

ÅRS
REDO
VIS
NING
2016

INNEHÅLL

2016 I KORTHET	1
VD-ORD	2
MKB:s ROLL I MALMÖ	3
FÖRVALTNING	4
NYPRODUKTION	6
MEDARBETARE	8
STADSUTVECKLING	9
HÅLLBARA MKB	10
VÅRA FASTIGHETER	12
FASTIGHETERNAS VÄRDE	13
RESULTATSTRUKTUR	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	15
RESULTATRÄKNINGAR	17
BALANSRÄKNINGAR	18
FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL	20
KASSAFLÖDESANALYSER	21
NOTER	22
STYRELSENS UNDERSKRIFT	28
REVISIONSBERÄTTELSE	28
GRANSKNINGSRAPPORT	29

BOLAGSSTYRNING	30
FEMÅRSÖVERSIKT	32
LEDNING	33
STYRELSE	34
MKB 70 ÅR	36
BYGGHISTORIK	37

I september 2016 invigdes Greenhouse Augustenborg, MKB:s spjutspetsprojekt för hållbar livsstil.



2016 I KORTHET

544

FÄRDIGSTÄLLDA
LÄGENHETER (505)

2,7

OMSÄTTNING (2,0 MDR)

1 100

KOMMERSIELLA LOKALER
(1 100)

22 518

LÄGENHETER (23 618)

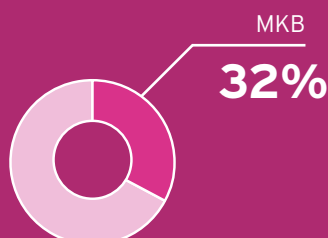
30,3

MARKNADSVÄRDE
(28,1 MDR)

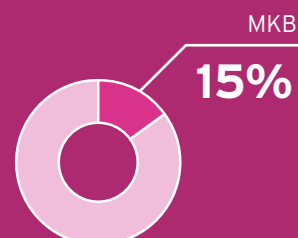
301

MEDARBETARE (288)

MARKNADSANDELAR



MKB:s marknadsandel av
hyresrätter i Malmö



MKB:s marknadsandel av det totala
bostadsbeståndet i Malmö

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma hålls den 26 april 2016, i Malmö rådhus.
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.

*Med drygt 22 500 lägenheter och
cirka 1 100 kommersiella lokaler
är MKB Fastighets AB det största
fastighetsbolaget i Malmö.*

- REKORDHÖG NYPRODUKTION
- 544 FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER
- STADSUTVECKLINGSPROJEKTET CULTURE CASBAH
I ROSENGÅRD PÅ VÄG ATT FÖRVERKLIGAS
- INFLYTTNING I SPJUTSPETSPROJEKTET GREENHOUSE AUGUSTENBORG
- MKB:S STUDENTER NÄST MEST NÖJDA I SVERIGE
- FÖRST I VÄRLDEN MED TVÄTTEKNIK MED KALLT VATTEN OCH UTAN TVÄTTMEDEL
- AVTAL OM FÖRNYBAR FJÄRRVÄRME SKA MINSKA MKB:S KLIMATPÅVERKAN MED 70 PROCENT

RESULTAT I SAMMANDRAG (MKR)	2016	2015	2014	2013	2012
Omsättning	2 726	2 018	1 898	1 826	1 749
Resultat efter finansiella poster	931	400	278	272	197
Operativt kassaflöde	1 215	616	506	531	400
Driftnetto	696	706	663	646	516
Bedömt marknadsvärde (Mdr)	30,3	28,1	24,2	21,6	20,6

VD HAR ORDET

REKORDHÖG NYBYGGNATION OCH NÖJDA KUNDER BIDRAR TILL ATT BYGGA FRAMTIDENS MALMÖ

Inflyttningen till Malmö är omfattande och bedöms fortsätta de närmaste åren. Efterfrågan på bostäder är mycket hög och under 2016 har vi därför lagt mycket resurser på produktion av nya bostäder, på kort och lång sikt.

De senaste åren har MKB successivt ökat nybyggnationstakten. Totalt färdigställdes 544 lägenheter under 2016, jämfört med 505 året innan och 385 under 2014. Vi är stolta över att överträffa målet på 500 nya bostäder med bred marginal. Inte sedan 1970-talet har vi tillfört Malmö så många bostäder under ett enskilt år.

De närmaste åren ska takten öka ytterligare. Det nya målet är 2 250 bostäder under 2017-2019, i snitt 750 nya bostäder per år, en utmaning som kommer att kräva gemensamma krafter från alla.

Nyproduktionen är viktig, men förvaltningen av det befintliga beståndet är grunden för ett långsiktigt starkt MKB. Vi arbetar nära våra kunder och mäter löpande hur nöjda de är. I årets mätning fick MKB de högsta värden som vi uppmätt.

Resultatet för 2016 är starkt och blev 931 miljoner kronor. Detta förklaras till stor del av försäljningen av 1 660 lägenheter i Rosengård inom ramen för stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah. Värdet på det samlade fastighetsbeståndet uppgår till 30,3 miljarder, vilket är en ökning med 2,2 miljarder jämfört med 2015. Under året gjorde vi investeringar på 1,4 miljarder kronor. Året innan investerade vi 1,8 miljarder, mer än en fördubbling mot 2014. Den höga takten beror främst på en hög nyproduktion, men också på att vi investerade 712 miljoner kronor i underhåll och förbättringar under 2016, vilket motsvarar 397 kronor per kvadratmeter.

CULTURE CASBAH PÅ VÄG ATT FÖRVERKLIGAS

Culture Casbah är MKB:s mest intressanta projekt för stadsutveckling. Målet är att utveckla och vitalisera Rosengård till en trygg, eftertraktad och central del av Malmö. Som en del av projektet planeras ett 22 våningar högt torn. Tornet och övriga nya bostadshus avses innehålla tillsammans cirka 200 nya bostäder och 30 affärslokaler.

Som ett led i att förverkliga Culture Casbah har MKB bildat ett gemensamt bolag tillsammans med fastighetsbolagen Balder, Heimstaden och Victoria Park. Det nybildade bolaget arbetar nu för att förverkliga Culture Casbah.

KUNDANPASSAT HÅLLBARHETSARBETE

MKB:s hållbarhetsarbete utgår från kunden. Vi investerar mycket inom såväl det sociala som ekologiska området. Exempelvis så invigdes spjutspetsprojektet Greenhouse under året, totalt 56 hållbara bostäder. Ett annat exempel som fått stor uppmärksamhet är våra miljöåtaganden i tvättstugor. När det gäller det sociala området har vi fortsatt våra breda satsningar genom att bland annat ge ungdomar läxhjälp och sommarjobb.

I årets mätning kring hur nöjda studenter är med sina boenden - Nöjd Studbo - fick MKB näst högst betyg i landet. 95 procent är som helhet nöjda med MKB som hyresvärd.

Under 2016 genomförde MKB hbtq-certifiering av all personal. Certifieringen är ett omfattande arbete kring normer och värderingar, som synliggör vårt strategiska arbete för att vara ett inkluderande företag.

MALMÖS FASTIGHETSMARKNAD FORTSATT STARK

Malmö fastighetsmarknad utvecklades starkt även under 2016. Vi ser fortsatt stor efterfrågan på fastigheter såväl för boende som för verksamheter. Det är attraktivt att investera i Malmö, inte minst i hyresrätter.

MKB är en stark aktör i en snabbt växande stad. Det är en spännande utmaning att bidra till att skapa ännu fler nya bostäder för allt fler Malmöbor. Samtidigt bidrar vi till en hållbar stad som kontinuerligt utvecklas för att hålla ihop ännu bättre. MKB är en viktig del i att bygga Malmös framtid.

Malmö i mars 2017



Terje Johansson, VD



MKB:s ROLL I MALMÖ

MKB har ett viktigt uppdrag: att skapa hem för alla som vill bo i Malmö.
Visionen "Hem för var och en" innebär att varje individ, ensam eller tillsammans med andra, har bra boende.

En väl fungerande bostadsmarknad är en grundförutsättning för Malmös tillväxt och välfärd. Det är också utgångspunkten i Malmö stads ägardirektiv och uppdrag till MKB. MKB ska bidra till hela Malmös attraktivitet genom att erbjuda bra och prisvärda bostäder till alla som vill bo här.

MKB:S ROLL I STADEN

MKB är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag med en marknadsandel på 32 procent av hyresrättsmarknaden i Malmö. Ungefär 50 000, var sjätte Malmöbo, bor i MKB:s fastigheter. Med drygt 22 500 lägenheter och cirka 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. Verksamheten ska baseras på långsiktighet och affärsmässighet.

MKB:S AFFÄRSIDÉ

MKB är ett allmännyttigt bostadsbolag som utvecklar och förvaltar boende med hyresrätt för alla som vill bo i Malmö.

MKB:S KÄRNVÄRDEN

MKB:s kärnvärden är: Modiga, Enkla, Tillsammans. Det innebär att MKB ska vara lyhörda och våga tänka nytt. Det ska vara enkelt att ha att göra med MKB och alla ska bli bemötta på ett prestigelöst och okomplicerat sätt. Tillsammans med kunder, samarbetspartners och kollegor skapas framgångsrika samarbeten där allas olikhet, erfarenhet, perspektiv, kompetens och bakgrund tillvaratas.

MKB:S MÅL OCH UTFALL 2016

	MÅL	UTFALL
➔ VÅRA KUNDER	» NKI index 63	» 69,4
➔ VÅRA MEDARBETARE	» Genomföra en hbtq-certifiering » NMI index 70	» Genomfört » 75
➔ VÅR VERKSAMHET	» Bygga 500 lägenheter » Minska klimatpåverkan per lägenhet med 20 procent till 2018	» 544 » Uppnådde 18% 2016
➔ VÅR EKONOMI	» Uppnå ett resultat på 265 miljoner kronor	» 931 miljoner kronor (motsvarande 342 miljoner kronor exklusive reavinst)

FRÅN KUNDMEDVETENHET TILL KUNDFOKUS

MKB:s förvaltning ska bidra till trygga och nöjda kunder genom bra boendemiljö och nära dialog. Bolagets målsättning är att vara kundens första val. Förutom en stabil grundförvaltning kräver det långsiktig planering samt fysiska förändringar såväl som sociala aktiviteter för att skapa trygghet, delaktighet och ansvarskänsla.

FOKUS PÅ TILLGÄNGLIGHET, BEMÖTANDE OCH LEVERANS

MKB har under året fokuserat på att gå från kundmedvetenhet till kundfokus. Särskild vikt har lagts på tillgänglighet, bemötande och leverans. En viktig målsättning är att kunderna ska tycka att det är enkelt att komma i kontakt med bolaget. För att stärka tillgängligheten ytterligare infördes ett nytt centralt system för felanmälan via telefon, plus att öppettiderna på lokalkontoren utökades. Nu går det även att göra felanmälan via hemsidan, en ny digital kanal för bolagets kunder.

Samtliga medarbetare inom MKB:s förvaltning har under 2016 arbetat utifrån individuella mål rörande kundservice. För att stärka kundmedvetenheten inledde MKB en utbildning i kundbemötande för alla medarbetare. Under 2016 initierade MKB en certifieringsprocess i bemötande bland bolagets leverantörer, vilken genomfördes under inledningen av 2017.

NÖJDA KUNDER

Åtgärderna har bidragit till att MKB stärkt sitt Nöjdhetsindex från 64,9 föregående år till 69,4 under 2016, en fin förbättring som nåtts tack vare stort engagemang hos samtliga medarbetare. MKB fick också näst högst betyg i studentbostadsbranschens kundundersökning Nöjd Studbo.

TRYGGHET GENOM MÖTEN OCH DIALOG

En viktig aspekt för trivseln är kundernas trygghet och vetskapen om vad som sker i områdena. MKB arbetar med aktiviteter som

ska stärka trygghet och trivsel genom dialog med kunderna och rörelse ute i områdena. Många av aktiviteterna är sprungna ur entusiasmen hos eldsjälar och föreningar i MKB:s bostadsområden.

Under året invigdes MKB exempelvis en fruktlund i bostadsområdet Holma. Initiativet kom från en lokal hyresgästförening. Fruktlunden bidrar till en skön närmiljö och stärker samtidigt grannsamverkan i området. I bostadsområdet Rosengård invigdes under året en botanisk trädgård som MKB har utformat tillsammans med elever från Örtagårdsskolan. I Kroksbäck har MKB i samverkan med bland annat Malmö stad byggt en aktiv mötesplats för unga. Ungdomar har deltagit i utvecklingsprocessen och har samtidigt ökat sin kunskap inom jämställdhet, antidiskriminering och hållbar stadsutveckling.

I Östra Sorgenfri arbetar MKB för att skapa liv i området genom att etablera ett nytt kulturcentrum i staden. I början av året kom MKB överens med konstnärskollektivet Cirkulationscentralen om att flytta in. Lokalerna kommer att inrymma ett femtontal mindre ateljéer, en större konferensdel samt restaurangverksamhet.

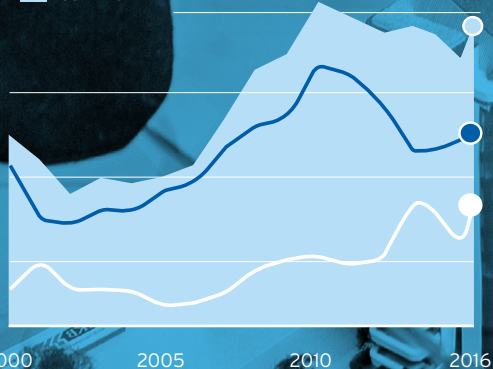
OPTIMERING I BEFINTLIGT BESTÅND

Under året har arbetet med driftoptimeringsinsatser varit omfattande. Samtliga husvärdar och driftpersonal har gemensamt tagit fram handlingsplaner för alla bostadsområden. I Augustenborg avslutade MKB ett omfattande stambyte som berört 285 lägenheter. I områdena Persborg och Augustenborg har stora takarbeten genomförts och Katrinelunds garagelänga har fått ett stort nytt sedumtak.

Projektet Lokal till hem har fortsatt och inom ramen för projektet har ytterligare 92 lokaler omvandlats till nya bostäder.

FÖRBÄTTRINGSINVESTERINGAR OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER 2000-2016 (KR/KVM)

— underhållskostnader
— förbättringsinvesteringar
■ summa



	2016	2015
Lägenhetsunderhåll (tillval mot hyrestillägg)	78	83
Övrigt lägenhetsunderhåll	79	61
Fastighetsunderhåll	71	75
Lokalunderhåll	9	7
Energibesparande åtgärder	1	4
Summa kostnadsfört underhåll	239	230
Förbättringsinvesteringar	159	96
Summa underhåll och förbättringsinvesteringar	397	326

FORTSATT HÖG NYPRODUKTION

Under 2016 fortsatte MKB sitt aktiva arbete med att hålla en hög nyproduktionstakt för att i kombination med projektet Lokal till hem nå målet om 500 nya bostäder. Resultatet för 2016 blev 544 nya lägenheter, påbörjad projektering av cirka 1 160 lägenheter och vid årsskiftet fanns 1 184 lägenheter i produktion.

Malmö växer fort och det behövs fler bostäder. MKB har som ett av Sveriges största fastighetsbolag och ledande aktör på Malmös bostadsmarknad ett stort ansvar för nyproduktion av hyresrätter i Malmö. Bolaget ska producera ett brett och differentierat utbud av attraktiva hyreslägenheter för hela Malmös befolkning. Då krävs ett starkt fokus på kostnader för att till ett rimligt pris kunna producera bostäder som fler ska kunna efterfråga.

MÅLSÄTTNINGEN INNEBÄR UTMANINGAR

Målsättningen 2 250 lägenheter 2017-2019 innebär utmaningar och under 2016 har mycket förberedande arbete genomförts i syfte att rusta bolaget för att kunna möta den ökade efterfrågan av bostäder. Aktivt arbete med att bygga upp och utveckla organisationen ger en bra plattform att utgå från. Detta har bland annat inneburit att MKB har rekryterat personer med tydligt ansvar för detaljplaner och genomförande av projekten. Arbetet med detaljplaner är viktigt inte minst för att möjliggöra fler byggrätter genom förtätning i de egna bostadsområdena. MKB har även fortsatt att arbeta intensivt för att hitta mer byggbar mark, såväl större utvecklingsprojekt som byggrätter.

En stor mängd projekt i kombination med en kraftigt växande organisation ställer större krav på säkerhet i framtagandet av projekten. Under 2016 har ett verksamhetssystem för att tydliggöra viktiga delmoment och krav vid projektframtagandet påbörjats.

För MKB är det av stor vikt att ha fokus på energieffektiva och hållbara lösningar och att på ett affärsmässigt sätt arbeta med detta är utvecklande för hela verksamheten. Under 2016 har bolaget med gott utfall arbetat med ett antal operativa miljömål kopplat till nyproduktionen som bland annat handlar om att i samverkan med arkitekter och entreprenörer hitta lösningar för att minska energianvändningen.

FÄRDIGSTÄLLDA

Stämpen (ungdomsbostäder), Västra hamnen	130
Limhamns läge, Limhamn	82
Trädstubben, Segevång	76
Hermod, Hyllie	53
Sjöjungfrun, Västra hamnen	48
Greenhouse, Augustenborg	44
Ombyggnation, Rosengård	19
Lokal till hem, ombyggnation	92
Summa	544

PÅGÅENDE PROJEKT I PRODUKTION **31/12 2016**

Limhamns läge, Limhamn	208
Sofia, Rörsjöstaden	177
Stapelbädden, Västra hamnen	167
Gjuteriet, Limhamn	151
Stora Högesten, Limhamn	105
Borrsnäckan, Limhamn	76
Städet, Annestad	58
Segepark, Segevång	58
Föraren, Sorgenfri	54
Pedalvagnen, Sorgenfri	52
Rönnen, Katrinelund	39
Ombyggnation, Rosengård	16
Lokal till hem, ombyggnation	23
Summa	1 184

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER i nyproduktion samt antal förvärvade lägenheter

	Nyproduktion	Förvärv	Summa
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
2015	505	-	505
2016	544	16	560
Summa	2 637	342	2 979

MÅNGFALDEN RUSTAR FÖR FRAMTIDEN

MKB:s medarbetare är den viktigaste resursen i arbetet för att möta kundernas behov, erbjuda ett hållbart och prisvärt boende samt att utveckla för framtiden. På MKB arbetar cirka 300 personer i olika åldrar, med olika bakgrund och erfarenhet. Personalens mångfald och gemensamma styrka gör bolaget väl rustat att möta framtiden.

MÅNGFALDSARBETE

Inkluderande och passionerade är MKB:s övergripande medarbetarmål. Det är så bolaget vill vara och uppfattas såväl internt som externt. Under 2016 har MKB genomfört en hbtq-certifiering som tillhandahålls av RFSL. Certifieringen innebär ett synliggörande av MKB:s strategiska arbete för god arbetsmiljö och ett respektfullt bemötande. Målet med certifieringen har varit att öka kunskapen, synliggöra begränsande strukturer och säkerställa en välkomnande kultur. Över 90 procent av medarbetarna har genomgått utbildningen som har bidragit till ett mer inkluderande och normkritiskt synsätt enligt medarbetarna själva.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

MKB arbetar aktivt för att vara en attraktiv arbetsgivare. Under året har bolaget förtydligat interna medarbetarprocesser. Det finns ett program för introduktion av nya medarbetare samt återkommande utvecklingsprogram. Det är viktigt för MKB att medarbetarna har förståelse för bolagets uppdrag och övergripande målsättningar. För att uppnå det har MKB återkommande stormöten med samtliga medarbetare. Vid årets företagsgemensamma studieresa till Berlin gavs alla medarbetare möjlighet till djupare insikt i stads- och fastighetsutveckling. Under resan diskuterades även värderingsfrågor och hur bolaget kan arbeta för att stärka kundnöjdheten.

MEDARBETARNÖJDHET

Engagerade medarbetare med en vilja att göra skillnad är väsentligt för att MKB ska vara en attraktiv arbetsgivare. MKB genomför årligen medarbetarenkäter och inför 2016 satte bolaget målet att uppnå index 70 vid mätning av medarbetarnöjdhet. Resultatet blev index 75.

REKRYTERING

Under året har antalet medarbetare ökat till 301 (288). Det har funnits ett fortsatt behov att rekrytera för att möta kraven på ökad nyproduktion. Vid rekrytering söker MKB mångfald när det gäller ålder och kön såväl som etnicitet. MKB:s medarbetare ska spegla bolagets kundgrupper och hela Malmö. Genom att MKB under året har arbetat med att i olika kanaler synliggöra bolaget som arbetsgivare har rekryteringsunderlaget varit bra.

ANTAL ANSTÄLLDA	2016*	2015
Antal anställda	301	288
varav män	183	177
varav kvinnor	118	111

FÖRDELNING KVINNOR/MÄN, SAMTLIGA ANSTÄLLDA



Kvinnor: 39%

Män: 61%

FÖRDELNING KVINNOR/MÄN, CHEFER



Kvinnor: 55%

Män: 45%

SNITTÅLDER

45 år (44)

Snittålder för samtliga fast anställda under året.

SJUKFRÅNVARO

4,7% (5,2)

Sjukfrånvaroprocent under året i förhållande till årsarbetstiden.

*Vid detta årsskifte ändrar MKB sitt sätt att redovisa antal anställda medarbetare, till att endast omfatta fast anställda personer. Föregående år har justerats till samma princip.

HELA MALMÖ SKA VARA ATTRAKTIVT

Under 2016 växte Malmö för 31:a året i rad och prognoser pekar på fortsatt ökning. Det är glädjande att många vill bo och verka i Malmö, men ställer samtidigt höga krav på infrastruktur, skolor, vård, omsorg samt trygga bostadsområden med tillgängliga bostäder. MKB är den största aktören i Malmö och ska vara föregångare, dels genom att stärka bolagets befintliga områden, dels genom att bygga nya bostäder.

Att utveckla staden innebär för MKB främst att skapa trygghet och bra boende. För att göra det och samtidigt bidra till Malmös attraktivitet utvecklar bolaget kontinuerligt de befintliga bostadsområdena. Parallellt bygger MKB nytt med olika hyresnivåer samt driver olika typer av projekt av skilda storlekar. Med rekordhög nyproduktion de senaste åren och flera stora sociala investeringar visar MKB att bolaget har kapacitet att vara med och driva stadens utveckling.

MKB:s uppgift är att tillföra nya bostäder som många kan efterfråga. Det handlar om att bredda utbudet för att möta kundernas behov av olika bostäder sett till geografi, storlek och standard.



CULTURE CASBAH PÅ VÄG ATT FÖRVERKLIGAS

Culture Casbah i Rosengård är MKB:s största stadsutvecklingsprojekt och tog under 2016 stora steg mot ett förverkligande. Culture Casbah är ett unikt stadsutvecklingsprojekt med målet att utveckla och vitalisera Rosengård till en trygg, eftertraktad och central del av Malmö. Som ett led i förverkligandet av Culture Casbah har MKB tillsammans med tre privata fastighetsbolag - Balder, Heimstaden och Victoria Park - bildat ett gemensamt bolag, som har förvärvat 1 660 lägenheter i Rosengård från MKB. Det nybildade bolaget kommer under 2017 att arbeta för att förverkliga Culture Casbah med cirka 200 nya bostäder, inklusive ett 22 våningar högt torn samt 30 lokaler för affärsverksamhet.

GREENHOUSE AUGUSTENBORG INVIGT & INFLYTTAT

Under 2016 invigdes Greenhouse Augustenborg och samtliga hyresgäster flyttade in. Greenhouse består av tre sammanhängande delar; ett 14-våninghus med 44 lägenheter, tolv studentrum och en förskola med ekoprofil. Greenhouse är certifierat enligt Miljöbyggnad Guld och Passivhus Feby. På taken finns 200 kvadratmeter solceller. Lägenheterna är byggda för att underlätta en hållbar livsstil.

HOLMASTAN VITALISERAR HOLMA

Holmastan är ett långsiktigt stadsutvecklingsprojekt som MKB driver tillsammans med Riksbyggen och Malmö stad. Holma torg, med tre nya punkthus och ett nytt torg mitt i miljonprogramsområdet Holma, var först ut i projektet. Syftet är att vitalisera området och tillföra över 1 000 nya bostäder, lokaler och mötesplatser på 15-20 års sikt.

För att bidra till en levande stad projekterar MKB för kommersiella miljöer vid planering av nya områden. MKB Lokal hyr ut lokaler som kompletterar boendet med service. Lokalytorna är integrerade i bostadsbeståndet och består av kontor, butiker, restauranger, vårdinrättningar, utbildningslokaler med mera.

MED KLIMAT OCH TRYGGHET I FOKUS

För MKB är arbetet med klimatfrågan den mest prioriterade miljöfrågan för att kunna erbjuda ett hållbart boende. Arbetet med social hållbarhet är fokuserat på att skapa trygghet i bostadsområdena, stärka möjligheterna till arbete och bidra till att möjliggöra bra skolgång.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

MKB:s övergripande mål är att minska den direkta klimatpåverkan per lägenhet med 20 procent till 2018. Redan 2016 uppnådde bolaget 18 procent minskning av klimatpåverkan per lägenhet. Dels minskade energianvändningen med 3,1 procent, dels påbörjade bolaget en övergång till mer förnybar fjärrvärme, med start av 15 procent 2016. Driftoptimering och individuell mätning av varmvattnet är viktiga åtgärder i energiarbetet, men också energieffektiv nyproduktion. För de nyproduktionsprojekt som beslutades om under året har 31 procent en energiambition på max 60 kWh/kvadratmeter, vilket överträffade målet som var 20 procent. Bolaget tecknade ett avtal om årligt ökande leveranser av förnybar fjärrvärme från och med 2016. Detta kompletterar energiarbetet och kommer att minska MKB:s direkta klimatpåverkan kraftfullt med minst 70 procent till 2021.

GREENHOUSE INVIGDES

Som största aktör på bostadsmarknaden i Malmö har MKB ett stort ansvar för att utveckla smarta lösningar som bidrar till en hållbar stad. Den 8 september invigdes Greenhouse i Ekostaden Augustenborg, ett av Sveriges främsta hållbarhetsprojekt - ett bostadshus med innovativa lösningar inom energi, miljöteknik, odling, livsstilsfrågor och gemenskap. Arbetet fortsätter nu genom att Greenhouse kommer vara föremål för studier och utvärderingar om hållbart boende. Redan nu ser MKB att flera mobilitetslösningar liknande de i Greenhouse kommer i annan nyproduktion. Detta är ett sätt för företaget att ge sina kunder smarta boendelösningar som samtidigt ger dem förutsättningar att minska sin klimatpåverkan.

Arbetet med att söka nya lösningar fortsätter. Ett världsunikt tvätttrum där varken tvättmedel eller varmvatten behövs är ett exempel på ett nytt utvecklingsprojekt som startades under året. Att tvätta med kallvatten ger stor energibesparing och minskar dessutom utsläppen och risken för allergier utan användning av tvätt- eller sköljmedel.

SOCIAL HÅLLBARHET

I arbetet med trygghetsfrågor som till exempel hemlösheten i Malmö har MKB under året samverkat med Malmö stad kring sociala kontrakt och övergångslägenheter. I år har 126 lägenheter i beståndet upplåtits för att lösa bostadssituationer för bland annat hemlösa barnfamiljer.

Med engagemang i initiativet Good Malmö, samarbete med Boost by FC Rosengård och krav på socialt ansvar i upphandlingar arbetar MKB för att öka sysselsättningen i staden. Utöver detta arbetar bolaget i olika projekt som riktar sig till såväl unga som vuxna. Exempelvis genomförde bolaget tillsammans med Gatukontoret och Cykelfrämjandet under 2016 pilotprojektet Cykelskolan. Målet var att öka människors mobilitet bland annat för att skapa arbetsmöjligheter. Skolan omfattade teoretisk utbildning såväl som praktisk cykelträning.

MKB deltog under året vid fotbollsföreningen MFF:s karriärdag. Tillsammans med Arbetsförmedlingen och 13 andra verksamheter mötte MKB 90 unga arbetssökande för fotbollsturnering och samtal kring potentiella arbetsuppgifter i bolaget.

FOTBOLLSTURNERING PÅ ZLATAN COURT

Under hösten arrangerade MKB tillsammans med FC Rosengård en fotbollsturnering på Zlatan court i Rosengård. Arrangemanget skapade en mötesplats för såväl barn som föräldrar och MKB fick möjlighet att stärka sin kontakt med de boende i området.

MKB har i flera år arbetat med att stötta skolelever med läxhjälp och sommarjobb inom ramen för projektet Biljett till framtiden. Under våren och hösten deltog 75 elever från årskurs 7 till 9 på Värner Rydénsskolan i Läxhjälp. 44 ungdomar fick sommarjobb. Bolaget ordnade tillsammans med leverantörer och samarbetspartners praoplatser till samtliga åttondeklassare på skolan.

KLIMAT-, ENERGI- OCH MILJÖNYCKELTAL

	2004 (referens)	2015	2016	Enhet
Klimatpåverkan per lägenhet ¹	1,8	1,4	1,2	Ton/lgh
Total energianvändning ¹	299	299	297	gWh
Specifik energianvändning ¹	193	171	166	kWh/kvm BOA+LOA
Solceller, installerad effekt	0	71	104	kWh
Andel lägenheter med tillgång till fastighetsnära sortering av förpackningar och tidningar ²	74	92	93	procent
Andel lägenheter med tillgång till matavfallsinsamling	8	80	82	procent

¹⁾ Normalårskorrigerade värde avseende delen som avser uppvärmning.

²⁾ Avser sortering i MKB:s och FTI ABs regi. För referensåret endast i MKB-regi.

VÅRA FASTIGHETER

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

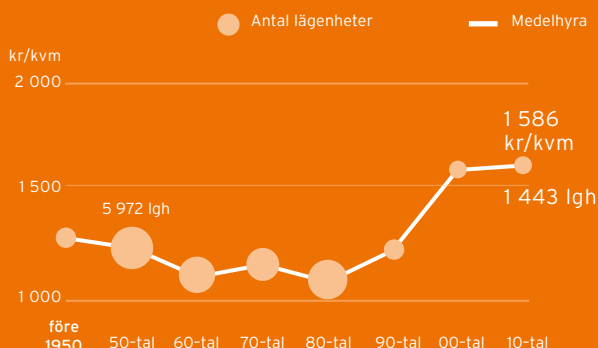
Fastigheterna i A-läge finns i centrala Malmö, där bolaget äger både nyproducerade fastigheter och äldre paradfastigheter. Även stadens västra delar räknas som A-läge. Här äger MKB fastigheter bland annat i Västra hamnen, Ribersborg, Limhamn och Dammfri.

B-läge innebär ofta att fastigheterna ligger nära centrum, exempelvis Augustenborg, Lorensborg, Värnhem och Möllevången. Andra områden är Persborg och Segevång.

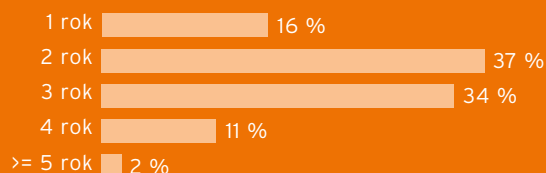
Beståndet i C-läge utgörs huvudsakligen av så kallade miljonprogramsområden. Till dessa områden räknas till exempel Kroksbäck, Nydala och Rosengård.

Omflyttningsfrekvensen låg kvar på 12,3 procent (12,3). Det innebär att 3 000 lägenheter fick nya hyresgäster under året. Vakansgraden ökade något under året, till 0,9 procent (0,7). Vakanserna berodde främst på renoveringar/uppgraderingar av lägenheter samt övriga orsaker som till exempel projektet Lokal till hem.

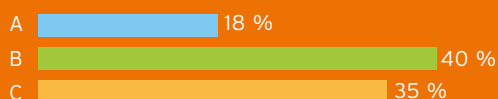
LÄGENHETERNAS ANTAL OCH MEDELHYRA EFTER OMBYGGNADSÅR/NYBYGGNADSÅR



MKB:S LÄGENHETSSTORLEKAR



MKB:S HYRESMARKNADSANDEL EFTER LÄGE*



MKB:S FASTIGHETSBESTÅND 2017-01-01

Fastighetsbestånd	Yta (1000-tals kvm)	Andel	Hyra (Mkr)	Andel
Bostäder	1 508	90%	1 865	91%
Lokaler	172	10%	145	7%
Bilplatser			36	2%
Summa	1 680	100%	2 046	100%

Lägenheter	Antal lgh	Andel
A-läge	5 344	24%
B-läge	11 010	49%
C-läge	6 164	27%
Summa	22 518	100%

Yta ¹⁾	Yta (Tkvm)	Andel
A-läge	414	25%
B-läge	776	46%
C-läge	490	29%
Summa	1 680	100%

Hyra ¹⁾	Hyra (Mkr)	Andel
A-läge	591	29%
B-läge	920	45%
C-läge	535	26%
Summa	2 046	100%

Marknadsvärde ¹⁾	Värde (Mkr)	Andel
A-läge	12 266	40%
B-läge	12 447	41%
C-läge	5 634	19%
Summa	30 347	100%

¹⁾ Avser både lägenheter och lokaler

FAKTA

- MKB:s andel av Malmös hyreslägenheter har minskat marginellt under året och utgör cirka 32 procent* av marknaden.
- Beståndet värderas till 30,3 miljarder kronor.
- MKB äger 288 bebyggda fastigheter.
- Totalt innehåller fastigheterna 22 518 lägenheter, varav 586 studentlägenheter och 713 seniorlägenheter.
- MKB förvaltar ytterligare 408 studentlägenheter åt Stadsfastigheter, varav 158 lägenheter är avsedda för internationella studenter.
- De samlade hyresintäkterna var 2 miljarder kronor.
- Den samlade förvaltningsytan är 1 679 726 kvadratmeter (1 783 197). Sedan år 2006 har ytan ökat med 5 procent.

* Marknadsandelen är beräknad utifrån underlag från Malmö stad.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

MKB:s fastigheter var per värdetidpunkten 31 december 2016 värderade till 30,3 miljarder kronor (28,1). Efter justering för nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, uppgår värdeförändringen i jämförbart bestånd till 7,0 procent (8,2). Direktavkastningen var 2,4 procent (2,6) och totalavkastningen 9,4 procent (10,8).

VÄRDERINGSMETOD

MKB bedömer fastighetsvärdet genom interna värderingar som följer IPD Svenskt Fastighetsindex riktlinjer. Värdebedömning har gjorts med en kombination av en avkastningsbaserad metod och ortsprismetod, där den senare används för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden. Samtliga fastigheter har kategoriserats utifrån läge, skick och ålder. Värderingen baseras på 2017 års hyresnivå. Drifts- och underhållskostnader är anpassade efter objektens kvalitet. Direktavkastningskrav har bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation från ett flertal värderingsinstitut samt efter interna analyser av genomförda fastighetsaffärer. För att säkerställa värderingen har drygt tio procent av beståndet externvärderats.

BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

Fastigheternas marknadsvärde bedöms av MKB till 30,3 miljarder kronor, vilket motsvarar 18 067 kronor per kvadratmeter. MKB:s fastigheter är bokförda till 10,2 miljarder kronor (9,3) och taxeringsvärdet uppgår till 18,6 miljarder (17,1).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet vid restvärdesberäkning uppgår till 4,3 procent (4,6). För bostäder uppgår medelvärdet till 4,0 procent (4,3).

Indata i värderingsmodellen framgår av tabellen i högra spalten.

Värdetidpunkt	31 dec 2016
Kalkylperiod	10 år
Inflation och kostnadsutveckling	2%
Drifts- och underhållskostnad, medel, bostäder	446
Vakansgrad bostäder	0,5%
Vakansgrad lokaler	3-15%
Direktavkastningskrav restv. bostäder	2,75-5,75% (medel 4,0%)

FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING

Totalavkastningen för fastighetsbeståndet, det vill säga direktavkastningen plus årets värdeförändring, uppgick till 9,4 procent (10,8). Direktavkastningen är enligt IPD: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 2,4 procent (2,6), vilket tillsammans med värdeförändringen på 7,0 procent (8,2), exklusive nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, gav en totalavkastning på 9,4 procent (10,8).

REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET

ÖVERVÄRDE

Det sammanlagda värdet av fastigheterna var vid årsskiftet 30,3 miljarder kronor, det bokförda värdet 10,2 miljarder kronor och investering i pågående projekt 1,2 miljarder kronor. Med utgångspunkt från detta beräknas fastigheternas övervärde till 18,9 miljarder kronor.

JUSTERAD SOLIDITET

Bolagets redovisade egna kapital uppgick till 4,4 miljarder kronor och soliditeten till 34 procent. Med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, 18,9 miljarder kronor, kan den justerade soliditeten, utan justering för skatteeffekter, beräknas till 73 procent.

OMRÅDE - MARKNADSVÄRDE

Bedömt läge	Totalyta, kvm	Marknadsvärde, tkr	Ytandel	Värdeandel	Avkastn. krav bostäder	Kr/kvm
A	414 476	12 266 000	25 %	40 %	3,2 %	29 594
B	775 578	12 447 000	46 %	41 %	4,7 %	16 049
C	489 671	5 634 000	29 %	19 %	5,0 %	11 506
Totalt	1 679 726	30 347 000	100 %	100 %	4,0 %	18 067

RESULTATSTRUKTUR

MKB:s resultat efter finansnetto ökade under 2016 till 931 miljoner kronor (400). Bolaget avyttrade 1 660 lägenheter, vilket resulterat i en reavinst om 589 miljoner kronor. Tvisten med Fiberdata resultatfördes under året och medförde en resultatförbättring med 65 miljoner kronor. Reverseringar av tidigare gjorda nedskrivningar i beståndet förbättrade resultatet med 34 miljoner (57).

Hyresintäkterna ökade med 97 miljoner kronor (102) till 2 036 miljoner kronor, medan de totala driftskostnaderna¹ ökade med 103 miljoner (41) till 955 miljoner kronor. Underhållsnivån ökade med 25 miljoner till 427 miljoner (402). Driftnettot minskade med 10 miljoner till 696 miljoner (706), vilket framför allt berodde på bolagets expansion för att möta större nyproduktionsvolymen.

Totalavkastningen, baserat på fastigheternas marknadsvärden, uppgick till 9,4 procent (10,8), fördelat på 2,4 procent (2,6) i direktavkastning och 7,0 procent (8,2) i värdeförändring.

MARKNAD OCH HYRESINTÄKTER

2016 kännetecknades av en fortsatt stor efterfrågan på hyreslägenheter. Förhandlingarna med Hyresgästföreningen om 2016 års bostadshyror resulterade i ett avtal om totalt cirka 0,9 procent från den 1 juni 2016. I en överenskommelse med Hyresgästföreningen övergick MKB under slutet av 2015 till underhållshyror. De nya hyrorna införs vid omflyttning och motsvarar en hyreshöjning med 6,85 procent. MKB har sedan början av 1990-talet genomfört en successiv differentiering av hyrorna i beståndet utifrån fastigheternas läge och kvalitet. Under året har bolaget tillsammans med Hyresgästföreningen och privata fastighetsägare i Malmö arbetat med en uppdatering av den så kallade Malmömodellen, som ska ligga till grund för en förnyad värdering av samtliga lägenheter. Syftet med översynen är att löpande anpassa hyressättningen för att stödja hyresmarknadens mekanismer.

TOTALA DRIFTSKOSTNADER (KR/KVM)

	2016	2015
Reparationer/Skador	64	60
Skötsel, inre och yttre	66	65
Renhållning	27	27
Vatten	36	35
El	25	25
Bränsle	103	98
Bredband	3	3
Kabel-TV	3	2
Övriga driftskostnader	18	12
Summa driftskostnader	346	326
Övriga externa kostnader	65	48
Personalkostnader	123	114
Totala driftskostnader	534	487

TOTALA DRIFTSKOSTNADER¹

MKB:s totala driftskostnader ökade under 2016 med cirka 10 procent till 534 kronor per kvadratmeter (487). Ökningen beror på ökade kostnader för reparationer, värme, projektutveckling, övriga externa kostnader samt personal (personella förstärkningar gjordes bland annat inom avdelningarna för nyproduktion, förvaltning, underhåll/drift och ekonomi).

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 under senare år. Under 2016 uppgick kostnaderna till 239 kronor per kvadratmeter (230).

MKB har en beredskap att fortsätta med betydande underhåll och förbättringsinvesteringar de närmaste 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.

RÄNTEKOSTNADER

Finansnettot förbättrades med 18 miljoner kronor till -71 miljoner (-89). Under 2016 ökade nettoskulden med 880 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntekostnaden för bolaget uppgick till 1,0 procent (1,5), motsvarande 71 miljoner kronor netto. Räntetäckningsgraden under 2016 ökade till 17,9 (7,9) främst beroende på reavinst och lägre räntekostnader under året. På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 0,8 procent. Inkluderat räntederivatet uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 1,4 procent. Den genomsnittliga räntelöptiden med hänsyn till räntederivat var 2,7 år (2,4).

FASTIGHETSSKATT OCH SKATTESITUATION

Fastighetsskatten uppgick under 2016 till 39 miljoner kronor (37), 22 kronor per kvadratmeter.

Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på fastigheterna och skattemässigt värde uppgick vid utgången av 2016 till 1 885 miljoner kronor (1 784). Temporära skillnader för finansiella instrument uppgick till 64 miljoner kronor (63). MKB har inga obeskattade reserver.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETENS ART OCH INRIKTNING

Koncernens och moderbolagets verksamhet är huvudsakligen att utveckla, äga och förvalta hyresfastigheter med bostäder och lokaler för alla som vill bo och verka i Malmö. Moderbolaget har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

ÄGARFÖRHÅLLANDE

Moderbolaget är ett helägt dotterbolag till Malmö Stadshus AB, org. nr 556453-9608.

JÄMFÖRELSETAL

Den 30 december har fastigheterna Landskamreraren 1, 2, 6, 7 och 8 respektive Bennet 1, 2 och 3 samt Cronman 1 och 2 avyttrats. I samtliga resultatrelaterade beräkningar ingår dessa fastigheter såväl i årets siffror som i föregående års jämförelsetal. I balansposter per den 31 december 2016 är fastigheterna exkluderade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Omfattande pågående nyproduktion av bostäder

Totalt färdigställdes 544 lägenheter (505) och vid årsskiftet pågick produktion av ytterligare 1 184 lägenheter (920). Stora insatser gjordes för att bygga upp en betydande och mångsidig projektportfölj. Som ett resultat av en fortsatt utveckling av samverkan mellan MKB Fastighets AB, Malmö stads förvaltningar och näringsliv pågår utveckling av flera statsutvecklingsprojekt, ett projekt av mycket stor betydelse är Culture Casbah i Rosengård.

Förvärvade, nybildade och ett försålt

Under 2016 förvärvades följande bolag:

Bolag, fastighetsbeteckning och ägarandel:			
MKB Utomt 7 AB	(559066-5229), Uret 7	100 %	
Limhamn kv MIM2 AB	(559024-4199), Holmasticket 6	100 %	

(Tillträtt 2016) kontrakterats tidigare:

MKB Bensinpumpen 1 AB	(559020-7774), Bensinpumpen 1	100 %	
MKB Sjömannen 9 AB	(556703-3120), Sjömannen 9	100 %	

Den 16 december nybildades det helägda dotterbolaget MKB Malmö Fastighets AB (Grundstenen 156927), (559085-4724). Till MKB Malmö Fastighets AB bildades i sin tur två helägda dotterbolag: Culture Casbah Östra Fastighets AB (Grundstenen 156925), (559085-4500) samt Culture Casbah Västra Fastighets AB (Grundstenen 156924), (559085-4492).

I samband med nybildandet såldes fastigheten Bennet 2 till Culture Casbah Västra Fastighets AB och Landskamreraren 6 till Culture Casbah Östra Fastighets AB. Vidare ingicks avtal om fastighetsreglering genom vilka fastigheterna Bennet 1 och 3 samt Cronman 1 och 2 överförs till Culture Casbah Västra Fastighets AB och Landskamreraren 1, 7 och 8 samt Landssekreteraren 2 till Culture Casbah Östra Fastighets AB. Överföringarna gjordes till bokförda värden.

Den 19 december ingicks ett aktieöverlåtelseavtal genom vilket aktierna i Culture Casbah Östra Fastighets AB och Culture Casbah Västra Fastighets AB såldes vidare till ett nybildat dotterbolag, Culture Casbah AB (Grundstenen 156926), (559085-4708). Den 30 december ingicks ett aktieöverlåtelseavtal, igenom vilket 75 procent av aktierna i Culture Casbah AB såldes. Culture Casbah är därefter ett intressebolag till MKB Fastighets AB. Köparna till de 75 procenten är Heimstaden Invest AB (556788-1205), Balder Storstad AB (556676-4378) och Victoria Park Herrgården AB (556909-4484), vilka äger 25 procent vardera.

Aktieöverlåtelseavtalets genomförande är villkorat av bland annat att finansieringsfrågan löses samt att Konkursverket godkänner det tänkta samarbetet mellan bolagen. Några villkor har fram till avgivandet av årsredovisningen uppfyllts och styrelsen räknar med att övriga villkor kommer att uppfyllas under våren.

Under maj slutfördes fusionen mellan MKB Fastighets AB samt de båda dotterbolagen Boende Daniel tre AB (556824-8347) med fastigheten Hisstornet 2 och Boende Daniel fyra AB (556824-8339) med fastigheten Sluring 1.

Under slutet av 2016 genomfördes även försäljning avseende bolaget Boende Lotta fyra AB (559021-7484) med fastigheten Bryggan 1. Försäljningen grundade sig på ett optionsavtal som ingicks 2015 i samband med att flera andra fastigheter förvärvades genom bolagsköp i samma område. Fastigheten Bryggan 1 var den enda fastigheten som säljaren hade rätt att köpa tillbaka. Fastigheten är främst avsedd för parkeringar.

FASTIGHETSBESTÄNDET

Förändring av de hel- och delägda fastigheterna framgår av tabellerna nedan.

Antal lägenheter	Koncernen	Delägda	Total
Ingående	23 618		
Tillkommande förvärvade	16	1660	
Tillkommande nyproduktion	544		
Avgående	-1 660		
	22 518	1660	24 178

Yta	Koncernen	Delägda	Total
Ingående	1 783 197		
Tillkommande	27 505	130 976	
Avgående	-130 976		
	1 679 726	130 976	1 810 702

Twist med före detta Fiberdata

En tvist från början av 2000-talet avgjordes i Hovrätten i november 2015. Hifab Group AB tilldömdes att betala cirka 68 miljoner kronor till Rimp AB i likvidationskonkursbo, där MKB Fastighets AB är den största fordringsägaren, efter en utdragen tvist mot dåvarande Fiberdata gällande bredbandsinstallation. Eftersom ansökan om prövningstillstånd avslagits har under året cirka 65 miljoner kronor intäktsförts, varav 63 miljoner har betalats ut.

Fortsatt stor omfattning på underhåll och förbättring av beståndet
Fastighetsbeståndets åldersstruktur, med en hög andel hus byggda före 1975, innebär att det finns en beredskap att fortsätta med betydande underhållsinsatser de närmaste åren. Omfattningen kommer bland annat att prövas utifrån kapacitet i marknaden, prisbild samt förutsättningarna att upprätthålla en hög nyproduktionstakt.

MARKNAD

Efterfrågan på hyresbostäder var fortsatt mycket stark under året. Så gott som alla delmarknader kännetecknades av stor efterfrågan. Vid årsskiftet var 226 lägenheter (368) outhyrda, vilket motsvarar 1,0 procent (1,6) av beståndet.

INVESTERINGAR

De totala investeringarna uppgick under året till 1 377 MSEK (1 850). Av investeringarna avsåg 1 012 MSEK (1 426) nybyggnad, inklusive mark, samt projektet Lokal till hem och 285 MSEK (168) investerades i ombyggnad och förbättringar. Vidare investerades 31 MSEK i förvärv av en bostadsfastighet.

LIKVIDITET OCH SOLIDITET

Det synliga egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 4 435 miljoner kronor (3 602), vilket innebär en soliditet på 34 procent (32).

På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen cirka 0,8 procent. Inkluderat räntederivatet uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till cirka 1,4 procent. Den genomsnittliga räntelöptiden med hänsyn till räntederivat var 2,7 år (2,4).

FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDEN

Marknadsvärdet på fastigheterna har MKB beräknat till 30 347 miljoner kronor (28 061) per den 1 januari 2017. Årets värde är exklusive de sålda fastigheterna ingående i Culture Casbah Östra Fastighets AB och Culture Casbah Västra Fastighets AB. Värderingen följer IPD 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 inhämtning av generell marknadsinformation och kalkylering användes analysverktyget Datscha. Marknadsvärderingen föranledde återtagande av tidigare nedskrivningar (reverseringar) av Propellern 1, Ankarspelet 23, Salongen 10 och 12 (Västra hamnen), Havsuttern 4 (Rådmansvången) samt Trädkronan 1 (Segevång) med totalt 34,0 miljoner kronor.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Den allmänna efterfrågan på befintliga hyresbostäder i regionen är mycket stor. Resultat efter finansnetto för 2017 bedöms till cirka 250-275 miljoner kronor. Resultatprognosen rymmer flera osäkerhetsmoment som räntor, eventuella reverseringar och nedskrivningsrisker främst avseende nyproducerade fastigheter. Förhandlingen med Hyresgästföreningen om 2017 års bostadshyror resulterade i en höjning med cirka 0,9 procent från den 1 maj 2017. Underhållsvolymer planeras ligga på en hög nivå, 237 kronor per kvadratmeter. Förändringar i dessa parametrar inverkar på bolagets resultat. Underhållsnivån kan dock löpande anpassas efter rådande situation, exempelvis när det gäller nyproduktionsbehov och kapacitet i marknaden.

Marknadsräntorna bedöms så småningom återgå till ett normalläge runt 3,5-4 procent. För att behålla bolagets finansiella position kommer det att behövas en kombination av åtgärder, bland annat en successiv höjning av hyresnivån och kontinuerlig produktivitet utveckling.

Investeringsvolymen 2017 beräknas till drygt 2 000 miljoner kronor inklusive förvärv av mark. Ytterligare fastighetsförvärv kan tillkomma. Av investeringarna avser cirka 295 miljoner kronor förbättrings- och underhållsinvesteringar i befintligt bestånd. Det finns en osäkerhet i investeringarna, främst gällande affärsvolymerna samt förbättrings- och underhållsinvesteringarna. Under 2017 beräknas fler än 1 000 nya lägenheter kunna byggstartas.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER

RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

RESULTATDISPOSITION

Följande balanserade vinst ska behandlas av årsstämman (kr):

Balanserad vinst från föregående år	1 916 093 092
Årets resultat	77 484 677
	1 993 577 769

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så att i utdelning utbetalas, per aktie 2,2207 kronor

utdelning enligt huvudregel	3 311 000
utdelning för kommunens kostnader för strukturell hemlöshet	30 000 000
att i ny räkning balanseras	1 960 266 769
	1 993 577 769

RESULTATRÄKNINGAR

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Mkr	Not	2016	2015	2016	2015
RÖRELSENS INTÄKTER M.M.					
Nettoomsättning	3	2 036,2	1 939,7	1 980,2	1 923,4
Aktiverat arbete för egen räkning		10,3	9,3	10,3	9,3
Övriga rörelseintäkter	4	679,9	68,9	28,0	40,5
Summa rörelsens intäkter m m		2 726,4	2 017,9	2 018,5	1 973,2
RÖRELSENS KOSTNADER					
Driftskostnader	5	-638,6	-590,2	-603,1	-588,5
Underhåll	6	-427,0	-402,2	-427,0	-401,4
Fastighetsskatt		-39,4	-37,3	-38,0	-37,1
Övriga externa kostnader	7, 8	-115,8	-83,2	-136,2	-78,3
Personalkostnader	9	-220,5	-198,8	-220,5	-198,8
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-295,0	-273,5	-279,8	-264,1
Återföring av nedskrivning av fastigheter		34,0	56,6	34,0	56,6
Övriga rörelsekostnader		-22,5	-0,9	-21,5	-0,9
Summa rörelsens kostnader		-1 724,8	-1 529,5	-1 692,1	-1 512,5
Rörelseresultat		1 001,6	488,3	326,4	460,7
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	37,1	38,6	41,8	39,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-107,7	-127,5	-107,6	-127,5
Resultat efter finansiella poster		931,0	399,5	260,6	372,9
Bokslutsdispositioner	13	-164,2	-149,5	-164,2	-149,5
Skatt årets resultat	14	-28,5	-55,8	-18,9	-49,8
Årets resultat		738,3	194,1	77,5	173,6

BALANSRÄKNINGAR

Mkr	Not	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	15	10 228,8	9 341,2	9 121,0	8 728,6
Förbättringsutgifter på annans fastighet		0,6	0,8	0,6	0,8
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	49,1	50,3	33,8	30,0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	1 207,3	1 424,1	1 074,9	942,9
Summa materiella anläggningstillgångar		11 485,8	10 816,4	10 230,3	9 702,3
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	18	-	-	381,7	727,1
Fordringar hos koncernföretag		-	-	1 234,7	362,0
Andelar i intresseföretag	19	6,2	0,6	6,2	0,6
Andra långfristiga fordringar	20	30,3	5,9	5,3	5,9
Summa finansiella anläggningstillgångar		36,5	6,5	1 627,9	1 095,5
Summa anläggningstillgångar		11 522,3	10 822,9	11 858,2	10 797,9
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		19,4	21,2	14,1	15,9
Aktuell skattefordran		42,0	31,3	52,7	34,9
Övriga fordringar koncernföretag	21	442,6	353,7	404,4	346,1
Övriga fordringar		653,5	10,3	14,7	10,3
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	22	412,7	22,7	29,7	20,8
Summa kortfristiga fordringar		1 570,2	439,2	515,6	428,0
Kassa och bank		7,5	2,1	7,5	2,1
Summa omsättningstillgångar		1 577,7	441,4	523,1	430,2
SUMMA TILLGÅNGAR		13 100,0	11 264,3	12 381,3	11 228,1

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	23	1 500,0	1 500,0	1 500,0	1 500,0
Reservfond		0,0	0,0	205,0	205,0
Summa bundet eget kapital		1 500,0	1 500,0	1 705,0	1 705,0
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 196,2	2 101,9	0,0	0,0
Balanserat resultat		738,3	0,0	1 916,1	1 648,3
Årets resultat		0,0	0,0	77,5	173,6
Summa fritt eget kapital		2 934,5	2 101,9	1 993,6	1 821,9
Summa eget kapital		4 434,5	3 601,9	3 698,6	3 526,9
AVSÄTTNINGAR					
Uppskjutna skatteskulder	24	395,8	377,6	395,6	377,0
Övriga avsättningar	25	47,7	10,3	47,7	10,3
Summa avsättningar		443,5	387,9	443,3	387,3
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
	26				
Skulder till koncernföretag		7 560,5	6 624,6	7 612,8	6 672,0
Övriga skulder		43,0	46,5	43,0	46,5
Summa långfristiga skulder		7 603,5	6 671,1	7 655,8	6 718,5
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		190,9	221,5	179,9	215,5
Skulder till koncernföretag		63,1	32,9	44,2	32,9
Övriga skulder		23,5	16,5	20,9	15,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	341,0	332,4	338,6	331,8
Summa kortfristiga skulder		618,5	603,4	583,6	595,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 100,0	11 264,3	12 381,3	11 228,1

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

KONCERNEN	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Mkr			
Ingående eget kapital 2016-01-01	1 500,0	2 101,9	3 601,9
Utdelning 2015		-33,9	-33,9
Erhållet aktieägartillskott 2016		128,1	128,1
Årets resultat 2016		738,3	738,3
Utgående balans 2016-12-31	1 500,0	2 934,5	4 434,5

MODERFÖRETAGET	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Mkr					
Ingående eget kapital 2016-01-01	1 500,0	205,0	1 648,3	173,6	3 526,9
Omföring av föregående års resultat			173,6	-173,6	-
Utdelning 2015			-33,9	-	-33,9
Erhållet aktieägartillskott 2016			128,1	-	128,1
Årets resultat 2016			-	77,5	77,5
Utgående balans 2016-12-31	1 500,0	205,0	1 916,1	77,5	3 698,6

KASSAFLÖDESANALYSER

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Mkr	Not	2016	2015	2016	2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat		766,8	399,5	260,5	372,8
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	34	-331,9	207,7	288,2	202,1
Betald inkomstskatt		-20,9	-46,0	-18,1	-48,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		414,0	561,2	530,6	526,4
Förändringar av rörelsekapitalet:					
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-980,6	-9,0	-496,6	-274,0
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		11,0	111,0	-15,3	124,0
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-555,6	663,2	18,7	376,4
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av aktier i dotterföretag		-	-	-100,0	-320,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 351,7	-1 442,6	-1 185,4	-834,3
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		1 052,4	46,8	411,8	46,8
Förvärv av finansiella tillgångar		-5,6	-	-5,6	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-304,9	-1 395,8	-879,2	-1 107,5
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Erhållna aktieägartillskott		128,1	-	128,1	-
Utbetald utdelning		-33,9	-36,5	-33,9	-36,5
Lämnade koncernbidrag		-164,2	-	-164,2	-
Upptagna lån		9 337,0	1 626,0	9 337,0	1 626,0
Förfallna lån		-8 401,1	-860,0	-8 401,1	-860,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		865,9	729,5	865,9	729,5
Årets kassaflöde		5,4	-3,1	5,4	-1,6
Likvida medel vid årets början		2,1	5,2	2,1	3,7
Likvida medel vid årets slut		7,5	2,1	7,5	2,1

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.

VÄRDERINGSPRINCIPER KONCERNREDOVISNINGEN

Koncernredovisningen

I koncernredovisningen konsolideras Moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med den 31 december 2016. 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 realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretagen. I de fall realiserade förluster på koncerninterna tillgångar återförs vid konsolidering, prövas även den underliggande tillgångens nedskrivningsbehov utifrån ett koncernperspektiv.

Förvärvsmetoden

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv innebärande att det redovisade 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, dvs.

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

Obeskattade reserver

Eget kapitalandelen av obeskattade reserver ingår i posten *Annat eget kapital inklusive årets resultat*.

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 de som utförts, dvs. till försäljningspris exklusive mervärdesskatt. Hyresintäkter redovisas i den period utyrningen avser.

Försäkringsersättningar

Vid driftsstopp, skador och liknande som helt eller delvis täcks av Koncernens försäkringsskydd redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. 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

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: mellan 5 och 10 år
- * Datorer, hårdvara: 3 år
- * Bredbandsnät: 5 år
- * Förbättringsarbete på annans fastighet: 5 år

Tillkommande utgifter

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

Borttagande från balansräkningen

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

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

PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att 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, det vill säga på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar. Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter ingår i posterna Nettoomsättning.

Förvaltningsfastigheter ingår i posten *Byggnader och mark*.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Redovisning och värdering

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

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 och säkringsredovisning

MKB tillämpar en modell där kopplingen mellan säkringsinstrument och säkrad post sker på portföljnivå.

Den nominella nettovolymen säkringsinstrument ska inte överstiga aktuell lånevolym som löper med rörlig ränta. De derivatinstrument som används är ränteswappar för att säkra fasta ränterisker. Om säkringsförhållandet upphör justeras den säkrade postens redovisade värde med det upplupna värdet hänförligt till säkringsrelationen. Effektiviteten av säkringen förväntas vara hög. Denna bedöms genom att jämföra löptiden på underliggande lån med löptiden på ränteswapar. Räntebindningstiden i ränteswapens korta ben skall inte avvika mer än 3 månader från lånets räntebindningstid för att säkerställa en "följsamhet" vad gäller ränteförändringar. Bedömning av om huruvida säkringsredovisning skall tillämpas görs vid ingången av säkringsrelationen. Bedömning av om villkoren för säkringsredovisning är uppfyllda görs per varje balansdag därefter.

Borttagande från balansräkningen

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

SKATT

Inkomstskatter

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

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

Aktuell skatt

Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till 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, dvs. skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden.

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

Uppskjutna skatteskulder värderas baserat på hur Koncernen förväntar sig att reglera det redovisade värdet på motsvarande skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen, med undantag för uppskjuten skatt som uppstår vid substansförvärv, där den uppskjutna skatten nuvärdesberäknas.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

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, det vill säga alla balanserade vinster/förluster för innevarande och tidigare perioder.

LEASINGAVTAL - LEASETAGARE

Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

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 IPD Svenskt Fastighetsindex riktlinjer, och har gjorts med en kombination av en avkastningsbaserad metod och ortprismetod, där den senare utnyttjas för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden. För kalkylering har analysverktyget Datscha använts. Värderingen baseras på 2017 års hyresnivå och drift- och underhållskostnader är anpassade efter objektets kvalitet. Direktavkastningskrav har bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation från ett flertal värderingsinstitut samt efter interna analyser av genomförda fastighetsaffärer. För att säkerställa värderingen har drygt 10 procent av beståndet externvärderats av NAI Svefa. Drifts- och underhållskostnader för bostäder ligger i intervallet 375 - 500 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 446 kronor/kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet, viktat utifrån användning, vid restvärdesberäkning uppgår till 4,3 procent (4,6) och för bostäder på 4,0 procent (4,3). Indata i värderingsmodellen framgår av tabellen.

Försäljning 75 procent av aktier i Culture Casbah AB

Aktieöverlåtelseavtalets genomförande är villkorat av bland annat att finansieringsfrågan löses samt att Konkurrensverket godkänner det tänkta samarbetet mellan bolagen. Några villkor har fram till avgivandet av årsredovisningen uppfyllts och styrelsen räknar med att övriga villkor kommer att uppfyllas under våren.

Indata kassaflödeskalkyl

Värdetidpunkt	31 dec. 2016
Kalkylperiod	10 år
Inflation- och kostnadsutveckling	2 %
Drifts- och underhållskostnader, medel, bostäder	446 kr/kvm
Vakansgrad bostäder	0,5%
Vakansgrad lokaler	3,0 - 15,0 %
Kalkylränta	5,25 - 10,0 %
Direktavkastningskrav (bostäder)	2,75 - 5,75 % (medel 4,0%)

Med utgångspunkt i ovanstående har marknadsvärdet på MKB:s fastighetsbestånd vid värderingstidpunkten 31 december 2016 bedömts till 30 347 miljoner kronor. Det bedömda marknadsvärdet i 31 december 2015 var 28 061 miljoner kronor. Efter justeringar för nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, har värdeförändringen i jämförbart bestånd uppgått till 7,0 procent.

NOT 3 NETTOOMSÄTTNING

Specificering av hyresintäkter:

	Totalhyra		Hyresbortfall ¹		Netto	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Bostäder	1 871,3	1 789,3	-18,8	-13,5	1 852,5	1 775,8
Lokaler	195,4	172,0	-29,3	-27,4	166,1	144,6
Garage- och parkeringsplatser	38,1	37,2	-5,9	-5,6	32,2	31,6
Totalt	2 104,8	1 998,5	-54,0	-46,5	2 050,8	1 952,0

Därutöver avseende bostäder:

Självförvaltning	-2,4	-2,5
Hyresreduceringar	-6,5	-5,8
Summa	-8,9	-8,3

Summa nettohyror för bostäder

1 843,6 1 767,5

Därutöver avseende lokaler:

Hyresreduceringar	-5,7	-4,2
Summa nettohyror för lokaler	160,4	140,4

Summa nettohyror, totalt

2 036,2 1 939,7

Av ovanstående nettoomsättning avser 23,8 mkr (16,3) nettoomsättning i dotterbolagen avseende uthyrning av lokaler, resterande nettoomsättning är hänförlig till moderbolaget. Förfallanalys på avtalen har ej gjorts då det i huvudsak är bostäder.

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

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Övriga rörelseintäkter fördelas på följande verksamhetsgrenar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Bredband	35,9	29,7	0,0	0,3
Kabel-TV	7,6	1,4	0,0	1,8
Bolagsförsäljningar	586,5	0,0	-43,9	0,0
Övriga förvaltningsintäkter ¹⁾	49,9	37,8	71,9	38,4
Summa	679,9	68,9	28,0	40,5

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

NOT 5 DRIFTSKOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Reparationer/löpande underhåll ¹⁾	-114,1	-104,6	-110,5	-104,1
Skötsel	-118,5	-113,9	-114,5	-114,2
Renhållning	-48,4	-46,4	-43,7	-45,4
Vatten	-65,0	-61,3	-63,9	-61,0
El	-45,6	-43,6	-43,9	-43,0
Bränsle	-184,8	-172,2	-180,6	-170,3
Bredband	-4,9	-4,9	0,0	0,0
Kabel-TV	-5,0	-3,0	-3,9	-2,5
Övriga driftskostnader	-52,4	-40,4	-42,1	-48,0
Summa driftskostnader	-638,6	-590,2	-603,1	-588,5

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 återinvesteringskaraktär 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 funktionsåterställande åtgärder under rubriken reparationer/löpande underhåll.

NOT 7 ERSÄTTNINGAR TILL REVISOR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Kostnadsförd ersättning i tkr uppgår till:				
<i>Grant Thornton Sweden AB</i>				
-revisionsuppdrag	-1 619,1	-1 356,4	-1 582,9	-1 356,4
<i>Malmö Stadsrevision / Lekmannarevision</i>				
-revisionsuppdrag	-86,6	-92,8	-86,6	-92,8
Summa	-1 705,7	-1 449,2	-1 669,5	-1 449,2

Med revisionsuppdrag avser revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster.

NOT 8 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Koncernen

Koncernen leasar kontorslokaler enligt ett operationellt leasingavtal.

Hyreskontraktet har en icke uppsägningsbar löptid på 5 år. Hyreskontrakt tecknades under 2015.

Framtida minimileaseavgifter är enligt följande:

	Minimileaseavgifter			
	Inom 1 år	1-5 år	Efter 5 år	Summa
31 december 2016	5,4	16,0	0,0	21,4

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick till 5,4 mkr

Moderföretaget

Moderföretaget leasar kontorslokaler enligt ett operationellt leasingavtal.

Hyreskontraktet har en icke uppsägningsbar löptid på mellan 2 och 5 år. Hyreskontrakt tecknades under 2015.

	Minimileaseavgifter			
	Inom 1 år	1-5 år	Efter 5 år	Summa
31 december 2016	5,6	16,0	0,0	21,6

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick till 6,3 mkr

NOT 9 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Löner - styrelse och VD ¹⁾	-1,8	-1,8	-1,8	-1,8
Löner - övriga anställda	-130,7	-117,4	-130,7	-117,4
Totala löner och ersättningar	-132,5	-119,2	-132,5	-119,2
Pensioner - styrelse och VD ¹⁾	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Pensioner - övriga anställda	-14,5	-8,9	-14,5	-8,9
Övriga sociala avgifter	-53,6	-51,1	-53,6	-51,1
Totala sociala avgifter	-68,6	-60,5	-68,6	-60,5

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) 319 tkr (318). Lön och annan ersättning inklusive värdet av bilförmån till Verkställande direktören uppgår till 1 516 tkr (1 439). Under året har 483 tkr (478) betalats i ITP och ITPK-avgifter.

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

I beloppet för löner och sociala kostnader har preliminär avsättning till MKB:s Premiepensionsstiftelse gjorts med 7,0 Mkr (9,0).

NOT 10 AVSKRIVNINGAR M.M. PÅ MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Fastigheter	-275,7	-254,7	-268,1	-252,7
Förbättringsutgifter på annans fastighet	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
Maskiner och inventarier	-11,9	-11,6	-11,5	-11,2
Bredbandsinventarier	-7,2	-7,0	0,0	0,0
Summa	-295,0	-273,5	-279,8	-264,1

NOT 11 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter, derivat	6,6	6,0	6,6	6,0
Orealiserade värdeförändringar, derivat	30,2	31,2	30,2	31,2
Övrigt	0,3	1,4	5,0	2,5
Summa	37,1	38,6	41,8	39,7

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader, externa lån	0,0	-3,5	0,0	-3,5
Räntekostnader, Malmö Stad	-67,8	-65,7	-67,8	-65,7
Räntekostnader, obligationslån	0,0	-1,0	0,0	-1,0
Räntekostnader, derivat ¹	-37,7	-29,9	-37,7	-29,9
Orealiserade värdeförändringar, derivat	-0,8	0,0	-0,8	0,0
Övriga finansiella kostnader	-1,1	-4,7	-1,1	-4,7
Förlust vid avyttring av värdepapper	0,0	-22,4	0,0	-22,4
Räntekostnader, övrigt	-0,3	-0,3	-0,2	-0,3
Summa	-107,7	-127,5	-107,6	-127,5

¹ Premiekostnaden har, i enlighet med ÅRL 4:14 a beräknats med utgångspunkt från räntetakens marknadsvärde på bokslutsdagen. Det sammanlagda marknadsvärdet på derivatinstrumenten uppgick vid utgången av året till -64,2 (-63,4).

NOT 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Lämnade koncernbidrag	-164,2	-149,5	-164,2	-149,5
Summa	-164,2	-149,5	-164,2	-149,5

NOT 14 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

De huvudsakliga komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats för MKB Fastighets AB (publ) på 22 % (2015: 22 %) och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Resultat före skatt	766,8	250,0	96,4	223,4
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-168,7	-55,0	-21,2	-49,1
Skatteeffekt av:				
Justering av tidigare års skatt	-0,3	-0,4	-0,3	-0,4
Skattefria intäkter bolagsförsäljningar	139,3	0,0	0,0	0,0
Ej avdragsgilla kostnader	-0,5	-0,4	-0,4	-0,3
Skattemässiga justeringar	23,5	29,8	25,2	30,3
Skattemässigt underskottsavdrag	-3,6	0,0	-3,6	0,0
Förändring uppskjuten skatt	-18,2	-29,8	-18,6	-30,3
Redovisad skatt i resultaträkningen	-28,5	-55,8	-18,9	-49,8

Skattekostnaden består av följande komponenter:

Aktuell skatt	-10,3	-26,0	-0,3	-19,6
Uppskjuten skatt	-18,2	-29,8	-18,6	-30,3
Redovisad skatt i resultaträkningen	-28,5	-55,8	-18,9	-49,8

Genomsnittlig skattesats uppgår till 3,7% 22,3% 19,6% 22,3%

NOT 15 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 401,3	12 318,9	12 786,6	12 256,1
Förvärv av dotterföretag	574,3	550,8	0,0	0,0
Fusion	0,0	0,0	62,8	0,0
Inköp	9,4	28,3	9,4	28,3
Försäljningar/utrangeringar	-717,1	-14,4	-708,3	-14,4
Omklassificeringar	965,2	517,7	965,2	516,6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 233,1	13 401,3	13 115,7	12 786,6

Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 816,4	-3 569,5	-3 814,4	-3 569,5
Försäljningar/utrangeringar	297,6	8,0	297,5	8,0
Årets avskrivningar	-275,7	-254,9	-268,1	-252,9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 794,5	-3 816,4	-3 785,0	-3 814,4

Ingående nedskrivningar	-243,7	-221,3	-243,7	-221,3
Återförda nedskrivningar	33,9	56,6	33,9	56,6
Omklassificeringar	0,0	-79,0	0,0	-79,0
Utgående nedskrivningar	-209,8	-243,7	-209,8	-243,7

Redovisat värde	10 228,8	9 341,2	9 121,0	8 728,6
------------------------	-----------------	----------------	----------------	----------------

	Koncernen		Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Redovisat värde 31 decmeber	10 228,8	9 341,2	9 121,0	8 728,6
Verkligt värde 31 december	30 347,0	28 061,0	29 041,1	27 291,0

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

NOT 16 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	434,8	423,2	128,9	121,8
Förvärv av dotterföretag	0,0	3,3	0,0	0,0
Inköp	18,5	17,8	16,0	16,6
Försäljningar/utrangeringar	-5,5	-9,5	-5,5	-9,5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	447,8	434,8	139,4	128,9
Ingående akumulerade avskrivningar	-384,5	-375,2	-98,9	-97,0
Försäljningar/utrangeringar	4,8	9,3	4,8	9,3
Årets avskrivningar	-19,0	-18,6	-11,5	-11,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-398,7	-384,5	-105,6	-98,9
Redovisat värde	49,1	50,3	33,8	30,0

NOT 17 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 424,1	732,4	942,9	701,8
Förvärv av dotterföretag	0,0	1,1	0,0	0,0
Fusion	0,0	0,0	30,6	0,0
Inköp	1 194,2	862,5	1 066,6	798,9
Försäljningar/utrangeringar	-1,1	-41,2	0,0	-41,2
Omklassificeringar	-1 409,9	-130,7	-965,2	-516,6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 207,3	1 424,1	1 074,9	942,9
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0,0	-79,0	0,0	-79,0
Omklassificeringar nedskrivningar	0,0	79,0	0,0	79,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Redovisat värde	1 207,3	1 424,1	1 074,9	942,9

NOT 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

I koncernen ingår följande dotterföretag:

Namn	Org.nr	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde
MKB Net AB	556139-3629	1 000	100	0,1
Mellersta Sundholmen Parke- rings AB	556853-7574	500	100	1,1
MKB Borrsnäckan 2 AB	559000-6606	1 000	100	7,0
MKB Stora Högesten	556996-8133	50 000	100	29,6
MKB Kampen AB	556912-4380	50 000	100	182,0
MKB Intäkten AB	556822-0981	500	100	3,8
MKB Skotsstenen 1 AB	559022-3250	500	100	16,5
MKB Pålstiken 1 AB	559022-3185	500	100	11,2
MKB Halvslaget 1 AB	559021-7476	500	100	12,0
MKB Sjöscouten 1 AB	559022-3318	500	100	8,8
MKB Kajen 1 AB	559022-3284	500	100	1,1
MKB Bensinpumpen 1 AB	559020-7774	500	100	40,8
MKB Sjömannen 9 AB	556703-3120	1 000	100	37,9
MKB Utomt 7 AB	559066-5229	500	100	20,2
Limhamn kv MiM2 AB	559024-4199	50 000	100	9,6
MKB Malmö Fastighets AB	559085-4724	50 000	100	0,1
Summa				381,7

Förändring under året:

	Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	727,1	10,3
Förvärv	110,6	329,9
Fusion	-10,1	0,0
Försäljningar/utrangeringar	-1,1	0,0
Omklassificeringar	-444,8	386,9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	381,7	727,1

NOT 19 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
Husbyggnadsföreningen HBV förening	702000-9226	4	0,0
Culture Casbah	559085-4708	1250/5000	5,6
Summa			6,2

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Ingående värde	5,9	392,8	5,9	392,8
Årets förändring förskott	25,0	0,0	0,0	0,0
Omklassificeringar	0,0	-386,9	0,0	-386,9
Årets förändring övrigt	-0,6	0,0	-0,6	0,0
Utgående värde	30,3	5,9	5,3	5,9

NOT 21 ÖVRIGA FORDRINGAR KONCERNFÖRETAG

Koncernen

Av kortfristiga fordringar till koncernföretag är 442,1 mkr (353,7) tillgodohavande på koncernkonto hos Malmö Stad. Den beviljade checkräkningslimiten uppgår till 100 mkr (100), ingen säkerhet är lämnad.

Moderföretaget

Av kortfristiga fordringar till koncernföretag är 404,4 mkr (346,1) tillgodohavande på koncernkonto hos Malmö Stad. Den beviljade checkräkningslimiten uppgår till 100 mkr (100), ingen säkerhet är lämnad.

NOT 22 UPPLUPNA INTÄKTER OCH FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Upplupna räntor	1,0	0,1	1,0	0,1
Försäljning fastigheter	382,7	0,0	0,0	0,0
Övriga poster	29,0	22,6	28,7	20,7
Redovisat värde	412,7	22,7	29,7	20,8

NOT 23 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Moderföretaget uppgår till 15 000 000 aktier à 100 kronor.

NOT 24 UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKATTESKULDER

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Byggnader och mark	414,6	391,9	414,6	392,3
Maskiner, inventarier och installa- tioner	-1,3	-1,6	-1,3	-1,4
Finansiella anläggningstillgångar	-14,1	-13,9	-14,1	-13,9
Underskott	-3,6	0,0	-3,6	0,0
Obeskattade reserver	0,2	1,2	0,0	0,0
Redovisat värde	395,8	377,6	395,6	377,0

NOT 25 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

De redovisade värdena för avsättningar och förändringar av dessa är enligt följande:

Koncernen	Aktierelaterade ersättningar	Omstrukturering	Övrigt	Summa
Redovisat värde 31 december 2015	0,0	0,0	10,3	10,3
Förändring avsättningar under 2016	0,0	0,0	-6,5	-6,5
Tillkommande avsättningar	0,0	0,0	43,9	43,9
Redovisat värde 31 december 2016	0,0	0,0	47,7	47,7

Moderföretaget	Aktierelaterade ersättningar	Omstrukturering	Övrigt	Summa
Redovisat värde 31 december 2015	0,0	0,0	10,3	10,3
Förändring avsättningar under 2016	0,0	0,0	-6,5	-6,5
Tillkommande avsättningar	0,0	0,0	43,9	43,9
Redovisat värde 31 december 2016	0,0	0,0	47,7	47,7

NOT 26 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Kreditinstitut	0,0	0,0	0,0	0,0
Koncernbolag	7 560,5	6 624,6	7 612,8	6 672,0
Obligationslån	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella instrument	43,0	46,1	43,0	46,1
Övriga skulder	0,0	0,4	0,0	0,4
Redovisat värde	7 603,5	6 671,1	7 655,8	6 718,5

Bolaget har tagit direktlån 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 lån. Av den anledningen väljer bolaget att följa K3 punkt 4.d om ovillkorad rätt om att senarelägga betalning.

Koncernen				
Lånens förfallostruktur	inom 1 år	1-5 år	< 5 år	Summa
Malmö Stad	2 775,5	4 235,0	550,0	7 560,5
Derivat	0,0	21,8	21,2	43,0
Övriga skulder	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	2 775,5	4 256,8	571,2	7 603,5

Moderföretaget				
Lånens förfallostruktur	inom 1 år	1-5 år	< 5 år	Summa
MKB NET AB	0,0	52,3	0,0	52,3
Malmö Stad	2 775,5	4 235,0	550,0	7 560,5
Derivat	0,0	21,8	21,2	43,0
Övriga skulder	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	2 775,5	4 309,1	571,2	7 655,8

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Personalrelaterade kostnader	20,2	21,3	20,2	21,3
Förskottsbetalda hyror	170,5	157,9	168,7	157,9
Räntor	12,6	13,9	12,6	13,9
Orealiserade värdeförändringar derivat	21,2	17,3	21,2	17,3
Övriga poster	116,4	122,0	115,9	121,4
Redovisat värde	341,0	332,4	338,6	331,8

NOT 28 EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

MKB Fastighets AB (Moderbolaget) har under 2016 påtecknat två stycken borgensförbindelser till förmån för dotterföretag.

Den ena förbindelsen avser dotterbolaget Mellersta Sundholmen Parkerings AB, som ingått avtal om förvärv av bolaget Munin 1 i Malmö AB. Förbindelsen, som avser alla dotterbolagets förpliktelser enligt avtalet, kan uppgå till högst 30 MSEK. Vid ett eventuellt infriande kommer gottgörelse att kunna erhållas ur den fastighet som ingår i det förvärvade bolaget.

Den andra förbindelsen avser dotterbolaget MKB Malmö Fastighets AB, som ingått avtal med dåvarande koncernbolaget Culture Casbah AB om försäljning av dotterbolagen Culture Casbah Västra AB och Culture Casbah Östra AB. "Förbindelsen, som avser dotterbolagets samtliga förpliktelser enligt avtalet, är inte begränsat till belopp. Huvuddelen av de förpliktelser som anges i avtalet ligger under MKB Fastighets ABs kontroll (såsom tidigare lagfaren ägare till i bolagen ingående fastigheter) och eventuella krav enligt förbindelsen är i stor utsträckning reglerade i underliggande fastighetsöverlåtelseavtal. MKB Fastighets AB bedömer sannolikheten att förbindelsen skall utlösas som ytterst liten.

Under slutet av 2016 uppdagades att en upphandling inte skett korrekt, vilket lett till att en person avskedats och polisanmäls. Vi bedömer att det inte kommer leda till ekonomisk skada, i vart fall inte av väsentlig karaktär. Vi har genomfört omfattande utredningar och kan inte se att det finns fler fall.

NOT 29 KONCERNUPPGIFTER

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

NOT 30 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Av moderföretagets nettoomsättning utgjorde 0,1 % (0,0) omsättning mot andra koncernföretag.

Av rörelsekostnaderna utgjorde 0,1% (0,3) kostnader mot andra koncernföretag.

NOT 31 MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	Koncernen			
	2016		2015	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	287	180	260	144
Totalt för koncernen	287	180	260	144

	Moderföretaget			
	2016		2015	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	287	180	260	144
Totalt för moderföretaget	287	180	260	144

NOT 32 KÖNSFÖRDELNING

Av styrelsens ledamöter är 1 (1) kvinnor och 6 (6) män

Fördelningen mellan kvinnor och män i ledningsgruppen var 5 kvinnor (4) och 4 män (5).

NOT 33 HÄNDELSER 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 34 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Avskrivningar	295,0	273,5	279,8	264,1
Nedskrivningar/reverse-ring av nedskrivningar av fastigheter	-34,0	-56,6	-34,0	-56,6
Rearesultat vid försäljning	-630,4	23,2	0,0	23,2
Orealiserade värdeförändringar, derivat	0,0	-31,2	0,0	-31,2
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	37,4	-1,2	42,4	2,6
Summa justeringar	-332,0	207,7	288,2	202,1

STYRELSENS UNDERSKRIFT

Malmö den 27 februari 2017

Lars-Erik Lövdén
Ordförande

Lars Hedåker
Vice ordförande

Terje Johansson
Verkställande direktör

Lucas Carlsson
Ledamot

Inger Lindbom Leite
Ledamot

Björn Gudmundsson
Ledamot

Emil Eriksson
Ledamot

Anders Olin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 13 mars 2017
Grant Thornton Sweden AB

Min granskningsrapport har avgivits
den 13 mars 2017

Mats Pålsson
Auktoriserad revisor

Sten Dahlvid
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I MKB FASTIGHETS AB ORG.NR. 556049-1432

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för MKB Fastighets AB för år 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 15-28 i detta dokument.

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 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att

lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för MKB Fastighets AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande

sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Malmö den 13 mars 2017

Mats Pålsson

Auktoriserad revisor, Grant Thornton Sweden AB

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2016

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 bostadsbyggande, bolagets underhållsstrategier med hänsyn till hyresnivåer samt bolagets tillämpning av bolagsordning och ägardirektiv.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig. Jag noterar dock att det under året har uppdagats oegentligheter i samband med en upphandling. Den interna kontrollen behöver sålunda förstärkas. Jag följer bolagets vidare hantering av ärendet, samt avser att under 2017 granska bolagets rutiner kring upphandlingar.

Bolaget har genomfört ägarens uppdrag om att färdigställa minst 500 lägenheter och påbörja projektering av minst 1 000 lägenheter. Antalet färdigställda lägenheter under 2016 var 544. Projektering har under 2016 påbörjats för 1 159 lägenheter.

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 13 mars 2017

Sten Dahlvid, Lekmannarevisor

BOLAGSSTYRNING

MKB Fastighets AB ägs av Malmö stad genom koncernmoderbolaget Malmö Stadshus AB. Verksamheten bedrivs i Malmö kommun (lokaliseringsprincipen) enligt affärsmässiga principer och styrs av regler i såväl kommunallagen, aktiebolagslagen som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Kommunfullmäktige antog den 29 augusti 2013 en ny bolagsordning, för bolaget som fastställdes på den extra bolagsstämman den 28 oktober 2013. För MKB gäller generella och särskilda ägardirektiv, vilka fastställdes på årsstämman den 29 april 2016.

Den 15 november 2015 fastställde kommunfullmäktige nya principer för tillsättande av styrelser i MKB Fastighets AB:s dotterbolag samt en ny standardiserad bolagsordning. Principerna gäller i fall då fastigheter eller tomtträtt förvärfvas genom köp av aktiebolag. Det innebär att Terje Johansson (VD), Magnus Jönsson (CFO) och Gunnar Östenson (affärsutvecklingschef) ska utses till styrelseledamöter samt Sara MacDonald (nyproduktionschef) till styrelsesuppleant i de nyförvärfvade bolagen jämte de lekmannarevisorer som har motsvarande uppdrag i moderbolaget. Dessa val ska sedan formellt utses på sedvanligt sätt av fullmäktige.

Såväl ägaren, styrelsen som VD utövar sin styrande och kontrollerande roll genom ett flertal policyer och instruktioner.

ÅRSSTÄMMAN

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Stämman väljer de av kommunfullmäktige nominerade ledamöterna, 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. Årsstämman 2016 hölls den 29 april.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA

Under året hölls tre extra bolagsstämmor gällande val av ny ledamot, ställande av säkerhet vid bolagsförvärfv samt godkännande av Culture Casbah.

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 23 mars 2015 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 regelbundet i sammanträdena på samma sätt som de ordinarie ledamöterna. VD och CFO deltar vid alla styrelsesammanträden utom i ärenden där hinder föreligger.

Styrelsen hade under 2016 elva protokollförda sammanträden samt gjorde två besöksresor. 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 och affärsplan
- Mål och strategier för olika delar av verksamheten: underhållsstrategi, ekonomisk treårsplan, nyproduktion, uthyrning
- Kapital- och finansieringsfrågor, finansrapporter samt uppdatering av finanspolicy
- Uppföljning av plan för intern kontroll samt beslut av ny plan
- Större investeringar (bland annat Munin 1, Bensinpumpen 1, Stådet 4 och Holmastycket 6) och initiering av bostadsområdesutvecklingsprojektet Culture Casbah, vilket även inneburit avyttring av fastigheter till ett med andra fastighetsägare gemensamt ägt bolag
- Årsredovisning

Utvärderingen av VD och styrelsens arbete gjordes utifrån en enkät utarbetad av SABO i samarbete med Styrelseakademien.

De ordinarie ledamöternas närvarofrekvens uppgick till 77 procent (81) och suppleanternas till 79 procent (65).

Styrelsens ledamöter:

Lars-Erik Lövdén, ordförande
Lars Hedåker, vice ordförande
Inger Lindbom Leite, ledamot
Björn Gudmundsson, ledamot
Lucas Carlsson, ledamot
Emil Eriksson, ledamot
Anders Olin, ledamot
Tore Robertsson, suppleant
Sara Mellander, suppleant
Mathias Wallander, suppleant

Oberoende av företaget	Oberoende av ägaren
Ja	Ja
Ja	Ja
Ja	Ja
Ja	Ja ¹
Ja	Nej ²
Ja	Ja
Ja	Nej ³
Ja	Ja
Ja	Ja
Ja	Ja

- 1) Kommunförbundet Skåne, ordförande i Valberedningen, ledamot i Arvodeskommittén, ledamot i Kommunfullmäktige, ledamot i Kommunalförbundet Räddningstjänsten Syd
- 2) Ersättare i Tekniska nämnden
- 3) Ledamot i kommunstyrelsen, ledamot i kommunfullmäktige, ledamot i stadsbyggnadsnämnden, ersättare i stadsutvecklingsberedningen samt sitter i kommunförbundet Skåne.

Styrelsen har en arbetsordning som syftar till att effektivisera styrelsearbetet. Vidare finns instruktioner för arbetsfördelning mellan styrelsen och VD samt för ekonomisk rapportering. Styrelsen har beslutat om särskilda policyer för bland annat finans, uthyrning och upphandling.

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. Chefspersoner närmast underställd VD anställs av VD och anmäls till styrelsen.

LEDNING

För övergripande styrning av verksamheten svarar ledningsgruppen. Gruppen består av åtta personer utöver VD; förvaltningschef, miljöstrateg samt cheferna för finans, administration, affärsutveckling, personal, kommunikation och nybyggnad. För den övriga ledningen av bolaget finns ett antal återkommande och mer tillfälliga grupperingar. Bland dessa finns chefsgruppen och 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, produktionsvolym, kundnöjdhet 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 23 mars 2015 valdes således revisorer för fyra år framåt. Nuvarande revisorer, verkamma 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 samt 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 en effektiv och ändamålsenlig verksamhet samt en tillförlitlig finansiell rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och regler.

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

Arbetsmomenten för den interna kontrollen är integrerade i den ordinarie verksamhetens aktiviteter så att det blir naturligt för alla medarbetare att utföra 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, senast i december. Inom bolaget finns också dokumenterat hur beslutsmandat, attest, undertecknande av avtal med mera är organiserat. Styrelsen har beslutat om årlig kontrollplan.

UPPFÖLJNING AV ÄGARDIREKTIV

Styrelsen bedömer att bolaget uppfyller ägarens direktiv. Bolaget har sunda finanser och finansiell kapacitet att genomföra nyproduktion, renovering och förvärv på egna meriter.

Nyproduktion, förvärv och energi

MKB har under 2016 färdigställt 544 lägenheter, vilket gör att bolaget för andra året i rad uppnår den högsta nyproduktionsnivån sedan de senaste dryga 40 åren. MKB behöver fortsatt ett stabilt tillflöde av byggklara byggrätter (med lagakraftvunnen detaljplan). Detta sker genom förtätningar på egen mark, privata förvärv och genom tilldelning av markanvisningar från Malmö stad. Byggrätter som tillförs MKB ska ge möjlighet att producera bostäder i olika pris- och kvalitetsnivåer, med tyngdpunkt på bostäder till låg och rimlig hyresnivå, i så stor del av staden som möjligt. MKB och Fastighetskontoret har träffat överenskommelse om en plan för markanvisningar som ska tillföras MKB för att bolaget därigenom ska ha möjlighet att nå uppsatta mål.

Under året har fastigheten Munin 1 kontrakterats och kommer att tillträdas i slutet av 2018. Fastigheten omfattar 136 bostadslägenheter och en mindre lokal. Vidare har Uret 7 på Möllevången förvärvat. Fastigheten omfattar 16 bostadslägenheter. Fastigheten Holmasticket 6 på Elinegård har förvärvat och omfattar byggrätter för 87 lägenheter. I Annestad har MKB förvärvat Stådet 4 innefattande byggrätter för 58 lägenheter. Initiering har gjorts av bostadsområdesutvecklingsprojektet Culture Casbah, vilket även inneburit avyttring av fastigheter till ett med andra fastighetsägare gemensamt ägt bolag.

Bolaget har under det gångna året påbörjat projektering av 1 159 nya bostäder och intensifierat arbetet med detaljplaner för förtätningar på egen mark. Vid årsskiftet var 1 184 bostäder i produktion och under den kommande treårsperioden 2017-2019 är målsättningen att färdigställa 2 250 bostäder.

Arbetet med att ytterligare minska energianvändningen i nyproduktion, underhåll och den dagliga förvaltningen fortskrider. Fokus ligger på optimering av innetemperaturer samt fortsatt implementering av IMD för varmvatten. Under det gångna året har mätare i cirka 3 500 lägenheter installerats. I befintligt bestånd har energiförbrukningen sänkts med mer än 3 procent. I nyproduktion har 31 procent av de nystartade bostäderna en energiambition på max 60 kWh per kvadratmeter.

Socialt ansvar vid upphandlingar

MKB:s arbete med ett större socialt ansvar i samband med bolagets upphandlingar resulterade i att 50 personer kunde erbjudas praktikplatser där flera av dem inneburit anställningar i olika former. Det huvudsakliga samarbetet har varit med Boost by FC Rosengård. Arbetet fortsätter även 2017.

Skola, praktik och sommarjobb

Samarbetet mellan MKB och stiftelsen Lärhjälpen, "Biljett till framtiden", pågår fram till och med vårterminen 2017 och avser elever i årskurs 7-9 på Värner Rydénsskolan. MKB arbetar även med lärhjälps tillsammans med Stena Fastigheter genom Drivkraft Malmö på Östra skolan och på Hermodsdals-skolan. Om eleverna når sina mål erbjuder MKB sommarjobb. Totalt erbjöd MKB över 100 sommarjobb till skolungdomar, Ung i sommar/Malmö stad och sommarvikarier.

Övergångslägenheter

Samarbetet med Malmö stad/Lägenhetsenheten är fortsatt stabilt. MKB lämnade enligt överenskommelse 126 lägenheter. Antalet övertag (från andra hand till eget avtal) under året var totalt 180. MKB hade per den 31 december 2016 drygt 430 sociala lägenheter, 314 av dessa tillhör Malmö stad.

LSS-boenden

MKB har 16 LSS-boenden varav två inom nyproduktion: kvarteret Trevnaden i Sofielund och Hyllie Boulevard i Hyllie. Ombyggnad till LSS-boende (sex lägenheter) har färdigställts i kvarteret Grensaxen i Holma och inflyttning har skett under december 2016. Avtalsförhandling pågår med Malmö stad gällande två gruppboenden inom nyproduktion i kvarteret Grensaxen och kvarteret Föraren. Planeringsarbete pågår för ytterligare LSS-boende i kvarteret Sofia. Bolaget har även sex genomgångsboenden/rehabiliteringsboenden, till exempel Per-Albin och Lönngården samt två gruppboenden för kvinnor och två gruppboenden för ensamkommande flyktingbarn.

Bostad först

Samarbetet med Malmö stad/Bostad Först, där boende erbjuds till de mest utsatta i samhället, har fortsatt under 2016. Personaltäthet, tillsyn, långsiktighet samt tät uppföljning av verksamheten med fastighetsägarna har varit framgångsfaktorer i samarbetet. Överenskommelse om ytterligare lägenheter gjordes under året.

Boplat Syd

MKB:s samarbete med Boplat Syd (Malmö stads bostadsförmedling) är fortsatt väl fungerande. Utvecklingen till kommunalt aktiebolag ser MKB som positivt och samarbetet fortsätter på olika sätt tillsammans med Fastighetsägarna Syd, Hyresgästföreningen med flera.

Studentbostäder

MKB förvaltar över 1 000 studentlägenheter. Under året har det tillförts tolv lägenheter i Greenhouse som blockhyrs av SLU Alnarp. Under mars 2016 deltog bolaget i den stora kundundersökningen Nöjd Studbo, som genomförs av Studentbostadsföretagen, (branchorganisationen för studentbostadsföretag), där MKB fick ett NKI på 81 vilket gör att bolaget har Sveriges näst nöjdaste kunder i studentboende. MKB Student erbjuder en spännvidd av lägenheter med egna kök och badrum, men också korridorsboenden och olika varianter av gemensamhetsboenden. MKB Student har ett förmedlingsavtal med Malmö högskola som blockhyr cirka 160 möblerade lägenheter för internationella studenter.

Seniorbostäder

MKB äger och förvaltar närmare 700 seniorlägenheter. MKB:s arbete med kundgruppen seniorer inbegriper såväl samtliga seniorboenden i bolaget som de seniora kunderna. 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 arrangerar MKB "Efter jobbet" ett antal aktiviteter för att ge deltagarna nya intressen, nya bekantskaper samt visa upp stadens tillgängliga utbud av bostadsområden. Aktiviteterna är av olika karaktär och kopplade till att stärka Malmös attraktivitet.

ÄTERRAPPORTERING UPPDRAG TILL MALMÖ STAD

Nämnderna ges i uppdrag att utifrån sina verksamheter identifiera potentiella kunskapsallianser för att fånga viktiga erfarenheter och kunskaper som kan vara betydelsefulla för att utveckla staden i Malmökommissionens anda.

Med kunskapsallianser menas jämlika samarbeten mellan till exempel företrädare för förvaltning, föreningsliv, näringsliv och forskning samt medborgare. MKB arbetar med social hållbarhet i hela staden och samverkar i detta med kunder, näringsliv och andra aktörer i staden. Dialog förs löpande med Malmö stad och stadsbyggnadskontoret för att finna gynnsamma lösningar och MKB ska fortsätta medverka i nätverk som stödjer stadens utveckling, exempelvis BID Sofielund, Citysamverkan, Hyllie utvecklingsgrupp och På Limhamn. Under året har MKB också samarbetat med Boost by FC Rosengård och Arbetsförmedlingen i arbetet kring socialt ansvar vid upphandling. MKB har samverkat med Good Malmö (samarbete mellan MASSIVE, Uppstart Malmö, Arbetsförmedlingen och Malmö stad) och Lärhjälpsamarbetet "Biljett till framtiden" på Värner Rydénsskolan tillsammans med Stiftelsen Lärhjälpen fortsätter. MKB samverkar här även med Stena Fastigheter. MKB och Malmö Live samarbetar för att fler ungdomar och unga vuxna ska ta del av Malmös kulturutbud. I samarbete med Stadsområdesförvaltning Innerstaden och lokala odlingsnätverk erbjuds barnen från olika skolor plats i Slottsträdgårdens gemensamhetsodlingar samtidigt som deras skolmiljöer odlas upp. Tillsammans med Malmö stad och Cykelfrämjandet startas en cykelskola på Törnrosen. MKB har tillsammans med den lokala hyresgästföreningen anlagt en fruktlund i bostadsområdet Holma.

MKB ges i uppdrag att färdigställa minst 500 nya lägenheter under 2016 och påbörja projektering av minst 1 000 nya lägenheter.

MKB har under 2016 färdigställt 544 lägenheter, vilket gör att bolaget för andra året i rad uppnår den högsta nyproduktionsnivån sedan de senaste dryga 40 åren. Bolaget har under det gångna året påbörjat projektering av 1 159 nya bostäder och intensifierat arbetet med detaljplaner för förtätningar på egen mark. Vid årsskiftet var 1 184 bostäder i produktion.

FEMÅRSÖVERSIKT

RÄKENSKAPER

RESULTATRÄKNING (Mkr)	2012	2013	2014	2015	2016
Omsättning	1 749	1 826	1 898	2 018	2 726
Rörelsens kostnader med återläggning av av- och nedskrivningar, övriga rörelsekostnader samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	-1 233	-1 180	-1 234	-1 312	-1 441
Rörelseresultat med återläggning av av- och nedskrivningar, övriga rörelsekostnader samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	516	646	664	706	1285
Avskrivningar	-214	-240	-246	-273	-295
Återföring och nedskrivning fastigheter	11	-19	18	57	34
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-1	-23
Finansnetto	-116	-115	-157	-89	-71
Resultat efter finansiella poster	197	272	278	400	931

BALANSRÄKNING (Mkr)	2012	2013	2014	2015	2016
Anläggningstillgångar exklusive obligationer	8 106	8 862	9 623	10 823	11 522
Obligationer	1041	1275	-	-	-
Omsättningstillgångar exklusive likvida tillgångar	51	74	422	439	1570
Likvida medel	112	76	5	2	8
Summa tillgångar	9 310	10 287	10 050	11 264	13 100
Eget kapital	2 764	3 141	3 328	3 602	4 435
Avsatt till skatt	201	342	348	388	444
Lån	5 925	6 351	5 859	6 625	7 561
Övriga långfristiga skulder	21	15	69	47	43
Kortfristiga skulder exklusive lån	399	438	446	603	619
Summa skulder och eget kapital	9 310	10 287	10 050	11 264	13 100

NYCKELTAL	2012	2013	2014	2015	2016
Direktavkastning, %	7,1%	8,6	8,4	7,9	13,1
Avkastning på eget kapital, %	7,4%	9,2	8,6	11,5	23,2
Avkastning på totalt kapital, %	4,7	4,6	5,9	4,9	8,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	5,6	4,2	7,9	17,9
Soliditet, %	30,0	30,5	33,1	32,0	33,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,5	1,7	1,7	1,6
Investeringar, Mkr	514	639	756	1 850	1 377
Operativt kassaflöde, Mkr	400	531	506	616	1 215
Genomsnittlig skuldränta kalenderåret, %	2,4	2,4	3,0	1,5	1,0
Driftnetto, kr/kvm	305	380	390	403	389
Superdriftnetto, kr/kvm	580	595	605	633	628
Driftkostnader, kr/kvm	420	448	477	487	534
Underhållskostnader, kr/kvm	275	215	215	230	239

FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER	2012	2013	2014	2015	2016
Vakansgrad bostäder, %	0,7	0,7	0,5	0,7	0,9
Flyttningfrekvens bostäder, %	9,8	12,6	12,6	12,3	12,3
Totalavkastning enligt IPD, %	8,2	5,0	11,0	10,8	9,4

LEDNING



TERJE JOHANSSON
Verkställande direktör
Född 1964, anställd 2013



KARIN SVENSSON
HR-chef
Född 1965, anställd 1991



MAGNUS JÖNSSON
CFO
Född 1972, anställd 2002



SARA MACDONALD
Nyproduktionschef
Född 1975, anställd 2014



GUNNAR ÖSTENSON
Affärsutvecklingschef
Född 1956, anställd 2014



MARGARETHA SÖDERSTRÖM
Kommunikationschef
Född 1962, anställd 2008



CHRISTINA LUNDBY
Administrativ chef
Född 1973, anställd 2005



JENNY HOLMQUIST
Miljöstrateg
Född 1974, anställd 2004



MATS O NILSSON
Förvaltningschef
Född 1967, anställd 2006

DEFINITIONER NYCKELTAL

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, övriga rörelsekostnader samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar.

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

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

Superdriftnetto, kr/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.

STYRELSE



LARS-ERIK LÖVDÉN (S)
Ordförande, född 1950
Fd landshövding
Ledamot sedan 2015



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



BJÖRN GUDMUNDSSON (S)
Ledamot, född 1961
Ombudsman
Ledamot sedan 2016



LUCAS CARLSSON (MP)
Ledamot, född 1971
Programutvecklare
Ersättare i Tekniska nämnden
Ledamot sedan 2015



EMIL ERIKSSON (M)
Ledamot, född 1987
Kommunikatör
Ledamot sedan 2015



ANDERS OLIN (SD)
Ledamot, född 1968
Riksombudsman
Ledamot sedan 2015



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



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



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



SARA MELLANDER (S)
Suppleant, född 1983
Politisk sekreterare Region Skåne
Suppleant sedan 2015



MATHIAS WALLANDER (S)
Suppleant, född 1975
Suppleant sedan 2015



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



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

REVISORER

Grant Thornton Sweden AB

MATS PÅLSSON

Huvudansvarig revisor sedan 2003
Auktoriserad revisor, född 1960

LARS-ERIK PÅLSSON

Revisorssuppleant sedan 2015
Auktoriserad revisor, född 1973

STEN DAHLVID

Lekmannarevisor sedan 1999
F d byrådirektör, född 1938

PER LILJA

Lekmannarevisorssuppleant sedan 2003
Civilekonom, född 1950

I 70 ÅR HAR VI SKAPAT HEM FÖR VAR OCH EN I MALMÖ

1947 - 1964

- ✓ Under dessa år - som utöver motorväg mellan Malmö och Lund gav oss uppfinningar som transistorradios och pacemakern - fick Malmö flera nya bostadsområden. En stor del av MKB:s lägenheter byggdes under dessa år.
- ✓ Vid mitten av 1940-talet hade Malmö 175 000 invånare. Efter krigstidens stora barnkullar krävde större och bättre bostäder.
- ✓ Under 1950-talet var bostadsbristen stor och MKB arbetade intensivt för att bygga bort den. I slutet av 1953 hade MKB 4 700 lägenheter.

1965 - 1974

- ✓ Neil Armstrong tog de första stegen på månen. Kvällsöppet, Nygammalt samt Anita och Televinken lockade tittare framför nyinköpta färgteveapparater. Vietnam, mods, Volvo 140 och kårhusockupation hörde också till denna epok.
- ✓ Regeringens målsättning med det så kallade miljonprogrammet var att bygga 100 000 nya bostäder per år under ett årtionde. Nu skulle man "en gång för alla" bygga bort den svenska bostadsbristen.
- ✓ Under hård tids- och kostnadspress byggdes flera nya MKB-områden.
- ✓ Många flydde storstan för att bosätta sig i villa eller radhus. Mot periodens slut stod var femte lägenhet i Malmö tom. Enbart i Rosengård var 1 000 lägenheter lediga. MKB hamnade i ekonomisk kris.

1975 - 1984

- ✓ Den som inte gick på Friskis & Sveltis satt kanske i soffan och plöjde Ulf Lundells bästsäljare Jack. Eller lyssnade på punkmusik i en splitter ny Sony Walkman. Persondatoren lanserades. Pågatågen började rulla samtidigt som kabelteve gav ett ökat utbud i rutan - från Dallas till MTV.
- ✓ De ekonomiska svårigheterna för MKB fortsatte. Stat och kommun satsade stora summor för att hålla bolaget flytande.

1985 - 2005

- ✓ På hyresfronten stundade bistra tider. Det började bli svårt att få tag på en lägenhet i Malmö.
- ✓ Gångna tidars överskott på hyreslägenheter förbyttes snabbt till brist - trots att MKB öppnade och ställde i ordning lägenheter

som stått tomma. MKB satsade hårt för att komma ikapp med det underhåll som eftersattes under krisåren.

- ✓ Byggkostnaderna sköt i höjden. Det byggdes färre nya lägenheter än på mycket länge.
- ✓ Efter 18 år med röda siffror gick MKB under 1987 med vinst igen. Under de kommande åren förändrades bostadsföretaget från grunden. Organisationen moderniserades och effektiviserades. Husvärdarna fick ansvar för de löpande kontakterna med kunderna.
- ✓ Tillsammans med Hyresgästföreningen infördes Malmömodellen, ett nytt sätt att bruksvärdera en lägenhetshyra som tar avstamp i hur en genomsnittlig kund upplever olika värden.

2006 - 2010

- ✓ Fortsatt bostadsbrist och Malmö införde kommunal bostadsförmedling, Boplats Syd, där MKB:s lediga lägenheter hyrs ut.
- ✓ KI 23.38 den 26 november 2007 kom larmet: Brand i en av MKB:s fastigheter på Potatisåkern, den mest omfattande i bolagets historia. Kunderna i de 80 hushållen blev hemlösa. Ett år efter branden kunde de första flytta tillbaka.
- ✓ 2008 togs det första spadtaget för nio bokaler i Rosengård. En bokal är en lägenhet som är sammanbyggd med en lokal där kunden kan driva företag.

2011 - 2016

- ✓ Bristen på lägenheter var fortsatt stor och successivt ökade MKB nyproduktionen till 544 lägenheter under 2016.
- ✓ Under 2015 drevs Lokal till hem. Vindar, tvättstugor, andra lokaler och egna områdeskontor byggdes om till lägenheter.
- ✓ I en internationell arkitekttävling vann Culture Casbah, ett koncept för att bättre koppla ihop Rosengård med resten av staden. Projektet utvecklades successivt under 2016 och mot slutet av året bildade MKB tillsammans med tre privata fastighetsbolag Culture Casbah AB som ska arbeta för att förverkliga Culture Casbah med cirka 200 nya bostäder och 30 lokaler för affärsverksamhet.
- ✓ Under 2016 invigdes Greenhouse i Ekostaden Augustenborg, ett av Sveriges främsta projekt inom energi, miljöteknik, odling och social gemenskap.

VÅR BYGGHISTORIK

1946

Malmö Kommunala Bostadsaktiebolag bildades. Bolagets första byggprojekt var området Augustenborg, som fortfarande ingår i fastighetsbeståndet. 1994 bytte bolaget namn till MKB Fastighets AB.



MKB BYGGER

Augustenborg
Limhamn
Pildammsstaden
Mellanheden
Sorgenfri
Persborg
Lorensborg
Segevång
Nydale

FÄRDIGSTÄLLT

1948-1952
1948-1951
1950-1953
1951-1953
1953-1955
1954-1957
1956-1959
1959-1962
1960-1963

1965

MKB BYGGER

Rosengård I, II, III
Gullviksborg
Kroksbäck
Lindängen
Teknikern
Oxie
Holma
Bellevuegården
Lugnet
Fosiedalsgården
Dammfri
Västerfallet
Monbijou
Potatisåkern I

FÄRDIGSTÄLLT

1962-1969
1964-1966
1966-1968
1970-1972
1971
1972
1972-1974
1973-1976
1979
1981
1983
1991
1991-1993
1996

2000-TALET

MKB BYGGER

Västra hamnen
Potatisåkern II
Augustenborg, senior
Rönnen, studenthus
Hjärpen
Haga
Bokaler
Svante
Hammars park
Lien
Draken

FÄRDIGSTÄLLT

2000 - pågående
2001
2002
2004
2006
2006
2008, 2009
2010
2010
2010
2011

MKB BYGGER

Gyllins trädgård
Fäladsmarken
Sundholmen
Bohus
Hyllie
Holma torg
Trevnaden
Greenhouse
Kombohus
Lokal till hem
Limhamn

FÄRDIGSTÄLLT

2011
2012
2012
2014
2014 - pågående
2015
2015
2016
2015 - pågående
2015 - pågående
2016 - pågående

MKB FASTIGHETS AB
Box 50405, 202 14 Malmö
Södra Förstadsgatan 47
Telefon 040-31 33 00
www.mkbfastighet.se

