln av fastigheter och utemiljö flyttas till de boende. Genom gemensamma mål stärks sammanhållningen bland de boende, vilket bidrar till en bättre dialog mellan grannarna i området samt mellan MKB och kunderna. Självförvaltningen är ett lyckat koncept som är här för att stanna och som ska utvecklas för att hitta nya uttryck för att attrahera ännu fler kunder.

För MKB är det viktigt att skapa trivsel och gemenskap runt boendet genom olika typer av bosociala aktiviteter. Det sker på många olika sätt, till exempel genom bomöten, områdesdagar, konstprojekt eller genom att MKB stödjer en fotbollsskola för barn och ungdomar. Bolaget genomför dessa aktiviteter för att utveckla boendemiljön genom att de som bor i området ska känna ett större ansvar, vilket bland annat kan bidra till minskad skadegörelse.

NÄRHET TILL KUNDEN

MKB utvecklar sina produkter och sin service genom en nära dialog med sina kunder. Målet är att de boende ska känna att MKB

En av MKB:s många självförvaltare.
Här i Ekostaden Augustenborg.

MKB:s fastigheter och yttre miljöer ska vara hela, rena och snygga. Här nybyggda Bohus vid Dalaplan. Arkitekt: Jais Arkitekter.

gör sitt bästa för att de ska trivas med sitt boende och att det är tryggt, trivsamt och bekymmersfritt. Kunderna ska helt enkelt känna att de gjorde ett bra val när de bestämde sig för att bo hos MKB.

Att nå målet kan göras på flera sätt, exempelvis ska det vara lätt att komma i kontakt med bolaget genom personliga möten, telefon, e-post och webb. Det ska vara lätt att få sina fel åtgärdade på ett bra sätt och kunderna ska känna att MKB lyssnar på dem, både när de vill ha något åtgärdat och när de kommer med förbättringsförslag. Kunderna ska känna att MKB tar miljöfrågor på allvar och att det är lätt att vara miljösmart när man bor i staden.

ANSVARSFULL OMSORG OM KUNDER OCH FASTIGHETER

MKB:s fastigheter och yttre miljöer ska vara hela, rena och snygga. Välskötta gårdar, tvättstugor och trapphus har varit viktigt för MKB i många år. Helt, rent och snyggt är ett fundament för att skapa trygghet och stolthet bland de boende. I det dagliga arbetet är varje medarbetares ansvarstagande och engagemang betydelsefullt.

Genom hög närvaro och snabba åtgärder arbetar MKB:s förvaltning ständigt för att öka sin produktivitet och åstadkomma dagliga förbättringar för kunderna. Underhållsarbetet utgår från fastlagda strategier, som omfattar långsiktig planering för de åtgärder som ger bäst effekt i området, såväl ekonomiskt, tekniskt som socialt.

De första områdesstrategierna arbetades fram för sju år sedan då samtliga medarbetare i respektive område deltog i workshoppar. Strategierna utgör underlag för prioriteringar och gäller under tio år, men kan anpassas löpande. Genom förvaltningens nära dialog med kunderna och regelbundna kundenkäter samlar MKB in de boendes synpunkter och idéer.

KOSTNADSEFFEKTIVT UNDERHÅLL

Ett av MKB:s uppdrag i ägardirektiven är att säkra sina fastigheters värde och ge de boende en god service. Underhållsstrategin utgår från varje huskropps individuella förutsättningar och behov, och tar hänsyn till hur ett projekt påverkar de boende redan i det tidiga planeringsskedet.

MKB är ett av de bostadsbolag i landet som satsar mest på upp-

rustning och modernisering av sitt bestånd. Den genomsnittliga åldern på en fastighet i beståndet är drygt 50 år. 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 uppgifter som finns på underhållssidan.

RENOVERINGSÅTGÄRDER EFTER BEHOV

Grundprincipen är att renoveringsåtgärder 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.

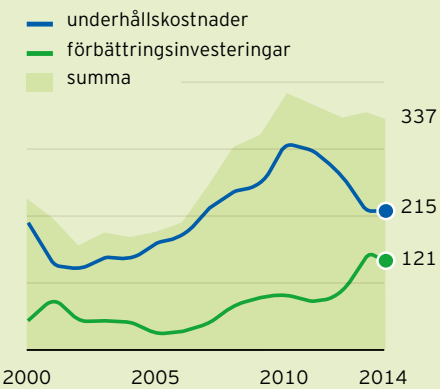
MKB:s underhållsinsatser kan delas upp i:

- Direkt underhållsrelaterade åtgärder - sedanligt underhåll då livslängden har löpt ut
- Intäktshöjande åtgärder - förbättringar som höjer standarden
- Kostnadsreducerande åtgärder - till exempel för att minska energianvändningen
- Åtgärder av estetisk karaktär - förbättringar som höjer trivseln, exempelvis trappmålning

FORTSATT JAKT PÅ FÖRBÄTTRAD PRODUKTIVITET

I slutet av förra året avslutades "100-jakten", som har pågått sedan 2011 för att förbättra bolagets produktivitet och stärka dess konkurrenskraft. Projektet har engagerat MKB:s medarbetare och lett till ett fördjupat tänkande kring affärsmässighet. Arbetet med att utifrån interna workshoppar utveckla processer för förbättring har fortsatt. För närvarande genomför MKB till exempel ett projekt där energiförbrukningen ska minska med tio procent på tre år. Projektet omfattar såväl övergripande underhållsåtgärder som insatser i den dagliga förvaltningen. Det är ett delmål i Malmö stads övergripande mål för minskad energianvändning till år 2020.

FÖRBÄTTRINGSINVESTERINGAR OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER 2000-2014 (kr/kvm)



	2014	2013
Lägenhetsunderhåll (tillval mot hyrestillägg)	97	84
Övrigt lägenhetsunderhåll	48	40
Fastighetsunderhåll	55	76
Lokalunderhåll	8	11
Energibesparande åtgärder	8	3
Summa kostnadsfört underhåll	215	215
Förbättringsinvesteringar	121	131
Summa underhåll och förbättringsinvesteringar	337	346

TRE SEGMENT SOM UTVECKLAR MALMÖ



Att locka nationella och internationella studenter att bo i staden, att skapa sociala och trygga miljöer för äldre kunder samt att skapa möjligheter för kommersiell service i närmiljön är viktiga områden för Malmö och MKB. Bolaget möter dessa behov i tre affärsområden: MKB Student, MKB Senior och MKB Lokal.

MKB STUDENT

Malmös högskola har blivit en betydande aktör i staden och hade vid årsskiftet cirka 26 000 studenter. MKB Student förvaltar nästan 1 000 lägenheter. Utformningen varierar från små lägenheter med badrum och kök till korridorrum med gemensamhetsutrymmen. Studenthusen finns i flera delar av Malmö, bland annat Värnhemstorget, Dalaplan och Segeväg. Studenterna bor inte långsiktigt i lägenheterna, uppsägningstiden är bara en månad, vilket innebär att rörligheten är relativt hög. Genom att låta studenterna vara med och påverka boendet blir de engagerade och känner ansvar för sitt boende. Detta görs bland annat genom dialog och möten, social samvaro och husråd.

Antal lägenheter: 979, varav 575 ägs av MKB och 404 är blockhyrda av Stadsfastigheter.
Områden: Dalaplan, Rönne, Segepark, Södra Sommarstaden, Xantippa.
Storlek på lägenheter: 16-63 kvadratmeter (medel: 26).



MKB SENIOR

Med ett ökande antal äldre invånare i Malmö är det viktigt att utveckla specifika erbjudanden för denna grupp. MKB Senior vänder sig till hyresgäster som är 55 år eller äldre. Totalt finns tio seniorboenden med nästan 700 lägenheter. Samtliga hus har hiss från markplan och praktiskt placerade tvättstugor.

Affärsområdet fokuserar på att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer där möjligheten till social samvaro är central. MKB Senior har ett eget aktivitetsprogram som vänder sig till samtliga seniorer, inte bara de som bor i seniorhusen. Syftet är att motverka social isolering, bidra till nya intressen och möten mellan människor.

Antal lägenheter: 693.
Områden: Augustenborg, Dammfri, Holma, Katrinelund, Lorensborg, Nydala, Rådmansvägen, Sorgenfri, Örtagård.
Storlek på lokaler: 34-118 kvadratmeter (medel: 66).



MKB LOKAL

För att bidra till en levande stad projekterar MKB för olika typer av kommersiella miljöer vid planering av nya områden. MKB Lokal hyr ut lokaler till företag och organisationer som kompletterar boendet med serviceverksamhet.

Ytorna, som uppgår till totalt 154 000 kvadratmeter, är nästan uteslutande integrerade i bostadsbeståndet och består av butiker, kontor, restauranger, vårdinrättningar, utbildningslokaler med mera. På så sätt bidrar lokalerna till en levande miljö som attraherar de boende. MKB vill hitta långsiktiga lokalhyresgäster som hjälper till att skapa kvalitet i en tät och hållbar stad. Målet är att etablera 25-30 nya lokaler varje år.

Antal lokaler: 1121.
Områden: I nästan alla MKB-områden finns minst en MKB-lokal.
Storlek på lokaler: 50-200 kvadratmeter.



I projektet BiodiverCity utvecklade MKB, Malmö stad, högskolor och andra fastighetsägare nya lösningar för biologisk mångfald. Bland annat i kvarteret Koggen i Västra hamnen. Arkitekt: Arkitektlaget i Skåne.



I Greenhouse Augustenborg bygger MKB en ekologisk förskola.



Funky rooms jury i färd med att diskutera smarta badrumslösningar.



MKB samarbetar med FC Rosengård, en elitförening med både herr- och damlag. Till vänster Marta Vieira da Silva och här en av klubbens fotbollsskolor för totalt 300 barn.

KUNSKAPSALLIANSER SKAPAR FRAMGÅNG

MKB:s ambition är att erbjuda ett brett och varierat utbud av bostäder med god service. Bolaget utvecklar och stärker ständigt sitt erbjudande för att tillgodose kunder med olika önskemål. Det gör MKB tillsammans med andra parter för att skapa starka kunskapsallianser.

I över tio år har MKB systematiskt och målmedvetet arbetat för att i större utsträckning samverka med andra aktörer i samhället. Att utveckla städer och bostadsområden är ett komplext arbete som kräver dialog med många parter och breda lösningar baserade på olika aktörers kompetens. För MKB är det viktigt att få kunskap om och förståelse för det sammanhang bolaget verkar i så att åtgärder som vidtas stärker förutsättningarna för att Malmö ska vara en attraktiv stad att bo i.

MKB arbetar nära Malmö stad i flera avseenden. Det kan röra övergripande planering i olika områden, infrastrukturfrågor men även innovations- och utvecklingsprojekt. Ett sådant projekt är Innovationsplattform Malmö sydost, ett samverkansprojekt där kreativa krafter från näringslivet, akademien och kommunen gemensamt diskuterar och konkretiserar idéer för utveckling av

miljonprogramsområdena i sydöstra Malmö. Arbetet ledde till att MKB startade ett nytt utvecklingsprojekt tillsammans med en av parterna och sina kunder, med målet att genomföra en satsning för att minska klimatpåverkan. En ny typ av kollektivt incitament och digitalt stöd ska tas fram där ekologisk och social hållbarhet knyts ihop. Ett pilotprojekt kommer att genomföras 2015.

Ett vardagsnära samarbetsprojekt är att MKB tillsammans med VA SYD och ett flertal andra aktörer arbetar för att etablera en ny typ av kvartersnära återvinningscentral i området Kroksbäck. Det kommer att bli en mötesplats med fokus på återbruk för de avfallstyper som normalt sett är problematiska för boenden i flerfamiljshus, som grovavfall och farligt avfall.

SAMVERKAN FÖR BIOLOGISK MÅNGFALD

Under året avslutades det framgångsrika projektet BiodiverCity. I projektet utvecklade MKB, Malmö stad, högskolor samt ett flertal fastighetsägare nya lösningar för biologisk mångfald. MKB anlade bland annat strandängstak i kvarteret Koggen i Västra hamnen.

Flera nya kunskapssamarbeten tillkom för att under de kommande åren följa och utvärdera satsningarna i det ekologiska spjutspetsprojektet Greenhouse Augustenborg.

MKB och ett antal privata fastighetsägare samverkar i olika projekt för att skapa attraktiva bostadsområden. Ett bra exempel

är BID (Business Improvement District) som MKB och branschorganisationen Fastighetsägarna Syd initierade tillsammans med ett 30-tal privata fastighetsägare, bostadsrättsföreningar och byalag i området Sofielund. Fastighetsägarna ska ta fram en gemensam handlingsplan för fysiska och sociala insatser i området. Syftet är att fler och större aktörer ska arbeta tillsammans för att göra bostadsområdena tryggare, främst genom att göra de boende mer delaktiga.

MKB för även dialog och utbyter erfarenheter med föreningar och övrigt näringsliv i Malmö. Tillsammans med ett antal aktörer inom näringsliv och kommun som är aktiva i stadsdelen Rosengård avser MKB att bilda en företagarförening. Ett annat exempel är att MKB i juni skrev kontrakt med föreningen Sofielunds kollektivhus avseende blockuthyrning av lägenheter i MKB:s bostadsområde Kvarteret Trevnaden, vars utformning är ett resultat av samverkan med de som ska bo där.

MKB samarbetar med FC Rosengård, en elitförening med både dam- och herrlag, men som också driver MKB:s fotbollsskola för 300 barn två gånger i veckan. Samarbetet ger även möjlighet till fotbollsarrangemang i skolan och att träffa förebilder från idrottsvärlden.

ENGAGERADE MEDARBETARE GÖR SKILLNAD

Dialogen mellan MKB:s medarbetare och kunder är en naturlig och viktig inspirationskälla för affärs- och områdesutveckling. Engagerade medarbetare, oavsett var i organisationen man befinner sig, med goda kunskaper och insikt i kundernas behov och önskemål är av stor betydelse för MKB:s verksamhet.

MKB:s grundtro är att medarbetarna har en förmåga att ge god service för att få nöjda kunder och samtidigt kunna fatta affärs-mässiga beslut när något behöver åtgärdas i lägenheten eller runt fastigheten. Grundtanken är att stimulera kreativitet och innovation hos medarbetarna samtidigt som det vardagliga, mer rutin-mässiga arbetet, ska underlättas. Under de senaste åren har MKB arbetat med att kartlägga och utveckla bolagets arbetsprocesser och arbetssätt för att effektivisera arbetet och maximera kundnyttan. Under 2014 blev många planerade åtgärder verklighet, vilket bidrog till förbättringar både på verksamhets- och individnivå.

BRA LEDARSKAP GER EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE
MKB har satsat på att säkerställa goda utvecklingsmöjligheter och bra ledarskap för att upplevas både som en attraktiv arbetsgivare och som ett starkt varumärke.

Inom bolaget finns ett etablerat ledarskapsprogram och varje år anordnas chefsdagar. Utöver detta vill MKB satsa på att hitta utvecklingskanaler för medarbetare med högt engagemang som inte är chefer, där fokus är individen och det personliga ledarskapet. Dessutom finns inför 2015 planer på att genomföra projektledarutbildningar som riktar sig till medarbetare som i sin dagliga verksamhet arbetar i projektform.

För att stärka relationen mellan ledare och medarbetare och samtidigt uppmuntra till personlig utveckling gjordes en nysatsning rörande utvecklingssamtalen. En nära dialog med de fackliga organisationerna var en viktig framgångsfaktor i detta arbete. Genom att vara öppna och visa respekt för varandras roller skapas goda relationer mellan parterna. En kontinuerlig dialog med de fackliga organisationerna bärbar för konstruktiva samtal framöver. För att säkerställa att medarbetarna trivs på arbetsplatsen genomför MKB återkommande undersökningar för att mäta Nöjd medarbetarindex (NMI).

MÅNGFALD KOPPLAD TILL AFFÄRSNYTTAN

Mångfaldsfrågor är viktiga för MKB. Sociala investeringar och mångfaldskompetens är en framgångsfaktor i arbetet för att uppfylla ägardirektiv och för att utvecklas som bolag. Genom kunskap kan MKB öka insikten om att mångfald inte bara är en värderingsfråga utan även kopplad till företagets affärsnytta. För MKB handlar mångfaldsarbete också om att föregå med gott exempel och inspirera andra att arbeta medvetet och aktivt med dessa frågor.

MKB har, förutom arbetet med en likabehandlingsplan, under flera år arbetat med värderingsfrågor som en del i mångfaldsarbete. För att ytterligare fokusera på och utveckla företagets arbete med mångfald bildades under året en pilotgrupp med tio personer. Syftet är att öka kunskaperna och hitta nya, innovativa sätt att integrera mångfald i verksamheten. Externa konsulter bidrog till ökad kunskap och gruppen inspirerades även av andra företags genusarbete. Genom Malmö stads arbete för ökad jämställdhet och förebyggande arbete mot diskriminering, får MKB tillgång till nätverk, kunskap och inspiration. Under första halvåret 2015 kommer gruppen sammanställa sitt arbete och ge rekommendationer till åtgärder.

En viktig jämställdhetsfråga är möjligheten att kombinera föräldraskap med förvärvsarbete. MKB har skapat en dialog med föräldralediga medarbetare för att samla in synpunkter och därefter vidtagit önskvärda åtgärder, exempelvis en gemensam mailgrupp för löpande information.

Det är genom kunskap och erfarenheter som MKB ska staka ut vägen där mångfald även i fortsättningen kopplas till allas lika möjligheter och rättigheter i kombination med affärsnyttan.



Två av MKB:s medarbetare, Joakim Vesterlund och Michael Bondesson, i samtal med Ivan Varga, som är en av MKB:s entreprenörer.

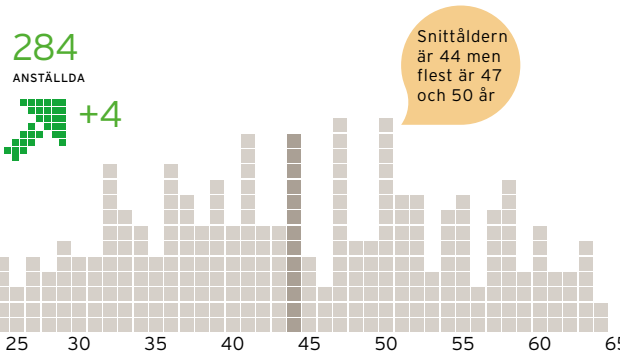
ANTAL ANSTÄLLDA

	2014	2013
Antal anställda	284	280
varav män	176	174
varav kvinnor	108	106
varav husvärdar	75	69

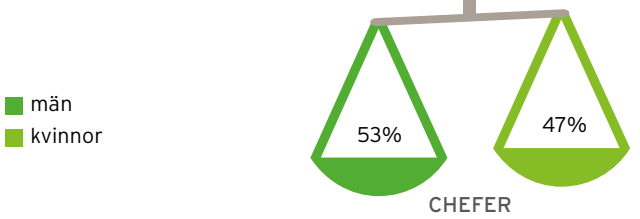
ÅLDERSFÖRDELNING

	2014	2013
upp till 29 år	23	26
mellan 30-49 år	159	153
50 år och äldre	102	101

ÅLDERSFÖRDELNING 2014-12-31



KÖNSFÖRDELNING



SAMTLIGA ANSTÄLLDA



FRISK TAL

38% (38)

Andel av personalen som inte har haft någon sjukfrånvaro under året.

SJUKFRÅNVARO

3,3% (3,4)

Sjukfrånvaroprocent under året i förhållande till årsarbetstiden.

PERSONALOMSÄTTNING

8,5% (7,7)

VI ARBETAR FÖR HELA MALMÖ

Att på ett affärsmässigt sätt arbeta med ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet utvecklar verksamheten. MKB är den största hyresrättsaktören i staden vilket understryker bolagets ansvar att arbeta fokuserat med både sociala frågor och miljö. Hållbarhetsfrågorna är integrerade i hela organisationen, vilket skapar värden för MKB, bolagets kunder och staden som helhet. ►

Suchun Huang från MKB i en av dammarna i Ekostaden Augustenborg.



HÅLLBARHET FÖR HELA STADEN

MKB har en helhetssyn på hållbarhet. Social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet ger större effekt tillsammans än respektive del för sig. Detta i kombination med att hållbarhetsfrågorna är integrerade i hela organisationen är nyckeln till ett arbete som skapar värde för kunderna, staden och MKB.

Att på ett affärsmässigt sätt arbeta med ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet är utvecklande för verksamheten. Överväganden om hållbarhet har ökat under det senaste decenniet.

Malmö stad står inför utmaningar de kommande åren för att få staden ekonomiskt och socialt hållbar. MKB är den största hyresrättsaktören i staden vilket understryker bolagets ansvar att arbeta fokuserat med miljöfrågor och sociala frågor. På följande sidor beskriver MKB sitt CSR-arbete, samt ger en redovisning av miljöarbetet med bland annat uppnådda resultat under 2014.

Den sociala hållbarheten är viktig för att Malmö ska vara en attraktiv stad. Trygghet och trivsel för kunderna är centralt för MKB. Andra prioriterade områden är sysselsättning och skola. Genom att arbeta strategiskt och med hela Malmös bästa för ögonen ska varje enskild satsning bidra till en hel stad. Det fysiska och det sociala arbetet går hand i hand.

MKB har en lång historia av att ta samhällsansvar och göra sociala investeringar. Det är en naturlig del av MKB:s sätt att förvalta bostäder. Hållbarhetsarbetet är en del av verksamheten, och genom att underhåll och förvaltning går hand i hand med sociala hållbarhetsfrågor skapas ett helhetsperspektiv som alla vinner på. Attraktiviteten och fastighetsvärdet ökar. Det är lönsamt att vara socialt hållbar.

Utvecklingen av stadsrummet i form av förtätning, mer sammanhållande stråk, nya mötesplatser samt ny- och ombyggnationer är också faktorer som bidrar till en tryggare stad och som minskar de fysiska och mentala avstånden.

MKB är en aktiv part i flera olika samarbeten med bland andra Malmö stad, myndigheter, föreningar, branschorganisationer och det lokala näringslivet.

MKB fortsätter att delfinansiera en doktorandtjänst på Malmö högskola som undersöker företagsnyttan av sociala investeringar. Fyra utvalda satsningar analyseras ur ett CSR-perspektiv: Bokalerna, Holma torg, Culture Casbah och bolagets bosociala utvecklare.

TRYGGHET I STORT OCH SMÅTT

Arbetet med att skapa trygghet sker i hög utsträckning via den kundnära förvaltningen. Det kan handla om mindre åtgärder såsom bättre belysning och beskärning av buskar till större projekt som spänner över hela områden såsom BID-projektet, ett samarbete med flera fastighetsägare i Sofielund, läs mer på sidorna 28-29. Det är viktigt att involvera de boende och få dem att känna stolthet och ansvar för närmiljön. Då minskar även klotter och skadegörelse. MKB har också tio tjänster som bosociala utvecklare som arbetar med förebyggande bosocialt arbete, sociala investeringar och störningshantering.

Under året utvecklade MKB sin trygghetsjour, som nu bedrivs separat via ett specialiserat bolag. Trygghetsjouren är MKB:s förlängda arm, som hanterar störningar i boendet på kvällar och helger när MKB:s egna medarbetare inte är på plats. Jouren genomför också så kallade trygghetsvandringar i bostadsområdena. All personal i jouren har god erfarenhet av att möta människor i olika livssituationer.

Med trygghetsjouren tas kundernas behov vid störningar på allvar och åtgärder kan vidtas snabbare. Kunderna får en högre servicegrad och störningarna följs upp bättre än tidigare. Sam-

mantaget ökar jouren tryggheten och därmed attraktiviteten i MKB:s områden.

HEJ-KAMPANJER SKAPAR TRYGGHET

2013 startade projektet "Säg hej i skolan" som en fortsättning på kampanjen "Säg hej till din granne". Målsättningen är att öka tryggheten genom att stärka känslan av samhörighet samt stärka relationen till MKB och det området där eleverna bor. Projektet vänder sig till elever i årskurs fyra och fem. Under 2014 fick ytterligare skolor med MKB:s bostadsområden som huvudsakligt upptagningsområde besök.

Under 2014 utredde MKB möjligheten att bidra med professionell läxhjälp för åttor och nior vid utvalda skolor. Skolresultat är en viktig faktor vid val av område och insatser för att höja elevernas resultat kan bidra till områdenas attraktivitet. Resultatet blev att den omfattande läxhjälpssatsningen "Biljett till framtiden" startade i januari 2015, då samtliga elever i årskurs åtta och nio vid Värner Rydénsskolan i Rosengård erbjöds kvalificerad läxhjälp.

SYSSELSÄTTNING ÖKAR ENGAGEMANGET

Sysselsättning är ytterligare en viktig pusselbit för att öka engagemang och skapa framtidstro. Under sommaren 2014 samarbetade Malmö stad och MKB i projektet Sommarpimparna. 20 ungdomar från olika delar av Malmö anställdes av kommunen med personal från MKB som handledare. Ungdomarna arbetade tillsammans i MKB:s olika områden under fyra veckor. Genom projektet fick ungdomarna lära sig mer om staden och MKB, samtidigt som de fick ta ansvar och arbetslivserfarenhet.

MKB började undersöka möjligheterna för sociala klausuler vid upphandlingar, det vill säga att i förfrågningsunderlaget ställa krav på socialt hänsynstagande. Ett exempel kan vara att det upphandlade företaget måste ge arbetssökande från det aktuella området praktik- eller lärlingsplatser. MKB:s inställning är att sociala klausuler kan vara ett bra verktyg för att minska utanförskapet, till exempel med insatser riktade till unga arbetssökande som annars har svårt att komma in på arbetsmarknaden.

BOENDE TILL 100 HEMLÖSA FAMILJER

Under 2014 togs beslut att MKB under ett års tid ska lämna 100 lägenheter i det befintliga bostadsbeståndet till Malmös hemlösa barnfamiljer.

Lösningen kom fram genom att MKB hade en dialog med Malmö stad i samband med Malmökommissionens slutrapport. I kommissionens rekommendationer var bostadsfrågan central. Genom att tillhandahålla lägenheter med rimliga hyror i det befintliga beståndet skapas goda förutsättningar för barnfamiljerna att kunna bo kvar i framtiden.

DEN KLIMATSMARTA STADEN

MKB har högt ställda miljöambitioner. Miljöarbetet ska både bidra till att miljöpåverkan minskar och till en attraktivare stadsmiljö, något som skapar värden för såväl kunderna som MKB och staden som helhet. Bolaget har valt att miljöredovisningen ska vara en del av årsredovisningen. På följande sidor presenteras resultatet av 2014 års miljöarbete.

Som den största aktören på bostadsmarknaden i Malmö har MKB ett särskilt ansvar för att utveckla hållbara lösningar som bidrar till att öka kvaliteten i staden. Fler bilpooler, fler möjligheter till egen odling och grönare närmiljöer är sådant som har positiva miljöeffekter och som samtidigt bidrar till att skapa en attraktivare stad, där täthet och smarta lösningar kan göra var och en till en miljökämpe, kanske utan att man ens tänker på det.

Samarbete, innovationer och nya lösningar är motorn för utvecklingen av MKB:s miljöarbete. Genom att integrera miljö- och hållbarhetsarbetet i affärsplanen och ytterligare involvera organisationen ska bolaget skapa ännu fler positiva miljöeffekter. Sedan hösten 2014 är MKB:s miljöstrateg medlem i bolagets ledningsgrupp. Uteblivna eller alltför begränsade satsningar på miljön skulle långsiktigt innebära en ekonomisk riskfaktor för MKB.

ENERGI I FOKUS

FN:s klimatpanel, IPCC, presenterade under året ny kunskap om klimatförändringarna. Bland annat tydliggjordes att de globala utsläppen måste börja minska inom fem till tio år för att uppvärmningen ska stanna vid max två grader. Frågans tyngd gör detta till en av de viktigaste hållbarhetsutmaningarna och en betydande affärsrisk.

Den allra största delen av MKB:s direkta klimatpåverkan kommer från uppvärmningen av bostäderna. 2014 minskade energianvändningen med nästan två procent, vilket motsvarar nästan 670 ton koldioxid - lika mycket som 67 svensks årsutsläpp. För 2015 är målet att minska med ytterligare fyra procent.

MKB arbetade under året med att aktualisera det dagliga energiarbetet. Det skedde genom att bolagets driftgrupp höll workshopar med personalen i alla bostadsområden, i syfte att

skapa handlingsplaner och rutiner för hur medarbetarna kan bidra till att öka energieffektiviseringen. MKB gick också med i SABO:s energisparkampanj.

För att minska energianvändningen för uppvärmning är individuell mätning och debitering av varmvatten (IMD) en viktig strategi. Av MKB:s energianvändning för uppvärmning går cirka en tredjedel till att värma varmvatten. Under året omfattade IMD-projektet cirka 1 500 lägenheter i områdena Bellevuegården och Limhamn, samt aktuell nyproduktion. Kunderna kan enkelt följa sin varmvattenanvändning på webben, och har möjlighet att påverka sina kostnader för varmvatten. Tidigare har varmvattenanvändningen minskat med 20 till 30 procent i de av MKB:s fastigheter som har fått IMD.

MKB köper endast ursprungsmärkt vindel. För bolaget är det ändå prioriterat att minska elanvändningen ur ett klimatperspektiv och under 2014 fortsatte denna att minska som en effekt av ett systematiskt arbete med att se över källorna till elanvändningen. Under året var bytet till mer energisnål utomhusbelysning i fokus, men även bytet till mer effektiv utrustning i tvättstugor. Efter skyfallet i slutet av sommaren installerades avfuktare i flertalet av MKB:s fastigheter. Detta ökade elanvändningen temporärt under sista kvartalet och påverkade också årets totala statistik. Användningen såg ut att minska med fyra procent, men minskningen stannade på 1,6 procent.

Förenklat kan man säga att eftersom el och värme samproduceras i Malmös energisystem kommer en minskad klimatpåverkan från det först när behovet av både el och värme totalt sett minskar. Arbetet med energieffektivisering ger resultat: MKB:s elanvändning ligger lågt jämfört med andra allmännyttiga bostadsbolag som MKB jämför sig med.

Under 2014 installerade MKB solcellsanläggningar på fastigheterna Särila i Augustenborg, Hyllie Boulevard i Hyllie och Kvarteret Trevnaden i Sofielund. Den sammanlagda installerade topp-effekten är 65,5 kW. Under sommaren beräknas elproduktionen vid Hyllie Boulevard och Särila ge ett överskott som ska säljas och föras tillbaka till elnätet. MKB erhöll investeringsbidrag för dessa anläggningar, men priset på solceller sjunker och inom en relativt snar framtid kommer solcellsanläggningar att bli lönsamma, vilket innebär intressanta möjligheter framöver.

En utmaning i energiarbetet är att en hel del lättillgängliga minskningar redan har utförts. För att ta stora steg framåt krävs att energieffektivisering genomförs samtidigt som underhållsåtgärder, där de största utmaningarna är att nå lönsamhet i dessa åtgärder och att fortsätta hålla hög takt på underhållet. En viktig fråga är att få fram pilotprojekt som kan visa vägen, vilket MKB kommer eftersöka.

NYPRODUKTION MED ENERGIFOKUS

Nyproduktion innebär per definition alltid en tillkommande energianvändning i ett läge där MKB samtidigt arbetar efter att minska energianvändningen av klimatskäl. MKB strävar därför mot Nära Nollenergibyggnader i nyproduktionen. Under 2014 hade flera nystartade projekt som mål att energianvändningen inte ska vara mer än 75 procent av kravet i byggreglerna, vilket är ett bra steg på vägen. Årets färdigställda byggprojekt har också bra energiprestanda med 20-35 procent mindre energianvändning än kraven i byggreglerna. En av byggnaderna har en än högre prestanda (-55 procent), eftersom det specifikt efterfrågades av kunderna i samarbetsprojektet Kvarteret Trevnaden.

SPJUTSPETSPROJEKTET GREENHOUSE TAR FORM

Den 25 april togs det första spadtaget för Greenhouse Augustenborg, ett av Sveriges främsta projekt inom hållbart boende och byggande. I Greenhouse byggs bland annat Sveriges första

odlarlägenheter med 22 kvadratmeter stora balkonger med två klimatzoner. Projektet är en utveckling av Ekostaden Augustenborgs gröna profil. Greenhouse är ett bra exempel på ett hållbart byggande som fylls med en hållbar livsstil. Fastigheten ska bli ett cykelanpassat passivhus med bland annat gröna tak, solceller, bilpool, ekoförskola samt enkla och smarta lösningar för källsortering. Projektet var under året med och representerade Svenskt hållbart byggande som ett av tio svenska projekt på den internationella konferensen World Sustainable Building 14 Conference i Barcelona.

UTMANINGAR

Energieffektivisering och omställning till förnyelsebar energi är fortsatt några av de största utmaningarna för MKB. De allt större klimatsvängningarna gör också att arbetet med att vidta åtgärder inför allt mer extrema vädersituationer är något som behöver ses över.



Barn från förskolan hjälpte till vid första spadtaget av Greenhouse Augustenborg.



Ekostadens gröna tak med fokus på hög biologisk mångfald fick tredje pris i Scandinavian Greenroof Award 2014.

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 affärs-mässighet.

- Vi ska sträva efter att vara branschledande i arbetet med energieffektivisering och fastighetsnära källsortering samt i arbetet med rena, gröna stadsmiljöer.

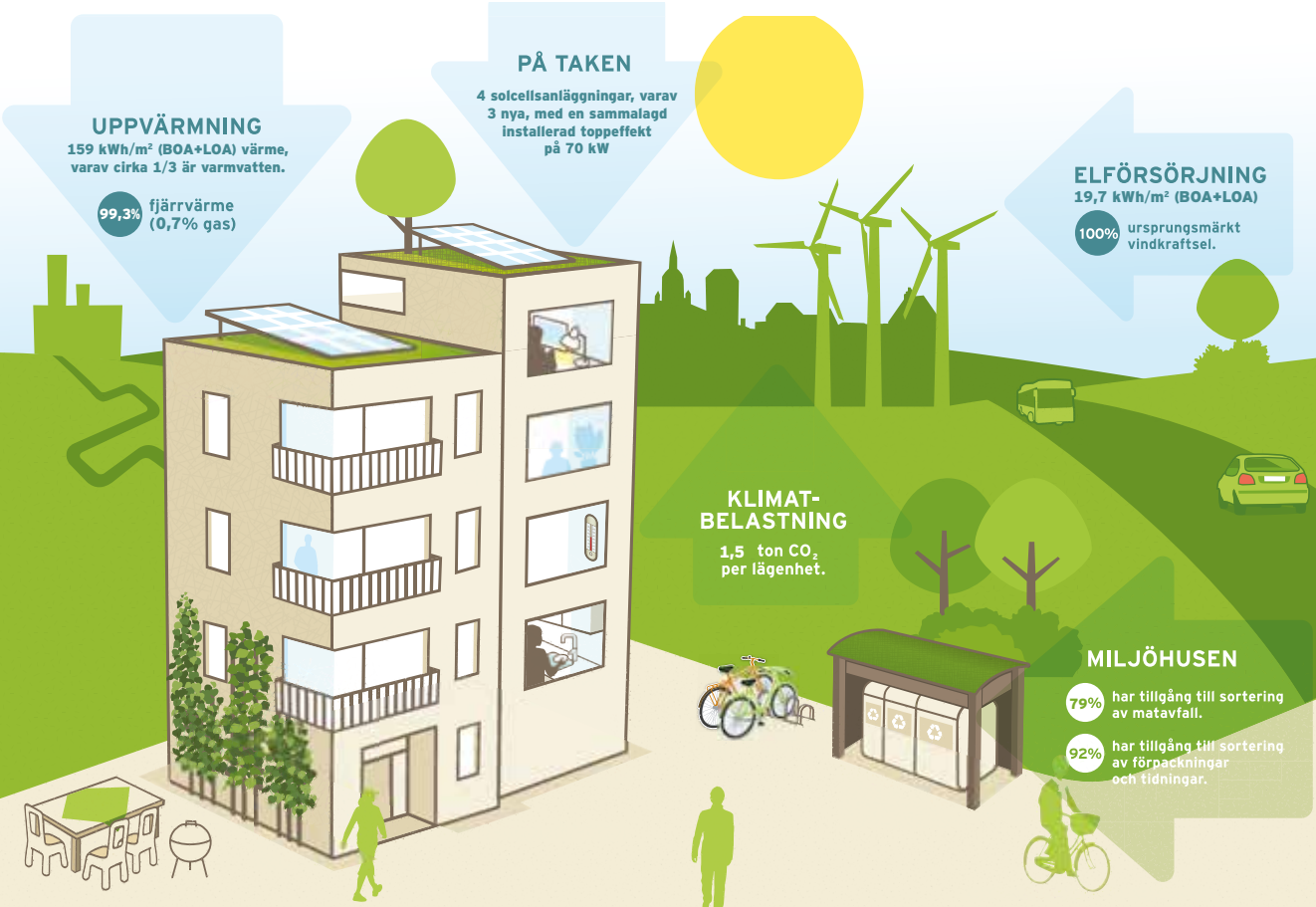
- Vi ska fortsätta att utveckla och förbättra arbetet med produktval, förnybara energislag, transporter, förebyggande av förorening och kvalitetssäkrad inomhusmiljö.

- 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.

KLIMAT-, ENERGI- OCH MILJÖNYCKELTAL

	2004 (referens)	2012	2013	2014	enhet
Klimatpåverkan per lägenhet baserat på faktisk energianvändning	1,8	1,6	1,6	1,5	ton CO ₂ /år
Total primärenergieprestanda		64	70	68	kWh/kvm BOA+LOA, år
Normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning inklusive varmvatten*	170	161	161	159	kWh/kvm BOA+ LOA, år
		118	118	118	kWh/kvm A _{temp} , år
Genomsnittlig inomhustemperatur under uppvärmningssäsongen, att jämföra med målet 21° C			22,3	22,2	°C
Andel av beståndet som omfattats av inomhusmiljöinventering (ackumulerande)	2	51	58	66	procent
Fastighetsel*	23,0	20,5	20,0	19,7	kWh/kvm BOA+ LOA, år
		15,1	14,7	14,7	kWh/kvm A _{temp} , år
Andel miljöbilar (enligt Malmö stads definition from 2011)	4	21	21	23	procent
Sträcka med flyg per anställd		32	25	13	mil/pers
Sträcka med tåg per anställd		44	63	63	mil/pers
Sträcka med bil per anställd		129	126	117	mil/pers
Koldioxidutsläpp som undviks tack vare kundernas sortering av förpackningar och tidningar		0,24	0,26	0,27	ton CO ₂ /lgh
Andel lägenheter som har tillgång till fastighetsnära sortering av förpackningar och tidningar**	74	92	92	92	procent
Andel lägenheter som har tillgång till matavfallssortering	8	59	69	79	procent
Andel lägenheter med bilpool < 500 m från sin bostad				61	procent
Andel lägenheter med bilpool < 250 m från sin bostad				29	procent
Täthetsgrad i beståndet ***		88	88	89	procent
Täthet i färdigställd nyproduktion ***		70		175	procent

Nyckeltalen har beräknats olika länge varför tidserierna varierar.
* Redovisning per yta enligt A_{temp} infördes när lagen om energideklarationer kom och finns därför ej för 2004.
** Avser sortering i MKB:s och FTI AB:s regi. För år 2004 finns endast uppgift för MKB:s regi.
*** Täthet beräknas som uthyrd bostads och lokalyta, relativt tomtytan, och är mått på stadens täthet och expolateringsgraden. För 2013 har nyckeltalet för nyproduktion ej beräknats på grund av få producerade lägenheter spridda i flera fastigheter.



ÅRETS RESULTAT

Under 2014 bedrevs miljöarbetet med utgångspunkt från stadens miljömål och resultatet redovisas utifrån de tre mål som närmast kopplar till MKB:s betydande miljöaspekter. Under 2014 tog MKB fram en affärsplan för 2015 inklusive hållbarhetsmål samt kompletterande miljöåtgärder. I avsnittet nyckeltal på sidan 39 återfinns resultat över tid.

FRAMTIDENS STADSMILJÖ FINNS I MALMÖ

Nyproduktion

MKB ska utveckla innovativa och högt ställda miljöambitioner med särskild uppmärksamhet på energieffektiva lösningar.

Resultat

- MKB bygger allt mer energisnålt. Både färdigställd och byggstartad nyproduktion under året hade skärpta energiambitioner jämfört med byggreglerna, 20-55 procent mindre energianvändning än BBR. MKB:s nyproduktion är redan anpassad till de nya energikraven i BBR. Bolaget tror att kostnaderna att bygga energisnålt kommer att sänkas på sikt när det blir norm.
- En låg p-norm och bilpool som en del av kunderbjudandet utmärker många av projekten.
- MKB utvecklar avseende hållbar livsstil i spjutspetsprojektet Greenhouse i Ekostaden Augustenborg, avseende biologisk mångfald i Koggen i Västra hamnen, och inom klimatkontraktet för Hyllie, i Hyllie Boulevard. För att MKB:s kunder ska få full utväxling av utvecklingsåtgärder ska de bästa lösningarna nu utvärderas och konceptualiseras.
- MKB eftersträvar den gröna täta staden. Nyproduktionen har ofta högre täthet än beståndet. Samtidigt tillämpas Miljöbyggprogram syd som värnar urban biologisk mångfald och grönytefaktor. Projekten har varit förtätningsprojekt som har sparat jordbruksmark (utom i Hyllie). De ytor som tagits i bruk har varit gammal industrimark eller andra sedan tidigare icke gröna ytor.

Inomhusmiljö

MKB ska öka kundnöjdheten i inomhusmiljöfrågor.

Resultat

- Totalt är 66 procent av beståndet inventerat med avseende på inomhusmiljö. Upptäckta problem åtgärdas successivt. Under 2014 pågick inventering i områdena Rosengård, Pildamsstaden och Mellanheden.
- Utfallet så här långt visar på problematik med ventilation trots godkänd OVK. Att ventilationen utmärker sig är vanligt och fortsätter vara en viktig fokusfråga för kvalitetssäkring av inomhusmiljön.

Biologisk mångfald

MKB ska främja urban biologisk mångfald.

Resultat

- En guide för hur MKB kan arbeta med biologisk mångfald togs fram, vilket bland annat resulterade i en anlagd äng i området Nydala, där det tidigare var gräs.
- Ekostaden Augustenborg anlade en fjärilsgård i samarbete med Malmö Naturskola och inom ramen för Vinnovaprojektet BiodiverCity anlades en växtvägg och ett extra artrikt grönt tak, som exempel på hur biologisk mångfald kan gynnas på begränsad yta.
- Utemiljön i Koggen i Västra hamnen var också en del av det framgångsrika projektet BiodiverCity. Taken utformades som strandängsbiotoper, medan gården som ligger i skugga fick lövträdsbiotop.
- Stadsodling fortsätter att vara populärt. I området Herrgården i Rosengård skapades en innovativ lösning när boende i området och föreningen Odla i stan tog över den traditionella markskötseln.

Solceller på taket på byggnader i Ekostaden Augustenborg.

SVERIGES KLIMATSMARTASTE STAD



Klimat och förnybar energi

Andelen förnybar energi ska vara 100 procent i stadens förvaltningar och bolag år 2020. Utsläppen av växthusgaser i Malmö ska minska med minst 40 procent räknat från år 1990 till 2020.

Resultat

- 67 procent av energianvändningen kom från förnyelsebara energikällor.
- För all nyproduktion köptes förnybar fjärrvärme.
- Tre solcellsanläggningar togs i drift, om totalt 65,5 kW installerad toppeffekt.
- Klimatpåverkan per lägenhet, som beräknas utifrån den faktiska energianvändningen, minskade med cirka 12 procent jämfört med 2013. Detta beror till viss del på minskad energianvändning, men framför allt på det ovanligt varma vädret.



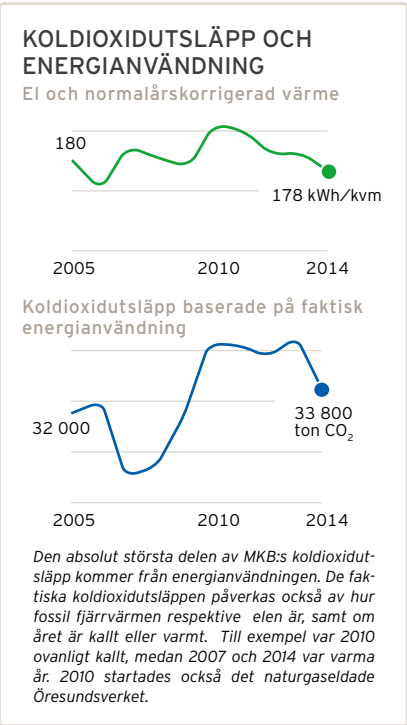
Energianvändning

Energianvändningen i stadens förvaltningar och bolag ska år 2020 ha minskat med 30 procent jämfört med den årliga genomsnittliga användningen år 2001-2005.

Resultat

- MKB minskade sin totala energianvändning per kvadratmeter med cirka 2 procent 2014, sammantaget 5 procent jämfört med snittet 2001-2005.
- Energianvändningen har minskat totalt med drygt 20 procent sedan högsta användningen, varav 16,5 procent sedan 1993 då nuvarande statistik infördes.
- Under året intensifierades samarbetet mellan förvaltning och driftgrupp för att ta fram och utföra lämpliga energieffektiviseringsåtgärder. Samarbetet fungerade mycket bra och är starkt bidragande till minskningen av den totala energianvändningen. Ett annat viktigt bidrag är byte av utomhusbelysning till LED och energieffektivare torkutrustning i tvättstugor.
- Installation och drifttagande av utrustning för individuell debitering av varmvatten fortsatte. 20 procent av lägenheterna har mätare installerad, varav drygt 500 hushåll har debitering. Åtgärden har

potential att minska energianvändningen för varmvatten med 20 procent. Utvärdering av genomförda insatser bekräftar potentialen för besparing, och beteendeförändringen påbörjas redan när mätaren installeras.



I MALMÖ ÄR DET LÄTT ATT GÖRA RÄTT



Avfall

MKB ska minska det osorterade restavfallet från bostads- och lokalkunder. Utsortering av matavfall är obligatoriskt i Malmö stad.

Resultat

- Under året la MKB:s bosociala utvecklare stort fokus på beteendeförändringar genom att informera om sortering, fräscha upp miljöhus, ordna studiebesök med mera.
- På studentboendet Rönnen införde de boende ett återbruksrum tillsammans med MKB.
- Den totala mängden källsorterat material ökade något men det gjorde även mängden restavfall. Troligtvis beror det senare på att några miljöhus fick stängas under året, med minskade sorteringsmöjligheter som följd.



Hållbara material och produkter

MKB ska minska mängden farliga ämnen och minska den negativa miljöpåverkan orsakad av produkter och material i MKB:s verksamhet.

Resultat

- MKB har under flera år efterfrågat plastgolv utan hormonstörande ämnen. Nu har efterfrågan bidragit till produktutveckling. MKB kommer framöver att kunna erbjuda kunder tåliga plastgolv utan PVC eller ftalater.
- Bytet från belysningsarmatur med kvicksilver till LED-belysning fortsatte i god takt och förväntas bli klar under 2015.
- Nio städupphandlingar genomfördes, fortfarande med ställda krav på bioteknologiskt rengöringsmedel.

- MKB har valt att använda en loggbok för materialval i alla nyproduktionsprojekt. Det innebär bättre kontroll i och med att processen för materialval styrs upp i projekten.
- MKB och NCC utvecklar en ekoförskola med bland annat low-toxfokus i Greenhouse Augustenborg. I samarbete med andra aktörer sker också arbete med kunskapshöjning, till exempel fanns en utställning över hållbara produkter i Ekostaden Augustenborg under året.
- MKB testade gatsten som binder kväveoxider från trafikavgaserna.



Mobilitet

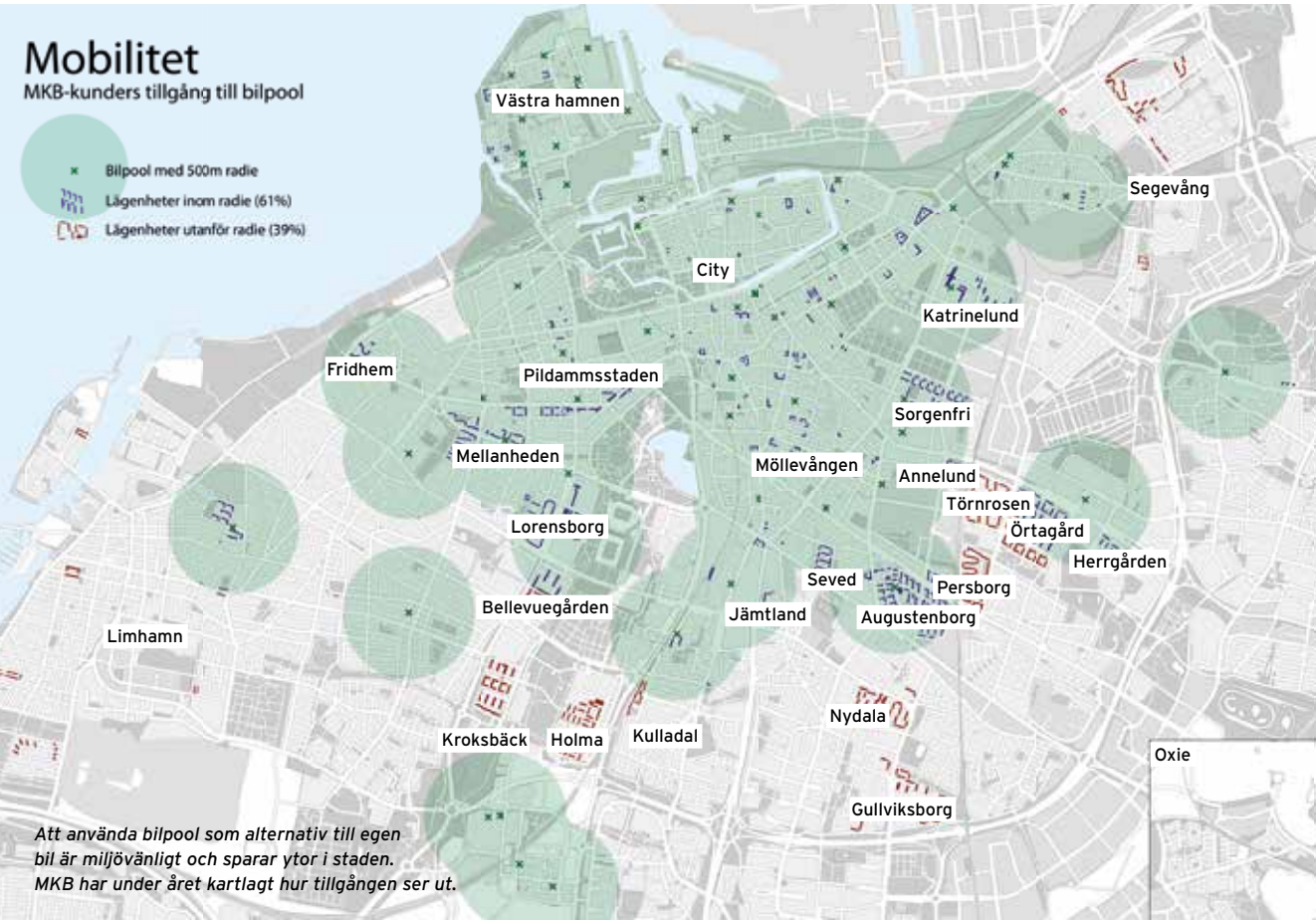
Möjligheten för hållbar mobilitet ska främjas i MKB:s bostadsområden.

Resultat

- MKB utredde förutsättningar för alternativ till egen bil genom att analysera avståndet från MKB:s lägenheter till närmaste bilpool. 61 procent av de boende har sin närmaste bilpool inom 500 meter. Den största koncentrationen av bilar finns i City och Västra hamnen.
- På flera av MKB:s områden genomfördes åtgärder för att underlätta cyklande, till exempel ordentliga cykelparkeringar och luftpumpar.
- MKB började märka en efterfrågan på laddningsmöjligheter för elbilar och satte upp ett fåtal laddningsstolpar. I Hyllie Boulevard finns en elbil i bilpoolen som laddas med hjälp av solcellerna på huset tak.



På Hyllie Boulevard kan kunderna välja elbil i bilpoolen.



RISKHANTERING OCH MÖJLIGHETER

MKB genomför kontinuerligt en strukturerad översyn för att identifiera potentiella risker, omfattningen av dem och hur de ska hanteras. Riskerna delas upp i strategiska, legala och operativa och beskrivs här nedan. På sidan 46 finns en genomgång av finansiella risker och hanteringen av dessa.

STRATEGISKA RISKER

RISK	EXPONERING	HANTERING
AFFÄRSRISK		
Försämrat konjunkturläge eller försämrad regional konkurrenskraft med stigande arbetslöshet och minskad inflyttning kan leda till vakanser, framför allt i områden med höga hyror, som nyproducerade lägenheter och befintliga områden som Bo01, City och Potatiså kern.	MKB:s fastighetsbestånd var vid utgången av 2014 23 082 lägenheter. Per den 31/12 2014 pågick nyproduktion av 787 lägenheter.	Riskerna balanseras till viss del genom ett väl differentierat bostadsbestånd och att MKB upprätthåller en god konkurrenskraft i form av välskötta fastigheter och goda relationer till kunderna. MKB genomför en bred marknadsföring av nyproduktion. MKB använder nya kanaler som Blocket som komplement till Malmö stads bostadsförmedling Boplats Syd.
NYPRODUKTION		
Rådande byggpriser balanserar på gränsen för rimlig lönsamhet och risktagande. Det finns tendenser till en uppgående byggkonjunktur som kan innebära minskad konkurrens vid upphandlingar och risk för stigande byggkostnader.	MKB planerar att öka volymen på sitt bostadsbyggande. Målet är att kunna färdigställa omkring 500 nya lägenheter per år. Det gör MKB mer exponerat eftersom bolagets andel är större än branchens genomsnitt.	MKB sprider risken genom att bygga kontinuerligt, bygga inom alla delar av Malmö, bygga hus med rätt kvalitet för det enskilda projektet samt upprätthålla en hög kompetens kring LOU (Lagen om offentlig upphandling). Bolaget varierar projektstorlek och upphandlingsform för att kunna hitta rätt prisbild och för att attrahera olika entreprenörer.
HYRESSÄTTNING		
För att möta efterfrågan av hyreslägenheter i Malmö ökar MKB nyproduktionsvolymen på uppdrag av sin ägare. Den hyresnivå som krävs för att med affärs-mässiga principer nyproducera bostäder riskerar att skapa obalans mellan efterfrågan och kundernas betalningsförmåga	Bostadshyror står för närmare 90 procent av MKB:s intäkter. Cirka 500 nyproducerade bostäder färdigställs om året.	MKB balanserar risken med varierande ambition och målgrupp för sin nyproduktion. Bolaget arbetar också aktivt med att kostnadseffektivisera nyproduktionsprocessen. MKB kommer att bygga med nya produktioneffektiva koncept, till exempel SABO:s kombohus, samt i vissa projekt välja en något enklare standard på ytskikt och inredning.

LEGALA RISKER

AVTALSRIKES		
I bolagets verksamhet finns många affärs-mässiga och ekonomiska avtal med kunder, främst bostads- och lokalhyresgäster, leverantörer och andra motparter.	Sammanfattningsvis bedöms riskexponeringen i dessa frågor som normala för ett företag av MKB:s storlek och inriktning.	För att säkerställa en adekvat riskhantering har bolaget egen intern kompetens samt upparbetade samarbeten med stadskontorets juridiska avdelning och flera advokatkontor beroende på frågeställning. Den övergripande riskgenomgång som har genomförts fortlöper genom stickprovskontroller. Dessa har inte indikerat att det skulle föreligga några kritiska riskbilder.
OMVÄRLDSFÖRÄNDRINGAR		
Bolaget påverkas av politiska beslut om skatter, avgifter och andra regleringar. Även branschspecifika regler rörande kommunala bostadsbolag, hyreslag, hyressättning med flera kan påverka affärsverksamheten.	Sammanfattningsvis bedöms riskexponeringen i dessa frågor som normala för ett företag av MKB:s storlek och inriktning.	För att balansera riskerna har bolaget en noggrann omvärlds- och intressebevakning och deltar aktivt i den offentliga dialogen. MKB har också en strategi för sitt public affairs-arbete.

OPERATIVA RISKER

RISK	EXPONERING	HANTERING
ÅTERINVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL		
MKB underhåller fastigheterna kontinuerligt utifrån treårig rullande åtgärdsplanering, med grunden i det periodiska underhållet. Det finns en relativt hög risk att priserna för entreprenader ökar, särskilt under högkonjunktur.	Med hänsyn till åldersstruktur, ambitionsnivå och behov kommer underhållet under de närmaste åren att ligga på en fortsatt hög nivå.	MKB:s låga skuldsättning och goda planering begränsar risken för att bolaget inte ska kunna värdesäkra fastigheterna. Vid ogynnsamma förutsättningar finns möjlighet att senarelägga delar av upprustningsprogrammet. Genom god framförhållning vid upphandling kan prisökningarna delvis motverkas. Dessutom minimerar MKB risker för oseriösa aktörer genom att pröva olika typer av samverkansformer för att gemensamt minimera risker tillsammans med bolagets leverantörer.
IT-SÄKERHET		
Bolagets IT-policy föreskriver en hög datasäkerhet och åtgärder vidtas kontinuerligt och systematiskt.	Sammanfattningsvis bedöms riskexponeringen i dessa frågor som medelstor för ett företag av MKB:s storlek och karaktär.	Under året har MKB fortsatt det förebyggande säkerhetsarbetet med bland annat en extern IT-revision av rutiner och säkerhet i system. MKB har en bra grund efter flera års medvetet arbete, som behöver förstärkas med ännu tydligare IT-styrning och kravställande gentemot systemleverantörer, vilket inleddes 2014 och kommer att fortsätta 2015. Prioriterade åtgärdsområden är fortsatt dataintrång, flytt av serverhall för ökad driftsäkerhet, förbättrad releaseprocess i affärssystemen och minskat konsultberoende genom att förstärka den egna kompetensen via nyrekrytering.
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 sidorna 36-43).	För övriga kända risker utöver klimatförändringar bedömer bolaget risken som kontrollerad. Denna kan dock öka om experter och myndigheter gör nya upptäckter och omprövar gränsvärden.	Under 2014 har utmaningar inom klimatanpassningsarbetet identifierats. Dessa kommer bolaget att arbeta vidare med under 2015 för att öka skyddet av bostadsbeståndet mot bland annat extremt väder.
FÖRTROENDERISKER		
Förtroendet för bolaget hos boende, ägare, allmänhet, medier och övriga intressenter är centralt för ett publikt bolag som MKB.	Sammanfattningsvis bedöms riskexponeringen i dessa frågor som normala för ett företag av MKB:s storlek och karaktär.	För chefer och medarbetare sker löpande utbildning i relevant lagstiftning (offentlighet och sekretess, PUL, korruption med flera). Den interna kontrollen har stärkts under senare år. För leverantörer och andra externa parter finns kontrollrutiner i samband med upphandling. Regelbundna träffar arrangeras med leverantörer och entreprenörer.
KORRUPTION, MUTOR OCH BESTICKNING		
Reglerna om muta och bestickning är i grunden desamma vare sig de avser privat eller offentlig sektor. I praktiken tillämpas reglerna strängare för den som är anställd i den offentliga sektorn, dit MKB:s verksamhet räknas.	Sammanfattningsvis bedöms riskexponeringen i dessa frågor som normala för ett företag av MKB:s storlek och karaktär.	Under året har bolaget försäkrat sig om att samtlig personal tagit del av policyn rörande korruptionsrisker med mera. I policyn ingår, förutom regler rörande givande och tagande av mutor, frågor knutna till bisysslor, jäv och intressekonflikter. MKB har en kontinuerlig och levande diskussion där bolagets hållning införlivas på ett naturligt sätt.
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.	MKB:s exponering ligger i nivå med liknande bolag.	MKB bedriver idag ett framgångsrikt Systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Genom detta har antalet bränder i allmänna utrymmen minskat kraftigt. Försäkringsbolaget valde därför att nedgradera risken hos MKB med följd att premien på fastigheterna från och med våren 2014 minskat med nära 20 procent. MKB informerar kontinuerligt sina kunder via hyresavin om risker för att undvika bränder.

DRIFTNETTORISKER

Nedan redovisas effekterna av vissa väsentliga faktorer avseende hyror, drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Beräkningarna baseras på momentan förändring.	Förändring	Effekt
Hyresförändring bostäder	+/- 1%	18 Mkr
Hyresförändring lokaler	+/- 2%	3 Mkr
Drift- och underhållskostnader	+/- 1%	13 Mkr
Fjärrvärme	+/- 5 öre/kwh	16 Mkr
Elkraft	+/- 10 öre/kwh	5 Mkr
Uppräkning fastighetsskatt	+/- 10%	4 Mkr

FINANSIELL RISKHANTERING

MKB är i sin verksamhet exponerad för ett antal finansiella risker, som ränterisk, finansieringsrisk och kreditrisk. Bolaget arbetar kontinuerligt med att identifiera och värdera dessa risker i syfte att minimera effekterna på bolagets verksamhet och framtida utveckling. 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

Förändringar av marknadsräntorna på MKB:s krediter påverkar upplåningskostnaden.

I syfte att begränsa kortsiktig resultatpåverkan, på MKB:s netto av räntekostnader och ränteintäkter, ska risken vid en procentenhets förändring av marknadsräntorna understiga 30 miljoner kronor för de kommande tolv månaderna (för närvarande 24 miljoner).

I syfte att minska ränterisken ska löptiderna för ränteförfall spridas över tiden med en maximal andel ränteförfall om 40 procent av bolagets nettolåneskuld, exklusive kassa och bank, per tolv månadersperiod.

FINANSIERINGSRISK

Det kapital som är nödvändigt för MKB ska kunna anskaffas och till en rimlig kostnad.

Kapitalförsörjningen ska tryggas genom att en låg finansieringsrisk eftersträvas via en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer och väl avvägda likviditetsreserver.

Den genomsnittliga återstående löptiden för förfall av lån ska vid varje tidpunkt överstiga två år men bör ej överstiga fyra år.

I syfte att minska finansieringsrisken ska löptiderna för låneförfall spridas över tiden med en maximal andel låneförfall om 40 procent av låneskulden per tolv månadersperiod. För perioden 0-12 månader ska likviditetsreserven överstiga förfallande skulder.

MKB har ett kreditlöfte från Handelsbanken om 1 200 miljoner kronor samt kreditlöften från Malmö stad som täcker likviditetsreserven för förfallande skulder.

KREDITRISK

MKB:s motpart ska kunna uppfylla sina ekonomiska åtaganden gentemot bolaget. Denna risk uppstår dels vid placering av likvida

medel, dels som motpartsrisk vid derivatavtal. För att minimera denna risk ska motpartsriskerna spridas utifrån beloppsgräns, maxlöptid och rating för respektive motpart. Det finns även marknadsvärdeslimiter för exponeringen mot varje enskild motpart när det gäller derivatkontrakt.

På styrelsemötet den 15 december 2014 fastställdes den nya finanspolicyn som är anpassad efter Malmö stads nya finanspolicy som började gälla den 1 november 2014. I slutet av året sålde MKB samtliga obligationstillgångar och har därmed slutat låna på repomarknaden. Bolaget har även minskat andelen certifikatlån med 1 100 miljoner kronor som ersatts med 1 000 miljoner kronor i femårslån. Detta som en anpassning till den nya finanspolicyn.

RÄNTEKOSTNADER

Under 2014 uppgick den genomsnittliga räntekostnaden till 3,0 procent (2,4), varav värdedifferenser avseende derivat ökade kostnaden med 1,4 procentenheter (-0,4).

LÅNEPORTFÖLJ

Låneportföljen består av en balanserad blandning av kort- och långfristiga krediter och den finansiella bruttoskulden minskade under året med 492 miljoner kronor. Den totala låneportföljen på 5,9 miljarder kronor är fördelad på lån hos internbanken (5 miljarder kronor), obligationslån (0,4 miljarder kronor) samt ett bilateralt lån (0,5 miljarder kronor). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive derivatpositioner, uppgick vid årsskiftet till 2,1 år. Medelräntesatsen uppgick vid samma tidpunkt till 1,6 procent inklusive marknadsvärderade swappar. Den genomsnittliga medellöptiden för lånen uppgick till 2,4 år. Derivatpositionerna bestod vid årsskiftet av två räntetak och åtta räntebytesavtal. Räntetaken hade en volym om 2,0 miljarder kronor med längsta löptid december 2015 och medellöptid på 0,8 år (1,2). Strike-nivån är 4,0 procent på samtliga räntetak. Räntebytesavtalen, så kallade swappar, har en volym på 1,4 miljarder kronor med en genomsnittlig löptid på 4,1 år och en marknadsräntenivå på i snitt 0,6 procent. Derivatens redovisas enligt K3 kap 11 försiktighetsprincipen, det vill säga lägsta värdets princip på bokslutsdagen, -94,6 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 5 miljarder var utnyttjat vid årsskiftet. MKB betalar marknadsmässig avgift för att kompensera för de bättre villkor som dessa åtaganden innebär. Den publika finansieringen - obligationer - vilar på bolagets rating.

UTSIKTER 2014

Låneskulden beräknas öka med runt 700 miljoner kronor under 2015 med anledning av pågående och planerade investeringar.

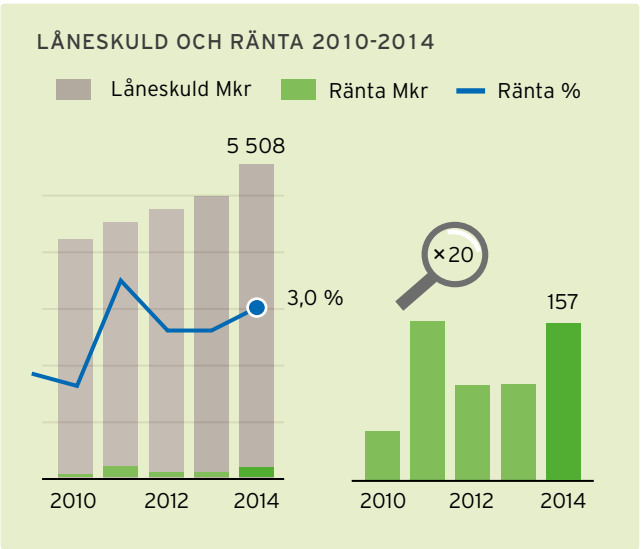
KREDITVÄRDIGHET

MKB är sedan 1998 kreditvärderat av Standard & Poor's. MKB:s utsikter förbättrades från AA- (stable) till AA- (positive) under 2014.

De aktuella kreditbetygen är:

- Långfristig internationell upplåning
- Kortfristig internationell upplåning
- Kortfristig inhemsk upplåning

AA- (positive)
A1
K1



LÅN OCH RÄNTEBÄRANDE TILLGÅNGAR 2014-12-31

Mkr	Skuld	Andel %	Ränta %	Säkerställning
Bilateral lå	500	9	1,2	Borgen
Obligationslån	360	6	3,7	Rating
Direktlån Malmö stad	4 999	85	1,4	-
Summa lån	5 859	100	-	-
Kortfristig fordran, Malmö stads internbank	346	-	-	-
Kassa och bank	5	-	-	-
Summa räntebärande tillgångar	351	-	-	-
Finansiell nettoskuld	5 508	-	-	-

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELL BRUTTOSKULD 2014-12-31

	Ränteförfall exkl derivat			Ränteförfall inkl derivat***			Låneförfall	
	Mkr	Räntesats	Andel	Mkr	Räntesats	Andel	Mkr	Andel
2015	3 859	-	66%	2 509	-	43%	2 109	36%
2016	250	-	4%	850	-	15%	250	4%
2017	750	-	13%	750	-	13%	1 250	21%
2018	500	-	9%	750	-	13%	750	13%
2019	250	-	4%	250	-	4%	1000	17%
2020	250	-	4%	250	-	4%	500	9%
2021	-	-	-	250	-	4%	-	-
2022	-	-	-	100	-	2%	-	-
>2023	-	-	-	150	-	3%	-	-
Medelränta	-	1,5%	-	-	1,6%*	-	-	-
Medellöptid	-	-	1,2 år	-	-	2,1 år	-	2,4 år**
Summa	5 859		100%	5 859		100%	5 859	100%

* Swappar är marknadsvärderade.

** Kapitalbindningen ska överstiga två år.

*** Cappar på 2 000 miljoner kronor med strike 4% finns som försäkringsskydd.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Värdet på MKB:s fastigheter ökade totalt sett under 2014 med 11,8 procent (4,9) till 24,2 miljarder kronor (21,6) (värde tidpunkt januari 2015). Efter justering för nytillkomna fastigheter och investeringar i befintligt bestånd, har värdeförändringen under året uppgått till 8,1 procent. Direktavkastningen var 2,9 procent (3,0) och totalavkastningen uppgick därmed till 11,0 procent (5,0).

MKB:s fastigheter är bokförda till 8,5 miljarder kronor (8,0). Det motsvarar 4 953 kronor per kvadratmeter (4 710). Fastigheternas marknadsvärde bedöms av MKB till 24,2 miljarder kronor, vilket motsvarar 14 025 kronor per kvadratmeter (värde tidpunkt januari 2015). Till grund för värderingen ligger en intern värdering av samtliga fastigheter som har haft följande syften:

- Att presentera bedömt marknadsvärde, justerad soliditet och totalavkastning.
- Att fastställa eventuella nedskrivningsbehov och återtaganden av tidigare nedskrivningar.
- 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 har bedömts för varje enskild fastighet. För kalkylering har analysverktyget Datscha använts. Antaganden kring drift- 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 2015. I känslighetsanalysen belyses bland annat vilken effekt olika hyresökningar har på värderingen.

Samtliga fastigheter har kategoriserats utifrån läge, skick och ålder. Drifts- och underhållskostnader samt direktavkastningskrav har bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation från ett flertal värderingsinstitut. I kalkylen har större renoveringsbehov tagits med, där det bedömts som nödvändigt för att upprätthålla fastighetens skick och standard. Drifts- och underhållskostnaderna ligger i intervallet 303-587 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 432 kronor per kvadratmeter.

OMRÅDE - MARKNADSVÄRDE

Bedömt läge	Totalyta, kvm	Marknadsvärde, tkr	Ytandel	Värdeandel	Avkast. krav bostäder	Kr/kvm
A	392 396	8 607 838	23%	36%	3,7%	21 937
B	713 232	9 849 621	41%	41%	4,7%	13 810
C	616 272	5 692 856	36%	24%	5,6%	9 238
Totalt	1 721 900	24 150 315	100%	100%	4,8%	14 025

Direktavkastningskravet har justerats för risker kopplade till de objekt, där det har bedömts som nödvändigt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostäder ligger på 4,8 procent (5,1). Tabellen visar i sammandrag direktavkastningskravet i olika delar av staden.

REFERENSTABELL DIREKTAVKASTNINGSKRAV BOSTÄDER (%)

Område	2014	2013
Augustenborg	4,75	5,5
Bellevuegården	4,5	5,0
Fridhem	3,4	3,5
Holma	5,5	5,75
Lorensborg	4,5	4,75
Mellanheden	3,75	4,0
Rörsjöstaden	4,0	4,0
Sorgenfri	5,25	5,25
Törnrosen	5,65	6,5
Västra hamnen	3,75	4,0

Samtliga indata i värderingsmodellen framgår av tabellen nedan.

Värde tidpunkt	Januari 2015
Kalkylperiod	10 år
Inflation	2%
Hyresutveckling per år	1,6 % år 2015, resterande år 2%
Drifts- och underhållskostnad, medel	432 kr/kvm
Driftskostnadsutveckling	2%
Underhållskostnadsutveckling	2%
Vakansgrad Bostäder	0,1 - 1%
Vakansgrad Lokaler	2 - 10%
Kalkylränta	5,25 - 10%
Direktavkastningskrav (bostäder)	3,25 - 5,9% (medel 4,8%)

BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet på MKB:s fastighetsbestånd bedömdes vid värderingstidpunkten i januari 2015 till 24,2 miljarder kronor. Det bedömda marknadsvärdet i januari 2014 var 21,6 miljarder kronor.

KÄNSLIGHETSANALYS

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

	Känslighet	Justerat värde Mdr	Förändring
Marknadsvärde		24,2	
Drifts- och underhållskostnader (momentan)	1%	24,0	-1%
Hyresökning (momentan)	1%	24,6	2%
Hyresökning (momentan)	3%	25,4	5%
Direktavkastningskrav minskning	0,5%	27,0	12%
Direktavkastningskrav minskning	1%	30,6	27%
Direktavkastningskrav ökning	0,5%	21,9	-9%

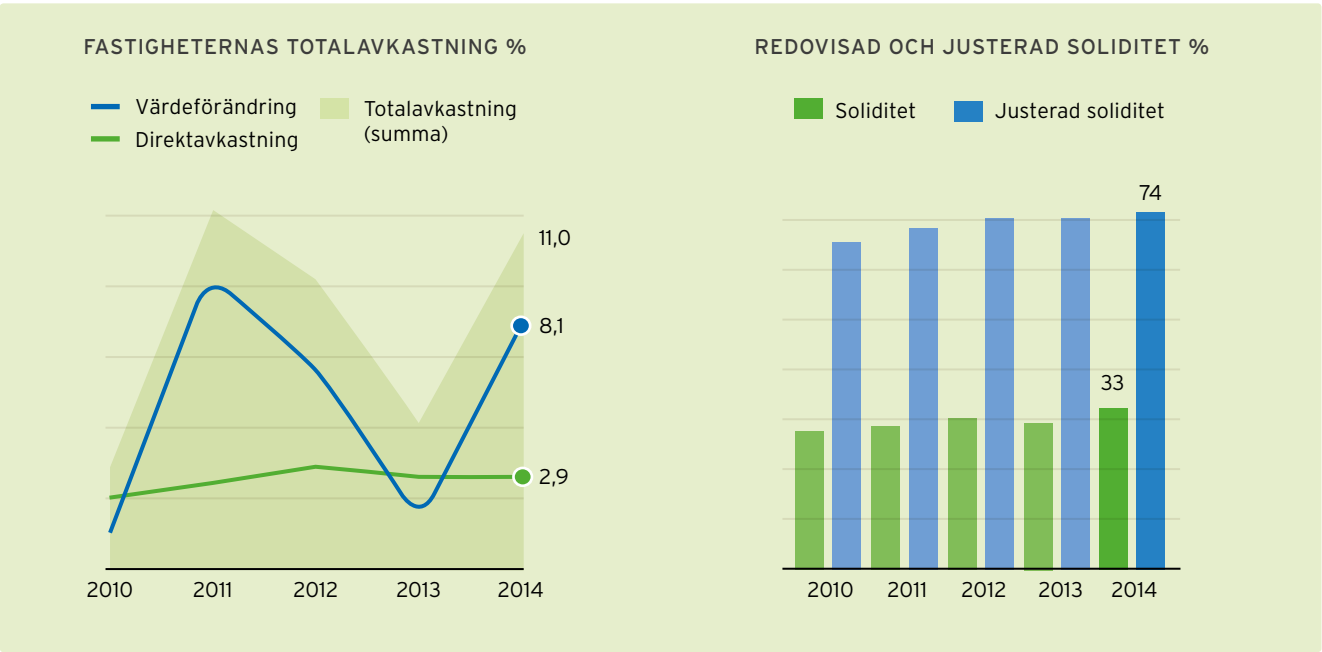
FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING

Totalavkastningen för fastighetsbeståndet, det vill säga direktavkastningen plus årets värdeförändring, uppgick till 11,0 procent (5,0). Direktavkastningen är enligt SFI:s definition det verkliga redovisade driftnettot 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 2,9 procent (3,0). Det gav tillsammans med värdeförändringen på 8,1 procent (2,0), exklusive nytillkomna fastigheter och investeringar i befintligt bestånd, en totalavkastning på 11,0 procent (5,0).

REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET

ÖVERVÄRDE

Det sammanlagda värdet av fastigheterna var vid årsskiftet 24,2 miljarder kronor, vilket motsvarar 14 025 kronor per kvadratmeter. Med utgångspunkt från marknadsvärdet beräknas fastigheternas övervärde till 15,6 miljarder kronor. Det är en ökning med cirka 15 procent från förra året.



TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet uppgick vid årsskiftet till 16,1 miljarder kronor (16,1) eller 9 379 kronor per kvadratmeter (9 461). Det totala taxeringsvärdet uppgick till 67 procent av det bedömda marknadsvärdet (74).

Mkr	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	4 402	10 902	15 304
Lokaler	161	684	845
Summa	4 563	11 586	16 149
Därav tomträtt	136	332	467

JUSTERAD SOLIDITET

Bolagets redovisade egna kapital uppgår till 3,3 miljarder kronor och soliditeten till 33 procent. Med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, 15,6 miljarder kronor, kan den justerade soliditeten, utan justering för skatteeffekter, beräknas till 74 procent. De olika värderingsbegreppen sammanfattas nedan.

	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Eget kapital	Soliditet
Enligt bokföringen 2014-12-31	8 528	4 953	3 328	33%
Enligt marknadsvärden	24 150	14 025	18 950	74%

RESULTATSTRUKTUR

MKB:s resultat efter finansnetto ökade något under 2014 i förhållande till föregående års nivå, 278 miljoner kronor (272). Hyresintäkterna ökade med 58 miljoner kronor (62), medan de totala driftskostnaderna¹ ökade med 50 miljoner och underhållsnivån är i paritet med föregående år 367 miljoner (365). Det innebär att driftnettot förbättrades med 18 miljoner kronor till 663 miljoner (646), vilket framför allt beror på ökade intäkter och driftskostnader. Finansnettot ökade med 43 miljoner kronor till -157 miljoner (-115).

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 knappt 2 procent till 605 kronor per kvadratmeter, totalt 1 030 miljoner kronor. De senaste fem åren har superdriftnettot i genomsnitt ökat nästan 4 procent per år. Eftersom underhåll och räntor varierar över tiden ökar betydelsen av att den underliggande resultatförmågan utvecklas stabilt.

Under senare år har bolagets underhållsvolym ökat kraftigt. Under 2014 uppgick volymen till 215 kronor per kvadratmeter (215). Den genomsnittliga räntekostnaden för bolaget uppgick till 3,0 procent (2,4), motsvarande 157 miljoner kronor netto, varav värdedifferenser avseende derivat ökade kostnaden med 1,4 procent eller 74 miljoner kronor.

Direktavkastningen på bokfört fastighetsvärde uppgick 2014 till 8,4 procent (8,6). Totalavkastningen, baserat på fastigheter-nas marknadsvärden, uppgick till 11,0 procent (5,0), fördelat på 2,9 procent (3,0) i direktavkastning och 8,1 procent (2,0) i värdeförändring.

Räntetäckningsgraden 2014 sjönk till 4,2 (5,6) främst beroende på ökade räntekostnader under året.

MARKNAD OCH HYRESINTÄKTER

Även 2014 kännetecknades av fortsatt stor efterfrågan på hyreslägenheter. I genomsnitt under året uppgick vakanserna till cirka 0,5 procent, vilket är något lägre jämfört med föregående år (0,7). Vakanserna beror på volymen lägenhetsrenoveringar och moderniseringar. Merparten av lägenheterna var kontrakterade för senare inflyttning. Omsättningen på kunder var oförändrad och uppgick till 12,6 procent (12,6), vilket reflekterar en viss obalans på hyresmarknaden i Malmö. En balanserad hyresmarknad borde uppvisa en omsättning runt 15-20 procent.

Den genomsnittliga bostadshyran i januari 2014 var 1 135 kronor per kvadratmeter. Förhandlingarna med Hyresgästföreningen om 2014 och 2015 års bostadshyror är avslutade och resulterade i ett 2-års avtal på totalt 3 procent över två år.

MKB har sedan början på 1990-talet genomfört en successiv differentiering av hyrorna i beståndet med hänsyn till fastigheters-nas läge och kvalitet. Snitthyror-na i C-lägen ligger mellan 900 och 1 200 kronor per kvadratmeter, och lägenheter i A-lägen mellan

1 150 och 1 450 kronor per kvadratmeter, beroende på värdeår. Fastigheter, nyproducerade på 2000-talet i A-lägen, exempelvis Potatiså kern, Västra hamnen och Limhamn/Bunkeflo har hyror på mellan 1 420 och 1 890 kronor per kvadratmeter, med ett snitt på 1 620 kronor per kvadratmeter. Totalt sett bedöms hyrorna ligga under den marknadsmässiga jämviktsnivån; de flesta delmarkna-der kännetecknas av en stark efterfrågan. Efterfrågeöverskottet bedöms vara störst i fastigheter i A-lägen och som är producerade före millenniumskiftet.

Under 2014 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 22 900 lägenheter värderats enligt det nya systemet och endast cirka 150 lägenheter återstår. Med anledning av detta har bolagets tillsammans med Hyresgästförening- och Fastighetsägarna Syd avsikten att inom kort enas kring 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 hyressättning- en för att därigenom stödja hyresmarknadens funktionssätt.

LOKALER, ÅRSHYROR OCH YTOR 2015-01-01

Lokaltyp	Årshyra		Uthyrningsbara ytor	
	Mkr	Andel %	Tkvm	Andel %
Kontor	30	22	27	17
Butik	43	31	38	25
Kommunal service	46	33	44	28
Övrigt	21	15	45	29
Summa	142	100	154	100

TOTALA DRIFTSKOSTNADER¹

MKB:s totala driftskostnader ökade 2014 med 6,4 procent till 477 kronor per kvadratmeter (448). Ökningen är hänförlig till ökade skadekostnader, skötselkostnader, personal och övriga externa kostnader (stärkt upp inom avdelningarna för bland annat nyproduktion, teknik och IT) samt taxeökningar avseende bland annat värme, renhållning och vatten. De totala driftskostnaderna 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.

¹ Inklusive personal- och övriga externa kostnader, exklusive tomträtts-avgäld, fastighetsskatt och blockhyra Rönne.

TOTALA DRIFTSKOSTNADER (KR/KVM)

	2014	2013
Reparationer/Skador	64	48
Skötsel, inre och yttre	63	61
Renhållning	26	24
Vatten	36	34
El	26	26
Bränsle	98	106
Bredband	5	3
Kabel-TV	2	2
Övriga driftskostnader	13	10
Summa driftskostnader	332	314
Övriga externa kostnader	40	34
Personalkostnader	105	100
Totala driftskostnader	477	448

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. 2014 blev utfallet i paritet med föregående år, kostnaderna uppgick till 215 kronor per kvadratmeter (215).

Det finns en beredskap att fortsätta med betydande underhåll och förbättringsinvesteringar de närmaste sex till sju åren. Omfattningen kommer bland annat att prövas utifrån kapacitet i marknaden, prisbild samt förutsättningarna att upprätthålla en hög nyproduktionstakt.

I underhållet ingår inte reparationer, vilka redovisas som driftskostnader. Sådant lägenhetsunderhåll och tillval som kunderna betalar genom tillägg på hyran, har ökat under senare år och uppgick 2014 till 97 kronor per kvadratmeter.

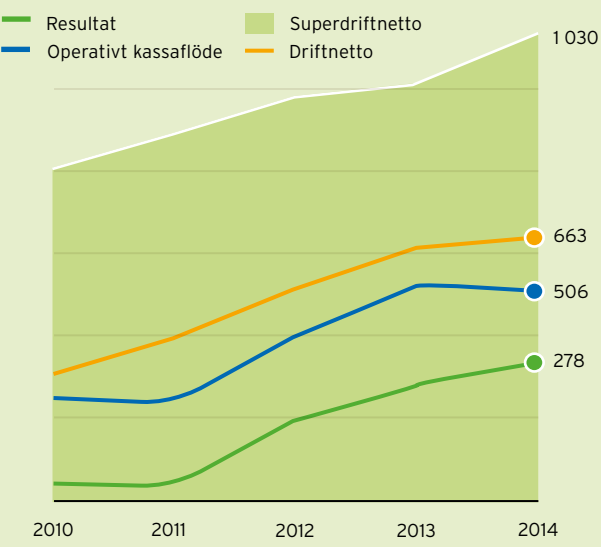
FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatten uppgick 2014 till 36 miljoner kronor (36), 21 kronor per kvadratmeter. Bolagets latent fastighetsskatt är mycket låg. Denna definieras som den återstående skatteminskning som lämnas på fastigheter med värdeår 2004 och yngre. Denna reduktion uppgår till 7,5 miljoner kronor, 4 kronor per kvadratmeter, och bortfaller successivt till och med år 2028.

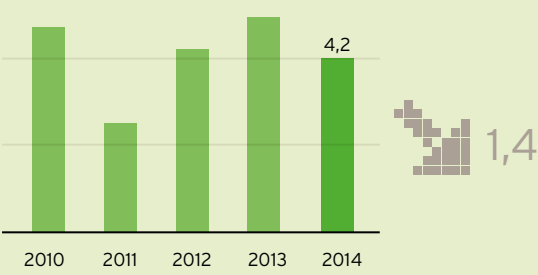
SKATTESITUATION

Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på fastigheterna och skattemässigt värde uppgick vid utgången av 2014 till 1 678 miljoner kronor (1 578). Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på maskiner och inventarier och skattemässigt värde uppgick vid utgången av 2014 till 6 miljoner kronor (6). Temporära skillnader för finansiella instrument uppgick till 95 miljoner kronor (21). MKB har inga obeskattade reserver.

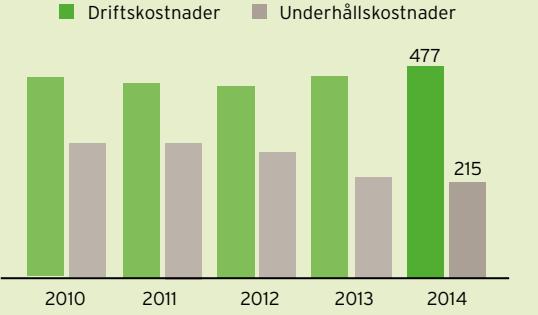
RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESUTVECKLING (MKR)



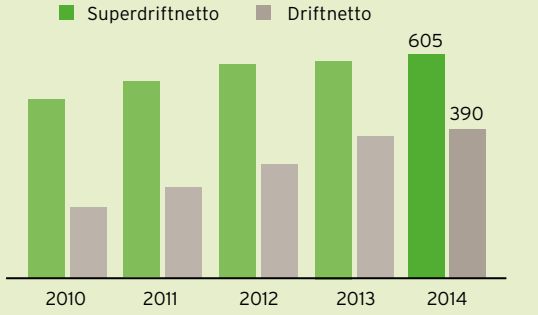
RÄNTETÄCKNINGSGRAD



TOTALA DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER 2010-2014 (kr/kvm)



DRIFTNETTO OCH SUPERDRIFTNETTO 2010-2014 (kr/kvm)



FEMÅRSÖVERSIKT

RÄKENSKAPER

RESULTATRÄKNING (Mkr)	2010	2011	2012	2013	2014
Omsättning	1 591	1 658	1 749	1 826	1 897
Rörelsens kostnader med återläggning av av- och nedskrivningar samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	-1 283	-1 262	-1 233	-1 180	-1 234
Rörelseresultat med återläggning av av- och nedskrivningar samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	308	396	516	646	663
Avskrivningar	-196	-202	-214	-240	-246
Återföring och nedskrivning fastigheter	-12	-	11	-19	18
Finansnetto	-59	-159	-116	-115	-157
Resultat efter finansiella poster	41	35	197	272	278

BALANSRÄKNING (Mkr)	2010	2011	2012	2013	2014
Anläggningstillgångar exklusive obligationer	7 347	7 709	8 106	8 862	9 623
Obligationer	1 511	1 157	1 041	1 275	-
Omsättningstillgångar exklusive likvida tillgångar	179	129	51	74	422
Likvida medel	116	72	112	76	5
Summa tillgångar	9 153	9 067	9 310	10 287	10 050
Eget kapital	2 570	2 588	2 764	3 141	3 328
Avsatt till skatt	246	250	201	342	348
Lån	5 892	5 772	5 925	6 351	5 859
Övriga långfristiga skulder	16	23	21	15	69
Kortfristiga skulder exklusive lån	429	434	399	438	446
Summa skulder och eget kapital	9 153	9 067	9 310	10 287	10 050

NYCKELTAL	2010	2011	2012	2013	2014
Direktavkastning, %	4,7	5,7	7,1	8,6	8,4
Avkastning på eget kapital, %	1,6	1,3	7,4	9,2	8,6
Avkastning på totalt kapital, %	1,9	3,2	4,7	4,6	5,9
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	2,5	4,5	5,6	4,2
Soliditet, %	28,0	29,0	30,0	30,5	33,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,7	1,5	1,7
Investeringar, Mkr	384	568	514	639	756
Operativt kassaflöde, Mkr	250	237	400	531	506
Genomsnittlig skuldränta, %	1,5	3,5	2,4	2,4	3,0
Driftnetto, kr/kvm	185	236	305	380	390
Superdriftnetto, kr/kvm	486	532	580	595	605
Totala driftskostnader, kr/kvm	439	425	420	448	477
Underhållskostnader, kr/kvm	300	296	275	215	215
Totala drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt, kr/kvm	764	745	719	684	713

FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER	2010	2011	2012	2013	2014
Vakansgrad bostäder, %	0,3	0,5	0,7	0,7	0,5
Omflyttningshastighet bostäder, %	10,6	11,4	9,8	12,6	12,6
Totalavkastning enligt SFI, %	2,8	10,1	8,2	5,0	11,0



Studenthemmet Rönne.

DEFINITIONER

Direktavkastning. Rörelseresultat med återläggning av av- och nedskrivningar samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar i procent av genomsnittligt bokfört värde på färdigställda fastigheter.

Avkastning på eget kapital. Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt kapital.

Avkastning på totalt kapital. Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster med återläggning av av- och nedskrivningar samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar och finansnetto dividerat med finansnetto.

Soliditet. Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättningsgrad. Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar dividerat med eget kapital.

Operativt kassaflöde. Resultat efter finansiella poster med återläggning av av- och nedskrivningar samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar.

Genomsnittlig skuldränta. Finansnetto i procent av genomsnittlig räntebärande nettolåneskuld under året.

Driftnetto, kr per kvm. Rörelseresultat med återläggning av av- och nedskrivningar samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar dividerat med genomsnittlig uthyrningsbar yta.

Superdriftnetto, kr per kvm. Driftnetto med återläggning av underhållskostnader dividerat med genomsnittlig uthyrningsbar yta.

Vakansgrad bostäder. Antal vakanta lägenheter i procent av totalt antal lägenheter.

Omflyttningshastighet. Antalet avflyttningar under året i procent av genomsnittligt antal lägenheter.

Inflyttning i MKB:s första hus i Hyllie skedde under 2014. I Hyllie växer en helt ny stadsdel fram runt Citytunneln och köpcentrat Emporia. MKB planerar att påbörja ytterligare nyproduktion i området under 2015.

ÅRS- REDOVISNING 2014

2014 kännetecknades av fortsatt mycket stor efterfrågan på hyreslägenheter i Malmö stad. MKB:s omsättning ökade till 1 897 miljoner kronor (1 826) och resultatet efter finansnetto till 278 miljoner kronor (272). Hyresintäkterna ökade med 3,3 procent till 1 837 miljoner samtidigt som driftnettot förbättrades till 663 miljoner kronor (646). ►

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETENS ART OCH INRIKTNING

Koncernen och moderbolagets verksamhet är huvudsakligen att äga och förvalta samt bygga hyresfastigheter med bostäder och lokaler. MKB är till för Malmö och Malmöborna. MKB ska tillhandahålla bra bostäder i hela staden, främja bostadsförsörjningen och arbeta innovativt med att stärka Malmös attraktionskraft och bidra till en stad för alla. Moderbolaget har sitt säte i Skåne län, Malmö kommun.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens uthyrningsbara yta ökade under året med 22 668 kvadratmeter (152) och uppgick i slutet av december till 1 721 900 kvadratmeter (1 699 232). Antalet lägenheter ökade med 382 (30) till 23 082 (22 700). Vid årsskiftet pågick nyproduktion av 787 lägenheter som kommer att färdigställas succesivt under 2015, 2016, 2017 och 2018.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Bildande av bolagskoncern

Under slutet av året skedde koncernbildning genom överlåtelse av stadens helägda aktiebolag, däribland MKB Fastighets AB publ (org. nr 556049-1432), till det likaledes av staden helägda aktiebolaget Stadsberget nr 1 Malmö AB (org. nr 556453-9608) som blir moderbolag i Malmö stads koncernstruktur.

Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är koncernens och moderbolagets första finansiella rapport som har upprättats enligt K3. Det innebär bland annat att byggnadernas bokförda värden har delats upp i komponenter för att bättre spegla komponenternas förslitning, vilket innebär att vissa åtgärder som tidigare klassats som underhåll istället aktiverats i balansräkningen. Väsentliga belopp i resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter har räknats om för jämförelseåret.

Omfattande pågående nyproduktion av bostäder

Totalt färdigställdes 385 lägenheter (28) och vid årsskiftet pågick produktion av ytterligare 787 lägenheter (644). Stora insatser gjordes för att bygga upp en betydande och mångsidig projektportfölj. Som en konsekvens av fortsatt utveckling i samspelet mellan MKB, Malmö stads förvaltningar och näringsliv pågår utveckling av flera statsutvecklingsprojekt, till exempel Holmastan i Holma och Culture Casbah i Rosengård.

Under 2014 förvärvades bolaget Boende Daniel tre AB (org.nr 556824-8347) innehållande fastigheten Hisstornet 2 och Boende Daniel fyra AB (org.nr 556824-8339) innehållande fastigheten Sluring 1. Vidare tecknades kontrakt om köp av Fastighets AB Briggen 8 (org. nr 556912-4380), innehållande fastigheten Kampen 25 och Fastighets AB Briggen Intäkten (org.nr 556822-0981) med fastigheten Intäkten 5, båda med tillträde 4/5 2015. Dessutom tecknades kontrakt om köp av bolaget Goldcup 10681 AB (org.nr 556996-8133) innehållande fastigheten Stora Högsten 2, för tillträde under mars 2015.

Fortsatt stor omfattning på underhåll och förbättring av beståndet

Till följd av fastighetsbeståndets åldersstruktur, med en hög andel hus byggda före 1975 finns en beredskap att fortsätta med betydande underhållsinsatser de närmaste sex till sju åren. Omfattningen kommer bland annat att prövas utifrån kapacitet i marknaden, prisbild samt förutsättningarna att upprätthålla en hög nyproduktionstakt. Underhåll och förbättringsinvesteringar uppgick under året till totalt 573 miljoner kronor (588), varav 367 miljoner (365) kostnadsfördes som underhåll. Fasadenoveringar, takomläggningar, fönsterbyten och badrumsinvesteringar skedde i stor omfattning.

Översvämningarna efter skyfallet den 31 augusti är att betrakta som en extrem händelse och belastade resultatet med 35 miljoner kronor avseende kostnader för uttorkning, sanering och återställande.

Finansiering

Bolagets kreditbetyg för långfristig finansiering bekräftades under året till AA- och utsikterna förbättrades från stabila till positiva av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor´s. Malmö stad tog i och med de nya ägardirektiven över marknadsupplåningen. Samarbetet med stadskontoret fördjupades därmed ytterligare och MKB har lån hos internbanken på 5 miljarder kronor.

MARKNAD

Efterfrågan på hyresbostäder var fortsatt mycket stark under året. Så gott som alla delmarknader kännetecknades av stor efterfrågan. Vid årsskiftet var 130 lägenheter (138) outhyrda, vilket motsvarar 0,6 procent (0,6) av beståndet. Vakanserna reflekterar den ökade volymen av mer omfattande lägenhetsrenoveringar och moderniseringar. Merparten av de vakanta lägenheterna var kontrakterade för senare inflyttning. Omsättningen på lägenheter var oförändrad och uppgick till 12,6 procent (12,6). Efterfrågan på nyproducerade lägenheter är inte riktigt lika stark, eftersom hyran i många fall upplevs som hög. Vakanserna i nyproduktionen är något högre än i befintligt bestånd, även omsättningen är högre under de första åren.

RÖRELSERESULTAT - KONCERNEN

Resultatet efter finansnetto uppgick under året till 278 miljoner kronor (272). Den underliggande resultatförmågan utvecklades positivt: driftnettot före underhåll (det så kallade superdriftnettot) ökade med 19 miljoner kronor (30) till 1 030 miljoner (1 011). Förbättringen är hänförlig till ett något större bestånd och högre intäkter. De totala hyresintäkterna ökade med 3,3 procent (3,6) eller 58 miljoner kronor (62) till 1 837 miljoner (1 779). Av ökningen kan 17,2 miljoner kronor (23) hänföras till den generella hyreshöjningen för bostäder på 1,4 procent (1,55 +/- 0,45 procent) från och med 1 april 2014. Av den övriga ökningen av hyresintäkterna är huvudelen helårseffekter av föregående års hyresjustering, nya fastigheter och standardhöjningar i beståndet.

De totala driftskostnaderna¹ ökade till 812 miljoner kronor (761), samtidigt som den genomsnittliga förvaltningsytan utökades med 4 016 kvadratmeter mellan åren.

Underhållskostnaderna uppgick till 367 miljoner kronor (365), vilket motsvarar 215 kronor per kvadratmeter (215). Underhållsvolymen, som de senaste åren legat uppemot 40-50 procent över snittet för kommunägda bostadsbolag, har sin grund i att en stor del av fastighetsbeståndet har nått en ålder där mer omfattande underhållsåtgärder behövs.

De totala avskrivningarna uppgick till 246 miljoner kronor (240), varav 231 miljoner (228) avsåg byggnader och 7 miljoner (5) bredbandsnätet. Byggnaderna skrivs av enligt komponentuppdelningen, vilket gett en avskrivning på i genomsnitt 2,05 procent på anskaffningsvärdet (bokfört anskaffningsvärde justerat för återförda nedskrivningar och nedskrivningar) och bredbandsnätet med 20 procent per år.

Finansnettot ökade med 43 miljoner kronor till -157 miljoner (-115), varav värdedifferenser avseende derivat ökade kostnaden med 1,4 procent eller 74 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntekostnaden för den finansiella nettoskulden ökade till 3,0 procent (2,4).

¹⁾ Inklusive personal- och övriga externa kostnader, exklusive tomträttsavgäld, fastighetsskatt och blockhyra Rönnen

KASSAFLÖDE

Det operativa kassaflödet från rörelsen (resultat efter finansnetto med återläggning av avskrivningar och justerat för återförda nedskrivningar och nedskrivningar av fastigheter) uppgick till 506 miljoner kronor (531).

INVESTERINGAR

De totala investeringarna uppgick under året till 756 miljoner kronor (639). Av investeringarna avsåg 537 miljoner (375) nybyggnad inklusive mark och 207 miljoner (223) ombyggnad och förbättringar.

Under året färdigställdes 385 lägenheter, varav 157 i Kvarteret Trevnaden (Sofielund), 93 i kvarteret Marknadsplatsen (Hyllie Boulevard, Hyllie), 56 i kvarteret Bohus (Dalaplan), 52 i kvarteret Koggen (Västra hamnen), 13 i kvarteret Trumpeten (Mellanheden) samt några mindre enheter i olika områden.

Vid årsskiftet pågick produktion av 787 nya lägenheter, däribland 290 i Limhamns Läge, (Limhamn), 187 i kvarteret Sjömannen (Sjöjungfrun, Västra hamnen), 130 i kvarteret Stämpen (Västra hamnen), 61 i kvarteret Häcksaxen (Holma torg, Holma), 48 i kvarteret Trädgrenen, (Norra Fäladsmarken, Segevång), 46 i Greenhouse (Augustenborg) samt 15 i Kvarteret Trevnaden (Sofielund).

LIKVIDITET OCH SOLIDITET

Det synliga egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 3 328 miljoner kronor (3 141), vilket innebar en soliditet på 33 procent (31). De färdigställda fastigheterna var vid årsskiftet bokförda till 8 528 miljoner kronor (8 003). Det genomsnittliga bokförda värdet på färdigställda fastigheter uppgick till 4 953 kronor per kvadratmeter (4 710).

Den finansiella bruttoskulden minskade med 492 miljoner kronor till 5 859 miljoner eller 3 402 kronor per kvadratmeter, minskningen beror på att obligationsportföljen har avvecklats under året. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 351 miljoner (76). På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 1,5 procent. Inkluderat räntederivaten uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 1,6 procent. Den genomsnittliga räntelöptiden med hänsyn till räntederivat var 2,1 år. Det finns även räntetak (Cappar) på 2 000 miljoner med strike 4 procent som försäkringsskydd med en genomsnittlig löptid på 0,8 år.

FINANSPOLICY

Styrelsen fastställer minst en gång per år, senast i december 2014, en finanspolicy som reglerar gränserna för risker avseende räntor, finansiering, motparter samt kontrollsystem.

FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDEN

Marknadsvärdet på fastigheterna har MKB beräknats till 24 150 miljoner kronor (21 593) per den 1 januari 2015. Värderingen följer Svenskt Fastighetsindex (SFI) riktlinjer. Den är gjord med hjälp av en avkastningsbaserad metod, där framtida driftnetton, större underhållsbehov och restvärdet vid kalkylperiodens slut bedöms för varje enskild fastighet. För hämtning av generell marknadsinformation och kalkylering användes analysverktyget Datscha. Marknadsvärderingen föranledde nedskrivning av fastigheter i Kvarteret Trevnaden (Sofielund) med 27 miljoner kronor samt Häcksaxen (Holma torg, Holma) med 4 miljoner kronor. Vidare återfördes tidigare nedskrivningar (reverseringar) av Propellern 1 och Ankarspelet (Västra hamnen), Yngve 1 (Östervärn), Lien 3 (Lorensborg), Lejonhjärta 1 och 3 (Gyllins trädgård), Havsuttern 4 (Rådmandsvången) samt Fäladsmarken (Segevång) med totalt 48,6 miljoner kronor.

RÖRELSERESULTAT - MODERBOLAGET

Resultatet efter finansnetto för moderbolaget uppgick till 267 miljoner kronor (260). Det egna kapitalet uppgick till 3 273 miljoner (3 096), medan den redovisade soliditeten uppgick till 33 procent (30).

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Den allmänna efterfrågan på befintliga hyresbostäder i regionen är mycket stark. Resultat efter finansnetto för 2015 bedöms till 185-250 miljoner kronor. Resultatprognosen är dock behäftad med flera osäkerhetsmoment, såsom räntor, eventuella reverseringar och nedskrivningsrisker främst avseende nyproducerade fastigheter. Kassaflödet (resultat efter finansiella poster med återläggning av avskrivningar och justerat för återförda nedskrivningar och nedskrivningar av fastigheter) beräknas till något lägre än 2014 på grund av ökad underhållsvolym. Förhandlingen med Hyresgästföreningen om 2015 års bostadshyror är avslutad och resulterade i 1,6 procent från den 1 januari 2015. Räntekostnaderna antas minska jämfört med 2014. Underhållsvolymerna planeras ligga på en mycket hög nivå, upp till 240 kronor per kvadratmeter. Fluktuationer i dessa parametrar inverkar på bolagets resultat.

Med hänsyn till åldersstrukturen i beståndet förväntas underhållskostnaderna ligga på en hög nivå även under de närmaste sex till sju åren. Underhållsnivån kan dock löpande anpassas efter rådande situation exempelvis när det gäller nyproduktionsbehov och kapacitet i marknaden.

Med tanke på att marknadsräntorna så småningom torde återgå till ett normalläge runt 3,5-4 procent, kommer det att behövas en kombination av åtgärder för att behålla bolagets finansiella position, bland annat successiv höjning av hyresnivån och kontinuerlig produktivitetsutveckling.

De totala investeringsutgifterna under 2015 beräknas uppgå till drygt 1 300 miljoner kronor, varav cirka 300 miljoner i förbättringsinvesteringar i beståndet och cirka 300 miljoner i bygggrätter samt 700 miljoner i nyproduktion. Under 2015 beräknas ytterligare cirka 350 nya lägenheter kunna byggstartas, däribland kvarteret Sofia (Rörsjö-staden), kvarteret Hermod 2 (Hyllie), kvarteret Katten (City), kvarteret Föraren (Norra Sorgenfri) och kvarteret Trädgrenen (Norra Fäladsmarken, Segevång).

RESULTATDISPOSITION

Följande balanserad vinst ska behandlas av årsstämman (kr):

Balanserad vinst från föregående år	1 360 719 607
Årets resultat	207 490 917
	1 568 210 523

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så

att i utdelning utbetalas, per aktie 2,4316 kronor	
utdelning enligt huvudregel	6 474 000
utdelning för kommunens kostnader för	
strukturell hemlöshet	30 000 000
att i ny räkning balanseras	
	1 531 736 523
	1 568 210 523

RESULTATRÄKNINGAR

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Mkr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.					
Nettoomsättning	3	1 837,4	1 779,4	1 837,4	1 779,4
Aktiverat arbete för egen räkning		10,1	9,5	10,1	9,5
Övriga rörelseintäkter	4	50,0	37,4	23,5	16,6
Summa rörelsens intäkter m m		1 897,5	1 826,2	1 871,0	1 805,5
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	5	-584,3	-551,5	-576,1	-547,5
Underhåll	6	-366,8	-365,4	-366,8	-365,4
Fastighetsskatt		-36,4	-35,7	-36,4	-35,7
Övriga externa kostnader	7, 8	-67,4	-58,4	-67,4	-58,4
Personalkostnader	9	-179,1	-169,3	-179,1	-169,3
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-246,0	-240,4	-239,1	-235,2
Nedskrivningar av fastigheter		-31,0	-58,4	-31,0	-58,4
Återföring av nedskrivning av fastigheter		48,6	39,3	48,6	39,3
Summa rörelsens kostnader		-1 462,4	-1 439,9	-1 447,2	-1 430,6
Rörelseresultat		435,0	386,4	423,8	374,9
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	164,2	62,0	164,2	62,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-321,5	-176,6	-321,5	-176,6
Resultat efter finansiella poster		277,8	271,8	266,5	260,3
Skatt årets resultat	13	-61,5	-58,9	-59,0	-56,4
Årets resultat		216,3	212,8	207,5	203,9

BALANSRÄKNINGAR

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Mkr	Not	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	14	8 528,1	8 002,8	8 465,3	8 002,8
Maskiner, inventarier och installationer	15	48,0	51,2	24,7	24,3
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	653,4	648,2	622,8	648,2
Summa materiella anläggningstillgångar		9 229,5	8 702,2	9 112,8	8 675,3
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	17	-	-	10,3	0,2
Fordringar hos koncernföretag		-	-	83,3	-
Andelar i intresseföretag	18	0,6	0,1	0,6	0,1
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	-	1 274,6	-	1 274,6
Andra långfristiga fordringar	20	392,8	160,1	392,8	160,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		393,4	1 434,8	486,9	1 435,0
Summa anläggningstillgångar		9 622,9	10 137,1	9 599,8	10 110,3
Omsättningstillgångar					
Varulager m.m.					
Varulager m.m.		0,8	2,0	0,8	2,0
Summa varulager		0,8	2,0	0,8	2,0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		17,6	12,5	14,4	8,1
Aktuell skattefordran		7,8	16,8	6,3	16,2
Övriga fordringar		368,7	5,1	368,6	5,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	26,9	37,8	26,0	37,3
Summa kortfristiga fordringar		421,0	72,2	415,4	66,8
Kassa och bank		5,2	75,7	3,7	75,6
Summa omsättningstillgångar		427,0	149,8	419,8	144,3
SUMMA TILLGÅNGAR		10 049,9	10 286,9	10 019,6	10 254,6

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Mkr	Not	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital, 15 000 000 aktier à 100 kronor		1 500,0	1 500,0	1 500,0	1 500,0
Reservfond		-	-	205,0	205,0
Summa bundet eget kapital		1 500,0	1 500,0	1 705,0	1 705,0
<i>Fritt eget kapital</i>					
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 827,7	1 641,4	-	-
Balanserat resultat		-	-	1 360,8	1 186,8
Årets resultat		-	-	207,5	203,9
Summa fritt eget kapital		1 827,7	1 641,4	1 568,2	1 390,7
Summa eget kapital		3 327,7	3 141,4	3 273,2	3 095,7
Avsättningar					
Uppskjutna skatteskulder	22	348,4	341,7	347,1	340,6
Summa avsättningar		348,4	341,7	347,1	340,6
Långfristiga skulder					
Obligationslån	23	360,0	360,0	360,0	360,0
Skulder till kreditinstitut		5 498,6	5 990,7	5 498,6	5 990,7
Skulder till koncernföretag		-	-	28,6	18,9
Övriga skulder		69,3	15,2	69,3	15,2
Summa långfristiga skulder		5 927,9	6 365,9	5 956,6	6 384,7
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		169,4	156,9	169,2	153,8
Övriga skulder		27,8	27,2	27,0	26,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	248,6	253,7	246,5	253,6
Summa kortfristiga skulder		445,8	437,8	442,7	433,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 049,8	10 286,9	10 019,6	10 254,6
Ställda säkerheter					
<i>För egna skulder</i>					
Pantsatta bankmedel	25	-	789,9	-	789,9
		-	789,9	-	789,9
Ansvarsförbindelser					
Övriga ansvarsförbindelser		-	2,0	-	2,0

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

KONCERNEN	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Mkr			
Ingående eget kapital 2013-01-01 enligt fastställd balansräkning	1 500,0	1 264,1	2 764,1
Korrigeringar vid övergång till BFNAR 2012:1			
- Anläggningstillgångar ¹		316,3	316,3
- Finansiella instrument		-1,3	-1,3
- Uppskjuten skatt ²		-125,3	-125,3
Justerad ingående balans 2013-01-01	1 500,0	1 453,7	2 953,7
Korrigeringar vid övergång till BFNAR 2012:1			
- Avskrivningar på fastigheter		70,9	70,9
- Finansiella instrument		0,8	0,8
- Uppskjuten skatt		-14,7	-14,7
Utdelning 2012		-25,1	-25,1
Årets resultat 2013		155,9	155,9
Justerad ingående balans 2014-01-01	1 500,0	1 641,4	3 141,4
Utdelning 2013		-30,0	-30,0
Årets resultat 2014		216,3	216,3
Utgående balans 2014-12-31	1 500,0	1 827,7	3 327,7

MODERFÖRETAGET	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Mkr					
Ingående eget kapital 2013-01-01 enligt fastställd balansräkning	1 500,0	205,0	849,2	173,1	2 727,3
Korrigeringar vid övergång till BFNAR 2012:1					
- Anläggningstillgångar ¹			316,3		316,3
- Finansiella instrument			-1,3		-1,3
- Uppskjuten skatt ²			-125,3		-125,3
Justerad ingående balans 2013-01-01	1 500,0	205,0	1 038,8	173,1	2 916,9
Korrigeringar vid övergång till BFNAR 2012:1					
- Avskrivningar på fastigheter				70,9	70,9
- Finansiella instrument				0,8	0,8
- Uppskjuten skatt				-14,7	-14,7
Omföring årets resultat 2012			173,1	-173,1	-
Utdelning 2012			-25,1		-25,1
Årets resultat 2013				147,0	147,0
Justerad ingående balans 2014-01-01	1 500,0	205,0	1 186,8	203,9	3 095,7
Omföring av föregående års resultat			203,9	-203,9	-
Utdelning 2013			-30,0		-30,0
Årets resultat 2014				207,5	207,5
Utgående balans 2014-12-31	1 500,0	205,0	1 360,7	207,5	3 273,2

¹⁾ Vid övergången till K3 har en noggrann genomgång gjorts av bolagets samtliga fastigheter, främst med avseende på komponentindelning. I samband med det har äldre, ej längre motiverade, nedskrivningar återförts.

²⁾ I samband med den ovan nämnda genomgången har det även gjorts korrigeringar avseende de temporära skillnaderna på fastigheterna, och den uppskjutna skatteskulden har ökat.

KASSAFLÖDESANALYSER

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Mkr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		277,8	271,8	266,5	260,4
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	31	278,1	260,9	271,2	255,5
Betald inkomstskatt		-45,8	-68,1	-42,5	-65,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		510,1	464,5	495,2	450,8
Förändringar av rörelsekapitalet:					
Förändring av varulager		1,2	-1,3	1,2	-1,3
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-357,9	-5,0	-441,9	-4,2
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		-9,5	-49,9	1,5	-52,7
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		144,0	408,3	55,9	392,6
Investeringsverksamheten					
Förvärv av aktier i dotterföretag		-	-	-10,1	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-755,8	-542,6	-659,0	-514,8
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0,1	0,3	0,1	0,3
Förvärv av finansiella tillgångar		-477,0	-344,8	-477,0	-344,8
Avyttring av finansiella tillgångar		1 542,6	98,4	1 542,6	98,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		310,0	-788,7	396,7	-760,9
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning		-30,0	-25,1	-30,0	-25,1
Upptagna lån		1 500,0	1 869,6	-1 500,0	1 869,6
Förfallna lån		-1 994,5	-1 443,7	-1 994,5	-1 443,7
Ökning av långfristiga fordringar		-	-56,6	-	-68,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-524,5	344,2	-524,5	332,4
Årets kassaflöde					
Likvida medel vid årets början		75,6	111,8	75,6	111,5
Likvida medel vid årets slut		5,1	75,6	3,7	75,6

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Koncernens och Moderföretagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. Moderföretaget tillämpar inga avvikande principer.

Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är Koncernens och Moderföretagets första finansiella rapport som upprättats enligt K3. Väsentliga belopp i resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter har räknats om för jämförelseåret.

VÄRDERINGSPRINCIPER KONCERNREDOVISNINGEN

Koncernredovisningen

I koncernredovisningen konsolideras Moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med den 31 december 2014. Dotterföretag är alla företag i vilka Koncernen har rätten att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernen uppnår och utövar bestämmande inflytande genom att inneha över hälften av rösterna.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Förvärvsmetoden

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv innebärande att det redovisade värde av Moderföretagets andelar i koncernföretag elimineras genom att avräknas mot dotterföretagets egna kapital vid förvärvet.

Moderföretaget upprättar en förvärvsanalys per förvärvstidpunkten för att identifiera Koncernens anskaffningsvärde, dels för andelarna, dels för dotterföretagets tillgångar, avsättningar och skulder. Rörelseförvärvet redovisas i koncernen från och med förvärvstidpunkten.

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

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

Obeskattade reserver

Eget kapital-andelen av obeskattade reserver ingår i posten Annat eget kapital inklusive årets resultat.

VÄRDERINGSPRINCIPER RESULTATRÄKNINGEN

Intäkter

Intäkter uppkommer från utförandet av tjänster och redovisas i posten Nettoomsättning. Intäkter värderas till det verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas för det som utförts, det vill säga till försäljningspris exklusive mervärdesskatt.

Vid senareläggning av betalning från kunden redovisas dels en försäljning av tjänst, dels en ränteintäkt. Intäkten av varan/tjänsten värderas till nuvärdet av samtliga framtida betalningar.

Försäkringsersättningar

Vid driftsstopp, skador och liknande som helt eller delvis täcks av Koncernens försäkringsskydd redovisas en beräknad försäkringsersättning när den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäkringserättningar redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

VÄRDERINGSPRINCIPER BALANSRÄKNINGEN

Programvara

Aktiverade utgifter för förvärvad programvara utgörs av utgifter för inköp och installation av den specifika programvaran.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarter och konsulttjänster. I anskaffningsvärdet för egentillverkade materiella anläggningstillgångar ingår även indirekta tillverkningskostnader. Anskaffningsvärdet inkluderar inte låneutgifter.

Anskaffningsvärdet på Koncernens byggnader har fördelats på komponenter. Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar och med tillägg för återförda nedskrivningar. Mark värderas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning.

Avskrivningar

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

- * Byggnader är indelat i komponenter som skrivs av på mellan 5 och 100 år, i genomsnitt 48,8 år
- * Markanläggningar: 20 år
- * Maskiner och andra tekniska anläggningar: 5 år
- * Datorer, hårdvara: 3 år
- * Bredbandsnät: 5 år

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla Koncernen och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, om inte kostnadsförs utgifterna.

Borttagande från balansräkningen

Materiella anläggningstillgånar eller komponenter tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring.

När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna Övriga rörelseintäkter eller Övriga rörelsekostnader.

PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV AV

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs. Återvinningsvärdet för en tillgång eller en kassagenererande enhet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader utgörs av det pris som Koncernen/Moderföretaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning

mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag görs för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen.

Nyttjandevärdet utgörs av framtida kassaflöden som en tillgång eller en kassagenererande enhet väntas ge upphov till.

Vid nedskrivningsprövning grupperas tillgångarna i kassagenererande enheter. En kassagenererande enhet är den minsta identifierbara grupp med i allt väsentligt oberoende inbetalningar. Följden är att vissa tillgångars nedskrivningsbehov prövas enskilt och vissa prövas på nivån kassagenererande enhet.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, dvs. på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.

Förvaltningsfastigheter ingår i posten Byggnader och mark. Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter ingår i posterna Nettoomsättning.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Redovisning och värdering

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när Koncernen blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

Finansiella anläggningstillgångar och långfristiga skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde (transaktionsvärdet) vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage. Finansiella tillgångar som klassificerats som omsättningstillgång samt kortfristiga skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till anskaffningsvärde. Tillägg görs av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage.

Derivatinstrument

Långfristiga derivatinstrument, cappar, med positivt värde värderas enligt lägsta värdets princip. Långfristiga och kortfristiga derivatinstrument, ränteswappar, med negativt värde värderas till det belopp som för Koncernen är mest förmånligt om förpliktelsen regleras eller överlåts på balansdagen.

Borttagande från balansräkningen

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas när Koncernen blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar och skulder värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde, vilket vid anskaffningstidpunkten normalt är detsamma som transaktionspriset, i vissa fall med tillägg för transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet. Direkt hänförliga transaktionsutgifter ingår inte i värdet för finansiella instrument vars förändringar i verkligt värde efter första redovisningstillfället redovisas direkt i resultaträkningen.

Inkomstskatter

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

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, det vill säga skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag.

Uppskjutna skatteskulder värderas baserat på hur Koncernen förväntar sig att reglera det redovisade värdet på motsvarande skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen består av följande poster:

Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier.

Annat eget kapital inklusive årets resultat som inkluderar följande:

- * Reservfonder
- * Eget kapitalandel i obeskattade reserver.
- * Balanserade vinstmedel, dvs. alla balanserade vinster/förluster för innevarande och tidigare perioder.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen och den verkställande direktören i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för Koncernen, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

Fastighetsvärdering

Värderingen, som följer Svensk Fastighetsindex (SFI) riktlinjer, och har gjorts med hjälp av en avkastningsbaserad metod, där framtida driftnetton och större underhållsbehov samt restvärdet vid kalkylperiodens slut bedömts för varje enskild fastighet. För kalkylering har analysverktyget Datscha använts. Värderingen baseras på hyresnivån i januari 2015. Samtliga fastigheter har kategoriserats utifrån läge, skick och ålder. Drifts- och underhållskostnader har därefter bedömts utifrån tillgänglig marknadssituation om avkastningskrav och drifts- och underhållskostnader. I kalkylen har större renoveringsbehov tagits med där det har bedömts som nödvändigt för att upprätthålla fastighetens skick och standard. Drifts- och underhållskostnader ligger i intervallet 303-587 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 432 kronor/kvadratmeter.

Direktavkastning har justerats för objektsrelaterad risk där det har bedömts som nödvändigt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet ligger på 4,8 procent (5,1). Samtliga indata i värderingsmodellen framgår av tabellen.

Indata kassaflödeskalyl			
Värdetidpunkt	januari	2015	
Kakylperiod	10 år		
Inflation	2 %		
Hyresutveckling per år	1,6 %	år 2015, restrerande år	2%
Drift- och underhållskostnader, medel	432 kr/kvm		
Driftskostnadsutveckling	2 %		
Underhållskostnadsutveckling	2 %		
Vakansgrad bostäder	0,1 - 2,5 %		
Vakansgrad lokaler	2,0 - 10,0 %		
Kakylränta	5,25 - 10,0 %		
Direktavkastningskrav (bostäder)	3,25 - 5,9 %	(medel 4,8%)	

Med utgångspunkt i ovanstående har marknadsvärdet på MKB:s fastighets-bestånd vid värderingstidpunkten januari 2015 bedömts till 24 150 miljoner kronor. Det bedömda marknadsvärdet i januari 2014 var 21 593 miljoner. Efter justeringar för nytilkomna fastigheter och investeringar i befintligt bestånd, har värdeförändringen under året uppgått till 8,1 procent.

NOT 3 NETTOOMSÄTTNING

Specificering av hyresintäkter:

	Totalhyran		Hyresbortfall ¹		Netto	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Bostäder	1 698,5	1 642,6	-9,8	-13,6	1 688,6	1 629,0
Lokaler	146,3	142,0	-15,5	-12,3	130,8	129,7
Garage- och parkeringsplatser	36,1	36,3	-5,6	-6,0	30,5	30,3
Totalt	1 880,8	1 820,9	-30,9	-31,9	1 849,9	1 789,0

Därutöver avseende bostäder:		
Självförvaltning	-2,5	-2,6
Hyresreduceringar	-6,6	-3,6
Summa	-9,1	-6,2
Summa nettohyror för bostäder	1 679,6	1 622,8
Därutöver avseende lokaler:		
Hyresreduceringar	-3,5	-3,4
Summa nettohyror för lokaler	127,3	126,3
Summa nettohyror, totalt	1 837,4	1 779,4

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

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Övriga rörelseintäkter fördelas på följande verksamhetsgrenar:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Bredband	26,1	20,5	0,4	0,4
Kabel-TV	1,1	1,1	0,4	0,4
Övriga förvaltningsintäkter ¹	22,8	15,9	22,8	15,9
Summa	50,0	37,4	23,5	16,6

¹ Ersättningar för lokalombyggnader, tillval, städning, målning, vidarefaktureri ng i gemensamma projekt m.m.

NOT 5 DRIFTSKOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Reparationer/löpande underhåll ¹⁾	-108,5	-82,0	-108,9	-82,0
Skötsel	-107,0	-102,9	-107,0	-102,9
Renhållning	-43,7	-40,5	-43,7	-40,5
Vatten	-62,0	-58,2	-62,0	-58,2
El	-43,7	-45,0	-43,7	-45,0
Bränsle	-166,2	-180,7	-166,2	-180,7
Bredband	-8,2	-4,5	-	-
Kabel-TV	-3,9	-3,8	-3,5	-3,5
Övriga driftskostnader	-41,1	-34,0	-41,1	-34,7
Summa driftskostnader	-584,3	-551,5	-576,1	-547,5

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 (jmf Not 6 Underhåll).

NOT 6 UNDERHÅLL

Underhållskostnaderna upptar ej aktiverbara åtgärder av återinvesterings-karaktär som huvudsakligen är planerade, uppgår till betydande belopp som har en livslängd som i allmänhet överstiger 10 år.

Under rubriken Driftskostnader (not 5) redovisas övriga funktionsåter-ställande åtgärder under rubriken Reparationer/löpande underhåll.

NOT 7 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Kostnader för konsulter, styrelse och revision samt kostnader för marknads-föring/profilering av företag och varumärke.

NOT 8 ERSÄTTNINGAR TILL REVISOR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Kostnadsförd ersättning uppgår till (Tkr):				
<i>Grant Thornton Sweden AB</i>				
-revisionsuppdrag	-1 381,7	-612,5	-1 381,7	-612,5
<i>Malmö Stadsrevision / Lekmannarevision</i>				
-revisionsuppdrag	-78,6	-80,9	-78,6	-80,9
Summa	-1 460,3	-693,4	-1 460,3	-693,4

Med revisionsuppdrag avser revisors arbete för den lagstadgade revisionen.

NOT 9 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kostnader som redovisas för ersättning till anställda delas upp enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Löner - styrelse och VD ¹⁾	-1,6	-1,6	-1,6	-1,6
Löner - övriga anställda	-106,5	-97,9	-106,5	-97,9
Totala löner och ersättningar	-108,0	-99,4	-108,0	-99,4
Pensioner - styrelse och VD ¹⁾	-0,5	-0,6	-0,5	-0,6
Pensioner - övriga anställda	-8,5	-7,7	-8,5	-7,7
Övriga sociala avgifter	-45,6	-43,1	-45,6	-43,1
Totala sociala avgifter	-54,5	-51,4	-54,5	-51,4

¹⁾ Totala ersättningar till styrelsen (arvode utgår enligt bolagsstämans beslut inte till de styrelseledamöter som är fast anställda i något av bolagen som ingår i koncernen) 242 tkr (316). Lön och annan ersättning inklu-sive värdet av biförmån till Verkställande direktören uppgår till 1 390 tkr (1 248). Under året har 454 tkr (598) betalats i ITP och ITPK-avgifter.

MKB Fastighets AB har ingått ett avtal med VD som innebär att VD vid uppsäg-ning från företagets sida erhåller 15 månadslöner.

I beloppet för löner och sociala kostnader har preliminär avsättning till MKB:s Premiepensionsstiftelse gjorts med 9,0 Mkr (8,0).

NOT 10 AVSKRIVNINGAR M.M. PÅ MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Fastigheter	-230,7	-228,3	-230,7	-228,3
Maskiner och inventarier	-8,4	-6,9	-8,4	-6,9
Bredbandsinventarier	-7,0	-5,3	-	-
Summa	-246,0	-240,4	-239,1	-235,2

NOT 11 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Ränteintäkter, derivat	22,5	29,8	22,5	29,8
Kupongintäkter obligationer	45,2	20,9	45,2	20,9
Vinst vid avyttring av värdepapper	93,9	1,2	93,9	1,2
Övrigt	2,6	10,0	2,6	10,0
Summa	164,2	62,0	164,2	62,0

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntekostnader, externa lån	-11,9	-21,9	-11,9	-21,9
Räntekostnader, Malmö Stad	-82,9	-66,6	-82,9	-66,6
Räntekostnader, obligationslån	-13,3	-17,9	-13,3	-17,9
Räntekostnader, repor	-5,4	-7,0	-5,4	-7,0
Räntekostnader, kurseffekter	-11,1	-12,4	-11,1	-12,4
Räntekostnader, derivat ¹	-43,1	-52,7	-43,1	-52,7
Orealiserade värdeförändringar, derivat	-74,0	19,3	-74,0	19,3
Övriga finansiella kostnader	-9,7	-7,2	-9,7	-7,2
Förlust vid avyttring av värdepapper	-69,7	-0,3	-69,7	-0,3
Räntekostnader, övrigt	-0,3	-9,9	-0,3	-9,9
Summa	-321,5	-176,6	-321,5	-176,6

¹⁾ Premiekostnaden har, i enlighet med ÄRL4:14 a beräknats med utgångspunkt från räntetakens marknadsvärde på bokslutsdagen. Det sammanlagda marknadsvärdet på derivatinstrumenten uppgick vid utgången av året til -94,6 (-20,6).

NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

De huvudsakliga komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skat-tesats för MKB Fastighets AB (publ) på 22 % (2013: 22 %) och redovisad skat-tekostnad i resultatet är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Resultat före skatt	277,8	200,1	266,5	188,7
Korrigeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	-	71,7	-	71,7
Resultat före skatt efter korrigering	277,8	271,8	266,5	260,3
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-61,1	-59,8	-58,6	-57,3
Justering av tidigare års skatt	-2,0	1,3	-2,0	1,3
Skattefria intäkter	2,1	0,1	2,1	-
Ej avdragsgilla kostnader	-0,5	-0,4	-0,5	-0,4
Redovisad skatt i resultaträkningen	-61,5	-58,8	-59,0	-56,4

Skattekostnaden består av följande komponenter:				
Aktuell skatt				
På årets resultat	-52,8	-44,4	-50,4	-42,8
Justering av tidigare års skatt	-2,0	1,3	-2,0	1,3
Korrigeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	-	-14,7	-	-14,7
Uppskjuten skatt				
Förändring av temporära skillnader	-6,7	-0,9	-6,6	-0,1
Redovisad skatt i resultaträkningen	-61,5	-58,8	-59,0	-56,4
Genomsnittlig skattesats uppgår till	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%

NOT 14 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 649,5	9 534,3	11 649,5	9 534,3
Förvärv av dotterföretag	62,8	-	-	-
Inköp	606,6	340,3	606,6	340,3
Omklassificeringar	-	1 774,9	-	1 774,9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 318,9	11 649,5	12 256,1	11 649,5

Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 376,8	-2 613,5	-3 376,8	-2 613,5
Försäljningar/utrangeringar	37,9	-	37,9	-
Omklassificeringar	-	-559,4	-	-559,4
Årets avskrivningar	-230,6	-203,9	-230,6	-203,9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 569,5	-3 376,8	-3 569,5	-3 376,8

Ingående uppskrivningar	-	1 361,2	-	1 361,2
Omklassificeringar	-	-1 361,2	-	-1 361,2
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-	-	-	-

Ingående nedskrivningar	-269,9	-298,8	-269,9	-298,8
Återförda nedskrivningar	48,6	39,3	48,6	39,3
Årets nedskrivningar	-	-10,4	-	-10,4
Utgående nedskrivningar	-221,3	-269,9	-221,3	-269,9

Redovisat värde	8 528,1	8 002,8	8 465,3	8 002,8
------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Redovisat värde 31 december	8 528,1	8 002,8	8 465,3	8 002,8
Verkligt värde 31 december	24 150,0	21 593,0	24 150,0	21 593,0

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

NOT 15 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	411,4	388,4	113,3	118,1
Inköp	12,2	40,0	8,8	12,1
Försäljningar/utrangeringar	-0,4	-16,9	-0,4	-16,9
Omklassificeringar	-	-0,1	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	423,2	411,4	121,8	113,3
Ingående akumulerade avskrivningar	-360,2	-364,7	-89,0	-98,8
Försäljningar/utrangeringar	0,4	16,7	0,4	16,7
Årets avskrivningar	-15,4	-12,2	-8,4	-6,9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-375,2	-360,2	-97,0	-89,0
Redovisat värde	48,0	51,2	24,7	24,3

NOT 16 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	696,2	318,6	696,2	318,6
Förvärv av dotterföretag	30,6	-	-	-
Inköp	650,1	502,6	650,1	502,6
Omklassificeringar	-644,5	-125,0	-644,5	-125,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	732,4	696,2	701,8	696,2
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-48,0	-	-48,0	-
Årets nedskrivningar	-31,0	-48,0	-31,0	-48,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-79,0	-48,0	-79,0	-48,0
Redovisat värde	653,4	648,2	622,8	648,2

NOT 17 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

I koncernen ingår följande dotterföretag:

Namn/säte	Org.nr	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde
MKB Net AB/Malmö	556139-3629	1 000	100	0,1
Mellersta Sundholmen Parke-rings AB/Malmö	556853-7574	500	100	0,1
Boende Daniel tre AB/Malmö	556824-8347	500	100	5,5
Boende Daniel fyra AB/Malmö	556824-8339	500	100	4,6

NOT 18 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

I koncernen ingår följande intresseföretag:

Namn/säte	Org.nr	Antal andelar	Redovisat värde
Svensk Fastighetsindex, SFI	769602-7460	1/19	0,0
SABO Byggnadsförsäkring AB	516401-8441		0,6
Andelsföreningen Skånehem	760694-6700		0,0
Husbyggnadsförening HBV förening	702000-9226	4	0,0

NOT 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående värde	1 274,6	1 040,9	1 274,6	1 040,9
Förvärv	254,4	-	254,4	-
Årets försäljning/inköp	-1 518,4	245,5	-1 518,4	245,5
Årets förändring kursvärde	-11,1	-11,7	-11,1	-11,7
Årets förändring övrigt	0,5	-0,1	0,5	-0,1
Utgående värde	-	1 274,6	-	1 274,6

Andra långfristiga värdepappersinnehav avser AAA-ratade bostadsobligationer säker-ställda i svenska bostadsinstitut. Alla obligationer har avyttrats under 2014.

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående värde	160,1	96,9	160,1	96,9
Orealiserade värdeför-ändringar, derivat	-	-0,2	-	-0,2
Årets förändring förskott	232,3	63,3	232,3	63,3
Årets förändring övrigt	0,5	-	0,5	-
Utgående värde	392,8	160,1	392,8	160,1

NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntor	0,4	17,9	0,4	17,9
Övriga poster	26,5	19,9	25,6	19,4
Redovisat värde	26,9	37,8	26,0	37,3

NOT 22 UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKATTESKULDER

Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och outnyttjade under-skottsavdrag är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Materiella anläggnings-tillgångar	-1,3	-1,4	-1,3	-1,4
Finansiella anläggnings-tillgångar	-21,2	-5,6	-21,2	-5,6
Fastigheter, uppskrivningar, återförda nedskrivningar och skillnader mellan bokförings-mässiga och skattemässiga avskrivnignar	369,7	347,6	369,7	347,6
Obeskattade reserver	1,2	1,1	-	-
Redovisat värde	348,4	341,7	347,1	340,6

NOT 23 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Kreditinstitut	5 498,6	4 995,5	5 498,6	4 995,5
MKB Certifikat	-	199,2	-	199,2
Repo-lån	-	796,0	-	796,0
Obligationslån	360,0	360,0	360,0	360,0
Finansiella instrument	69,3	14,7	69,3	14,7
Redovisat värde	5 927,9	6 365,5	5 927,9	6 365,5

Bolaget har givit ut företagscertifikat och även ”repade” obligationer samt tagit direkt-lån av Malmö stad, som förfaller inom tolv månader från räkenskapsårets utgång. Enligt Fars rekommendationer 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 bolaget att följa K3 punkt 4.d om ovillkorad rätt om att senarelägga betalning.

Lånens förfallostruktur	inom 1 år	1-5 år	< 5 år	Summa
Kreditinstitut	500,0	-	-	500,0
Obligationslån	360,0	-	-	360,0
Malmö Stad	1 248,6	3 250,0	500,0	4 998,6
Derivat	-	53,7	15,7	69,3
Summa	2 108,6	3 303,7	515,7	5 927,9

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Personalrelaterade kostnader	21,6	20,2	21,6	20,2
Förskottsbetalda hyror	106,9	134,7	106,9	134,7
Räntor	39,7	27,0	39,7	27,0
Övriga poster	80,3	71,7	78,2	71,6
Redovisat värde	248,6	253,5	246,5	253,4

NOT 25 STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ställda säkerheter				
<i>För egna avsättningar och skulder:</i>				
<i>Skulder till kreditinstitut</i>				
Belånade fordringar	-	789,9	-	789,9
Summa ställda säkerheter	-	789,9	-	789,9
Ansvarsförbindelser				
Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivareorg.	-	2,0	-	2,0
Summa ansvarsförbindelser	-	2,0	-	2,0

NOT 26 KONCERNUPPGIFTER

Moderföretaget är ett helägt dotterföretag till Stadsberget 1 Malmö AB, org. nr. 556453-9608 med säte i Malmö.

NOT 27 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Av moderföretagets nettoomsättning utgjorde 0,0 % (0,0 %) omsättning mot andra koncernföretag. Av rörelsekostnaderna utgjorde 0,3% (0,4 %) kostnader mot andra koncernföretag.

NOT 28 MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	Koncernen			
	2014	2013		
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	244	136	236	130
Totalt för koncernen	244	136	236	130
	Moderföretaget			
	2014	2013		
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	244	136	236	130
Totalt för moderföretaget	244	136	236	130

NOT 29 KÖNSFÖRDELNING

Av styrelsens ledamöter är 3 (3) kvinnor. Fördelningen mellan kvinnor och män i ledningsgruppen var 4 kvinnor (5) och 6 män (5).

NOT 30 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga händelser som leder till justeringar eller betydande händelser som inte leder till justeringar har inträffat mellan balansdagen och datumet för utfärdande.

NOT 31 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Avskrivningar	246,0	240,4	239,1	235,2
Nedskrivningar/ reversering av nedskriv-ningar av fastigheter	-17,6	19,1	-17,6	19,1
Rearesultat försäljning av finansiella anläggnings-tillgångar	-24,3	-	-24,3	-
Orealiserade värdeföränd-ringar, derivat	74,0	1,4	74,0	1,4
Summa justeringar	278,1	260,9	271,2	255,7

STYRELSENS UNDERSKRIFT

Malmö den 23 februari 2015		
Lars Svensson <i>Ordförande</i>	Lars Hedåker <i>Vice ordförande</i>	
Håkan Fäldt <i>Ledamot</i>	Inger Lindbom Leite <i>Ledamot</i>	Leif Jakobsson <i>Ledamot</i>
Susanna Lundberg <i>Ledamot</i>	Anja Sonesson <i>Ledamot</i>	
Terje Johansson <i>Verkställande direktör</i>		
Min revisionsberättelse har avgivits den 24 februari 2015		
Mats Pålsson <i>Auktoriserad revisor</i>		
Min granskningsrapport har avgivits den 24 februari 2015		
Sten Dahlvid <i>Lekmannarevisor</i>		

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL ÅRSSTÄMMAN I MKB FASTIGHETS AB, ORG. NR 556049-1432

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för MKB Fastighets AB för år 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 54-70.

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 revisionssed 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 2014 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 år 2014.

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 revisionssed 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 24 februari 2015
Mats Pålsson
Auktoriserad revisor, Grant Thornton Sweden AB

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2014

TILL ÅRSSTÄMMAN I MKB FASTIGHETS AB. TILL KOMMUNFULLMÄKTIGE I MALMÖ FÖR KÄNNEDOM.

Jag, av fullmäktige i Malmö kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat MKB Fastighets AB:s (Org. nr 556049-1432) verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt pröva den interna kontrollen och om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av årsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för prövning och bedömning.

Under året har särskild granskning skett av bolagets samordning med stadens förvaltningar i nyproduktionen, bolagets statistik över nyproduktionen, bolagets upphandlingar, bolagets rutiner för att tillgodose offentlighetsprin-

cipen samt bolagets tillämpning av bolagsordning och ägardirektiv.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bolaget har färdigställt 385 lägenheter under 2014. Stadens mål för bolaget är att det ska färdigställa ca 500 bostäder årligen. Jag vill återigen understryka vikten av att kommunikationen mellan bolaget och stadens tekniska förvaltningar måste förbättras när det gäller nyproduktionen.

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Enligt särskilt uppdrag till lekmannarevisorn, i det generella ägardirektivet, bedömer jag att bolagets verksamhet bedrivits utifrån de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

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

Malmö den 24 februari 2015
Sten Dahlvid, Lekmannarevisor

SÄRSKILDA ÄGARDIREKTIV

Ägardirektiv gällande från och med den extra årsstämman den 28 oktober 2013 (antagna av kommunfullmäktige i Malmö den 29 augusti 2013).

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 förebildlig förvaltning, investeringsaktivitet, hyressättning med mera 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: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: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 förutsättningar.

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 bostads-sociala ansvar.
- MKB ska ha en väl fungerande dialog med hyresgästerna, till exempel 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 så kallade bolagsförvärv kan MKB, utan kommunfullmäktiges ställningstagande, avyttra enstaka fastighet 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.

SAMRÅD OCH RAPPORTERING

- 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.

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.

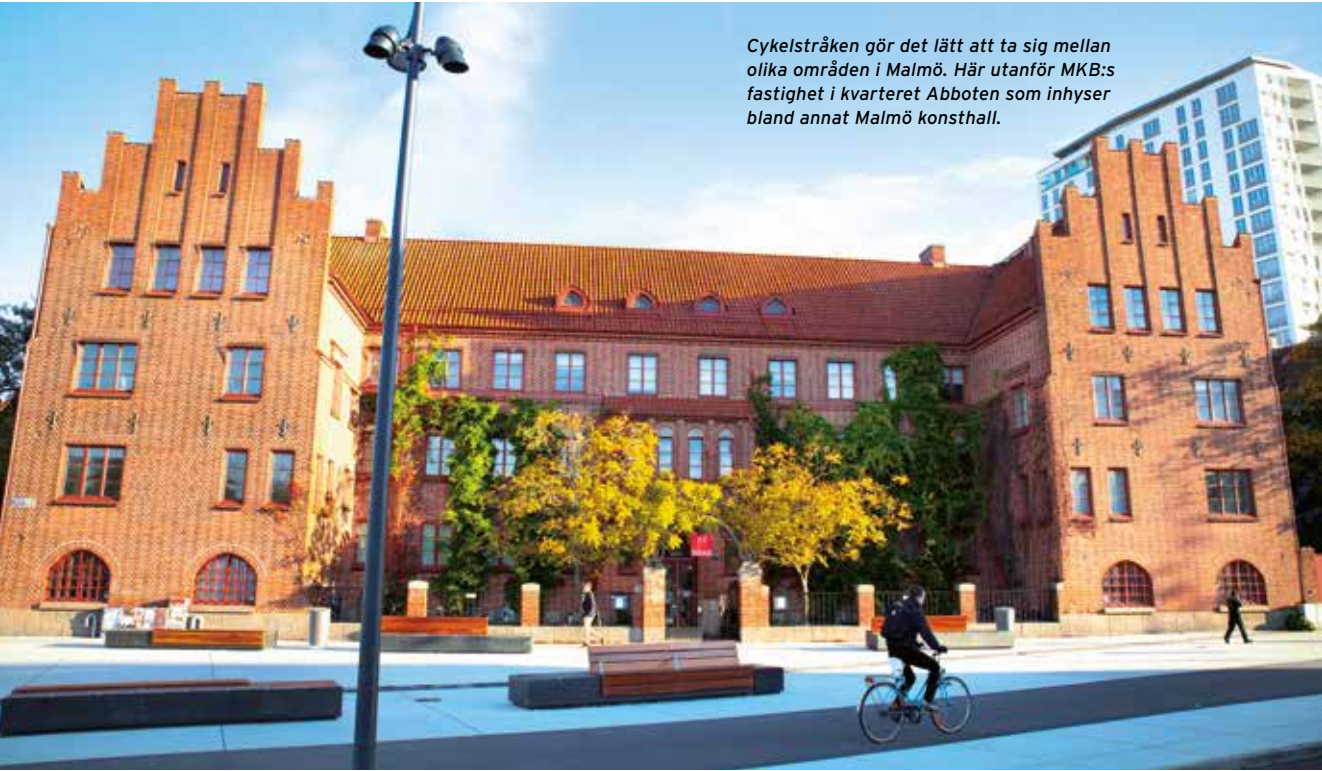
HYRESFÖRHANDLINGSSYSTEMET

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

BOSTADSPOLITISKA MÅL 2012–2014

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.



Cykelstråken gör det lätt att ta sig mellan olika områden i Malmö. Här utanför MKB:s fastighet i kvarteret Abboten som inhyser bland annat Malmö konsthall.

BOLAGSSTYRNING

MKB Fastighets AB ägs av Malmö stad genom koncernmoderbolaget Stadsberget nr 1 Malmö AB. Verksamheten bedrivs i Malmö kommun (lokaliseringsprincipen) enligt affärsmässiga principer och 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, ska godkännas av kommunfullmäktige i Malmö. För MKB gäller generella och särskilda ägardirektiv (se sidan 72). Kommunfullmäktige antog den 29 augusti 2013 en ny bolagsordning, nya särskilda ägardirektiv och generella ägardirektiv för bolaget som fastställdes på den extra bolagsstämman den 28 oktober 2013. 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.

ÅRSSTÄMMAN

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Stämman väljer de av kommunfullmäktige nominerade ledamöter, fastställer 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 2014 hölls den 17 mars.

STYRELSEN

Styrelsen nomineras 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.

Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter som nomineras av kommunfullmäktige. Därutöver finns tre suppleanter nominerade av kommunfullmäktige. De fackliga organisationerna har fyra nominerade representanter som deltar vid styrelsesammanträdena med yttrande- och förslagsrätt. Suppleanterna deltar regelmässigt i sammanträdena på samma sätt som de ordinarie ledamöterna. VD och CFO 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 2014 tio protokollförda sammanträden plus två besiktningsresor. Följande huvudärenden, i enlighet med arbetsordningen, avhandlades: årsbokslut, tertialrapport 1, tertialrapport 2, strategi och budget. I övrigt har styrelsen under året avhandlat bland annat följande väsentliga frågor:

- Strategisk inriktning av verksamheten: uppföljning av ägardirektiv samt strategidiskussion och affärsplan (oktober).
- Mål och strategier för olika delar av verksamheten: utbildning gällande styrelseansvar (maj), nyproduktion, kostnadsutveckling kontra värde (juni), uthyrning (september), bolagets riskarbete och affärsplan (december).
- Större investeringar (Limhamns läge, Kampen 25 och Intäkten 5, Stämpen 1, Föraren, Hermod 2, Trädgrenen 1 med flera).

- Kapital- och finansieringsfrågor: finansrapporter (februari, maj, september) samt uppdatering av finanspolicy (december).
- Tertialrapporter, budget och årsredovisning (februari, maj, september, december). Vid sammanträdet i februari deltog revisorerna vid behandlingen av årsredovisningen.
- Utvärdering av styrelsens arbete och VD:s arbete gjordes i november och behandlades i februari 2015.
- Uppföljning av plan för intern kontroll samt beslut ny plan (mars).

Utvärderingen av styrelsens arbete gjordes utifrån en enkät utarbetad av SABO i samarbete med Styrelseakademin. Utvärderingen berörde bland annat effektivitet i styrelsearbetet, ansvarsfördelning, dokumentation och information, dialog med ägaren, huruvida atmosfären underlättat öppna diskussioner samt ordförandens och vice ordförandens roll.

De ordinarie ledamöternas närvarofrekvens uppgick till 83 procent (79) och suppleanternas till 53 procent (82).

	Oberoende av företaget	Oberoende av ägaren
Styrelsens ledamöter:		
Lars Svensson, ordförande	Ja	Ja
Lars Hedåker, vice ordförande	Ja	Ja
Inger Lindbom Leite, ledamot	Ja	Ja
Leif Jakobsson, ledamot	Ja	Ja
Håkan Fäldt, ledamot	Ja	Nej ¹
Anja Sonesson, ledamot	Ja	Nej ²
Susanna Lundberg, ledamot	Ja	Ja
Tore Robertsson, suppleant	Ja	Ja
Elin Brusewitz, suppleant	Ja	Ja ³
Fredrik Fernqvist, suppleant	Ja	Ja

¹ Ledamot kommunfullmäktige och kommunstyrelsen samt vice ordförande Tekniska nämnden

² 2:a vice ordförande kommunfullmäktige

³ Ledamot av Regionfullmäktige

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.

LEDNING

För övergripande styrning av verksamheten svarar ledningsgruppen. Gruppen har förändrats under året och sedan hösten består gruppen av nio personer utöver VD; förvaltningschef, utvecklingsstrateg, miljöstrateg, cheferna för finans, affärsutveckling, personal, kommunikation, utredning samt ny- och ombyggnad. För den övriga ledningen av bolaget finns ett antal såväl ständiga som mer tillfälliga grupperingar. Bland dessa finns chefsgruppen samt möten med hela personalen 4-6 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 av budgetuppfyllelse, underhållsupparbetsindex, medarbetarindex 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 nomineras av kommunfullmäktige och väljs av stämman 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. Det 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 genomföras organisationen krävs 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

Styrelsen bedömer att bolaget uppnår ägarens direktiv, dock produceras inte så många lägenheter som efterfrågats.

Bolaget har sunda finanser och finansiell kapacitet att förverkliga nyproduktion, renovering och förvärv på egna meriter. MKB har under 2014 färdigställt 385 lägenheter, vilket är en historiskt hög nivå. Under de senaste 40 åren har detta endast överträffats ett år (2002). Samtidigt kan det konstateras att bolaget inte kommit upp till de önskade nyproduktionsnivåerna, cirka 500 per år. För att nå den nivån uthålligt vidtas ett antal åtgärder.

- Bolaget behöver ett stabilt tillflöde av byggklara byggrätter (med lagakraftvunnen detaljplan). Detta kan åstadkommas genom tre principiella källor; 1) Kommunala markanvisningar, 2) Förvärv av fastigheter med byggklara byggrätter eller med möjlighet att planlägga samt 3) Via förtätning i det egna beståndet (på egen mark). Med en normal planläggningstid behövs en portfölj på cirka 2 500 byggrätter i olika planläggningsskeden för att kunna färdigställa 500 bostäder per år. Den portfölj som byggs upp ska ge möjlighet att producera bostäder i olika pris- och kvalitetsnivåer och i så stor del av staden som möjligt. Utöver detta kan upphandling av fastighet och entreprenad göras. Detta kan även bidra till ett jämnare resursutnyttjande av interna nyproduktionsresurser. Under det gångna året har MKB intensifierat arbetet med att fylla på med bostäder i produktion och med nya byggrätter enligt ovan. I slutet av året tecknades kontrakt gällande köp av två industrifastigheter i Sofielund i syfte att säkra framtida byggrätter i ett läge nära den tänkta Rosengårds station. Kontrakt har även tecknats gällande köp av 125 byggrätter i Limhamn. Vid årsskiftet var antalet bostäder i produktion 787 och 2015 beräknas ytterligare cirka 350 lägenheter produktionsstartas. Under 2015 kommer cirka 200 av dessa bostäder färdigställas och från och med 2016 bedöms nivån på 500 bostäder per år att kunna nås.

- Samarbetet med Boplats Syd (Malmö stads bostadsförmedling) är fortsatt mycket bra och verksamheten har under året utvecklats ytterligare i en positiv riktning både för Malmö men även för regionen. Sammanlagt är nu 12 kommuner anslutna till Boplats Syd, som förmedlade totalt 4 365 lägenheter under 2014. Av dem stod MKB för 61 procent (76). Övriga 39 procent stod de privata aktörerna för. Antalet lägenheter som Boplats Syd förmedlade i Malmö var totalt 3 767, varav MKB stod för 70 procent. En fråga som under

året varit aktuell är bristen i Boplats Syds systemutveckling. Ju fler aktörer och kommuner som ansluter sig, desto mer ökar det nuvarande systemets begränsningar. Ett gemensamt utvecklingsarbete tillsammans med Malmö stad har resulterat i att ett mer ändamålsenligt utnyttjande av lägenheter med särskild bostadsanpassning kommer att möjliggöras på Boplats Syd.

• Samarbetet med Malmö stads fastighetskontor/Lägenhetsenheten samt LSS har under året fungerat mycket tillfredsställande. Samarbetet med Lägenhetsenheten innehåller även utvecklingsfrågor och för andra året i rad har MKB och Boplats Syd tillsammans med Lägenhetsenheten samt Individ och Familieomsorgen (IoF) arrangerat ytterligare två inspirationsdagar för all ny personal inom socialtjänsten. Syftet var att öka kompetensen inom alla delområden och för hela arbetsprocessen i samarbetet med sociala lägenheter och för lyckade resultat på lång sikt.

• MKB:s möjlighet att kunna erbjuda sina kunder trygghet och trivsel i boendet är en förutsättning för att bolaget ska fortsätta vara attraktiv som hyresvärd och därför har ytterligare satsningar gjorts på trygghetsskapande verksamhet. I juni 2014 startade MKB en ny Trygghetsjour för att öka kundservicen och värna hyresgästernas trygghet och trivsel i boendet. Trygghetsjouren arbetar även med trygghetsvandringar i MKB:s område och är MKB:s förlängda arm då inte den egna personalen finns på plats.

• Bolaget hade vid året slut drygt 465 aktiva lägenhetsavtal, så kallade övergångslägenheter (boende hyr i andra hand av Malmö stad, målet är eget avtal efter 1-2 år). MKB lämnade 128 lägenheter under 2014 till Malmö stad/Lägenhetsenheten. Av dessa har 23 inflyttning 2015. Antalet avtal som skrevs över till eget kontrakt uppgick till 111 stycken 2014, vilket är mycket positivt.

• Bolaget hade under 2014 totalt 14 aktiva gruppboende med 6-8 personer per bostad av typen LSS, varav ett i nyproduktion (Marknadsplatsen Hyllie). LSS-boendet i Kvarteret Trevnaden har inflyttning i mars 2015. Planeringsarbete pågår för ytterligare ett LSS-boende i kvarteret Sofia. Behovet framåt beräknas fortfarande till 1-2 LSS-boenden per år. Vidare har MKB sex genomgångsboende/rehabiliteringsboende, exempelvis Per-Albin och Lönngården.

• När det gäller flyktingar har bolaget två gruppboenden för ensamkommande barn och ungdomar.

• Samarbetet med Malmö stad/Bostad Först (där boende erbjuds de mest utsatta i samhället) fortsatte under 2014 och har fungerat bra. Personaltäthet, tillsyn, långsiktighet samt tät uppföljning med fastighetsägare av verksamheten inger förtroende. Bostad Först har nått sitt uppsatta mål med 18-20 lägenheter 2014. Hittills har Bostad Först fått 8 lägenheter sammanlagt från MKB och fler kommer att erbjudas.

• Malmökommissionens rapport resulterade i ett samarbetsavtal mellan MKB och Malmö stad kring strukturellt hemlösa barnfamiljer som bor i dyra tillfälliga lösningar. Under 2014 lämnade MKB 27 av totalt 100 lägenheter utöver den årliga kvoten på drygt 100 lägenheter för sociala boende. Malmö stads utgifter för kortsiktiga boendelösningar minskar med drygt 33 000 kronor per månad/lägenhet. Arbetet fortsätter under 2015 och lägenheter lämnas kontinuerligt. Under 2014 ökade både den sociala och den strukturella hemlösheten i Malmö, den strukturella ökade snabbast.

• 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 erbjuder en spännvidd med lägenheter med egna kök och badrum, men också korridorsboende och olika varianter av gemensamhetsboende. MKB Student har ett förmedlingsavtal med Malmö Högskola som blockhyr cirka 160 möblerade lägenheter för internationella studenter.

• MKB äger och förvaltar närmre 700 seniorlägenheter. Bolagets arbete mot kundgruppen seniorer inkluderar samtliga seniora boenden i bolaget såväl som seniora boendekunder. MKB arbetar för att kunderna ska kunna bo kvar i sitt närområde när de blir äldre. Målet är att erbjuda boenden som passar seniorer, inte primärt att tillhandahålla ytterligare seniorhus. Som ett led i detta har "MKB efter jobbet" under 2014 arrangerat 97 aktiviteter för att ge deltagarna utökade intressen, nya bekantskaper samt visa upp det utbud som finns tillgängligt i staden. Aktiviteterna är av olika karaktär och kopplade till att stärka Malmös attraktivitet.

• Boplats Syd förmedlar för MKB:s räkning cirka 300 små enrumslägenheter (under 25 kvadratmeter) med företräde för ungdomar under 26 år.

LEDNING



TERJE JOHANSSON
Verkställande direktör
Född 1964, anställd 2013



MATS O NILSSON
Förvaltningschef
Född 1967, anställd 2006



GUNNAR ÖSTENSON
Affärsutvecklingschef
Född 1956, anställd 2014



JENNY HOLMQUIST
Miljöstrateg
Född 1974, anställd 2004



MAGNUS JÖNSSON
CFO
Född 1972, anställd 2002



CLAES JEPSSON
Ny- och ombyggnadschef
Född 1964, anställd 2014



LARS-ANDERS ROTHMAN
Utredningschef
Född 1961, anställd 2014



KARIN SVENSSON
HR-chef
Född 1965, anställd 1991



MARGARETHA SÖDERSTRÖM
Kommunikationschef
Född 1962, anställd 2008



ANNA WIKING
Utvecklingsstrateg
Född 1978, anställd 2004

STYRELSE



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



LARS HEDÅKER (M)
Vice Ordförande, född 1943
Byggnadsingenjör
Suppleant 2007-2011
Ledamot sedan 2011



INGER LINDBOM LEITE (S)
Ledamot, född 1947
Fd chef för individ- och familjeomsorg
i Stadsdelsförvaltningen i Rosengård
Ledamot sedan 1999



TORE ROBERTSSON (FP)
Suppleant, född 1945
Direktör
Suppleant 1991-1998, 2011-
Ledamot 2007-2011



ELIN BRUSEWITZ (S)
Suppleant, född 1986
Studerande
Suppleant sedan 2011
Ledamot av Regionfullmäktige



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



HÅKAN FÄLDT (M)
Ledamot, född 1951
Direktör
Suppleant 1999-2006
Ledamot sedan 2007
Ledamot i Kommunfullmäktige och
Kommunstyrelsen 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
Jur. kand.
Ledamot sedan 2011
2:a vice ordförande i Kommunfullmäktige



TIMO NÄRHI
Suppleant, född 1960
Arbetsagarrepresentant
Fastighetsanställdas förbund
Husvärd
Suppleant sedan 2013



ANDERS WU
Suppleant, född 1966
Arbetsagarrepresentant Vision
Bosocial utvecklare
Suppleant sedan 2011



LOUISE LAGERLUND
Sekreterare, född 1973
Stadsjurist
Sekreterare sedan 2011



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



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



HANS REMGREN
Ledamot, född 1952
Arbetsagarrepresentant Vision
Larm- och brandsamordnare
Ledamot sedan 2011



TERJE JOHANSSON
Verkställande direktör, född 1964
Anställd 2013



MAGNUS JÖNSSON
CFO, född 1972
Anställd 2002

MATS PÅLSSON
Revisor sedan 2003
Auktoriserad revisor, född 1960

ANN THEANDER
Revisorssuppleant sedan 2003
Auktoriserad revisor, född 1959

STEN DAHLVID
Lekmannarevisor sedan 1999
F d byrådirektör, född 1938

PER LILJA
Lekmannarevisorssuppleant sedan 2003
Civilekonom, född 1950

FASTIGHETSBESTÅND

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 i Östervärn, 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.

Omflyttningsfrekvensen ligger kvar på samma nivå som under föregående år, 12,6 procent. Det innebär att 2 900 lägenheter fick nya hyresgäster under året. Vakansgraden minskade något under året, till 0,5 procent (0,7). Minskningen kan vara en följd av att MKB effektiviserade och delvis modifierade uthyrningsprocessen under året.

MKB:S FASTIGHETSBESTÅND 2015-01-01

Fastighetsbeståndet	Yta (1000-tals kvm)	Andel	Hyra (Mkr)	Andel
Bostäder	1 568	91%	1 777	91%
Lokaler	154	9%	145	7%
Bilplatser			37	2%
Summa	1 722	100%	1 958	100%

Lägenheter	Antal lgh	Andel
A-läge	4 926	21%
B-läge	10 550	46%
C-läge	7 606	33%
Summa	23 082	100%

Yta ¹⁾	Yta (Tkvm)	Andel
A-läge	392	23%
B-läge	713	41%
C-läge	616	36%
Summa	1 722	100%

Hyra ¹⁾	Hyra (Mkr)	Andel
A-läge	524	27%
B-läge	817	42%
C-läge	618	31%
Summa	1 958	100%

Marknadsvärde ¹⁾	Värde (Mkr)	Andel
A-läge	8 608	36%
B-läge	9 849	41%
C-läge	5 693	24%
Summa	24 150	100%

¹⁾ Avser både lägenheter och lokaler

FASTIGHETER I A-LÄGEN

- 23 procent av MKB:s uthyrningsbara yta finns i A-lägen.
- 27 procent av bolagets hyresintäkt kommer från fastigheter i A-lägen.
- Som A-läge räknas centrala Malmö och områden i västra Malmö såsom Mellanheden, Rådmansvången, Potatisåakern, 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.
- 42 procent av bolagets hyresintäkt 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 44 procent.

FASTIGHETER I C-LÄGEN

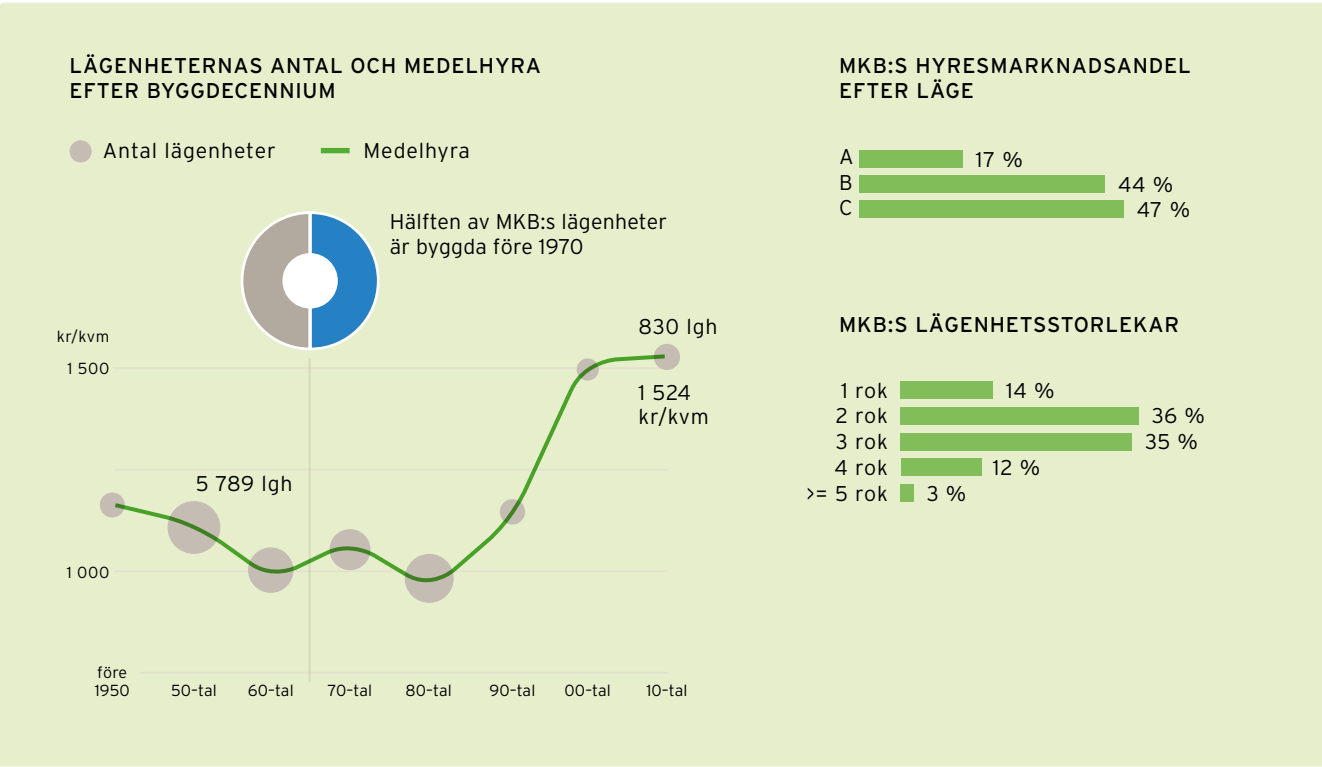
- 36 procent av MKB:s uthyrningsbara yta finns i C-lägen.
- 31 procent av bolagets hyresintäkt kommer från fastigheter i C-lägen.
- Som C-läge räknas de storskaliga miljonprogramsområdena såsom Nydala, Holma, Kroksbäck och Rosengård.
- MKB:s marknadsandel av hyreslägenheter i C-lägen är 47 procent.

LOKALANDEL

Andelen lokaler utgör cirka 9 procent av total area och består utslutande av ytor som är integrerade i bostadsbeståndet. Lokalerna är huvudsakligen uthyrda till företag med verksamheter som kompletterar boendet med olika former av serviceverksamhet.

FAKTA

- MKB:s andel av Malmös hyreslägenheter har ökat marginellt under året och utgör strax över 33 procent av marknaden.
- Under året har 163 hyreslägenheter i Malmö ombildats till bostadsrätter.
- Beståndet värderas till 24,2 miljarder kronor.
- MKB äger 286 bebyggda fastigheter.
- Totalt innehåller fastigheterna 23 082 lägenheter, varav 575 studentlägenheter och 693 seniorlägenheter.
- MKB förvaltar ytterligare 404 studentlägenheter åt Stadsfastigheter, varav 147 lägenheter är avsedda för internationella studenter.
- De samlade hyresintäkterna var 2,0 miljarder kronor.
- Den samlade förvaltningsytan är 1 721 900 kvadratmeter (1 699 232). Sedan år 2000 har ytan ökat med 13,4 procent.
- Taxeringsvärdet var 16,1 miljarder kronor (16,1).





Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år ⁽¹⁾	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra (2, 3) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 ⁽⁴⁾ kvm	Lokaler årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Bilplatser årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Total yta kvm	Total årshyra ⁽⁶⁾ tkr	Tax.värde tkr	Värde- år
ALMHÖG (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING O 7													
Stacken 8	Nydalav 9	1959	80	4 559	5 301	1163	207	61	53	4 766	5 415	35 609	1959
Summa			80	4 559	5 301	1163	207	61	53	4 766	5 415	35 609	
ANNElund (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING P 5													
Broderskapet 1	Vitemölleg 18	1957	167	9 821	11 336	1154	1067	837	318	10 889	12 490	88 645	1957
Färdigheten 1	Vitemölleg 13	1956	108	6 500	7 163	1102	324	108		6 824	7 271	49 202	1956
Summa			275	16 321	18 499	1133	1391	945	318	17 712	19 762	137 847	
ANNETORP (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING H 7													
Rapsen 2	Västanv 125-153	1984	8	836	908	1086	325	374		1161	1282	14 510	1984
Summa			8	836	908	1086	325	374		1161	1282	14 510	
AUGUSTENBORG (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING O-P 6-7													
Framtiden 1	Augustenborgsg 6-10 N Grängesbergsg 33	1950	210	12 491	14 225	1139	929	509	25	13 420	14 760	107 969	1950
Förrådet 2	Augustenborgsg 22	1951	132	8 335	8 933	1072	239	81	98	8 574	9 112	66 819	1951
Hösten 3	Augustenborgsg 7 N Grängesbergsg 35	1950	156	10 108	12 164	1203	1 684	1 467	53	11 792	13 684	95 941	1950
Oasen 4	Lantmannag 60	1949	27	1 356	1 680	1 239	73	32	25	1 429	1 738	12 097	1949
Passet 1	Augustenborgsg 4 Särlag 1-5	1950	97	5 566	6 479	1164	484	166	69	6 050	6 714	47 710	1950
Passet 4	Lindg 8	1959	15	962	1 084	1127	92	18	7	1 054	1 109	8 092	1959
Passet 6	Lindg 12	1961	22	1 329	1 668	1 255	48	26	96	1 377	1 791	12 537	1961
Sommaren 1	Augustenborgsg 15 N Grängesbergsg 42	1951	262	16 887	18 872	1118	1180	778	384	18 067	20 034	145 131	1952
Sommaren 2	S Grängesbergsg 44-46 Augustenborgs 21-25	1951	207	12 797	13 756	1 075	577	204	35	13 374	13 995	104 048	1951
Sommaren 3	N Grängesbergsg 44	1965/02	32	1 883	2 591	1 376			801	1 883	3 392	22 637	2002
Stammen 1	Lantmannag 52	1959	40	2 292	2 739	1195	738	728	156	3 029	3 623	23 875	1959
Särila 2	Lantmannag 62-66 Augustenborgsg 3 Särlag 9-13	1949	218	13 718	14 303	1 043	1 610	891	226	15 328	15 420	108 446	1949
Våren 2	Augustenborgsg 14	1950	212	12 745	14 200	1114	859	366	50	13 604	14 616	102 113	1950
Summa			1 630	100 470	112 694	1122	8 512	5 266	2 025	108 982	119 985	857 415	
BELLEVUEGÅRDEN (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING K-L 6													
Delsjön 1	Delsjög 2-18	1976	197	12 074	12 567	1 041	822	733	792	12 896	14 092	127 695	1976
Delsjön 2	Delsjög 20-34	1976	47	3 696	3 643	986				3 696	3 643	35 000	1976
Delsjön 3	Delsjög 36-54	1976	158	11 963	11 878	993	1 005	969		12 968	12 847	119 507	1976
Stensjön 4	Stensjög 42-60	1974	264	16 636	17 456	1 049	1 405	1127	1 007	18 040	19 589	177 788	1974
Stensjön 5	Stensjög 6-24	1973	222	17 048	17 194	1 009	1 064	817	78	18 112	18 089	169 012	1973
Stensjön 6	Stensjög 26-40	1974	48	3 631	3 756	1 034				3 631	3 756	34 800	1974
Summa			936	65 048	66 495	1 022	4 296	3 645	1 877	69 343	72 017	663 802	
BUNKEFLOSTRAND (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING F 11													
Fältmätaren 1	Tallmätareg 2-4	2005	18	1 296	1 852	1 429				1 296	1 852	15 230	2005
Lövmätaren 1	Björkmätareg 1-3	2005	25	1 866	2 626	1 407				1 866	2 626	21 699	2005
Skogsmätaren 1	Skogsmätareg 1-5	2006	34	2 514	3 569	1 420				2 514	3 569	29 514	2006
Ängsmätaren 1	Lindmätareg 2-6	2006	27	1 944	2 783	1 431				1 944	2 783	23 045	2006
Summa			104	7 620	10 829	1 421				7 620	10 829	89 488	
DAMMFRI (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING K-L 5													
Dammfri 2	Köpenhamns v 8 Korsör v 3	1983 2005	76	6 405	7 718	1 205	1 495	1 497	20	7 900	9 235	108 916	1983/05
Hilleröd 3	Pilåkers v 9-11 John Ericssons v 71-73	1952	138	8 023	10 041	1 251	183	97	91	8 206	10 229	119 752	1952
Hilleröd 5	John Ericssons v 75-79	1953	132	7 437	9 375	1 261	372	163	37	7 809	9 576	110 673	1953
Korsör 2	Köpenhamns v 14-16 Korsör v 11	1948	85	5 655	6 908	1 222		18	164	5 655	7 091	80 974	1948
Korsör 3	Köpenhamns v 10-12 Korsör v 7	1948	74	5 248	6 307	1 202	80	38	278	5 328	6 623	74 847	1948
Langeland 3	Ribev 12	1949	35	2 453	3 009	1 227	77	12		2 530	3 021	35 446	1949
Nyborg 15	Köpenhamns v 28	1949	32	2 049	2 384	1 163	60	20	443	2 109	2 847	31 037	1949
Nyborg 16	Köpenhamns v 26	1950	22	1 544	1 835	1 188	62	23		1 606	1 858	22 150	1950
Nyborg 17	Köpenhamns v 24	1950	32	2 049	2 485	1 213	64	48		2 112	2 533	29 664	1950
Nyborg 18	Köpenhamns v 22	1950	21	1 544	1 854	1 200	62	19		1 606	1 872	22 200	1950
Nyborg 19	Pilåkers v 3	1951	24	1 575	1 977	1 255				1 575	1 977	22 800	1951
Nyborg 20	Korsör v 21	1952	31	1 560	2 012	1 290	70	57		1 630	2 069	23 200	1952
Nyborg 21	Korsör v 23	1952	32	1 710	2 161	1 264	126	53		1 836	2 214	25 627	1952
Trumpeten 2	Bellevue v 3-5 John Ericssons v 85-87	1953/86	213	13 887	17 742	1 278	791	417		14 678	18 159	200 649	1986
Summa			947	61 139	75 807	1 240	3 440	2 463	1 034	64 580	79 304	907 935	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år ⁽¹⁾	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra ^(2, 3) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 ⁽⁴⁾ kvm	Lokaler årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Bilplatser årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Total yta kvm	Total årshyra ⁽⁶⁾ tkr	Tax.värde tkr	Värde- år
DAVIDSHALL (A-LÅGE) KARTHÄNVISNING M 4													
Haren 8	Erik Dahlbergsg 10	1928	11	790	894	1132	52	85		842	979	11 188	1930
Holmen 7	Jörgen Ankersg 11-13 Ö Rönneholmsv 7-9	1903	41	4 700	5 012	1 066	1 772	2 048		6 472	7 059	78 814	1953
Tigern 4	Davidshallsg 4	1893/79	6	506	542	1 072	128	151		634	693	42 453	1970
Tigern 5	Davidshallsg 6	1893/79	6	506	606	1 198	215	278		721	884	⁽⁷⁾ Tigern 4	
Tigern 6	Davidshallsg 8	1893/79	15	1 411	1 560	1 106	355	604		1 765	2 164	⁽⁷⁾ Tigern 4	
Summa			79	7 912	8 613	1 089	2 522	3 165		10 433	11 778	132 455	
FLENSBURG (B-LÅGE) KARTHÄNVISNING N 6													
Bohus 5	Dalaplan 3-5 Trelleborgsv 1	1940	203	8 742	14 294	1 635	277	398		9 018	14 691	83 756	1972
Kuratorn A	Per Albin Hanssons v 2 Per Albin Hanssons v 45	2002	32	819	1 597	1 951				819	1 597		
Summa			235	9 561	15 891	1 662	277	398		9 837	16 288	83 756	
FRIDHEM (A-LÅGE) KARTHÄNVISNING J 4													
Potatisåkern 5	Vikingag 92-102 Köpenhamnsv 77-99	2000	135	14 394	22 367	1 554			506	14 394	22 872	277 000	2001
Potatisåkern 6	Köpenhamnsv 101-105 Marietorps allé 3-5	1995	164	16 745	26 875	1 605	142	152	1 004	16 887	28 032	315 800	1996
Västerfallet 14	Beritta Gurrisg 27 Marietorps allé 4	1991	18	1 757	2 523	1 436	115	35	137	1 872	2 694	30 719	1991
Summa			317	32 896	51 765	1 574	257	186	1 647	33 153	53 598	623 519	
FÅGELBACKEN (A-LÅGE) KARTHÄNVISNING L 4													
Ryttmästaren 16	V Rönneholmsv 43	1955	89	4 463	5 636	1 263	131	149	142	4 594	5 927	68 340	1966
Tuborg 3	Kronborgsv 3	1947	35	2 978	3 259	1 094	373	318		3 351	3 577	42 088	1947
Vilhelmstorp 1	V Rönneholmsv 52	1954	52	3 048	3 652	1 198	579	486	117	3 627	4 256	47 115	1954
Örsholm 4	Törnskärsg 5 Mariedalsv 46 Kronborgsv 7 Köpenhamnsv 1 Edw Lindahlsq 19 Törnskärsg 5	1955	124	7 671	8 944	1 166	1 823	1 468	479	9 494	10 891	120 343	1955
Summa			300	18 161	21 491	1 183	2 906	2 421	738	21 066	24 651	277 886	
GAMLA LIMHAMN (A-LÅGE) KARTHÄNVISNING H 5-6													
Apan 3	Linnég 72	1948	31	1 778	2 433	1 368	622	479		2 400	2 912	27 961	1947
Dromedaren 9	Linnég 69-71	1950	30	1 850	2 472	1 337			15	1 850	2 487	26 800	1950
Hussvalan 2	Rabyg 75 Ålgg 24	1949	44	2 631	3 253	1 236	77	34		2 708	3 287	37 600	1949
Hussvalan 3	Rabyg 77 Västänv 51 Ö Ansgarig 120	1951	41	2 485	3 002	1 208	834	768	23	3 318	3 794	41 068	1951
Kungsfågeln 15	Ålgg 27	1992	11	582	817	1 404				582	817	10 057	1993
Läderlappen 2	Högerudsg 16-18 Ålgg 15-19 Rabyg 70	1949	179	11 202	13 634	1 217	1 282	883	71	12 484	14 587	165 854	1949
Uroxen 19	Linnég 60	1951	9	513	678	1 322				513	678	7 692	1951
Summa			345	21 040	26 290	1 250	2 815	2 163	109	23 855	28 562	317 032	
GAMLA STADEN (A-LÅGE) KARTHÄNVISNING M-N 3													
Generalens hage 49	Hospitalsg 12-14	1929/92	7	472	682	1 446	562	999		1 034	1 681	7 950	1992
Humle 21-22	Norreg 1 Humleg 2 Österg 2-4	1894/93 2005	29	3 488	4 284	1 228	974	991		4 462	5 275	57 283	1947
Humle 29	Humleg 4	1894/01					1 328	2 198		1 328	2 198	15 603	2001
Humle 30	Norreg 3 Norregränd 1	1987	23	1 970	2 396	1 216			168	1 970	2 564	30 337	1987
Sankt Jörgen 8	Kalendeg 29 Stora Nyg 33	1926	26	1 923	2 540	1 321	351	766		2 274	3 307	34 206	1929
Svanen 3	Kyrkog 3	1929/97	15	1 470	1 894	1 288	835	1 274		2 305	3 168	33 073	1997
Sågen 10	Gröneg 9 Stora Trädgårdsg 8-12	1976	32	2 105	2 645	1 257	526	481	169	2 631	3 296	36 733	1976
Väveriet 15	Grynbdog 8	1930/85	10	991	1 295	1 306	100	164		1 091	1 459	15 180	1941
Summa			142	12 419	15 736	1 267	4 675	6 873	337	17 094	22 946	230 365	
GRÖNDAL (B-LÅGE) KARTHÄNVISNING M 7													
Teknikern 1	Teknikerg 1-7, 13-19	1971	144	9 840	11 609	1 180	291	151	400	10 131	12 160	80 635	1971
Summa			144	9 840	11 609	1 180	291	151	400	10 131	12 160	80 635	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år ⁽¹⁾	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra ^(2, 3) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 ⁽⁴⁾ kvm	Lokaler årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Bilplatser årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Total yta kvm	Total årshyra ⁽⁶⁾ tkr	Tax.värde tkr	Värde- år
GULLVIKSBOG (C-LÅGE) KARTHÄNVISNING O-P 8-9													
Abiturienten 2	Gymnasistg 31-35	1966/90	57	4 680	4 726	1 010	1 057	842		5 737	5 568	36 868	1976
Censorn 1	Censorsg 2-12	1966/89	97	8 097	8 054	995	691	525	412	8 788	8 991	62 129	1976
Gymnasisten 3	Gymnasistg 17-29	1966/88	146	12 489	12 626	1 011	331	84	295	12 820	13 005	93 656	1976
Studenten 1	Gymnasistg 2-4	1965/82	247	17 688	17 775	1 005	4 944	6 529	338	22 632	24 642	149 405	75/83
	Censorsg 1-3												
	Eriksfältsg 100												
Studenten 2	Gymnasistg 6-10	1965/82	269	18 975	19 431	1 024	459	384	598	19 433	20 412	135 054	1965
	Censorsg 5												
Summa			816	61 929	62 612	1 011	7 482	8 363	1 643	69 411	72 618	477 112	
HELENEHOLM (B-LÅGE) KARTHÄNVISNING N 6													
Jämtland 29	Finlandsg 12-16	1920/75	12	466	554	1 188				466	554	3 619	1932
Jämtland 9	Finlandsg 18	1956	105	5 799	6 519	1 124	570	216	60	6 369	6 795	43 888	1956
Summa			117	6 265	7 073	1 129	570	216	60	6 835	7 349	47 507	
HERMODSDAL (C-LÅGE) KARTHÄNVISNING O 8-9													
Docenten 5	Docentg 10	1964	75	5 186	5 337	1 029	304	128	48	5 490	5 513	36 864	1964
Professorn 7	Eriksfältsg 91-93	1962	72	4 622	5 068	1 096	339	67	50	4 962	5 185	34 719	1963
Summa			147	9 808	10 405	1 061	643	196	98	10 451	10 698	71 583	
HERRGÅRDEN (C-LÅGE) KARTHÄNVISNING Q-R 6													
Landsfiskalen 1 (8)	von Rosens v 50-62	1972	154	11 437	11 746	1 027	526	491	343	11 963	12 580	84 164	1972
Landsfiskalen 2 (8)	von Rosens v 66-78	1969	138	10 709	10 935	1 021	1 332	1 149	350	12 041	12 435	79 792	1969
Summa			292	22 146	22 681	1 024	1 858	1 640	694	24 004	25 015	163 956	
HOLMA (C-LÅGE) KARTHÄNVISNING L 7-8													
Grensaxen 1	Snödroppsg 42-68, 82-86	1973	120	7 899	8 038	1 018	748	580		8 648	8 618	58 768	1973
Grensaxen 2	Snödroppsg 70-80	1974	90	7 242	7 185	992	1 837			9 079	7 185	57 902	1979
	Påskilijleg 19-41												
Holma 2	Påskilijleg 1-5	1974/91	101	6 746	7 005	1 038	485	459		7 230	7 464	51 461	1974
	Snödroppsg 34-40												
Holma 3	Snödroppsg 14-32	1974/91	93	6 393	6 487	1 015	612	663		7 006	7 150	48 144	1974
Holma 4	Snödroppsg 4-12	1974/91	108	6 913	7 020	1 016				6 913	7 020	49 800	1974
Häcksaxen 1	Snödroppsg 21-43	1973	72	5 794	5 689	982				5 794	5 689	40 800	1973
Lövråfsan 1	Snödroppsg 3-19	1973	105	7 114	7 220	1 015				7 114	7 220	51 200	1973
Skyffeljärnet 2	Hyacintg 14-40	1973	94	6 632	7 916	1 194	995	924		7 627	8 840	55 548	1973
Skyffeljärnet 3	Hyacintg 4-12	1973	120	7 190	7 358	1 023				7 190	7 358	52 400	1973
Stångsågen 1 / Röjsaxen 1	Hyacintg 2	1973					751	483		751	483	2 432	1973
Vattenkannen 2	Hyacintg 42-54, 56-64	1972/93	102	6 348	6 818	1 074	689	680		7 037	7 498	51 168	1982
Vattenkannen 3	Hyacintg 66-80	1972	42	2 961	2 974	1 004	163	49		3 124	3 023	21 174	1972
Summa			1 047	71 232	73 709	1 035	6 280	3 838		77 512	77 547	540 797	
HYLLIEVÅNG (A-LÅGE) KARTHÄNVISNING K 9													
Marknadsplatsen 3	Hyllie Boulevard 1-5	2014	93	5 855	10 355	1 769	303	606	11	6 158	10 971	71 818	
	Hyllie Vattenparksg 5	2014											
Summa			93	5 855	10 355	1 769	303	606	11	6 158	10 971	71 818	
HÄSTHAGEN (A-LÅGE) KARTHÄNVISNING M 4													
Prinsen 6	Erik Dahlbergsg 18	1927/13	17	1 452	1 918	1 321	75	79		1 527	1 997	17 392	1930
Summa			17	1 452	1 918	1 321	75	79		1 527	1 997	17 392	
JOHANNESLUST (B-LÅGE) KARTHÄNVISNING R 3													
Bergkristallen 23	Revingehedsg 4-64	1986	27	2 616	2 810	1 074			17	2 616	2 827	30 678	1986
Summa			27	2 616	2 810	1 074			17	2 616	2 827	30 678	
KATRINELUND (B-LÅGE) KARTHÄNVISNING P 3-4													
Katrinelund garage	Ö Farnv	1961							245		245		
Katrinelund 11	Eriksdalsg 9	1961	80	4 826	5 336	1 106			100	4 826	5 436	38 800	1961
Katrinelund 15	Ö Farnv 6	1961	79	4 674	5 098	1 091			63	4 674	5 160	37 400	1961
Katrinelund 16	Katrinelundsg 4	1961	85	4 814	5 384	1 119	110	62	107	4 924	5 554	40 800	1961
Katrinelund 17	Katrinelundsg 6	1961	82	4 986	5 602	1 124	81	38	57	5 067	5 697	42 200	1961
Katrinelund 18	Katrinelundsg 8	1961	89	5 072	5 722	1 128			60	5 072	5 781	42 400	1961
Rönnen 3	Rönnblomsg 11	1978/02	487	12 546	20 729	1 652	1 900	2 475	23	14 446	23 226	185 183	2002
Rönnen 4	Rönnblomsg 1-5	2004	87	5 528	6 836	1 237			117	5 528	6 953	61 400	2004
Summa			989	42 445	54 707	1 289	2 091	2 574	771	44 535	58 053	448 183	
KIRSEBERGSSTADEN (B-LÅGE) KARTHÄNVISNING Q 2-3													
Kirsebergstornet 4, 11	Högamölleg 2-6	1978	35	2 791	2 891	1 036	1 626	1 518	166	4 417	4 574	31 878	1979
	Vattenverksg 3												
Kroken 4	S Bulltoftav 58	1930/79	11	837	746	892				837	746	6 273	1978
Ryggen 17	Musketörög 9-13	1953	56	3 404	3 920	1 152	271	156	130	3 675	4 207	33 864	53/75
	S Bulltoftav 50												
Ryggen 8	S Bulltoftav 52	1932/75	9	453	463	1 021				453	463	⁷⁾ Ryggen 17	
Värjan 7	Solg 19	1920/75	7	360	374	1 039				360	374	2 805	1944
Summa			118	7 845	8 394	1 070	1 897	1 674	296	9 741	10 364	74 820	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år ⁽¹⁾	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra ^(2, 3) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 ⁽⁴⁾ kvm	Lokaler årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Bilplatser årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Total yta kvm	Total årshyra ⁽⁶⁾ tkr	Tax.värde tkr	Värde- år
KROKSBACK (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING K 7													
Mellanbäck 1	Sörbäcksg 1-59	1968	197	15 177	14 607	962	1 685	1 093	806	16 862	16 505	109 030	1968
Norrbäck 3	Norrbäcksg 2-42	1967/82	276	25 562	23 399	915	3 410	3 438	787	28 972	27 624	189 160	1975
Sörbäck 1	Sörbäcksg 24-44	1968/82	165	13 121	12 423	947	802	688	775	13 923	13 886	98 293	1978
Sörbäck 2	Sörbäcksg 2-22	1968/81	128	11 922	10 980	921	1 701	1 690		13 623	12 670	87 919	1970
Sörbäck 3	Hyllievångsv 5-33	1968	90	6 561	6 616	1 008	364	162		6 925	6 778	46 732	1968
Summa			856	72 344	68 024	940	7 962	7 071	2 368	80 305	77 463	531 134	
KRONBORG (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING L 5													
Hälsingör 8	Kronborgsv 8	1960	42	3 639	3 958	1 087	1 151	1 043	196	4 790	5 196	56 737	1960
Kronborg 8	Köpenhamns v 6	1953	53	3 106	3 869	1 246	1 125	1 399	187	4 231	5 455	55 346	1953
Kronborg 9	Köpenhamns v 2-4	1964	97	6 796	7 913	1 164	1 421	1 770	356	8 216	10 039	112 645	1964
Roskilde 2	Kronborgsv 10	1948/87	38	3 208	3 704	1 155	236	249		3 444	3 953	46 555	1968
Summa			230	16 748	19 443	1 161	3 932	4 461	739	20 681	24 643	271 283	
KULLADAL (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING L-M 7													
Barberaren 6	Cederg 7	1952	20	905	1 231	1 361	395	277		1 300	1 509	9 100	1952
Fosiedalsgården	Södertorpsv 3-141	1981	68	7 664	8 345	1 089	80	47		7 744	8 392	72 730	1981
Summa			88	8 569	9 577	1 118	475	324		9 044	9 900	81 830	
KVARNBÝ (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING T 6													
Piggtisteln 1	Småfolksg 53-59	1994	4	490	349	712				490	349	4 445	1994
Spåttisteln 2	Pysslingg 9-15	1993	36	2 949	2 098	711	503	696		3 452	2 794	20 570	1993
	Småfolksg 22-38												
Vägtisteln 1	Småfolksg 1-51	1993	56	4 786	3 421	715				4 786	3 421	38 800	1993
Summa			96	8 225	5 868	713	503	696		8 728	6 564	63 815	
KÄGLINGE (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING (INFÄLLD)													
Tingdamsgrinden 2	Emil Göranssons v 97-185	1983	40	3 903	3 872	992	57	38	13	3 960	3 923 ⁽⁷⁾ Tingd.äng- en 2		
Tingdamssången 2	Hans Winbergs v 6-100	1983	44	4 230	4 245	1 004	130	71	13	4 359	4 329	64 426	1983
Summa			84	8 132	8 117	998	187	108	26	8 319	8 252	64 426	
LIMHAMNS HAMNOMRÅDE (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING F-G 4-5													
Sundholmen 2	Sundholmsg 21-33	2011	74	5 776	9 870	1 709	128	199	623	5 904	10 691	126 763	2012
Summa			74	5 776	9 870	1 709	128	199	623	5 904	10 691	126 763	
LINDEBORG (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING M 10													
Estraden 5	Henrik Menanders v 32-60	1986	75	7 263	6 900	950	184	146	365	7 447	7 412	52 400	1986
Summa			75	7 263	6 900	950	184	146	365	7 447	7 412	52 400	
LORENSBORG (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING K-L -6													
Lorensborg 3	Hallingsg 3	1958	314	19 956	24 110	1 208	1 833	1 831	592	21 789	26 533	230 149	1958
	Lorensborgsg 4												
Nytorp 1	Hallingsg 6	1959	324	21 263	24 636	1 159	3 525	2 344	433	24 788	27 413	241 435	1959
	Vendelsfridsg 5												
	Lorensborgsg 8												
Nytorp 2	Hallingsg 2-4	1958	141	9 507	10 860	1 142			182	9 507	11 042	99 000	1958
	Vendelsfridsg 1-3												
Vendelsfrid 2	Dammfriv 58	1957	187	12 289	14 360	1 169	1 093	357	99	13 382	14 816	133 424	1957
	Hallingsg 8												
	Lorensborgsg 11												
	Vendelsfridsg 11												
Vendelsfrid 4	Dammfriv 63	1958	105	6 398	7 617	1 190	232	283	40	6 630	7 940	69 830	1958
Vendelsfrid 5	Vendelsfridsg 12	1959	210	12 610	15 040	1 193	876	747	388	13 485	16 176	140 891	1959
Vendelsfrid 6	Stadiong 61	1960	105	6 305	7 611	1 207	480	561	51	6 785	8 223	72 173	1960
Vendelsfrid 7	Lorensborgsg 13	1959	196	11 747	13 859	1 180	1 644	1 229	119	13 391	15 207	132 619	1959
	Stadiong 57-59												
	Vendelsfridsg 10												
Summa			1 582	100 075	118 093	1 180	9 683	7 352	1 904	109 757	127 349	1 119 521	
LUGNET (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING N 3-4													
Brita 1	Amiralsg 1	1877/78	9	1 142	1 190	1 042	337	546		1 479	1 736	18 597	1978
	Drottningg 24												
Katten 17	Storg 4-18	1979	143	10 848	12 957	1 194	667	760	964	11 515	14 680	167 920	1979
	Lugna g 40-46												
Summa			152	11 990	14 146	1 180	1 004	1 306	964	12 994	16 416	186 517	
LÖNNGÅRDEN (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING P 6													
Häcken 1	Uddeholmsg 27	1953/92	44	2 077	2 250	1 083				2 077	2 250	18 072	1992
	N Grängesbergsg 34												
Häcken 2	Lönnng 62	1953/92	194	9 440	12 264	1 299	1 307	922	51	10 747	13 237	86 841	1953
	Uddeholmsg 29												
Summa			238	11 517	14 513	1 260	1 307	922	51	12 824	15 487	104 913	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år ⁽¹⁾	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra ^(2, 3) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 ⁽⁴⁾ kvm	Lokaler årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Bilplatser årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Total yta kvm	Total årshyra ⁽⁶⁾ tkr	Tax.värde tkr	Värde- år
MELLANHEDEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING K 5													
Fagotten 1	John Ericssons v 84-88	1953	142	8 080	10 115	1 252	641	557	92	8 721	10 764	120 861	1953
	Bellevuev 27												
	Övedsg 1-5												
Flöjten 1	Övedsg 2-6	1952	155	9 316	11 153	1 197	1 016	564	253	10 332	11 970	137 941	1952
	Bellevuev 29												
	Börringeg 1-5												
Violinen 1	Börringeg 2-6	1952	204	11 148	13 537	1 214	707	385	416	11 855	14 338	165 642	1953
	Bellevuev 31												
	Skabersjög 6-10												
Summa			501	28 544	34 805	1 219	2 364	1 506	761	30 909	37 071	424 444	
MÖLLEVÅNGEN (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING N-O 5													
Drivan 13	Falsterbog 28	1935/75	34	1 644	2 007	1 221	57	59		1 701	2 065	16 889	1975
	Kristianstadsg 26												
Hagen 1	Bergsg 32	1904	13	1 023	1 120	1 095	345	764		1 368	1 884	12 735	1978
	Möllevångstorget 1												
Hagen 2	Bergsg 34	1929/84	15	983	1 291	1 313	381	535		1 364	1 826	14 434	1984
	Sofielundsv 2												
Hagen 8	Sofielundsv 4-6		26	1 812	2 498	1 379	277	408	108	2 089	3 014	25 839	1984
Idet 4	Ystadsg 15	1907/70	23	1 010	1 298	1 286	251	201		1 261	1 499	11 562	1969
Idet 5	S Parkg 37	1906/69	31	1 487	1 798	1 209	553	469		2 040	2 266	16 678	1969
	Ystadsg 17												
Idet 8	Sofielundsv 14	1985	20	1 223	1 491	1 219				1 223	1 491	14 168	1986
Kastanjen 3	Almbacksg 18	1906/77	38	2 643	2 999	1 135	489	612		3 132	3 610	29 621	1977
	Amiralsg 31												
	Helsingborgsg 1												
Kastanjen 5	Almbacksg 14	1935	23	1 580	2 016	1 276				1 580	2 016	18 545	1986
Kastanjen 6	Almbacksg 12	1929	20	1 861	2 274	1 222	270	438		2 131	2 713	23 548	1986
	Bergsg 4												
Källan 7	S Parkg 31	1935	30	1 514	2 083	1 376	347	331		1 861	2 414	18 973	1935
	Simrishamnsg 20												
Lagern 10	Almbacksg 13	1980	42	3 562	4 041	1 134	66	17		3 628	4 057	35 600	1980
Lodet 1	Möllevångsg 43	1950	27	1 605	1 941	1 209				1 605	1 941	16 413	1975
	Ängelholmsg 8												
Lodet 2	Möllevångsg 45	1930/80	8	700	759	1 085				700	759	6 799	1980
Länken 1-2	Möllevångsg 49-51	1905/78	26	2 128	2 321	1 091	143	80		2 270	2 401	20 496	1978
Länken 4	Kristianstadsg 22	1907/75	20	1 376	1 674	1 216	285	312		1 661	1 986	16 076	1975
Skrået 1	Falkenbergsg 10	1939/88	26	2 066	2 232	1 080	197	224		2 263	2 456	21 684	1988
	Ystadsg 27												
Summa			422	28 216	33 842	1 199	3 660	4 449	108	31 876	38 399	320 060	
NORRA SOFIELUND (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING O 5													
Aftonen 3	Brobyg 7	1938/75	34	1 589	1 772	1 115	59	57		1 648	1 829	13 057	1948
	Hörbyg 8												
Bokmärket 1	Bokg 38-58	2014	107	8 065	11 517	1 428				8 065	11 517		
	Lantmannag 21-27												
	Sofielundsv 61-73												
Drömmen 11	Brobyg 14	1936/79	27	1 880	1 831	974	196	118		2 076	1 949	14 639	1950
	Lantmannag 7												
Läroboken 2	Bokg 22-36	2014	50	3 347	5 262	1 572				3 347	5 262	29 440	
	Rolfsg 6												
Vakten 2	Sofielundsv 44	1930/78	15	1 198	1 196	999				1 198	1 196	9 496	1978
Summa			233	16 078	21 579	1 342	255	175		16 333	21 754	66 632	
NYDALA (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING O 7-8													
Adjunkten 1	Adjunktsg 3-4	1963	359	24 199	24 992	1 033	2 971	2 180	846	27 169	28 018	183 010	1963
	Eriksfältsg 65-67												
	Lektorsg 4-6												
	Nydalatorget 1												
Magistern 4	Eriksfältsgatan 73	1962	196	12 109	12 822	1 059	1 208	841	645	13 317	14 307	91 768	1962
Magistern 5	Eriksfältsg 71	1962	184	11 432	12 449	1 089	4 221	3 583		15 653	16 033	97 106	1962
	Nydalatorget 2-4												
Magistern 6	Eriksfältsg 79	1962	192	12 310	13 016	1 057	230	124	190	12 539	13 330	89 430	1962
Summa			931	60 049	63 279	1 054	8 630	6 727	1 682	68 678	71 688	461 314	
OXIE KYRKBY (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING (INFÄLLD)													
Pantografen 30	Oshögav 60-64	1972	56	3 858	4 161	1 078			10	3 858	4 170	27 600	1972
Planimetern 1	Oshögav 86-90	1972	56	3 858	4 243	1 100	341	155		4 199	4 399	28 573	1972
Summa			112	7 716	8 404	1 089	341	155	10	8 057	8 569	56 173	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år ⁽¹⁾	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra ^(2, 3) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 ⁽⁴⁾ kvm	Lokaler årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Bilplatser årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Total yta kvm	Total årshyra ⁽⁶⁾ tkr	Tax.värde tkr	Värde- år
PERSBORG (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING P 6													
Persborg 12	Persborgsg 3-15	1955/86	539	35 437	38 774	1 094	2 949	1 931	622	38 386	41 327	293 245	1989
	Viborgsg 1-3												
	Sveaborgsg 1-3												
	Olofsborgsg 1-3												
Persborg 13	Persborgsg 17-19 V Kattarpsv 6-10	1955	198	11 978	13 532	1 130	2 310	1 632	25	14 289	15 189	106 903	1993
Solrosen 3	Persborgstorget 1-2 V Kattarpsv 4	1956/92	63	3 654	3 898	1 067	3 306	2 358		6 960	6 257	40 367	1992
Summa			800	51 070	56 204	1 101	8 565	5 920	648	59 634	62 772	440 515	
RIBERSBORG (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING L 4													
Askim 4	Carl Hillsg 6	1942/87	14	947	1 179	1 245			96	947	1 275	15 165	1987
Erikstorp 4	Erikstorpsg 6	1955	23	1 332	1 731	1 299	33	40		1 365	1 771	19 992	1955
Fräkne 8	Regementsg 17	1954	71	4 787	5 729	1 197	1 234	1 386	88	6 021	7 203	75 833	1954
	Erikstorpsg 14 Nils Forsbergs plats 2												
Summa			108	7 066	8 638	1 223	1 267	1 426	184	8 333	10 248	110 990	
RISEBERGA (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING S 4													
Draken 8	Carl Flormansg 1-5, 4-6	2011	80	6 162	9 263	1 503			151	6 162	9 413	71 600	2011
Summa			80	6 162	9 263	1 503			151	6 162	9 413	71 600	
ROSENVÅNG (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING I 6													
Lingonet 19, 21, 22, 24	Gunnarstorpsg 2-30	1943/82	4	216	272	1 257				216	272	6 966	1943
Summa			4	216	272	1 257				216	272	6 966	
ROSTORP (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING Q 2													
Rostorp 13	Lundav 57	1937/86	23	1 359	1 600	1 178				1 359	1 600	24 400	1986
Rostorp 14	Lundav 59	1938/86	16	1 387	1 431	1 032	47	18		1 434	1 449 ⁽⁷⁾ Rostorp 13		
Summa			39	2 746	3 031	1 104	47	18		2 792	3 049	24 400	
RÅDMANSVÅNGEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING N 4-5													
Abboten 14	Rådmansg 11	1910/73	24	1 526	1 872	1 227	2 075	4 020		3 601	5 892	22 200	1959
	Sankt Johannesg 5 Sankt Johannesg 7 (Konsthallen)												
Falken 23	Föreningsg 8-10	1929/82/92	42	3 181	3 539	1 112	585	828		3 766	4 366	50 348	82/92
	Mjölinaresg 1-5 Spång 10												
Havsuttern 4	S Förstadsq 63	1902/11	18	1 420	2 206	1 554	360	698		1 780	2 904	30 703	2011
Havsuttern 8	Kapellg 12	1905/93	24	1 012	1 349	1 333	130	168		1 142	1 517	17 816	1993
Hjärpen 14	Möllevångsg 36	2006	83	5 230	7 417	1 418			345	5 230	7 762	98 145	2006
	S Skolg 26	2006											
Klostret 4	Ö Rönneholmsv 2	1908/94	24	2 721	3 162	1 162	1 193	1 978		3 914	5 139	53 286	1994
Lekatten 1	Rådmansg 1												
	Slöjdq 2 S Förstadsq 93	1929	12	1 170	1 391	1 189	295	591		1 465	1 981	19 935	1979
Lekatten 2	Slöjdq 4	1929	13	878	1 089	1 240				878	1 089	14 435	1986
Lekatten 3	Slöjdq 6	1929	15	999	1 239	1 240				999	1 239	14 565	29/87
Monbijou 19	Bergsg 23	1993	28	2 537	2 914	1 149	295	416	143	2 832	3 473	40 851	1993
	Monbijoug 8												
Monbijou 20 (Bo-100)	Monbijoug 6	1991	39	3 515	2 372	675			130	3 515	2 502	39 903	1991
Rapphönan 10	Almbacksg 8-10	1905/75	22	1 497	1 751	1 170	324	366		1 821	2 118	23 257	1960
	Bergsg 11												
Rapphönan 11	Bergsg 9	1906/84	8	844	883	1 046	215	265		1 059	1 147	13 450	1986
Summa			352	26 530	31 181	11 75	5 472	9 328	618	32 001	41 128	438 894	
RÖNNEHOLM (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING L 4													
Luggude 9	Fågelbacksg 21	1938	28	1 588	1 910	1 203				1 588	1 910	22 600	1938
	Mariedalsv 35												
Riga 9	Lundbergsg 7-9	1983	20	1 998	2 164	1 083	1 028	1 251	150	3 026	3 565	37 609	1983
Sigrid 11	Tärningholmseg 8	1906/82	7	637	690	1 082				637	690	8 543	1980
Summa			55	4 223	4 763	1 128	1 028	1 251	150	5 251	6 164	68 752	
RÖRSJÖSTADEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING N-O 3-4													
Flora 9	Amiralsg 10	1929/97	19	1 174	1 442	1 228	222	281		1 396	1 723	18 974	1979
Judith 5	Kornettsg 11	19xx/77	8	736	800	1 087	70	21		806	821	10 264	1979
Lea 10	Kornettsg 18	1900/77	16	1 182	1 353	1 145				1 182	1 353	16 800	1977
Lea 11	Kornettsg 16	1900/74	34	1 435	1 959	1 365				1 435	1 959	23 200	1973
Lea 2	Stenbocksg 15	1929/74	22	1 254	1 540	1 228				1 254	1 540	18 400	1974
Lea 3	Stenbocksg 17	1929/74	24	1 222	1 466	1 200	30	9		1 252	1 475	18 000	1974
Lea 4	Stenbocksg 19	1929/72	25	1 356	1 664	1 227	25	5		1 381	1 668	20 000	1972
Lea 6	Föreningsg 49	1910/84	23	1 647	2 047	1 243	540	467		2 187	2 513	27 392	1929
	Stenbocksg 23												
Lea 9	Kornettsg 20	1900/88	21	1 527	1 779	1 165				1 527	1 779	21 800	1979
Olga 11	Stureg 14	1903/79	11	975	1 092	1 120				975	1 092	13 600	1979
Olga 2	S:t Pauli Kyrkog 13	1910/80	10	1 131	1 211	1 071				1 131	1 211	15 000	1980
Summa			213	13 638	16 352	11 99	887	782		14 525	17 134	203 430	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år ⁽¹⁾	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra ^(2, 3) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 ⁽⁴⁾ kvm	Lokaler årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Bilplatser årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Total yta kvm	Total årshyra ⁽⁶⁾ tkr	Tax.värde tkr	Värde- år
SEGEVÅNG (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING R 1-2													
Trädkronan 1	Segeparksg 7-9	2012	29	2 240	3 338	1 490			68	2 240	3 406	5 400	2014
Trädstammen 1	Segeparksg 2-6	2012	46	3 509	5 239	1 493			108	3 509	5 346	8 600	2014
Ögonbrynet 2	Kronetorpsg 29	1960	192	12 635	13 133	1 039	316	109	383	12 952	13 625	91 425	1960
Ögonfransen 1	Segevångsg 1	1961	115	7 872	8 320	1 057	690	574	79	8 562	8 972	59 738	1961
Ögonlocket 1	Ö Fäladsg 2-10	1960	300	18 160	20 258	1 116	1 576	1 494	563	19 736	22 315	142 771	1960
	Kronetorpsg 40-42												
Ögonlocket 7	Kronetorpsg 78	1962	272	15 849	17 392	1 097	228	109	324	16 077	17 825	119 959	1962
Summa			954	60 264	67 680	1 123	2 811	2 285	1 525	63 075	71 491	427 893	
SIBBARP (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING F-G 6-8													
Blanklaxen 1	Möllerörstränd 2-12 Sibbarpsv 2-10	1985	18	1 730	2 065	1 194			9	1 730	2 074	27 863	1986
Piggvaren 10	V Bernadottesg 10	1959/89	96	6 802	8 281	1 217	487	311	300	7 289	8 892	101 416	1969
Sillhagen 1	Hammars Parkv 13-31	2008	101	8 247	12 588	1 526	16	34		8 263	12 623	160 000	2009
Sillhagen 3	Hammars Parkv 1-3, 2-4	2010	60	4 571	6 820	1 492			132	4 571	6 953	86 800	2009
Slätrockan 1	Möllerörsg 10-30	1986	19	1 748	2 077	1 189	81	45		1 829	2 122	28 188	1986
	Sibbarpsv 12-16												
Sutaren 11	Polg 8	1959/89	71	4 798	5 981	1 247	387	245	174	5 185	6 400	71 668	1969
Summa			365	27 895	37 814	1 356	971	635	615	28 866	39 064	475 935	
SLUSSEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING O 2-3													
Axel 34	Porslinsg 1	1929/87	10	919	1 026	1 117	329	341		1 248	1 368	12 022	1987
	Ö Förstadsq 13												
Klas 7	Exercisg 6	1910/82	18	2 987	3 112	1 042	937	735		3 924	3 847	32 575	1930
	Ö Förstadsq 2												
Klas 8	Exercisg 4	1910/82	16	1 134	1 341	1 182	46	74	149	1 180	1563,792	12539	1930
Summa			44	5 040	5 479	1 087	1 312	1 151	149	6 352	6 778	57 136	
SOLBACKEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING K 5													
Lien 3 ⁽⁸⁾	Vilebov 27	2010	46	3 224	4 719	1 464			87	3 224	4 806	47 800	2010
Summa			46	3 224	4 719	1 464			87	3 224	4 806	47 800	
SÖDERVÄRN (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING N 6													
Ludvigsg 9	S Förstadsq 130	1958	21	1 284	1 441	1 123	506	384		1 790	1 825	14 696	1958
	Värmlandsq 6												
Södermanland 1	S Förstadsq 132	1969	40	1 441	2 097	1 455	349	328		1 790	2 425	17 449	1969
	Värmlandsq 5												
Summa			61	2 725	3 538	1 298	855	712		3 580	4 250	32 145	
SÖDRA SOFIELUND (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING N-O 6													
Fritz 1	Jespersg 17	1930/81	14	1 037	1 030	994	272	316		1 309	1 347	9 920	1981
	Sofiag 10												
Fritz 13	Jespersg 13	1954	53	3 068	3 342	1 089	116	58		3 184	3 400	24 400	1954
Fritz 4	Sofiag 4	1929/81	5	434	414	953				434	414	3 300	1979
Krönet 8	Jespersg 26-28	1938/86	40	2 915	3 002	1 030	58	93		2 973	3 095	39 845	86/87
	Lantmannag 57												
	Mogensg 1-3												
Krönet 9	Lantmannag 53-55	1930/87	23	1 852	1 817	981	38	43		1 890	1 860	⁽⁷⁾ Krönet 8	
Närke 7	Dalslandsg 3	1934/80	10	791	791	999				791	791	6 538	1980
Senius 1	Sofiag 13	1929/84	15	1 018	1 063	1 044				1 018	1 063	8 291	1979
	Jespersg 19												
Senius 11	Köpmansg 8	1928/81	6	508	471	927				508	471	3 875	1981
Senius 12	Köpmansg 10	1930/83	6	587	526	897				587	526	4 186	1979
Senius 3	Sofiag 9	1929/81	5	363	378	1 043				363	378	3 142	1981
Senius 4	Sofiag 7	1929/81	5	363	346	955				363	346	2 912	1981
Seved 1	Brageg 27	1965	15	1 046	1 003	959	109	22		1 155	1 025	7 938	1965
	Sevedsg 14												
Seved 2	Rasmusg 1-2	1955	135	7 521	7 795	1 036	941	472	58	8 461	8 325	61 425	1954
	Brageg 23-25												
	Sevedsg 12												
Seved 3	Jespersg 2	1954	101	5 150	5 417	1 052	1 276	946	8	6 426	6 371	45 422	1954
	Rasmusg 3												
	Sevedsg 6-10												
Seved 4	Ystadv 30-32	1954	143	7 792	8 006	1 028	686	270	242	8 478	8 519	62 511	1954
	Jespersg 3												
Summa			576	34 444	35 400	1 028	3 496	2 221	308	37 940	37 930	283 705	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år ⁽¹⁾	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra ^(2, 3) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 ⁽⁴⁾ kvm	Lokaler årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Bilplatser årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Total yta kvm	Total årshyra ⁽⁶⁾ tkr	Tax.värde tkr	Värde- år
TÖRNROSEN (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING P 5-6													
Bennet 1	Bennets v 3-7 Hårds v 2-6	1963/87	318	22 232	21 250	956	1 236	877		23 467	22 127	151 690	1974
Bennet 2	Bennets v 9 Hårds v 10-12	1963/86	185	12 738	12 196	957	135	37	4	12 873	12 237	86 600	1974
Bennet 3	Bennets v 11-17 Hårds v 14	1963/86	170	12 271	11 684	952	3 348	2 399	450	15 619	14 533	93 769	1974
Cronman 1	Cronmans v 1-5 Bennets v 6	1964/85	233	16 021	15 059	940	478	148	11	16 499	15 218	109 592	1975
Cronman 2	Bennets v 8-10 Cronmans v 9-11 V Kattarpsv 46	1964/85	152	10 514	10 255	975	3 192	3 979	506	13 705	14 740	93 444	1987
Summa			1 058	73 775	70 444	955	8 389	7 440	971	82 163	78 855	535 095	
VÄRNNHEM (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING O-P 3													
Enen 4	Celsiusg 15 Bertrandsg 6	1926/76	55	3 485	3 816	1 095	55	48		3 540	3 863	35 803	1960
Granen 13	Zenithg 9-11 Grang 3-13	1979	44	3 751	3 995	1 065	3 607	4 368	326	7 358	8 689	62 400	1979
Hugo 17	Föreningsg 85-87 Värnhemstorget 7-11 Kungsg 58-60 Ehrensårdsg 10-16	1923/61	126	7 731	8 996	1 164	915	952		8 646	9 948	87 414	1950
Summa			225	14 967	16 807	1 123	4 577	5 368	326	19 544	22 501	185 617	
VÄSTRA HAMNEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING K-L 1-2													
Ankarspelet 23	Barometerg 56-78	2008	74	6 024	11 377	1 889	209	435	828	6 233	12 639	127 953	2008
Flaggskepparen 6 ⁽⁶⁾	Flaggskeppsv 16-18 Vimpelg 43-47	2009	68	5 422	8 950	1 651	118	229	632	5 540	9 811	104 426	2009
Jungmannen 2	V Varvsgatan 5	2011	88	6 814	11 847	1 739	231	358		7 045	12 205	135 264	2011
Koggen 1 ⁽⁸⁾	Fregattgatan 26-28	2014	52	3 545	6 197	1 748				3 545	6 197	24 400	
Propellern 1	Salongsg 5-15 Roderg 10-16	2001	29	2 668	4 812	1 804				2 668	4 812	50 600	2001
Salongen 10	Sundspromenaden 17-27	2001	18	2 132	3 654	1 714	488	965	751	2 620	5 370	51 758	2001
Salongen 12	Salongsg 28-30 Sundspromenaden 5-13 Salongsg 10-12	2001	21	2 164	3 910	1 807	532	1 316		2 696	5 226	49 514	2001
Summa			350	28 768	50 747	1 764	1 578	3 303	2 211	30 346	56 260	543 915	
VÄSTRA SORGENFRI (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING N-O 4													
Alen 6	Bildesg 1 Disponentg 14	1929/83	17	1 502	1 488	991				1 502	1 488	14 333	1979
Avenboken 24	Kamrergatan 27	1931	13	855	988	1 155				855	988	9 351	1975
Boken 30	Kamrerg 1-7	1982	80	5 388	6 382	1 184	759	473	318	6 147	7 172	61 335	1982
Sälgen 1-2	Sankt Knuts v 15 Sorgenfriv 1-3 Mäster Henriksg 14	1938/81	38	2 998	3 087	1 030				2 998	3 087	30 400	1981
Summa			148	10 743	11 945	1 112	759	473	318	11 502	12 735	115 419	
ÖRTAGÅRDEN (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING Q 6													
Landskamreraren 1	Bennets v 19-33	1969	48	3 940	3 851	977	289	121		4 229	3 973	27 076	1969
Landskamreraren 6	V Kattarpsv 51-59 Hårds v 16-22	1969	44	3 228	3 197	990	770	436		3 998	3 633	25 257	1969
Landskamreraren 7	Bennets v 37-41, 45-49	1968/89	177	13 393	13 418	1 002	644	612	3	14 037	14 033	101 544	1978
Landskamreraren 8	Hårds v 26-34, 38-42	1968/88	124	10 963	10 286	938	388	384	571	11 351	11 241	76 503	1968
Landskanslisten 1	von Rosens v 1-29	1969/87	205	19 328	18 191	941	684	611	511	20 011	19 313	134 097	1969
Landskanslisten 2	Hårds v 44-66	1969/88	191	14 923	14 301	958	929	990	645	15 852	15 936	110 347	1979
Landskontoristen 1	von Rosens v 2-38 Adlerfels v 1-3	1969	129	10 236	9 977	975	4 439	5 069	729	14 675	15 775	93 072	1979
Landssekreteraren 2	Bennets v 12-48	1969	171	13 673	13 948	1 020	1 610	1 039	757	15 283	15 744	96 519	1969
Länsassessorn 1	Hårds v 9-59	1968	178	13 992	12 622	902	1 123	460	551	15 115	13 632	92 723	1968
Länsnotarien 1	Hårds v 61-111	1969	176	13 992	12 571	898	1 097	318	624	15 089	13 513	94 072	1969
Summa			1 443	117 668	112 364	955	11 971	10 041	4 390	129 639	126 795	851 210	
ÖSTERVÄRN (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING P 3													
Svante 19	Ringg 1-5 Lundav 2 - 6 Ö Förstadsg 60-62	1929/10	116	6 317	8 227	1 302	1 517	1 952		7 834	10 179	93 178	2010 96/99 1930
Svante 29	Lundav 8-14 Fredsg 25-33 Ringg 7-15	2008	228	15 591	21 689	1 391	376	691	923	15 967	23 303	230 228	2008
Yngve 1	Lundav 15 Höstg 31	2008	10	1 591	1 802	1 133	269	303		1 860	2 106	21 547	2008
Summa			354	23 499	31 718	1 350	2 162	2 947	923	25 662	35 588	344 953	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år ⁽¹⁾	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra ^(2, 3) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 ⁽⁴⁾ kvm	Lokaler årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Bilplatser årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Total yta kvm	Total årshyra ⁽⁶⁾ tkr	Tax.värde tkr	Värde- år
ÖSTRA SKRÄVLINGE (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING U 5													
Lejonhjärta 1	Lönnebergag 1-7	2011	36	2 844	4 257	1 497			70	2 844	4 327	32 555	2011
Lejonhjärta 3	Lönnebergag 17-25	2011	51	4 068	6 056	1 489	27	24	109	4 095	6 189	47 000	2011
Summa			87	6 912	10 313	1 492	27	24	179	6 939	10 516	79 555	
ÖSTRA SORGENFRI (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING O-P 4-5													
Degeln 6	Sorgenfriv 40-42	1974							235		235	1 084	1973
Hejaren 17	Torekovsg 1-3 Arildsg 2 Spånehusv 83	1983	50	3 685	3 769	1 023	1 138	714		4 823	4 483	35 038	1983
Hängbjörken 1	Båstadsg 6	1963	36	2 307	2 254	977	59	18	163	2 366	2 435	18 213	1963
Linden 1	Nobelv 121	1938/82	32	2 524	2 494	988	71	33		2 595	2 527	39 733	75/79
Linden 2	Nobelv 119	1937/82	25	1 997	1 917	960	647	667		2 644	2 585	124 829	⁽⁷⁾ Linden 1
Sorgenfri 1	Båstadsg 4 Sorgenfriv 27-35	1955	282	14 858	16 345	1 100	1 090	1 031	183	15 947	17 558		1955
Sorgenfri 4	Sorgenfriv 37-39 Ö Farmv 28	1967	105	7 604	7 763	1 021	494	308	309	8 098	8 379	62 863	1967
Sorgenfri 5	Spånehusv 66	1972	91	6 974	7 140	1 024	432	367	378	7 406	7 885	60 403	1972
Styrkan 18	Bodekullsg 52	1949	24	1 437	1 609	1 120				1 437	1 609	11 632	1949
Vänligheten 3	Sorgenfriv 41 Ö Farmv 28	1967	68	5 069	5 283	1 042	144	41	163	5 213	5 487	41 314	1967
Vänligheten 4	Sorgenfriv 43-45	1973	128	8 856	9 614	1 086	390	208		9 246	9 823	74 548	1973
Summa			841	55 311	58 189	1 052	4 464	3 387	1 429	59 775	63 006	469 657	
Totalt MKB Fastighets AB			23 082	1 567 538	1 779 913	1 135	154 363	141 607	36 907	1 721 900	1 958 428	16 142 907	

FÖRVALTADE FASTIGHETER 9

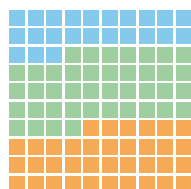
Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år ⁽¹⁾	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra ^(2, 3) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 ⁽⁴⁾ kvm	Lokaler årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Bilplatser årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Total yta kvm	Total årshyra ⁽⁶⁾ tkr	Tax.värde tkr	Värde- år
FLENSBURG (B-LÄGE))													
Kuratorn B	Cronquists g 10		145	4 587	7 333	1 599				4 587	7 333		
Summa			145	4 587	7 333	1 599				4 587	7 333		
KATRINELUND (B-LÄGE)													
Rönnen 1	Rönnblomsg 6		141	3 189	6 001	1 882				3 189	6 001		
Summa			141	3 189	6 001	1 882				3 189	6 001		
SEGEVÅNG (B-LÄGE)													
Östra Sjukhuset A	Östra fåladsg 34-36		35	828	1 432	1 729				828	1 432		
Östra Sjukhuset B	Östra fåladsg 38		32	992	1 576	1 588				992	1 576		
Östra Sjukhuset C	Östra fåladsg 40		51	953	1 682	1 765				953	1 682		
Summa			118	2 773	4 689	1 691				2 773	4 689		
Totalt förvaltade fastigheter			404	10 549	18 023	1 708				10 549	18 023		
Totalt MKB:s fastighetsbestånd och förvaltade fastigheter			23 486	1 578 087	1 797 936	1 139	154 363	141 607	36 907	1 732 449	1 976 450		

- Ombyggnad = genomgripande yttre och inre ombyggnad.
- Bruksvärdeshyror inkl vakanta objekt, hyresnivå 2015-01-01.
- Hyrorna avser bruksvärdeshyror. Boenderabatter som utgår på grund av de nya bruksvärderingarna (Malmömodellen) på för närvarande 1 345 tkr/mån redovisas ej. Rabatter på grund av självförvaltning och övriga hyresrabatter på totalt cirka 9 000 tkr redovisas ej.
- Uthyrningsbar yta exkl garage och P-platser.
- Kontrakterade hyror plus bedömda marknadshyror för vakanta objekt, hyresnivå 2015-01-01.
I hyresbeloppet ingår även av MKB använda kontors- och verkstadslokaler motsvarande en beräknad marknadshyra på cirka 16 150 tkr/år.
- Total årshyra inkl garage och P-platser, hyresnivå 2015-01-01.
- Fastigheterna är samtaxerade.
- Fastigheterna innehas med tomträtt.
- Fastigheterna består av studentlägenheter och ägs av Stadsfastigheter (Malmö stad) samt förvaltas av MKB.

HÄR FINNS MKB:S FASTIGHETER

MKB:s fastighetsbestånd delas in i tre typer av områden, utifrån fastigheternas läge; A-läge, B-läge och C-läge.

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



Läge

A - 23%

B - 41%

C - 36%

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	Kirsebergstaden	Nydala
Hyllievång	Kulladal	Törnrosen
Hästhagen	Kvarnby	Örtagården
Kronborg	Käglinge	
Limhamns hamnomr.	Lindeborg	
Lugnet	Lorensborg	
Mellanheden	Lönngården	
Ribersborg	Möllevången	
Rosenvång	Norra Sofielund	
Rådmansvången	Oxie kyrkby	
Rönneholm	Persborg	
Rörsjöstaden	Riseberga	
Sibbarp	Rostorp	
Slussen	Segevång	
Solbacken	Södervärn	
Västra hamnen	Södra Sofielund	
	Värnhem	
	Västra Sorgenfri	
	Östervärn	
	Östra Skrävlinge	
	Östra Sorgenfri	



MKB i samarbete med Aspekta AB
Art Director: Ulf Petterson Design
Formgivning och original: Eminent Reklambyrå
Infografik: Synbarligen
Illustrationer: KEDO Design
Foto: X-Ray Foto, Gustaf Johansson, Simon Klang,
Gugge Zelander, MKB:s bildarkiv
Kartor: Infab Vitamin AB
Tryck: Holmbergs i Malmö AB
Mars 2015 1500 exemplar

© Karta Malmö 2015
Infab Vitamin
www.infabvitamin.se



VÅR HISTORIA

1946

Malmö Kommunala Bostadsaktiebolag bildas.
Bolagets första byggprojekt var området
Augustenborg, som fortfarande ingår
i fastighetsbeståndet.



1994

MKB byter namn till MKB Fastighets AB.

MKB BYGGER

Augustenborg	1948-1952
Limhamn	1948-1951
Pildammsstaden	1950-1953
Mellanheden	1951-1953
Sorgenfri	1953-1955
Persborg	1954-1957
Lorensborg	1956-1959
Segevång	1959-1962
Nydala	1960-1963

1965

Regeringen beslutar bygga 100 000 bostäder
per år under tio år i "Miljonprogrammet".

MKB BYGGER

Rosengård I, II, III	1962-1969
Gullviksborg	1964-1966
Kroksbäck	1966-1968
Lindängen	1970-1972
Teknikern	1971
Oxie	1972
Holma	1972-1974
Bellevuegården	1973-1976
Lugnet	1979
Fosiedalsgården	1981
Dammfri	1983
Västerfallet	1991
Monbijou	1991-1993
Potatisåkern I	1996

2000-TALET

MKB BYGGER

Västra hamnen	2000-pågående
Potatisåkern II	2001
Augustenborg, senior	2002
Rönnen, studenthus	2004
Hjärpen	2006
Haga	2006
Bokaler	2008, 2009
Svante	2010
Hammars park	2010
Lien	2010
Törnrosen	2010
Draken	2011
Gyllins trädgård	2011
Fäladsmarken	2012
Sundholmen	2012
Trevnaden	2014
Bohus	2014
Hyllie	2014

2007 Brand på Potatisåkern.

Sonny Modig efterträder Lars Birve som VD.

2008 MKB förvärvar nio fastigheter vid
Möllevångstorget.

2009 Invigning av bokalerna Bennets bazaar
i Rosengård.

2010 MKB startar MKB Student.

2011 Flera stora arkitekttävlingar: Törnrosen
Tower, European 11.

2013 Första spadtaget för att skapa Holmastan
tas vid Holma torg.
Terje Johansson efterträder Sonny Modig
som VD.

2014 Det näst högsta antalet färdigställda lägen-
heter, 385, sedan 1970-talet.

“MITT MALMÖ”

I MKB Fastighets AB:s årsredovisning för 2014 reflekterar Staffan Tapper, med 407 A-lagsmatcher i Malmö FF:s ljusblå tröja, över sin hemstad Malmö och de snabba förändringar som sker för de som bor och lever här.

MKB är Malmös största bostadsbolag med 23 000 lägenheter. Ungefär var sjätte malmöbo bor hos oss. Det ställer stora krav på underhåll och renovering, men också på att utveckla Malmö genom att vara med och förtäta staden för att göra den tryggare och mer attraktiv.

En väl fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för Malmös tillväxt och välfärd.

Välkommen att läsa mer i vår årsredovisning om hur vi på MKB arbetar för att uppnå detta.

MKB FASTIGHETS AB
Box 50405, 202 14 Malmö
Adlerfelts väg 3
Telefon 040-31 33 00

www.mkbfastighet.se

