



ÅRS REDO VIS NING 2018



INNEHÅLL

2018 I KORTHET	1
VD-ORD	2
MKBs ROLL I MALMÖ	3
KUND OCH FÖRVALTNING	4
NYPRODUKTION	6
STADSUTVECKLING	8
MEDARBETARE	9
HÅLLBARA MKB	10
FASTIGHETER OCH UNDERHÅLL	12
FASTIGHETERNAS VÄRDE	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	14
RESULTATRÄKNINGAR	17
BALANSRÄKNINGAR	18
FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL	20
KASSAFLÖDESANALYSER	21
NOTER	22
STYRELSENS UNDERSKRIFT	28
REVISIONSBERÄTTELSE	28
GRANSKNINGSRAPPORT	29

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	30
FEMÅRSÖVERSIKT	32
LEDNING	33
STYRELSE	34
BYGGHISTORIK	37

MKBs husvärdar är navet i förvaltningen med ansvar för kund och fastighet.



2018 I KORTHET

783

FÄRDIGSTÄLLDA
LÄGENHETER (520)

2,2

OMSÄTTNING (2,1 MDR)

1 038

KOMMERSIELLA LOKALER
(1 026)

23 815

LÄGENHETER (23 038)

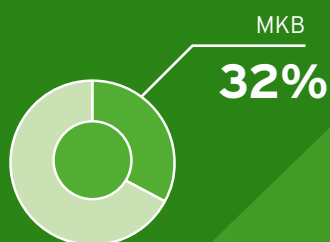
35,5

MARKNADSVÄRDE
(32,7 MDR)

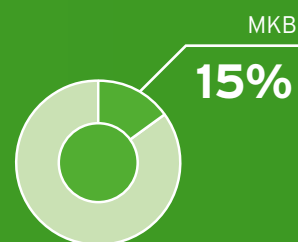
310

MEDARBETARE (302)

MARKNADSANDELAR



MKBs marknadsandel av
hyresrätter i Malmö



MKBs marknadsandel av det totala
bostadsbeståndet i Malmö

ÅRSSTÄMMA

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

BO BRA UTAN ATT LÅNA

HEM NYA HEM
Upptäck våra nya fina lägenheter.
mkbfastighet.se/nyahem



MKB marknadsför sin nyproduktion på olika sätt. Reklamkampanjen Hem nya Hem startade 2018. Kampanjen syntes på stortavlor, annonser i tidningar men framförallt i digitala kanaler.

MKB I KORTHET

MKB Fastighets AB är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag. Med 23 815 (23 038) lägenheter och drygt 1 000 kommersiella lokaler är MKB det största fastighetsbolaget i Malmö. Bolaget ägs av Malmö Stadshus AB som i sin tur ägs av Malmö stad.

- ➔ ÅRETS KUNDUNDERSÖKNING VISADE ATT BOLAGETS KUNDER ÄR FORTSATT MYCKET NÖJDA. NÖJD KUND-INDEX (NKI) NÅDDE 69.
- ➔ FÖR TREDJE ÅRET I RAD FICK MKBs STUDENTBOSTÄDER HÖGST BETYG I SIN KATEGORI I NÖJD STUDBO, EN UNDERSÖKNING SOM MÄTER HUR NÖJDA STUDENTER ÄR MED SITT BOENDE.
- ➔ UNDER 2018 FÄRDIGSTÄLLDE MKB REKORDMÅNGA NYA BOSTÄDER, 783 STYCKEN, OCH 1 885 VAR I PRODUKTION ELLER PROJEKTERING VID ÅRSSKIFTET 2018/2019. DET ÄR FJÄRDE ÅRET I RAD SOM BOLAGET FÄRDIGSTÄLLER FLER ÄN 500 LÄGENHETER.
- ➔ UNDER ÅRET SATTE MKB STÖRRE FOKUS PÅ ATT KOMMA TILLRÄTTA MED OLOVLIG ANDRAHANDSUTHYRNING GENOM ETT NYTT ARBETSSÄTT.
- ➔ MKB LANSERADE 2018 SIN LÅDCYKELPOOL. DENNA FINNS TILLGÄNGLIG FÖR 6 000 KUNDER OCH BLEV DÄRMED SVERIGES STÖRSTA.
- ➔ UNDER 2018 INLEDDE MKB EN STÖRRE SATSNING PÅ TRYGGHET OCH SOCIALA INVESTERINGAR OM TOTALT 100 MILJONER KRONOR.

RESULTAT I SAMMANDRAG	2018	2017	2016	2015	2014
Omsättning (mkr)	2 206	2 115	2 726	2 018	1 898
Resultat efter finansiella poster (mkr)	368	335	931*	400	278
Operativt kassaflöde (mkr)	721	637	1 215	616	506
Driftnetto (mkr)	781	711	696	706	663
Bedömt marknadsvärde (mdr)	35,5	32,7	30,3	28,1	24,2
Klimatpåverkan (ton CO ₂ /lgh)	0,88	1,0	1,3	1,4	1,6
Nyproduktion (antal)	783	520	544	505	385
Nöjd Kund-index (NKI)	69	70	69	65	–
Nöjd Medarbetare-index (NMI)	75	74	75	73	67

*motsvarande 342 miljoner kronor exklusive reavinst

VD HAR ORDET

Fortsatta rekord i nyproduktionen, tillgång till Malmös bästa mark för framtida utveckling och nöjda kunder sammanfattar ett spännande år.

2 737 NYA BOSTÄDER PÅ FEM ÅR

Att bygga många bostäder är ett tydligt uppdrag som MKB tar på stort allvar. De senaste fem åren har vi ökat nyproduktionen från 28 bostäder 2013 till 783 bostäder 2018 och bygger för fjärde året i rad fler än 500 nya lägenheter.

En sådan acceleration av nyproduktionen har krävt stora ansträngningar och inneburit flera utmaningar. Vi har rustat oss väl för att möta dessa och har goda möjligheter att vara fortsatt offensiva på marknaden. Det har stor betydelse att MKB har lyckats öka nyproduktionen eftersom många efterfrågar en ny bostad i Malmö. Varje ny lägenhet gör skillnad för såväl enskilda som får en bostad som för staden som helhet.

Genom att bygga 2 737 lägenheter har vi gett cirka 6 500 Malmöbor en ny bostad och skapat förutsättningar för tillväxt, arbete och välfärd i Malmö.

TILLGÅNG TILL MALMÖS BÄSTA MARK

För att kunna fortsätta att utveckla Malmö har MKB genomfört flera strategiska förvärv i intressanta delar av staden där vi kan omvandla mark, som tidigare använts för andra ändamål, till nya bostadsområden. Några exempel är industrifastigheten Kampen och Jägersro travbana. Här kommer vi över tid att kunna bygga flera tusen nya bostäder och hitta samarbeten med andra aktörer som vill bidra till ett starkt Malmö.

NÖJDA KUNDER OCH ÖKAD TRYGGHET

MKB är i grunden ett förvaltande bolag och relationen med våra kunder är kärnan i vår verksamhet. Vårt arbete gör skillnad i vardagen för närmre 24 000 hushåll, och vi bidrar varje dag till ett bättre Malmö.

Trygghet är en viktig faktor för att trivas i sitt bostadsområde. Vi arbetar med att skapa tryggare miljöer både genom fysiska förändringar och hög närvaro. Det finns också en trygghetsjour som är tillgänglig för våra kunder under kvällar och helger. Under 2018 påbörjade MKB en satsning för att komma tillrätta med oriktiga hyresförhållanden och inledde arbetet med att investera 100 miljoner kronor i bostadsociala satsningar. 2018 uppmätte vi vår näst högsta kundnöjdhet någonsin och den upplevda tryggheten är betydligt högre idag än för tio år sedan. Det är ett kvitto på MKBs målmedvetna arbete.

ÄNNU ETT ÅR MED STARKT RESULTAT

Bolaget gör ett resultat efter finansiella poster på 368 miljoner kronor för 2018. Värdet på det samlade fastighetsbeståndet uppgår till 35,5 miljarder, vilket är en ökning med 2,8 miljarder jämfört med 2017. Under året gjordes investeringar på cirka 1,5 miljarder kronor, vilket är något högre än föregående år. Investeringsvolymen förklaras främst av en stor nyproduktion, men innehåller också investeringar i underhåll och förbättringar. Lönsamhet i bolaget och en positiv utveckling av fastighetsvärdena skapar förutsättningar för att bidra till Malmös utveckling genom strategiska förvärv, nyproduktion, underhållsinvesteringar, utveckling av förvaltningen och satsningar i våra bostadsområden.

MALMÖMARKNADEN FORTSATT ATTRAKTIV

MKB är en stark aktör i en snabbt växande stad. Malmös fastighetsmarknad stod sig fortsatt väl under 2018 och mycket talar för en god utveckling även framöver. Vi bedömer det som fortsatt mycket attraktivt att investera i bostäder i Malmö och efterfrågan på hyresrätter är stark. Det finns utmaningar bland annat gällande segregation men genom att skapa bra boenden och trygga miljöer för alla som vill bo i Malmö fortsätter MKB att bidra till stadens utveckling.

Malmö i februari 2019



Terje Johansson, VD



MKBs 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.

MKBs ROLL I STADEN

MKB är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag med cirka en tredjedel av hyresrättsmarknaden i Malmö. Ungefär 50 000, var sjätte Malmöbo, bor i MKBs fastigheter. Med drygt 23 800 lägenheter och 1 000 kommersiella lokaler är MKB det största fastighetsbolaget i Malmö.

MKBs AFFÄRSIDÉ

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

MALMÖ STADS ÄGARIDÉ

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

MKBs KÄRNVÄRDEN

MKBs kärnvärden är: Modiga, Enkla och Tillsammans. Det innebär att MKB ska vara lyhört 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.

	MÅLOMRÅDEN	MÅL 2018	UTFALL 2018	MÅL 2019
→	VÅRA KUNDER Vi är kundernas första val	Nöjd Kund-index, NKI 70	Nöjd Kund-index, NKI 69	Nöjd Kund-index, NKI 70
→	VÅRA MEDARBETARE Vi är inkluderande och passionerade	Nöjd Medarbetar-index, NMI 70	Nöjd Medarbetar-index, NMI 75	Nöjd Medarbetar-index, NMI 70
→	VÅR VERKSAMHET Vi erbjuder prisvärt och hållbart boende	» Bygga 2 250 lägenheter 2017-2019 » Minska direkt klimatpåverkan per lägenhet med 20 procent till 2018 jämfört med 2015	» 783 färdigställda lägenheter » Klimatpåverkan minskade med 38 procent	» Bygga 2 250 lägenheter 2017-2019 » Minska direkt klimatpåverkan per lägenhet med minst 40 procent jämfört med 2015
→	VÅR EKONOMI Vi har kraft att utveckla för framtiden	Uppnå ett resultat efter finansiella poster på 290 miljoner kronor	Resultatet efter finansiella poster blev 368 miljoner kronor	Uppnå ett resultat efter finansiella poster på 285 miljoner kronor

NÄRVARO OCH TRYGGHET GER NÖJDA KUNDER

På MKB är kunden i fokus och bolaget har en hög kundnöjdhet. Engagerade medarbetare och en effektiv administration är viktiga delar i arbetet för att behålla nöjda kunder. Under 2018 arbetade MKB för ökad tillgänglighet och trygghet men även med aktiviteter för att stärka attraktiviteten i bostadsområdena.

FÖRENKLA KUNDENS VARDAG

En väsentlig del av utvecklingsarbetet handlar om att förenkla kundernas vardag genom att erbjuda service kopplat till boendet men även om att förenkla kontakten med MKB. Bolaget arbetade under året med att förbättra tillgängligheten. Fler av MKBs kunder anslöt sig till Mina sidor på bolagets hemsida, en plattform där kunderna bland annat kan göra felanmälningar och boka tvätttider. Under 2018 digitaliserade MKB sitt nyhetsbrev. Tack vare digitaliseringen kan nu kunderna få tillgång till information dygnet runt och oavsett var de befinner sig. De kan också få informationen översatt, få den uppläst samt få mer fakta genom länkar. MKB utvecklade även sin digitala kundtjänst på hemsidan samt ett webbaserat system för bilplatsuthyrning som ska börja användas under nästa år.

MKB bygger för närvarande många nya bostäder och lockar därmed många nya kunder. För att tilltala dessa och skapa långsiktiga relationer lade bolaget under 2018 stor vikt vid att förbättra och effektivisera uthyrningsprocessen när det gäller nybyggda bostäder. MKB arbetade med marknadsföring av olika slag, bland annat reklamkampanj, tidig visning av hus när byggstommen är klar samt nya digitala lösningar för att visa upp kommande bostäder. Efter inflyttning har MKB arrangerat olika aktiviteter för att öka trivselen och grannsamjan.

SYSTEMATISKT TRYGGHETSARBETE

Trygghet är en av de faktorer som starkt bidrar till hur människor trivs i sitt bostadsområde. MKB arbetar med fysiska förändringar i fastigheter och närmiljö såväl som trygghetsskapande aktiviteter. Under 2018 fortsatte MKB arbetet med trygghetsvandringar i olika delar av beståndet. Tillsammans med polis och de boende gick representanter från MKB runt i områdena för genomgång av hur tryggheten kan stärkas, exempelvis genom bättre belysning på vissa platser.

MKB arbetar även med en trygghetsjour där de sociala frågorna står i fokus. Jouren, som är en av MKBs mest betydande trygghetssatsningar, utförs idag av ett socialt inriktat företag.

Den fungerar som en förlängd arm när MKB inte är på plats på kvällar och helger. Kunderna får vid behov telefonsupport, stöd, rådgivning och hembesök. Trygghetsjouren har bra relation med övrig samhällsservice såsom Malmö stads sociala jour och polisen. Trygghetsjouren har ett nära samarbete med MKBs förvaltning, ett samarbete som ständigt utvecklas.

MKB bedriver ett systematiskt brandskyddsarbete som har varit framgångsrikt. Det har lett till att det under en tolv månadersperiod sker färre än 20 bränder i MKBs drygt 23 800 lägenheter med tillhörande garage, miljöhus och förråd. Det är en historiskt sett mycket låg siffra. Brandskyddsprogrammet omfattar bland annat kontroller, utbildningar och samarbeten med räddningstjänst och polis. Under 2018 installerade MKB totalt 220 sprinklers och larm i miljöhus och förråd.

Under året initierade MKB en satsning för att komma tillrätta med olovlig andrahandsuthyrning, ett fenomen som har ökat hos MKB såväl som hos andra bostadsbolag. Denna satsning handlar främst om att skapa trygghet för de boende genom att de ska veta vilka deras grannar är. Det handlar även om att bidra till en rättvis bostadsmarknad. När efterfrågan på bostäder är så stor som idag är det extra viktigt att lägenheter kommer ut på marknaden på rätt sätt.

NÖJDA KUNDER

För att mäta bolagets förmåga att leverera enligt kundernas förväntningar och önskemål genomför MKB årligen en kundundersökning. MKB får genomgående höga betyg i mätningen och under 2018 uppnåddes Nöjd Kund-index (NKI) 69. MKB deltar även i Nöjd Studbos NKI-undersökning där studenter bedömer sitt boende. För tredje året i rad fick MKB bäst betyg, NKI 85, i kategorin mellan stora studentbostadsbolag. MKB tillhandahåller närmare 1 200 studentbostäder fördelat på primärt 1- och 2-rumslägenheter men även korridorsboenden och kollektivlägenheter. De höga betygen är ett resultat av personlig närvaro och stort engagemang bland MKBs medarbetare. Affärsområdet MKB Student arbetar även med inflyttningsservice och relationsbyggande aktiviteter för att stärka trivselen och gemenskapen.

Affärsområde MKB Lokal förvaltar och utvecklar lokaler som ska bidra positivt till utvecklingen av staden. Strategisk planering kring uthyrning i förhållande till vilka verksamheter som redan finns i ett område och vilka som saknas, ska stärka olika delar av Malmö. Under 2018 tecknade MKB 69 nya lokalhyresavtal, vilket är bolagets bästa resultat någonsin gällande nytecknande av lokalhyresavtal.



Stapelbädden i Västra hamnen är MKBs nya studentbostadshus med 167 lägenheter.

PRISVÄRD NYPRODUKTION KRÄVER SAMARBETE OCH EFFEKTIVA LÖSNINGAR

MKB är ett av Malmö stads viktigaste verktyg för att bygga en trygg och attraktiv stad med tillgång till bostäder som kan efterfrågas av många. MKB har en fortsatt mycket hög nyproduktionstakt och under 2018 investerade bolaget cirka 1 miljard kronor i nyproduktion. Med 783 färdigställda bostäder under året och 1 885 i pågående produktion och projektering vid årsskiftet 2018/2019, är MKB det fastighetsbolag som bygger flest bostäder i Malmö.

MKBs nyproduktionstakt är historiskt sett på en rekordhög nivå. Bolagets mål är att färdigställa 2 250 bostäder under 2017-2019 om inga allvarliga svårigheter föreligger. MKB bygger bostäder över hela Malmö och bolaget bygger fler bostäder per capita än de allmännyttiga bolagen i Stockholm och Göteborg. Projekten omfattar allt från nyproduktion på enstaka tomter i befintlig bebyggelse till nyproduktion av hela kvarter. Men även större förtätningsprojekt som exempelvis utvecklingen av de befintliga bostadsområdena Holma och Bellevuegården.

MKB arbetar löpande med målgruppsanalyser för att identifiera specifika önskemål och behov. Analyserna avgör vilken typ av lägenheter som byggs, om området ska ha en särskild profil samt vilka kringtjänster som behövs. En särskild grupp inom förvaltningen arbetar med uthyrning av nyproduktion och bidrar till att göra nyinflyttade kunder nöjda. I samtliga nybyggnadsprojekt genomförs en Nöjd Kund-indexmätning (NKI) bland de nyinflyttade. Målet är NKI 81 och för närvarande ligger genomsnittet högre än så, NKI 83.

PRISVÄRDA BOSTÄDER

I Malmö finns en stor andel unga samt ekonomiskt svaga hushåll som kan ha svårt att efterfråga nyproducerade lägenheter. MKBs

ambition är att kunna erbjuda nyproducerade bostäder med en tyngdpunkt på låg till rimlig hyresnivå. För Malmö som helhet är det emellertid viktigt att MKB även bygger nya bostäder med en högre hyresnivå. Under året arbetade MKB aktivt med det statliga investeringsstödet för nyproduktion, och bolaget beviljades stöd för 625 bostäder. Beviljat investeringsstöd innebär i de flesta fall en sänkning på mellan 800 och 1 000 kronor per månad i hyra för en normalstor 2- eller 3- rumslägenhet.

NYTÄNKANDE OCH EFFEKTIVITET

Investeringsstöd i kombination med kostnadseffektiva produktionsmetoder skapar förutsättningar för att fortsätta bygga prisvärda och hållbara bostäder i hela staden. Samarbetet med Malmö stad och stadsbyggnadskontoret är viktigt för att planera och utveckla en attraktiv stad. MKB arbetar tillsammans med leverantörer, som arkitekter och byggtreprenörer, för att hitta långsiktigt hållbara och effektiva lösningar men även innovationer som kan bidra i nyproduktionen. Under året utvärderade bolaget möjligheten att bygga i trä men även möjligheten att använda miljövänlig betong i nyproduktion. I området Lindängen byggstartade MKB under 2018 fem bostadshus med trästomme och träfasad.

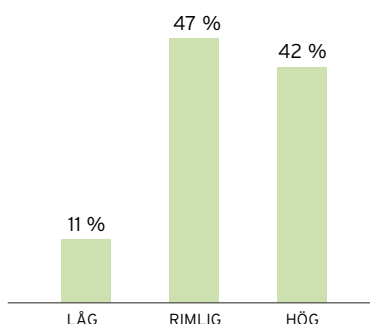
KVARTERET SOFIA

I centrala Malmö, på gammal donationsjord där Dahlgrenska palatset en gång låg, färdigställde MKB 177 lägenheter. Lägenheterna varierar i storlek från ettor på 25 kvadratmeter till större femmor på 120 kvadratmeter. I det kringbyggda kvarteret finns också LSS-boende, förskola, café och en större lokal. På taken finns solceller som ska förse husen med hållbar energi. Kvarteret Sofia har varit MKBs mest populära projekt bland bostadssökande och under hösten 2018 påbörjades inflyttningen.

KVARTERET BORRSNÄCKAN

Limhamn är ett av de områden där MKB bygger mycket. Ett exempel är kvarteret Borrsnäckan som ligger vid naturreservatet Kalkbrottet. Här har MKB byggt 76 lägenheter i fyra hus. Lägenheterna, som är fördelade på allt från ettor på 32 kvadratmeter till fyror på 97 kvadratmeter, passar små såväl som större familjer. Precis som MKBs övriga nyproduktionsprojekt uppfördes husen i kvarteret Borrsnäckan med stort fokus på god inomhusmiljö och låg energianvändning. Inflyttning i Borrsnäckan skedde under början av 2018. I MKBs Nöjd Kund-indexundersökning gav nyinflyttade i Borrsnäckan ett mycket högt betyg, 86 av 100.

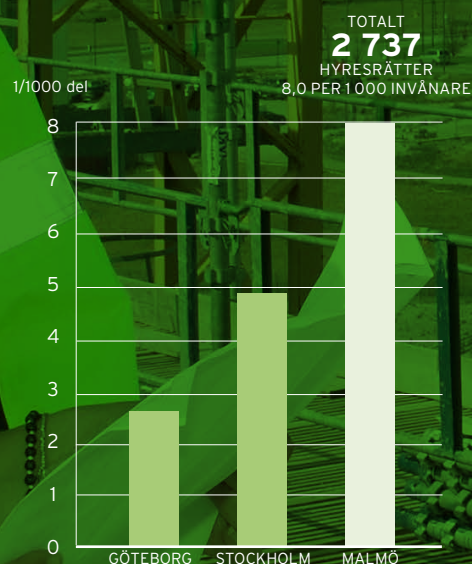
HYRESNIVÅER I NYPRODUKTION



Av MKBs nyproduktion under 2018 hade nästan 6 av 10 lägenheter en hyresnivå i spannet låg till rimlig.

MILJÖMÅL I NYPRODUKTION

För 2018 var målet att 50 procent av nya projekt skulle vara extra energieffektiva med en energianvändning på maximalt 75 kWh per kvadratmeter och år (uttryckt som primärenergital EP). Målet överträffades och utfallet blev 67 procent. Under 2018 har MKB också påbörjat två projekt med trästomme, något som minskar klimatpåverkan från byggprocessen.

FÄRDIGSTÄLLDA HYRESRÄTTER PER CAPITA I ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSBOLAG (2014-2018)

Källa: SCB och berörda bostadsbolag

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER i nyproduktion samt antal förvärvade lägenheter**PÅGÅENDE PROJEKT I PRODUKTION 31/12 2018**

Synålen, Annestad	212
Skotsteken, Limhamn	169
Droppen, Hyllie	149
Pålsteken, Limhamn	128
Allsången, Lindängen	121
Moduler, Flensburg	102
Gjuteriet, Limhamn	89
Hemvistet, Hyllie	85
Holmastycket, Holma	82
Sjöporten, Västra hamnen	55
Kronborg, Pildammsstaden	39
Summa	1 231

	Nyproduktion	Förvärv	Summa
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
2017	520	-	520
2018	783	-	783
Summa	3 654	41	3 695

STADSUTVECKLING I HELA MALMÖ

MKB har ett viktigt uppdrag att bidra till Malmös attraktivitet genom att skapa bra boenden och trygga miljöer. Det handlar om att bygga ett varierat utbud av bostäder som många kan efterfråga, men även om att utveckla befintliga bostadsområden och att göra omfattande satsningar på sociala investeringar.

ANSVAR FRÅN START

Idag bygger MKB nytt över hela staden. Bolaget förtätar i befintliga bostadsområden men bygger även i nya stadsdelar för att säkra att hyresrätten blir en del av området. MKB har under de senaste åren varit med och utvecklat flera områden i Malmö, till exempel i Limhamn och Hyllie. Bolaget har även gjort större förvärv de senaste åren såsom Malmö Centralfängelse i Kirseberg, Kvarteret Kampen i Sofielund och Jägersro travbana och området runt den, som ger förutsättningar att uppföra många nya bostäder under lång tid framöver.

När nya bostadsområden utvecklas är det viktigt att de redan från början är attraktiva. MKB lägger stor vikt vid att ta ansvar för att området blir bra, inte bara sett till husen och den fysiska miljön, utan även avseende trivsel och trygghet. Under 2018 inrättades en ny tjänst med särskilt ansvar för att främja sociala band mellan de boende i nyproduktion. Genom att stimulera möten mellan de boende och skapa en stolthet för området vill MKB stärka relationerna och den gemensamma ansvarskänslan. Under 2018 invigde MKB exempelvis en utställning på Limhamns läge, som genom att visa hela Limhamns historia ska stärka det nybyggda områdets identitet.

STÄRKTA OMRÅDEN

I det befintliga beståndet har MKB under flera år genomfört områdesanpassade satsningar för att stärka attraktiviteten och tryggheten i olika delar av staden. Strategin är att tillsammans med dem som bor och verkar i områdena identifiera möjligheter och utmaningar. Under 2018 samarbetade MKB exempelvis med idrottsföreningar i Lorensborg för att med hjälp av aktiviteter sammanföra olika generationer. I Kroksbäck har ljussättningar, trygghetsvandringar och aktiviteter för barn stärkt närvaron och samvaron i området. I bostadsområdet Herrgården i Rosengård invigde MKB en ny skogshinderbana som lockar äventyrslystna till området. Genom att stärka och lyfta utvalda områden på detta sätt bidrar MKB till ökad trygghet och attraktivitet över hela staden.



2018 invigdes den nya skogshinderbanan i bostadsområdet Herrgården i Rosengård.

PÅGÅENDE STADSUTVECKLINGSPROJEKT

HYLLIE - STADSDEL I NAV AV GODA KOMMUNIKATIONER

Stadsdelen Hyllie är ett växande område i sydvästra Malmö. Området omfattar bostäder men även köpcentrum, kontorslokaler, arena och Hyllie station med anslutning till centrala Malmö, övriga Skåne såväl som övriga världen via Köpenhamns flygplats. Fullt utbyggt beräknas området rymma cirka 12 000 bostäder och fler än 15 000 arbetsplatser. I området har MKB 81 lägenheter på Hyllie Boulevard, 53 lägenheter i kvarteret Hermod och 136 lägenheter i det nyligen färdigställda kvarteret Munin. I kvarteret Hemvistet blev 23 lägenheter inflyttningsklara 2018 och resterande 85 blir klara i början av 2019. Ytterligare nybyggnadsprojekt är i uppstartsfas.

SORGENFRI - INDUSTRIOMRÅDE I FÖRVANDLING

Sorgenfri är ett av Malmös största och mest centralt belägna stadsutvecklingsprojekt. Utbyggnaden av de norra delarna omfattar runt 2 500 nya bostäder. Stadsdelen ska bli ett föredöme för en hållbar stadsutveckling genom satsningar på cykel, gång och kollektivtrafik tillsammans med smarta gemensamma system som möjliggör en resurssnål livsstil. Omkring 40 olika aktörer och fastighetsägare är verksamma i omvandlingen av området. Redan under 2015 var MKB först ut med att påbörja byggnation av nya bostäder i norra Sorgenfri. Idag har MKB 99 lägenheter i området, 54 i kvarteret Föraren varav 10 är LSS-boenden, samt 55 lägenheter i kvarteret Pedalvagnen 1. MKB har fattat beslut att bygga 80 nya lägenheter i kvarteret Spåret.

MEDARBETARSKAP OCH LEDARSKAP ÖKAR INTRESSET FÖR MKB

MKBs medarbetare är bolagets största tillgång för att skapa prisvärda och hållbara bostäder samt få nöjda kunder. Ett strukturerat mångfaldsarbete och satsningar på utveckling, medarbetarskap och ledarskap gör MKB till en attraktiv arbetsgivare. Under 2018 var MKBs Nöjd Medarbetar-index 75. Arbetet med det interna och externa varumärket som arbetsgivare har bidragit till stort intresse för MKB.

Under 2018 var en av de viktigaste satsningarna för att skapa en bra arbetsplats att utveckla bolagets struktur för medarbetar- och lönesamtal. En arbetsgrupp tillsammans med fackliga representanter stärkte metoden för och återkopplingen kring samtalen. Årets medarbetarsamtal genomfördes enligt den nya metoden med större fokus på hur medarbetarna kan arbeta för att nå bolagets övergripande mål.

För att profilera MKB som arbetsgivare publicerades under 2018 annonser, filmer och intervjuer med befintliga medarbetare i digitala medier. Medarbetarna berättar i filmerna om sina arbetsuppgifter samt om vardagen på MKB.

MÅNGFALD OCH INKLUDERING I VARDAGEN

Arbetet med inkludering och mångfald är en del av vardagen på MKB. Under 2018 fortsatte bolaget att definiera rutiner och processer för att arbeta hållbart med mångfaldsfrågor. MKBs mångfaldsgrupp tog fram en ny arbetsmetodik för att stärka den inkluderande arbetsplatsen. Metodiken ska underlätta för chefer att lyfta mångfaldsfrågor bland medarbetare men även säkra att bolagets värdegrund blir tydlig i organisationen.

Chefer på respektive arbetsplats genomförde, med hjälp av samtalsverktyg och samtalsmetoder, två olika workshops med sina medarbetare. Den första handlade om att skapa en fungerande vardag även när medarbetare tillfälligt är frånvarande, till exempel vid sjukdom eller vård av barn. Syftet är att minska stressen för dem som är borta men även säkerställa servicen till kunderna utan att skapa stress bland de medarbetare som är på plats. Den andra handlade om hur MKB kan förebygga och hantera trakasserier samt kränkande särbehandling. Utbildning i hbtq-frågor ges kontinuerligt när ny personal anställs, för att leva upp till hbtq-certifieringen.

Antal anställda vid årsskiftet 310 personer (302)
Genomsnittsåldern 45 år (45)
Sjukfrånvaro..... 4,9 procent (4,4)

PERSONLIG UTVECKLING FÖR TRIVSEL

Under 2018 genomfördes flera insatser för att stärka medarbetarnas personliga utveckling. Den personliga utvecklingen är tillsammans med ledarskapet viktiga faktorer för trivseln på en arbetsplats. Arbetet med personlig utveckling inkluderade möjlighet till externt coachstöd för individen eller i grupp. Under 2018 infördes även ett internt mentor- och adeptprogram som pilotprojekt på MKB. Programmet ska bland annat stärka kännedomen om hela bolaget samt visa vilka interna karriärmöjligheter som finns. Bolaget erbjöd även medarbetare utbildning i personlig effektivitetsplanering, som ska leda till att optimera arbetstiden.

MKB bjuder regelbundet in sina medarbetare till återkommande frukostmöten där intressanta talare och ämnen presenteras. Frukostmötena ska stimulera till nytänkande och stärka gemenskapen på bolaget.

Det finns ett stort engagemang bland medarbetarna att bidra till MKBs utveckling. Idéer och förslag på initiativ och förbättringar fångas upp löpande i vardagen. På initiativ av en medarbetare lanserades under 2018 till exempel ett test av en ny kundapplikation i samband med inflyttning i en nyproducerad fastighet. Appen ska stärka MKBs möjligheter att kommunicera med kunderna samt skapa trygghet, kundnytta och gemenskap mellan de boende.



Drygt 200 av MKBs totalt 310 medarbetare arbetar i förvaltningen, nära bolagets kunder.

HÅLLBARHETSARBETE SOM GÖR SKILLNAD

MKBs arbete med hållbarhet är en del av bolagets kärnverksamhet och bidrar till att göra Malmö till en attraktiv stad att bo och verka i, idag såväl som i framtiden. Klimatfrågan är som tidigare prioriterad på MKB. Inte minst med anledning av bolagets rekordhöga nyproduktionstakt, i vilken MKB satsar på att förena byggandet av bostäder som fler kan efterfråga med klimatsmarta lösningar. Trygghetsfrågor är viktiga i MKBs hållbarhetsarbete. Under 2018 satsade MKB mer än någonsin tidigare på sociala investeringar där stärkt trygghet var i fokus.

FRÅN ORD TILL KLIMATHANDLING

MKBs klimatmål att 2018 ha minskat den direkta klimatpåverkan per lägenhet med 20 procent jämfört med 2015 överträffades med råge och landade på 38 procent. Energieffektivisering, energisnål nyproduktion och stegvis övergång till högre andel förnybara bränslen är de viktigaste åtgärderna. Under 2018 gick MKB också från ord till handling och genomförde kraftfulla klimatåtgärder inom hållbart byggande och hållbar mobilitet.

Hållbart byggande

Klimatpåverkan från byggprocessen är ungefär lika stor som den under byggnadens hela livslängd. 2018 startade MKB två nyproduktionsprojekt med trästomme, något som bidrar till minskade utsläpp. MKB inledde även ett arbete för att beräkna hur mycket en byggnads grund och stomme påverkar klimatet. Beräkningar utfördes på fyra projekt och bolaget fattade beslut om att fortsätta med fler beräkningar under 2019. MKB påbörjade också en utredning kring hur betong med lägre klimatpåverkan kan användas.

Hållbar vardag - hela vägen

MKB satsar löpande på att förbättra förutsättningarna för klimatsmart mobilitet för kunderna. Bilpool finns till exempel i nästan all nyproduktion. Under 2018 fattade MKB beslut om att bygga 50 nya laddplatser för elbil och bolaget satsade 2,5 miljoner kronor på förbättring av cykelparkeringar. 2018 lanserade MKB sin lådcykelpool. Den finns idag tillgänglig för 6 000 kunder och är därmed Sveriges största. En förutsättning för att denna typ av satsningar ska ge resultat är att de verkligen används. Därför satsar MKB på att regelbundet arrangera träffar för att visa hur lådcykelpoolen fungerar. Nyinflyttade i nyproduktion får direkt när de flyttar in information om cykel- och bilpoolen. De får också information om hur de med olika transportmedel kan ta sig till närliggande skola, arbete och affärer.

Tillsammans med andra aktörer anordnar MKB olika aktiviteter för att främja cykling framför bilkörning, exempelvis MKBs cykelskola. I samarbete med Cykelköket fick kunder i fem olika bostadsområden sina cyklar servade gratis under sommaren 2018.

Arbetet med mobilitetsåtgärder har gått från pilotprojekt på MKB till att nu vara standard. Att de gröna valen ska vara enklast att använda är en fortsättning på arbetet bakom utvecklingsprojektet Greenhouse Augustenborg, ett livsstilsboende präglad av miljötankande och hållbarhet, som nu kommer många kunder till godo.

Extremvädret ett stresstest

Under sommaren 2018, med ovanligt höga temperaturer under lång tid, noterade MKB att antalet frågor relaterade till värmen ökade kraftigt. De viktigaste åtgärderna för att mildra effekterna av värmen i bostaden under en värmebölja är sådana kunderna själva kan påverka. Kundtjänst och förvaltning reagerade därför snabbt genom att proaktivt gå ut till kunder, i flera kanaler, med direktinformation om vad kunderna kunde göra för att hantera situationen.

STÖRRE SATSNING FÖR SOCIALT ANSVAR

Under 2018 inledde MKB en större satsning på trygghet och sociala investeringar om totalt 100 miljoner kronor, som ska komplettera MKBs mångåriga arbete inom social hållbarhet. Satsningen kommer från MKBs uppdrag från ägaren Malmö stad, men också utifrån erfarenheten att sociala investeringar är lönsamma. Satsningen är inriktad på ett långsiktigt och förebyggande arbetssätt och sker tills vidare i bostadsområdena Nydala, Rosengård och Bellevuegården. Tillsammans med Malmö universitet och Framtidenkoncernen i Göteborg startade MKB även ett forskningsprogram kring hur allmännyttiga bostadsbolag bidrar till att främja en hållbar och jämlik stad.

MKB stödjer Malmö stads arbete för att minska hemlösheten i staden. Under 2018 upplät MKB 277 lägenheter för bland annat strukturellt hemlösa barnfamiljer.

Tryggare och grönnare områden

Flera av MKBs satsningar syftar till att skapa trygghet och relationer. Genom att rusta upp och byta namn på Mellanbäcksparken till Kroksbäcksk hjärta vill MKB skapa en central, grön och trygg mötesplats över generationsgränserna. Projektet påbörjades under våren 2018 i samarbete med barn och personal på en närliggande fritidsgård och präglades av hög delaktighet och ökat antal besök i parken.

Under 2018 startade MKB ett samarbete med Augustenborgsskolan i form av tre årligen återkommande eko-veckor med årkurs 3, 6 och 8. Under hösten träffade MKB cirka 30 barn i årkurs 6. De lärde sig mer om Augustenborgs öppna dagvattenssystem, de gröna taken, Greenhouse och vad som händer med det vi spolar ner i toaletten. Under 2018 påbörjade MKB även arbetet med att aktivera Augustenborgs unika 50-talstorg. Genom olika insatser i den fysiska miljön ska en trygg mötesplats skapas och varumärket Ekostaden Augustenborg stärkas som en vägvisare i social och ekonomisk omställning.

I Bellevuegården anställde MKB fem långtidsarbetslösa kvinnor för att ta över fastighetsskötseln i området. Satsningen ska ge ökad trygghet och trivsel i bostadsområdet. Kvinnorna är anställda på heltid och målet är att kvinnorna efter ett år hos MKB ska kunna få motsvarande arbete hos andra arbetsgivare. Arbetet i fastigheterna varvas med undervisning i svenska.

Under 2018 deltog cirka 75 personer i Cykelskolan som MKB, Cykelfrämjandet och Malmö stad arrangerade i Kroksbäck och Nydala för alla vuxna och ungdomar som ville lära sig cykla. Kurserna är kostnadsfria och syftar till ökad integration, jämställdhet, social samvaro, bättre motion och hälsa samt hållbar mobilitet.

Värdefull fritid för unga

Genom projektet Sporta med Lorensborg, som MKB genomförde tillsammans med Malmö Idrottsakademi, Kul i Malmö och idrottsföreningar, fick runt 110 barn i områdena Lorensborg och Bellevuegården prova olika sportaktiviteter under skolloven. Syftet är att skapa värdefull fritid utanför skolan och att barnen förhoppningsvis ska bli aktiva i föreningarna.

MKBs arbete med läxhjälpen fortsätter och hittills har 300 elever deltagit. Under sommaren tog MKB också emot cirka 85 sommarjobbare från skolorna och Malmö stads projekt Ung i sommar. Syftet är att ge så många som möjligt nya erfarenheter och en fot in på arbetsmarknaden. Tillsammans med Boost by FC Rosengård och Arbetsförmedlingen har MKB sedan 2016, genom att ställa krav på socialt ansvar i upphandlingar, kunnat erbjuda 150 långtidsarbetslösa ungdomar praktikplatser och 50 ungdomar har fått anställning i någon form. MKB deltar i Vägen In som är ett samverkansprojekt mellan Malmö stad, Arbetsförmedlingen och nätverket MINE. Syftet är att få in arbetslösa ungdomar, främst utrikes födda, på arbetsmarknaden. Genom Vägen In tog MKB emot 10 praktikanter och 10 medarbetare på MKB gick en handledarutbildning.

KLIMAT-, ENERGI- OCH MILJÖNYCKELTAL

	2004 (referens)	2017	2018
Klimatpåverkan per lägenhet ¹ (ton/lgh)	1,8	1,1	0,88
Total energianvändning ¹ (GWh)	299	275	278
Specifik energianvändning ¹ (kWh/kvm BOA+LOA)	193	163	160
Andel förnybar energi ² (procent)	14,5	31	37
Andel förnybar och återvunnen energi ² (procent)	84	90	92
Solceller, installerad effekt (kW _p)	0	104	189
Andel lägenheter med tillgång till fastighetsnära sortering av förpackningar och tidningar ³ (procent)	74	95	98

¹ Normalårskorrigerade värden avseende delen som avser uppvärmning.

² Referensår 2014.

³ Avser sortering i MKBs och FTI ABs regi. För referensåret endast i MKB-regi.



Premiär för Ekotorgets dag i Augustenborg. Boende och andra besökare fick ta del av allt som verksamheterna runt torget har att erbjuda.

MKBs FASTIGHETER

FASTIGHETSBESTÅND

MKBs fastighetsbestånd delas in i tre typer av områden, A-läge, B-läge och C-läge. Områdesindelningar görs utifrån fastigheters geografiska 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 under 2018 på 12,4 procent (11,9). Det innebär att cirka 3 000 lägenheter i det befintliga beståndet fick nya hyresgäster. Därutöver var det inflyttning i cirka 600 nyproducerade lägenheter under året. Vakansgraden var i snitt 0,4 procent (0,5).

UNDERHÅLL

MKBs underhållsarbete utgår från långsiktig planering av de åtgärder som ger bäst effekt i ett område och som förlänger fastigheternas livslängd. Under året inkluderade underhållsarbetet ett flertal kundnära projekt. Det innebar underhåll i lägenheterna såsom målning, upprustning av badrum men även fönsterbyten, målning av trapphus och översyn av gårdsmiljöer. Det enskilt största projektet under året var det stambyte som pågick i området Nydala och som berörde 185 lägenheter. Därutöver genomförde MKB ett antal större reliningprojekt.

FAKTA

- MKBs andel av Malmös hyreslägenheter utgör cirka 32 procent* av hyresrättsmarknaden och 15 procent av det totala bostadsbeståndet i Malmö.
- Beståndet värderas till 35,5 miljarder kronor.
- MKB äger 308 bebyggda fastigheter.
- Totalt innehåller fastigheterna 23 815 lägenheter, varav 768 studentlägenheter och 708 seniorlägenheter.
- MKB förvaltar ytterligare 408 studentlägenheter åt Stadsfastigheter, varav 141 lägenheter är avsedda för internationella studenter.
- De samlade hyresintäkterna var 2,2 miljarder kronor.
- Den samlade förvaltningsytan är 1 760 606 kvadratmeter.
- Taxeringsvärdet var 19 miljarder kronor (18).

*Baserat på siffror från Malmö stad

MKBs FASTIGHETSBESTÅND 2019-01-01

Fastighetsbestånd	Yta (1000-tals kvm)	Andel	Hyra (Mkr)	Andel
Bostäder	1 580	90%	2 038	90%
Lokaler	181	10%	179	8%
Bilplatser			53	2%
Summa	1 761	100%	2 270	100%

Lägenheter	Antal lgh	Andel
A-läge	6 450	27%
B-läge	11 167	47%
C-läge	6 198	26%
Summa	23 815	100%

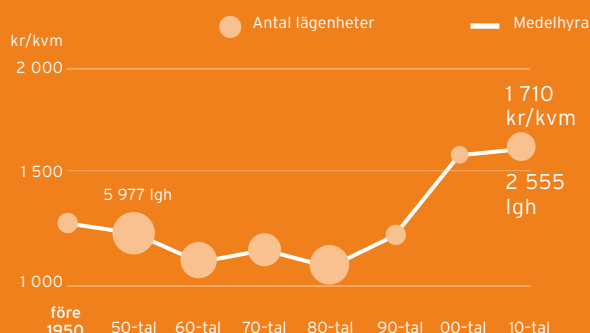
Yta ¹⁾	Yta (Tkvm)	Andel
A-läge	476	27%
B-läge	795	45%
C-läge	490	28%
Summa	1 761	100%

Hyra ¹⁾	Hyra (Mkr)	Andel
A-läge	734	32%
B-läge	980	43%
C-läge	556	25%
Summa	2 270	100%

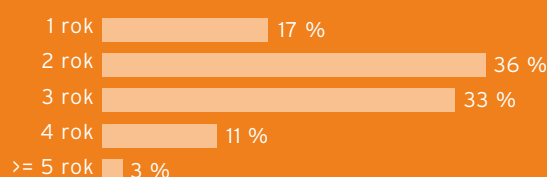
Marknadsvärde ¹⁾	Värde (Mkr)	Andel
A-läge	15 525	44%
B-läge	13 671	38%
C-läge	6 321	18%
Summa	35 517	100%

¹⁾ Avser både lägenheter och lokaler

LÄGENHETERNAS ANTAL OCH MEDELHYRA EFTER OMBYGGNADSÅR/NYBYGGNADSÅR



MKBs LÄGENHETSSTORLEKAR



FASTIGHETERNAS VÄRDE

MKBs fastigheter, exklusive intressebolag, var per värdetidpunkten 31 december 2018 värderade till 35,5 miljarder kronor (32,7). Efter justering för nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, och exklusive intressebolag uppgår värdeförändringen i jämförbart bestånd till 3,9 procent (3,0). Direktavkastningen, beräknad på bolagets marknadsvärden, var 2,5 procent (2,3) och totalavkastningen 6,5 procent (5,3).

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 2019 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 säkerhetsställa värderingen har drygt tio procent av beståndet externvärderats.

BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

Fastigheternas marknadsvärde, exklusive intressebolag, bedöms av MKB till 35,5 miljarder kronor, vilket motsvarar 20 024 (18 988) kronor per kvadratmeter. MKBs fastigheter är bokförda till 12,1 miljarder kronor (11,2) och taxeringsvärdet 2018 uppgår till 19,2 miljarder (18,8).

Det genomsnittliga viktade direktavkastningskravet utifrån marknadsvärdet vid restvärdesberäkning uppgår till 4,2 procent (4,2). För bostäder uppgår värdet till 3,9 procent (3,9).

Indata i värderingsmodellen framgår av tabellen i högra spalten

OMRÅDE - MARKNADSVÄRDE

Bedömt läge	Totalyta, kvm	Marknadsvärde, tkr	Ytandel	Värdeandel	Avkastn. krav bostäder %	Kr/kvm
A	499 082	15 524 943	28%	44%	3,41	31 107
B	784 228	13 671 253	44%	38%	4,56	17 433
C	490 420	6 320 808	28%	18%	5,06	12 889
Totalt	1 773 730	35 517 003	100%	100%	4,15	20 024

Värdetidpunkt	31 dec 2018
Kalkylperiod	10 år
Inflation och kostnadsutveckling	2%
Drifts- och underhållskostnad, medel, bostäder	453 kr/kvm
Vakansgrad bostäder	0,5%
Direktavkastningskrav restv. bostäder	2,75-5,75%

FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING

Direktavkastningen är enligt IPDs 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 2,5 procent (2,3), vilket tillsammans med värdeförändringen på 3,9 procent (3,0), exklusive nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, gav en totalavkastning på 6,5 procent (5,3).

REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET

ÖVERVÄRDE

Det sammanlagda värdet av fastigheterna var vid årsskiftet 35,5 miljarder kronor, det bokförda värdet 12,1 miljarder kronor och investering i pågående projekt 1,5 miljarder kronor. Med utgångspunkt från detta beräknas fastigheternas övervärde till 21,9 miljarder kronor.

JUSTERAD SOLIDITET

Bolagets redovisade egna kapital uppgick till 4,9 miljarder kronor och soliditeten till 35 procent. Med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, 21,9 miljarder kronor, kan den justerade soliditeten utan justering för skatteeffekter beräknas till 75 procent.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för MKB Fastighets AB (556049-1432) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2018. Om inget annat anges redovisas alla belopp i tusentals kronor. Uppgifter inom parentes avser förgående år.

ÄGARFÖRHÅLLANDE OCH VERKSAMHETEN

MKB Fastighets AB är en allmännyttig kommunal bostadskoncern vars verksamhet är att huvudsakligen 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. Moderbolaget är ett helägt dotterbolag till Malmö Stadshus AB, org. nr. 556453-9608, med säte i Malmö, helägt av Malmö stad. Verksamhetens inriktning är fastlagd i ägardirektiv från Malmö stad. Styrelsen och VD bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget.

STYRNING

Bolagets verksamhet är målstyrd. De övergripande styrdokumenterna är ägardirektiven och kommunfullmäktiges budget. Utifrån dessa styrdokument tas bolagets affärsplan årligen fram, vilken är underlag för förvaltningens och övriga avdelningars verksamhetsplaner. Måluppfyllelse mäts bland annat genom enkäter till hyresgäster (NKI) och medarbetare (NMI) samt via ekonomiska nyckeltal.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Under 2018 färdigställde MKB rekordmånga nya bostäder, 783 stycken, och 1 885 lägenheter var i produktion eller projektering vid årsskiftet 2018/2019. Det är fjärde året i rad som bolaget färdigställer fler än 500 lägenheter. Det intensifierade arbetet med detaljplaner för förtätningar på egen mark har fortsatt.

Under 2017 förvärvade MKB Jägersro travbana. Tillträde beräknas ske efter det att detaljplan och bygglov beviljats för en ny ridsportsanläggning på den kvarvarande marken öster om nuvarande travbanan. Genom förvärvet säkerställer MKB tillgång till mark för byggande av bostäder under lång tid framöver. Under 2018 har bolaget arbetat med att finna strategiska partners och har en förhoppning att kunna landa en uppgörelse med två partners under första halvåret 2019. Under 2018 förvärvade MKB fastigheten Droppen 1 i Hyllie av Malmö stad samt tecknade tomträttsavtal med Malmö stad avseende Virknålen 1 i Hyllie, Sjöporten 2 i Västra hamnen samt Lindängen 2 och Allsängen 2 i Lindängen.

Arbetet med att minska energianvändningen fortskrider i både nyproduktion och befintligt bestånd. I befintligt bestånd sker det genom driftoptimering, energieffektiva installationer vid underhållsåtgärder samt justeringar och närvaro i den dagliga förvaltningen. En del av detta utgörs av optimering av innetemperatur och implementering av IMD, som i dagsläget är installerat i cirka 13 395 lägenheter. I nyproduktion har två tredjedelar av de nystartade bostäderna en energiambition på max 75 kWh per kvadratmeter (uttryckt som primärenergital EP).

Under året nåddes Nöjd Kund-index (NKI) 69.

FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets utgång till 319 (314) fastigheter. Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick till 1 579 544 kvadratmeter (1 540 482) och antalet lägenheter till 23 815 (23 038). Lokalytan uppgick vid årsskiftet till 181 062 kvadratmeter (181 267).

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 1 536 miljoner kronor (1 354). Av investeringarna avsåg 997 miljoner (1 090) nybyggnad, inklusive mark. Projektet Lokal till hem samt ombyggnad och förbättringar i befintligt bestånd motsvarade 130 miljoner (246). Därtill gjordes investeringar i inventarier med 14 miljoner (18). Under året tillträdde 2 bostadsfastigheter, för 395 miljoner.

Underhåll

Arbetet fortsätter med betydande underhållsinsatser de kommande åren. Omfattningen kommer bland annat att prövas utifrån kapacitet i marknaden, prisbild samt förutsättningarna att upprätthålla en hög nyproduktionstakt. Under 2018 uppgick underhållskostnaden till 372 miljoner kronor (370), vilket motsvarar 214 kronor per kvadratmeter (219). Totalt uppgick underhåll och investeringar i befintligt bestånd till 502 miljoner (616), vilket motsvarar 289 kronor per kvadratmeter (363).

FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDEN

Marknadsvärdet på MKBs fastighetsbestånd beräknades vid årsskiftet till 35 517 miljoner kronor (32 654), vilket överstiger fastigheternas bokförda värden inklusive pågående ny- och ombyggnation med 21 930 miljoner (20 163). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 8,8 procent jämfört med 2017. Värdeförändring i jämförbart bestånd uppgick till 3,9 procent. 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. Marknadsvärderingen föranledde återtagande av tidigare nedskrivningar (reverseringar) med totalt 12,6 miljoner kronor. Värderingen har inte lett till någon nedskrivning av fastigheter.

FINANSIELL ORGANISATION OCH RISKHANTERING

Upplåning sker via stadens internbank. MKB har en intern beloppsgräns hos Malmö stad på 12 miljarder kronor. Malmö stad har finansieringsrisken för MKBs lån och kapitalbehov. Den finansiella verksamheten styrs av MKBs finanspolicy, vilken årligen beslutas av styrelsen. MKB har av Standard and Poors erhållit kreditbetyget AA/A-1+, Outlook stable.

Finansnettots utveckling

Riksbanken lämnade reporäntan oförändrad på -0,5 procent under hela året. Reporäntan har sedan 9 januari 2019 höjts till -0,25 procent, en första ändring av reporäntan sedan februari 2016.

MKBs finansnetto försämrades med 8 miljoner kronor och uppgick till -82 miljoner (-74). Under 2018 ökade nettoskulden med 960 miljoner. På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 0,6 procent. Inkluderat räntederivatet uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 1,2 procent (1,4). Vid utgången av året uppgick löptiden i ränteportföljen till 3,3 år (3,4).

Finansiell ställning

MKB har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 4 895 miljoner kronor (4 650) och soliditeten till 35 procent (36). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärde uppgick bolagets justerade soliditet före justering av skatteeffekter till 75 procent (75).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 8 061 miljoner kronor (7 210). Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värden uppgick till 66 procent (64) och belåningsgraden i förhållande till fastigheternas marknadsvärde till 22,7 procent (22,1).

MKBs finanspolicy och aktuell säkringsredovisning, enligt regelverket K3 kapitel 11, anger att den nominella nettovolymen säkringsinstrument inte ska överstiga aktuell nettolånevolym som löper med rörlig ränta vid vald mät punkt i tiden. För ränteswapar får dessutom tidpunkten för räntebindning av Stibor inte avvika med mer än 3 månader från lånets motsvarande punkt. Sedan 2018 ingås alla nya derivatinstrument med Malmö stads internbank som motpart och alla gamla positioner har flyttats över med internbanken som motpart. Bolaget har därmed ingen motparts-risk mot affärsbankerna.

Per bokslutsdagen har bolaget swap-avtal uppgående till 3 365 miljoner kronor (3 865). Dessa avtal förfaller under perioden 2021-2027 och bedöms säkra räntepositionen på ett effektivt sätt.

Den huvudsakliga risken i MKBs finansiella verksamhet är ränterisken. Verksamheten är långsiktig med en förvaltningsportfölj som växer successivt på grund av nyproduktion. Ränterisken säkras exempelvis genom ränteswapar och fasta lån med stor spridning på olika löptider och med syftet att minska resultatsvängningar på grund av stigande marknadsräntor.

I syfte att begränsa kortsiktig resultatpåverkan, på bolagets netto av räntekostnader och ränteintäkter, ska risken vid 1 procentenhets förändring av marknadsräntorna understiga 30 miljoner kronor för de kommande 12 månaderna. Dessutom ska löptiderna för ränteförfall spridas över tiden med en maximal andel ränteförfall om 40 procent av bolagets nettolåneskuld, exklusive kassa och bank, per 12 månadersperiod.

MARKNAD OCH HYRESINTÄKTER

Efterfrågan på hyresbostäder var fortsatt stor under året. Hyresintäkterna ökade med 118 miljoner kronor till 2 116 miljoner (1 998). Hyresökningen består av tillkommande hyror från nyproduktion, hyreshöjning motsvarande 1,02 procent samt tillkommande hyror i befintligt bestånd i samband med standardhöjningar av lägenheter.

DRIFTSKOSTNADER

MKBs driftskostnader ökade under 2018 med 8 miljoner kronor. Central kostnadsökning, med anledning av utökat bestånd, är hänförligt mediakostnader (vatten, el samt uppvärmning).

Tabell över driftskostnaderna kr/kvm

	2018	2017
Rep och skador	-55	-59
Skötsel	-75	-73
Renhållning	-27	-27
Vatten	-36	-36
El	-31	-26
Uppvärmning	-104	-105
Övriga kostnader	-13	-11
Övriga driftskostnader	-14	-24
Kabel TV	-4	-4
Summa driftskostnader	-360	-365

PERSONALKOSTNADER

MKBs personalkostnader ökade med 9 miljoner kronor under 2018. Kostnadsökningen berodde främst på helårseffekter av tidigare rekryteringar, nyrekrytering samt årlig lönerevision.

FASTIGHETSSKATT OCH SKATTESITUATION

Fastighetsskatten uppgick under 2018 till 40 miljoner kronor (40) eller 23 kronor per kvadratmeter (26). Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på fastigheterna och skattemässigt värde uppgick vid utgången av året till 1 954 miljoner (1 978). Temporära skillnader för finansiella instrument uppgick till 31 miljoner (43).

Från 2019 har inkomstskattereglerna ändrats. Med anledning av det har samtliga uppskjutna skatter räknats om och det har lett till en resultatförbättring 2018 på 27,4 miljoner kronor. Under nuvarande förutsättningar kommer koncernen inte påverkas av de ränteavdragsbegränsningar som finns i de nya reglerna.

RESULTAT

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 368 miljoner kronor (335) och årets resultat efter skatt uppgick till 177 miljoner (135).

MEDARBETARE

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årsskiftet till 310 personer (302). Snittåldern bland de tillsvidareanställda var 45 år (45). MKB mäter årligen medarbetarnas nöjdhet. Årets NMI (Nöjd Medarbetar-index) uppgick till 75.

HÅLLBARHETSRAPPORT

MKBs hållbarhetsrapport för 2018 finns tillgänglig på www.mkbfastighet.se

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT**VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER**

Den allmänna efterfrågan på befintliga hyresbostäder i regionen är mycket stor. Resultat efter finansnetto för 2019 bedöms till 285 miljoner kronor. Resultatprognosen rymmer flera osäkerhetsmoment som räntor och nedskrivningsrisker främst avseende nyproducerade fastigheter.

För underhåll budgeteras 408 miljoner kronor, motsvarande 232 kronor per kvadratmeter. Övergången till K3 regelverket under 2014 har inneburit att en större del av åtgärderna betraktas som investering och aktiveras i balansräkningen, exempelvis stambyten, omläggning av tak och fönsterbyten. Delar av underhållsinsatserna kan senareläggas om det finns skäl, exempelvis om prisbilden för att utföra renoveringen inte är skälig. Totalt beräknas underhåll och investeringar i befintligt bestånd att uppgå till 608 miljoner kronor (544). Detta beror på att nyproduktionsyta för investeringar tillkommer samt kostnadsförd ombyggnation i projektet Lokal till hem och planerad underhållskostnad ökar.

För att behålla bolagets finansiella position kommer det att behövas en kombination av åtgärder, bland annat en successiv höjning av hyresnivån och kontinuerlig produktivitetsutveckling.

Investeringsvolymen 2019 beräknas till cirka 1 952 miljoner kronor inklusive förvärv av mark. Ytterligare fastighetsförvärv kan tillkomma. Av investeringarna avser cirka 200 miljoner förbättrings- och underhållsinvesteringar i befintligt bestånd. Under 2019 beräknas 955 nya lägenheter kunna färdigställas.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER**RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG**

Efter årsskiftet har MKB tecknat avtal avseende förvärv av fastigheten Heliotropen 6 i Johanneslust. Fastigheten som omfattar cirka 19 000 kvadratmeter beräknas kunna bebyggas med cirka 175 hyresrätter. Arbete med att ta fram en detaljplan kommer att påbörjas omgående.

RESULTATDISPOSITION

Följande balanserad vinst ska behandlas av årsstämman (kr):

Balanserad vinst förgående år	2 227 221 070
Årets resultat	158 413 956
	2 385 635 026

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så att i utdelning utbetalas, per aktie 8,91 kronor

Utdelning enligt huvudregel	3 657 080
Utdelning för kommunens kostnader för bosociala åtgärder	130 000 000
att i ny räkning balanseras	2 251 977 946
	2 385 635 026

Koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

RESULTATRÄKNINGAR

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Mkr	Not	2018	2017	2018	2017
RÖRELSENS INTÄKTER M.M.					
Nettoomsättning	3	2 115,9	1 997,7	2 035,6	1 943,1
Andelar i intresseföretags resultat		5,5	0,5	-	-
Aktiverat arbete för egen räkning		10,9	14,1	10,9	14,1
Övriga rörelseintäkter	4	73,3	102,4	36,4	45,3
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 205,6	2 114,7	2 082,9	2 002,5
RÖRELSENS KOSTNADER					
Driftskostnader	5	-625,9	-618,3	-603,6	-601,4
Underhåll	6	-372,2	-369,8	-370,4	-367,2
Fastighetsskatt		-40,4	-39,5	-38,6	-37,8
Övriga externa kostnader	7, 8	-121,9	-143,2	-128,4	-149,9
Personalkostnader	9	-241,2	-232,4	-241,2	-232,4
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-335,8	-313,2	-308,4	-291,5
Återföring av nedskrivning av fastigheter		12,6	30,2	12,6	30,2
Övriga rörelsekostnader		-30,3	-19,4	-30,3	-19,4
Summa rörelsens kostnader		-1 755,0	-1 705,6	-1 708,3	-1 669,4
Rörelseresultat		450,7	409,1	374,5	333,1
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER					
Resultat från andelar i koncernföretag		-1,7	-	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag		0,0	-	0,0	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	15,1	32,9	25,2	39,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-96,3	-107,0	-106,5	-106,8
Resultat efter finansiella poster		367,8	335,0	293,2	265,8
Bokslutsdispositioner	13	-160,7	-158,7	-110,9	-146,6
Skatt årets resultat	14	-30,3	-41,3	-23,8	-34,5
Årets resultat		176,8	135,0	158,4	84,7

BALANSRÄKNINGAR

Mkr	Not	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Parkeringsrätter	15	8,0	-	-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		8,0	-	-	-
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	16	12 136,8	11 212,5	10 349,7	10 016,4
Förbättringsutgifter på annans fastighet		0,2	0,4	0,2	0,4
Maskiner och andra tekniska anläggningar	17	46,7	51,0	32,2	33,8
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	1 451,4	1 278,3	907,6	936,3
Summa materiella anläggningstillgångar		13 635,0	12 542,2	11 289,6	10 986,9
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	19	-	-	397,6	382,8
Fordringar hos koncernföretag		-	-	1 835,7	1 118,2
Andelar i intresseföretag	20	82,1	79,5	78,3	80,1
Ägarintresse i övriga företag		0,6	-	0,6	-
Andra långfristiga fordringar	21	10,8	7,2	25,8	24,2
Summa finansiella anläggningstillgångar		93,5	86,7	2 338,1	1 605,3
Summa anläggningstillgångar		13 736,5	12 628,9	13 627,7	12 592,2
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		16,7	15,7	12,1	8,8
Aktuell skattefordran		-	43,0	-	52,8
Fordringar koncernföretag	22	106,3	209,0	96,5	129,5
Övriga fordringar		79,0	47,2	67,1	22,5
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	23	27,3	15,4	23,4	15,1
Summa kortfristiga fordringar		229,3	330,3	199,1	228,7
Kassa och bank		0,2	11,5	0,1	11,5
Summa omsättningstillgångar		229,5	341,8	199,2	240,2
SUMMA TILLGÅNGAR		13 966,0	12 970,7	13 826,9	12 832,4

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
Aktiekapital	24	1 500,0	1 500,0	1 500,0	1 500,0
Reservfond		-	-	205,0	205,0
				1 705,0	1 705,0
Annat eget kapital inklusive årets resultat		3 394,9	3 150,3	-	-
Balanserat resultat		-	-	2 227,2	2 074,3
Årets resultat		-	-	158,4	84,7
Summa eget kapital		4 894,9	4 650,3	4 090,6	3 864,0
AVSÄTTNINGAR					
Uppskjutna skatteskulder	25	395,3	430,7	396,1	430,9
Övriga avsättningar	26	28,7	32,6	28,7	32,6
Summa avsättningar		424,1	463,3	424,8	463,5
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
	27				
Skulder till koncernföretag		5 285,1	5 285,1	6 060,3	6 006,5
Övriga skulder		35,6	44,4	34,7	43,5
Summa långfristiga skulder		5 320,7	5 329,5	6 094,9	6 050,0
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		97,0	218,4	58,4	188,4
Skulder till koncernföretag		2 873,6	1 991,5	2 843,6	1 977,2
Skulder till intresseföretag		-	2,6	-	2,6
Övriga skulder		32,2	17,4	22,0	16,3
Skatteskulder		39,2	-	32,4	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	284,5	297,7	260,0	270,4
Summa kortfristiga skulder		3 326,4	2 527,6	3 216,4	2 454,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 966,0	12 970,7	13 826,9	12 832,4

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

KONCERNEN	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Mkr			
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 500,0	3 150,3	4 650,3
Utdelning		-33,7	-33,7
Erhållet aktieägartillskott		101,9	101,9
Rättning av eget kapital tidigare förvärv		-0,4	-0,4
Årets resultat		176,8	176,8
Utgående balans 2018-12-31	1 500,0	3 394,9	4 894,9

MODERFÖRETAGET	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Mkr					
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 500,0	205,0	2 074,3	84,7	3 864,0
Omföring av föregående års resultat			84,7	-84,7	
Utdelning			-33,7		-33,7
Erhållet aktieägartillskott			101,9		101,9
Årets resultat				158,4	158,4
Utgående balans 2018-12-31	1 500,0	205,0	2 227,3	158,4	4 090,6

KASSAFLÖDESANALYSER

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Mkr	Not	2018	2017	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat		450,7	335,0	374,5	265,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		409,5	263,1	357,7	253,7
Betalda räntor		-71,6	-	-72,5	-
Betald inkomstskatt		-31,6	-7,3	-20,4	0,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		757,0	590,8	639,4	520,1
Förändringar av rörelsekapitalet:					
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		154,4	1 233,8	-588,2	403,4
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		-207,5	4,7	-179,4	627,5
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		703,9	1 829,3	-128,2	1 551,0
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av aktier i dotterföretag		-7,7	0,0	-4,8	-1,0
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-8,1	-	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 468,8	-1 328,4	-660,5	-1 033,0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0,3	0,1	0,1	0,1
Förvärv av finansiella tillgångar		-2,5	-76,9	-1,6	-92,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 486,8	-1 405,2	-666,9	-1 126,8
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Erhållna aktieägartillskott		114,0	128,1	114,0	128,1
Utbetald utdelning		-33,7	-33,9	-33,7	-33,9
Lämnade koncernbidrag		-158,6	-164,2	-146,6	-164,2
Upptagna lån		3 250,3	7 627,1	3 250,0	7 627,1
Förfallna lån		-2 400,4	-7 977,2	-2 400,0	-7 977,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		771,6	-420,2	783,7	-420,2
Årets kassaflöde		-11,3	4,0	-11,4	4,0
Likvida medel vid årets början		11,5	7,5	11,5	7,5
Likvida medel vid årets slut		0,2	11,5	0,2	11,5

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisning och koncernredovisning 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. Moderföretagets redovisningsprinciper och värderingsprinciper överensstämmer med koncernen förutom vad gäller innehav i koncernföretag och intresseföretag som värderas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar.

VÄRDERINGSPRINCIPER KONCERNREDOVISNINGEN

I koncernredovisningen konsolideras moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med den 31 december 2018. Dotterföretag är alla företag i vilka koncernen har rätten att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernen uppnår och utövar bestämmande inflytande genom att inneha över hälften av rösterna.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Förvärvsmetoden

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

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

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

- verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade 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*.

Konsolidering av intresseföretag

Intresseföretag är de företag som koncernen har möjlighet att utöva betydande inflytande över men som varken är dotterföretag eller joint ventures, vanligtvis genom att koncernen äger mellan 20 % och 50 % av röstetalen.

Det redovisade värdet för innehav i intresseföretag ökas eller minskas med koncernens andel av intresseföretagets resultat, justerat där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisningsprinciper.

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, det vill säga till försäljningspris exklusive mervärdesskatt.

Operationell leasing

Koncernen erhåller hyresintäkter från operationella leasingavtal. Hyresintäkterna intäktsredovisas linjärt över leasingperioden efter avdrag för hyresrabatter.

Försäkringsersättningar

Vid driftsstopp, skador och liknande som helt eller delvis täcks av koncernens försäkringskydd redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäkringsersättningar redovisas i posten *Övriga rörelseintäkter*.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Ersättning till anställda

Till löner och andra ersättningar räknas skattepliktiga ersättningar till anställda som har redovisats som kostnad under räkenskapsåret samt årets förändring av semesterlöneskuld och andra lönerelaterade reserveringar. I begreppet ingår även provisioner, bonus, semesterersättning. Därtill tillkommer sociala kostnader med särskild uppgift om pensionskostnader. MKB särredovisar ersättning till styrelse och VD.

LÅNEUTGIFTER

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

VÄRDERINGSPRINCIPER BALANSRÄKNINGEN

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella och 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 strax under 50 år
- Markanläggningar: 20 år
- Maskiner och andra tekniska anläggningar: mellan 5 och 10 år
- Datorer och 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 posten *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.

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 ränteswapar för att omvandla rörlig ränta på lån till fast ränta. 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 kort ben ska inte avvika mer än 3 månader från lånets räntebindningstid för att säkerställa en "följsamhet" vad gäller ränteförändringar. Bedömning av om huruvida säkringsredovisning ska 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 beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Eget kapital i moderbolaget består av följande poster:

- Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier
- Reservfonder
- Balanserade vinstmedel, det vill säga alla balanserade vinster/förluster för innevarande och tidigare perioder. Övrigt tillskjutet kapital inkluderas i denna post
- Årets resultat.

Operationell leasing

Leasingavtal klassificeras som finansiella leasingavtal. I koncernen finns enbart operationella leasingavtal och dessa kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Avsättningar

Avsättningar avser skulder som är ovissa avseende betalningstidpunkt eller belopp som medför att det sannolikt kommer att innebära framtida utbetalningar. Bedömning av avsatt belopp sker löpande.

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, 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 2019 års hyresnivå och 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 10 procent av beståndet externvärderats av Svefa. Drifts- och underhållskostnader för bostäder ligger i intervallet 375 - 510 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 453 kronor. Det genomsnittliga direktavkastningskravet, viktat utifrån användning och marknadsvärde, vid restvärdesberäkning uppgår till 4,2 procent (4,2) och för bostäder på 3,9 procent (3,9). Indata i värderingsmodellen framgår av tabellen.

Indata kassaflödeskalkyl

Värdetidpunkt	31 dec. 2018
Kakylperiod	10 år
Inflation och kostnadsutveckling	2 %
Drifts- och underhållskostnader, medel, bostäder	453 kr/kvm
Vakansgrad bostäder	0,5 %
Direktavkastningskrav restv. bostäder	2,75 - 5,75 %

Med utgångspunkt i ovanstående har marknadsvärdet på MKBs fastighetsbestånd vid värderingstidpunkten 31 december 2018 bedömts till 35,5 miljarder kronor. Det bedömda marknadsvärdet i 31 december 2017 var 32,7 miljarder kronor. Efter justeringar för nyttillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, har värdeförändringen i jämförbart bestånd uppgått till 3,9 procent.

NOT 3 NETTOOMSÄTTNING**Koncernen**

Specificering av hyresintäkter:

	Totalhyra		Hyresbortfall ¹		Netto	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Bostäder	1 934,9	1 832,3	-10,8	-10,8	1 924,1	1 821,5
Lokaler	193,1	181,9	-19,4	-23,8	173,7	158,1
Garage- och parkeringsplatser	47,0	37,1	-7,4	-5,7	39,6	31,4
Totalt	2 174,9	2 051,3	-37,6	-40,3	2 137,4	2 011,0

Därutöver avseende bostäder:

Självförvaltning					-2,7	-2,6
Hyresreduceringar					-12,6	-5,8
Summa					-15,3	-8,4
Summa nettohyror för bostäder					1 908,8	1 813,1

Därutöver avseende lokaler:

Hyresreduceringar					-6,1	-4,9
Summa nettohyror för lokaler					167,6	153,2
Summa nettohyror för totalt					2 115,9	1 997,7

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

Specificering av hyresintäkter:

	Totalhyra		Hyresbortfall ¹		Netto	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Bostäder	1 886,1	1 805,3	-10,6	-10,8	1 875,5	1 794,5
Lokaler	155,5	147,3	-15,5	-17,5	140,0	129,8
Garage- och parkeringsplatser	46,9	37,0	-7,4	-5,7	39,6	31,3
Totalt	2 088,5	1 989,6	-33,5	-34,0	2 055,1	1 955,6

Därutöver avseende bostäder:

Självförvaltning					-2,7	-2,6
Hyresreduceringar					-12,5	-5,8
Summa					-15,2	-8,4
Summa nettohyror för bostäder					1 860,3	1 786,1

Därutöver avseende lokaler:

Hyresreduceringar					-4,3	-4,1
Summa nettohyror för lokaler					135,8	125,7
Summa nettohyror för totalt					2 035,6	1 943,1

Specificerade hyresintäkter är att betrakta som leasingavgifter. Till största del avser dessa bostäder (vilka förhyres tillsvidare) där minimiavgifterna inte specificeras över tid.

¹ Hyresbortfallet avser bruksvärdeshyra för bostäder och bedömd marknadshyra för lokaler.**NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

Övriga rörelseintäkter fördelas på följande verksamhetsgrenar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Bredband	42,0	40,4	-	-
Kabel-TV	13,1	10,8	-	-
Bolagsförsäljningar (2017 avser tilläggslikvid)	0,0	21,3	-	-
Övriga förvaltningsintäkter ¹⁾	18,2	31,1	36,4	45,3
Summa	73,3	102,9	36,4	45,3

¹⁾ Ersättningar för lokalombyggnader, tillval, städning, målning, vidarefaktureri i gemensamma projekt m.m.**NOT 5 DRIFTSKOSTNADER**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Reparationer/löpande underhåll ¹⁾	-95,4	-100,1	-94,1	-98,9
Skötsel	-129,7	-123,5	-127,7	-122,3
Renhållning	-47,8	-46,5	-47,1	-46,1
Vatten	-63,3	-60,3	-62,3	-59,6
El	-54,6	-44,5	-52,6	-43,6
Bränsle	-180,8	-177,0	-176,5	-173,6
Kabel-TV	-7,7	-6,5	-	-
Övriga driftskostnader	-46,5	-59,9	-43,4	-57,3
Summa driftskostnader	-625,9	-618,3	-603,6	-601,4

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 och 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	
	2018	2017	2018	2017
Kostnadsförd ersättning i mkr uppgår till:				
<i>Grant Thornton Sweden AB</i>				
-revisionsuppdrag	-1,7	-1,3	-1,7	-1,1
<i>Malmö Stadsrevision / Lekmannarevision</i>				
-revisionsuppdrag	-0,4	0,0	-0,4	0,0
Summa	-2,1	-1,3	-2,1	-1,1

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

NOT 8 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL**Koncernen**

Moderföretaget leasar kontorslokaler enligt ett operationellt leasingavtal. Hyreskontraktet har en icke uppsägningsbar löptid på 5 år och löper ut oktober 2020. Hyreskontrakt tecknades under 2015.

Framtida minimileaseavgifter är enligt följande:

	Minimileaseavgifter			Summa
	Inom 1 år	1-5 år	Efter 5 år	
31 december 2018	7,9	6,6	-	14,4

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick till 7,9 mkr.

Moderföretaget

Moderföretaget leasar kontorslokaler enligt ett operationellt leasingavtal. Hyreskontraktet har en icke uppsägningsbar löptid på 5 år och löper ut oktober 2020. Hyreskontrakt tecknades under 2015.

	Minimileaseavgifter			Summa
	Inom 1 år	1-5 år	Efter 5 år	
31 december 2018	7,9	6,6	-	14,4

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick till 7,9 mkr.

NOT 9 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Löner - styrelse och VD ¹⁾	-2,1	-2,0	-2,1	-2,0
Löner - övriga anställda	-144,9	-141,0	-144,9	-141,0
Totala löner och ersättningar	-147,1	-143,0	-147,1	-143,0
Pensioner - styrelse och VD ¹⁾	-0,5	-0,6	-0,5	-0,6
Pensioner - övriga anställda	-22,0	-15,6	-22,0	-15,6
Övriga sociala avgifter	-62,8	-57,9	-62,8	-57,9
Totala sociala avgifter	-85,5	-74,1	-85,5	-74,1

¹⁾ Totala ersättningar till styrelsen (arvode utgår enligt bolagsstämmans beslut inte till de styrelseledamöter som är fast anställda i något av bolagen som ingår i koncernen) 371 tkr (356). Lön och annan ersättning inklusive värdet av bilförmån till Verkställande direktören uppgår till 1 749 tkr (1 605). Under året har 536 tkr (597) betalats i ITP och ITPK-avgifter.

I beloppet för löner och sociala kostnader har preliminär avsättning till MKBs Premiepensionsstiftelse gjorts med 9 000 tkr (5 000).

NOT 10 AVSKRIVNINGAR M.M. PÅ MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Förvaltningsfastigheter	-316,3	-291,5	-296,2	-279,2
Förbättringsutgifter på annans fastighet	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
Maskiner och inventarier	-12,3	-12,4	-11,9	-12,1
Bredbandsinventarier	-5,8	-8,0	-	-
Goodwill	-1,1	-1,1	-	-
Summa	-335,8	-313,2	-308,4	-291,5

NOT 11 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter, internt MKB	-	-	10,1	-
Ränteintäkter, derivat	2,0	6,0	2,0	6,0
Orealiserade värdeförändringar, derivat	11,8	21,2	11,8	21,2
Övrigt	1,3	5,7	1,3	12,3
Summa	15,1	32,9	25,2	39,5

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader, internt Malmö stad	-63,1	-58,0	-63,1	-58,0
Räntekostnader, internt MKB	-	-	-10,4	-
Räntekostnader, derivat ¹	-32,4	-47,8	-32,4	-47,8
Övriga finansiella kostnader	-0,6	-0,8	-0,6	-0,8
Räntekostnader, övrigt	-0,2	-0,4	-0,1	-0,2
Summa	-96,3	-107,0	-106,5	-106,6

¹ Premiekostnaden har, i enlighet med ÅRL4:14 a, beräknats med utgångspunkt från räntetakens marknadsvärde på bokslutsdagen. Det sammanlagda marknadsvärdet på derivatinstrumenten uppgick vid utgången av året till -31,6 mkr (-43,0).

NOT 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Lämnade koncernbidrag	-160,7	-158,7	-130,7	-154,2
Erhållna koncernbidrag	-	-	19,8	7,6
Summa	-160,7	-158,7	-110,9	-146,6

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 på 22 % (22 %) och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande. Uppskjuten skatt för 2018 är beräknad med 20,6 %.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	207,1	176,3	182,2	119,1
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-45,6	-38,8	-40,1	-26,2
Skatteeffekt av:				
Justering av tidigare års skatt	-10,0	0,8	-9,9	0,8
Skattefria intäkter bolagsförsäljningar	-0,4	4,5	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-6,5	-2,6	-6,4	-2,6
Skattemässiga justeringar	-3,3	25,4	-2,1	25,2
Skattemässigt underskottsavdrag	0,0	4,9	0,0	3,6
Förändring uppskjuten skatt	35,4	-35,4	34,8	-35,3
Ej skattemässig andel i intressebolag	1,0	-	-	-
Redovisad skatt i resultaträkningen	-30,3	-41,3	-23,8	-34,5

Skattekostnaden består av följande komponenter:

Aktuell skatt	-65,7	-5,8	-58,6	0,8
Uppskjuten skatt	35,4	-35,5	34,8	-35,3
Redovisad skatt i resultaträkningen	-30,3	-41,3	-23,8	-34,5

Genomsnittlig skattesats uppgår till	14,6%	23,4%	13,1%	28,9%
--------------------------------------	-------	-------	-------	-------

NOT 15 PARKERINGSRÄTTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-	-	-
Inköp	8,1	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8,1	-	-	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-0,1	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-0,1	-	-	-
Redovisat värde	8,0	-	-	-

NOT 16 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 449,2	14 232,7	14 231,6	13 115,5
Förvärv av dotterföretag	395,3	-	-	-
Inköp	63,6	108,2	63,6	108,2
Försäljningar/utrangeringar	-14,0	-41,7	-14,0	-41,7
Omklassificeringar	777,3	1 150,0	561,5	1 049,6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 671,3	15 449,2	14 842,7	14 231,6
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 057,2	-3 794,1	-4 035,6	-3 784,8
Försäljningar/utrangeringar	5,7	28,4	5,7	28,4
Årets avskrivningar	-316,2	-291,5	-296,2	-279,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 367,7	-4 057,2	-4 326,1	-4 035,6
Ingående nedskrivningar	-179,5	-209,7	-179,5	-209,7
Återförda nedskrivningar	12,6	30,2	12,6	30,2
Utgående nedskrivningar	-166,9	-179,5	-166,9	-179,5
Redovisat värde	12 136,8	11 212,5	10 349,7	10 016,4

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Redovisat värde 31 december	12 136,8	11 212,5	10 349,7	10 016,4
Verkligt värde 31 december	35 517,0	32 654,4	32 949,0	30 965,8

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

NOT 17 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	470,0	447,8	151,3	139,4
Inköp	10,6	12,2	10,5	12,2
Försäljningar/utrangeringar	-20,3	-0,3	-0,3	-0,3
Omklassificeringar	3,3	10,3	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	463,6	470,0	161,5	151,3
Ingående ackumulerade avskrivningar	-419,0	-398,7	-117,5	-105,6
Försäljningar/utrangeringar	20,2	0,1	0,2	0,1
Årets avskrivningar	-18,1	-20,4	-11,9	-12,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-416,9	-419,0	-129,3	-117,5
Redovisat värde	46,7	51,0	32,2	33,8

NOTER

NOT 18 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 278,3	1 207,3	936,3	1 074,9
Inköp	999,4	1 191,0	586,5	912,6
Försäljningar/utrangeringar	-45,7	-1,7	-53,7	-1,7
Omklassificeringar	-780,6	-1 118,3	-561,5	-1 049,5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 451,4	1 278,3	907,6	936,3
Redovisat värde	1 451,4	1 278,3	907,6	936,3

NOT 19 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 Parkerings AB ¹⁾	556853-7574	500	100	1,1
MKB Borrsnäckan 2 AB	559000-6606	1 000	100	7,0
MKB Stora Högesten AB	556996-8133	50 000	100	29,6
MKB Kampen 25 AB	556912-4380	50 000	100	182,0
MKB Intäkten 5 AB	556822-0981	500	100	3,8
MKB Skotsteken 1 AB	559022-3250	500	100	16,1
MKB Pålsteken 1 AB	559022-3185	500	100	11,3
MKB Halvslaget 1 AB	559021-7476	500	100	12,2
MKB Sjöscouten 1 AB	559022-3318	500	100	8,9
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
MKB Holmastycket 6 AB	559024-4199	50 000	100	10,6
MKB Malmö Fastighets AB	559085-4724	50 000	100	0,1
MKB Rapsbaggen 59 AB	559057-5964	50 000	100	14,9
Summa				397,6

¹⁾ Mellersta Sundholmen Parkerings AB har förvärvat ett dotterbolag MKB Munin 1 AB till 100 % med redovisat värde 30,3 mkr.

	Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	382,8	381,7
Förvärv	14,9	1,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	397,6	382,8

NOT 20 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

I koncernen ingår följande intresseföretag:

Namn/säte	Org.nr	Antal andelar	Redovisat värde
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	1250/5000	82,1
Summa			82,1

I moderföretaget ingår följande intresseföretag:

Namn/säte	Org.nr	Antal andelar	Redovisat värde
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	1250/5000	78,3
Summa			78,3

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	80,6	80,1	80,1	7,4
Inköp	5,5	0,4	-1,2	72,8
Försäljningar/utrangeringar	-1,2	-	-	-
Omklassificeringar	-0,6	-	-0,6	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84,3	80,6	78,3	80,1
Ingående nedskrivningar	-1,1	-	-	-
Årets nedskrivningar	-1,1	-1,1	-	-
Utgående nedskrivningar	-2,2	-1,1	0,0	0,0
Redovisat värde	82,1	79,4	78,3	80,1

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde	7,2	30,3	24,2	5,3
Årets förändring förskott	8,0	17,0	-2,0	17,0
Omklassificeringar	-7,4	-42,0	0,6	-
Årets förändring övrigt	3,0	1,9	3,0	1,9
Utgående värde	10,8	7,2	25,8	24,2

NOT 22 ÖVRIGA FORDRINGAR KONCERNFÖRETAG

Koncernen

Av kortfristiga fordringar till koncernföretag är 97,4 mkr (194,6) tillgodohavande på koncernkonto hos Malmö stad. Den beviljade checkräkningslimiten uppgår till 100,0 mkr (100,0). Ingen säkerhet är lämnad.

Moderföretaget

Av kortfristiga fordringar till koncernföretag är 68,1 mkr (115,5) tillgodohavande på koncernkonto hos Malmö stad. Den beviljade checkräkningslimiten uppgår till 100,0 mkr (100,0). Ingen säkerhet är lämnad.

NOT 23 UPPLUPNA INTÄKTER OCH FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	-	1,0	-	1,0
Övriga poster	27,2	14,4	23,4	14,1
Redovisat värde	27,3	15,4	23,4	15,1

NOT 24 AKTIEKAPITAL OCH RESULTATDISPOSITION

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

Resultatdisposition

Följande balanserad vinst ska behandlas av årsstämman (kr):

Balanserad vinst från föregående år	2 227 221 070
Årets resultat	158 413 956
2 385 635 026	

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så

att i utdelning utbetalas, per aktie 8,91 kronor	
utdelning enligt huvudregel	3 657 080
utdelning för kommunens kostnader för bosociala åtgärder	130 000 000
att i ny räkning balanseras	2 251 977 946
2 385 635 026	

NOT 25 UPPSKJUTNA SKATTEFORDRNINGAR OCH SKATTESKULDER

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader och mark	402,5	441,5	403,8	441,7
Maskiner, inventarier och installationer	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3
Finansiella anläggningstillgångar	-6,4	-9,5	-6,4	-9,5
Underskott	-0,5	-	-	-
Obeskattade reserver	1,0	-	-	-
Redovisat värde	395,3	430,7	396,1	430,9

NOT 26 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

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

Koncernen	Övrigt	Summa
Redovisat värde 31 december 2017	32,6	32,6
Förändring avsättningar under 2018	-9,9	-9,9
Tillkommande avsättningar	6,0	6,0
Redovisat värde 31 december 2018	28,7	28,7

Moderföretaget	Övrigt	Summa
Redovisat värde 31 december 2017	32,6	32,6
Förändring avsättningar under 2018	-9,9	-9,9
Tillkommande avsättningar	6,0	6,0
Redovisat värde 31 december 2018	28,7	28,7

NOT 27 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Koncernbolag Malmö stad	5 285,1	5 285,1	5 285,1	5 285,1
MKB Fastighets AB	-	-	775,1	721,4
Depositioner	13,3	13,2	12,3	12,3
Finansiella instrument	22,3	31,2	22,3	31,2
Redovisat värde	5 320,7	5 329,5	6 094,9	6 050,0

Bolaget har tagit direktlån av Malmö stad, som förfaller inom tolv månader från räkenskapsårets utgång. Enligt K3 4.7 ska dessa skulder redovisas som kortfristiga skulder.

Koncernen			Summa
Lårens förfallostruktur	1-5 år	> 5 år	
Malmö stad	5 085,1	200,0	5 285,1
Depositioner	-	13,2	13,2
Finansiella instrument	21,7	0,6	22,3
Summa	5 106,8	213,8	5 320,7

Moderföretaget			Summa
Lårens förfallostruktur	1-5 år	> 5 år	
Koncernbolag Malmö stad	5 085,1	200,0	5 285,1
MKB Fastighets AB	-	775,1	775,1
Depositioner	-	12,3	12,3
Finansiella instrument	21,7	0,6	22,3
Summa	5 106,8	988,0	6 094,9

NOT 28 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Personalrelaterade kostnader	25,0	19,6	25,0	19,6
Förskottsbetalda hyror	98,8	148,9	92,8	144,3
Räntor	-	14,4	-	14,4
Orealiserade värdeförändringar derivat	-	11,8	-	11,8
Övriga poster	160,7	103,0	142,3	80,3
Redovisat värde	284,5	297,7	260,0	270,4

NOT 29 EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

MKB Fastighets AB (moderföretaget) har under 2016 påtecknat en borgensförbindelser till förmån för dotterföretag.

Borgensförbindelsen 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 avses är skatter och miljö. MKB Fastighets AB bedömer sannolikheten att förbindelsen ska utlösas som ytterst liten.

MKB Fastighets AB har i överlåtelse till dotterbolag Culture Casbah Västra AB och Culture Casbah Östra AB, som sedermera överlåtits till Rosengård Fastighets AB, ställt en garanti för avvecklingen av hyresrätter avseende övergång till underhållshyror samt genomförd bruksvärdesvärdering. Garantin gäller för en tid om tio år 16 november 2016. Avsättning för garantin har gjorts vid försäljningen. MKB Fastighets AB bedömer att gjord avsättning är till fyllest.

NOT 30 KONCERNUPPGIFTER

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

NOT 31 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Av moderföretagets nettoomsättning utgjorde 5,0 % (5,1) omsättning mot andra koncernföretag och koncernens ägare.

Av rörelsekostnaderna utgjorde 6,2 % (9,0) kostnader mot andra koncernföretag och koncernens ägare.

NOT 32 MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	Koncernen			
	2018-12-31		2017-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	310	181	299	182
Totalt för koncernen	310	181	299	182

	Moderföretaget			
	2018-12-31		2017-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	310	181	299	182
Totalt för moderföretaget	310	181	299	182

NOT 33 KÖNSFÖRDELNING

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

Fördelningen mellan kvinnor och män i ledningsgruppen var 5 kvinnor (6) och 3 män (3).

NOT 34 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga händelser som leder till justeringar har inträffat mellan balansdagen och datumet för utfärdande. Efter årsskiftet har MKB tecknat avtal avseende förvärv av fastigheten Heliotropen 6 i Johanneslust. Fastigheten som omfattar cirka 19 000 kvadratmeter beräknas kunna bebyggas med cirka 175 hyresrätter. Arbete med att ta fram en detaljplan kommer att påbörjas omgående.

STYRELSENS UNDERSKRIFT

Malmö den 25 februari 2019

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 14 mars 2019
Grant Thornton Sweden AB

Min granskningsrapport har avgivits
den 14 mars 2019

Mats Pålsson
Auktoriserad revisor

Sten Dahlvid
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för MKB Fastighets AB för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

ANNAN INFORMATION

MKB Fastighets AB har valt att infoga den årsredovisning denna revisionsberättelse avser, tillsammans med revisionsberättelsen, i ett dokument som innehåller annan information. Det är företagsledningen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av information som finns i MKB Fastighets ABs tryckta årsredovisning, som inte inkluderar de finansiella rapporterna (sidorna 14-28) eller vår revisors rapport avseende dessa (sidorna 28-29) och inte heller bolagsstyrningsrapporten (sidorna 30-31) och vår rapport avseende denna (sidan 31).

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte denna information och vi bestyrker inte den på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förfaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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. Våra 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 vi 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 vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för MKB Fastighets AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 14 mars 2019

Grant Thornton Sweden AB
Mats Pålsson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2018

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 direktupphandlingar.

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.

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 14 mars 2019

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 23 mars 2017 en ny bolagsordning för bolaget, som fastställdes på bolagsstämman den 26 april 2017. För MKB gäller generella och särskilda ägardirektiv, vilka fastställdes på årsstämman den 27 april 2018.

Den 15 november 2015 fastställde kommunfullmäktige nya principer för tillsättande av styrelser i MKB Fastighets ABs dotterbolag samt en ny standardiserad bolagsordning. Principerna gäller i fall då fastigheter eller tomträtt förvärvas genom köp av aktiebolag. Det innebär att VD, CFO och affärsutvecklingschef ska utses till styrelseledamöter samt nyproduktionschef till styrelsesuppleant i de nyförvärvade bolagen jämte de lekmanarevisorer 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 för moderbolaget som koncernen genom ett flertal policyer och instruktioner.

ÅRSSTÄMMAN

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Stämman 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 2018 hölls den 27 april.

STYRELSEN

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Malmö och speglar dess partipolitiska sammansättning. Styrelsen utses 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 en ny styrelse för fyra år framåt. Styrelsen utser och entledigar verkställande direktör.

Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter som utses av kommunfullmäktige. Därutöver utser kommunfullmäktige tre suppleanter. 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 2018, 11 protokollförda sammanträden samt gjorde två besiktningssesor. 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
- Årsredovisning

Styrelsens och VDs arbete utvärderades.

De ordinarie ledamöternas närvarofrekvens uppgick till 87 procent (81) och suppleanternas till 82 procent (73).

Oberoende	Oberoende	
Styrelsens ledamöter:	av företaget ¹	av ägaren ²
Lars-Erik Lövdén, ordförande	Ja	Ja
Lars Hedåker, vice ordförande	Ja	Ja
Inger Lindbom Leite, ledamot	Ja	Ja
Björn Gudmundsson, ledamot	Ja	Ja ³
Lucas Carlsson, ledamot	Ja	Nej ⁴
Emil Eriksson, ledamot	Ja	Ja
Anders Olin, ledamot	Ja	Nej ⁵
Tore Robertsson, suppleant	Ja	Ja
Sara Mellander, suppleant	Ja	Ja
Margareta Wallenstein Axelsson, suppleant	Ja	Ja

1) Oberoende av företaget innebär att det inte föreligger någon anställning hos bolaget.

2) Oberoende av ägaren innebär att man ej sitter i andra styrelser eller nämnder inom Malmö stad.

3) Ordförande i valberedningen, ledamot i arvodeskommittén, ledamot i kommunfullmäktige, ledamot i Kommunalförbundet Rådningstjänsten Syd samt sitter i Kommunförbundet Skåne.

4) Ersättare i tekniska nämnden och ersättare i kommunfullmäktige.

5) 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 sju personer utöver VD; förvaltningschef samt cheferna för finans, administration, affärsutveckling, HR, nyproduktion och stab. 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.

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, verksamma inom Grant Thornton Sweden AB, har varit revisorer sedan 2003.

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

Riskhantering finns inbyggd i bolagets processer och olika metoder används för att säkerställa att de risker som bolaget utsätts för hanteras i enlighet med fastställda policies och riktlinjer. Risker identifieras och en intern riskgradering sker utifrån sannolikhet och konsekvens. Risker hanteras via bolagets kontrollstruktur och resulterar i ett antal kontroller.

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

Under 2018 färdigställdes 783 lägenheter, vilket innebär att MKB för fjärde året i rad producerar fler än 500 bostäder. Vid årets slut var dessutom 1 885 lägenheter under produktion eller i projekteringsfas. Det intensifierade arbetet med detaljplaner för förtätningar på egen mark har fortsatt.

Under treårsperioden 2017-2019 är målet att färdigställa 2 250 bostäder, såvida inte allvarliga svårigheter föreligger. Det finns en ökad osäkerhet kring möjligheten att nå målet beroende i huvudsak på prisbild, en viss ökning av riskerna på entreprenadmarknaden och ärendehandläggning samt förändringar i investeringsstöd. Förändringen av investeringsstödet innebär att färdigställande av två större projekt som baserats på stödet ej kan genomföras enligt plan 2019 samt att något eller några projekt kan försenas till 2020. Myndighetsbeslut, entreprenaderisker och prisbild är svåra att påverka i tillräcklig omfattning och bedöms därmed ligga inom ramen för vad som i ägardirektiven uttrycks "såvida inte allvarliga svårigheter föreligger".

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 en överenskommelse om en plan för markanvisningar som ska tillföras MKB för att bolaget därigenom ska ha möjlighet att nå uppsatta mål.

Under 2017 förvärvade MKB Jägersro travbana. Tillträde beräknas ske efter det att detaljplan och bygglov beviljats för en ny ridsportsanläggning på den kvarvarande marken öster om nuvarande travbanan. Genom förvärvet har MKB säkerställt tillgång till mark för byggande av bostäder för lång tid framöver. Under 2018 har bolaget arbetat med att finna strategiska partners och har en förhoppning att kunna landa en uppgörelse med två partners under första halvåret 2019. MKB har under 2018 förvärvat fastigheten Droppen 1 i Hyllie av Malmö stad samt tecknat tomträttsavtal med Malmö stad avseende Virknålen 1 i Hyllie, Sjöporten 2 i Västra Hamnen samt Lindängen 2 och Allsängen 2 i Lindängen.

Arbetet med att minska energianvändningen fortskrider både i nyproduktion och i befintligt bestånd. I befintligt bestånd genom driftoptimering, energieffektiva installationer vid underhållsåtgärder samt justeringar och närvaro i den dagliga förvaltningen. En del av detta utgörs av optimering av innetemperatur och implementering av IMD, som i dagsläget är installerat i cirka 13 395 lägenheter. I nyproduktion har två tredjedelar av de nystartade bostäderna en energiambition på max 75 kWh per kvadratmeter (uttryckt som primärenergital EP).

Socialt ansvar vid upphandlingar

MKBs arbete med socialt ansvar i upphandling fortsatte under 2018. MKB ställer regelmässigt krav på arbetsrättsliga villkor i enlighet med Lagen om offentlig upphandling. I flera upphandlingar ställs krav på praktikplats, visstidsanställning, lärlingspraktik eller språkpraktik. MKB samarbetar främst med BOOST By FC Rosengård och Arbetsförmedlingen/företagsenheten. Ungdomar mellan 18 och 29 år samt boende hos MKB prioriteras. Under 2018 fick 53 personer en praktikplats där minst 17 av dem generade en anställning.

MKB startade Oskarshamnsmodellen i samarbete med Lernia, Malmö stad och andra fastighetsägare i Malmö. Modellen går ut på att deltagarna (nyanlända) kombinerar språk- och yrkesutbildning med praktik. Målet är att deltagarna ska få en anställning i de medverkande bolagen. Två personer praktiserade hos MKB under 2018.

Skola, praktik och sommarjobb

Under läsåret 2017/2018 erbjöd MKB ytterligare 30 läxhjälpplatser till elever i årskurs nio på Värner Rydensskolan. Totalt har 295 elever genomgått Stiftelsen Läxhjälpens läxhjälp "En biljett till framtiden" 2015-2018. Under 2018 tog MKB emot totalt 97 sommarjobbare. Utöver det tog MKB emot 20 prao-elever från årskurs åtta samt 12 övriga praktikanter. Under hösten 2018 startades ett samarbete med Drivkraft Malmö och HSB där 30 elever i årskurs nio på Kroksbäcksskolan erbjuds läxhjälp. De elever som nådde uppsatta mål erbjöds sommarjobb.

Övergångslägenheter

MKB och Malmö stad har träffat en överenskommelse som innebär att MKB under perioden 2017-2019 utökar antalet lämnade lägenheter från 100 per år till totalt 600 lägenheter. Därtill kommer 10 respektive 15 procent av lägenheterna i nyproduktion på mark som anvisats av Malmö stad. Överenskommelsen innebär att Malmö stad fördelar och prioriterar stadens behov av övergångslägenheter till olika grupper inklusive Bostad först.

Under 2018 lämnade MKB 277 lägenheter till Malmö stad.

LSS-boenden med mera

MKB har 19 LSS-boenden. Utöver detta finns 63 satellitlägenheter i nära anslutning till boendena. Nytt LSS-boende i MKBs nyproduktion är kvarteret Sofia med 11 lägenheter. Bolaget har även sex genomgångsboenden/rehabiliteringsboenden, till exempel Per-Albin och Lönngården, samt två gruppboenden för kvinnor och andra utsatta grupper

Bostad först

Samarbetet med Malmö stad/Bostad först, där boende erbjuds till den grupp som är mest utsatt och som står allra längst från den ordinarie bostadsmarknaden, fortsätter. Personaltäthet, tillsyn, långsiktighet samt tät uppföljning av verksamheten med fastighetsägarna är framgångsfaktorer i samarbetet.

Boplats Syd

MKBs samarbete med Boplats Syd fungerar i stort positivt. Samarbetet fortsätter på olika sätt tillsammans med Fastighetsägarna Syd, Hyresgästföreningen, Lifra med flera. Utvecklingsarbetet gällande förmedlingen av lägenheter i MKBs nyproduktion är fortsatt en viktig fråga för MKB.

Studentbostäder

MKB förvaltar närmare 1 200 studentlägenheter. 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 blockförhyr 141 möblerade lägenheter för internationella studenter. MKB färdigställde under 2018 en ny studentfastighet med 167 lägenheter vid Stapelbäddsparken i Västra hamnen. Under mars 2018 deltog bolaget åter i den stora kundundersökningen Nöjd Studbo, som genomförs av Studentbostadsföretagen. MKB ökade något till höga NKI 85 och bolaget har därmed Sveriges mest nöjda studentkunder i sin kategori.

Seniorbostäder

MKB äger och förvaltar närmare 700 seniorlägenheter. MKBs 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. 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

Uppdrag - Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att exemplifiera hur man arbetar med de globala målen i samverkan med andra nämnder och externa aktörer.

MKB arbetar med de globala målen löpande i det dagliga arbetet. Förutom det arbete vi gör inom nyproduktion och fysisk förvaltning som kopplas till bland annat mål 11, har MKB en lång tradition av både ekologiskt och socialt hållbarhetsarbete som en del av bolagets kärnverksamhet och som bidrar till att göra Malmö till en attraktiv stad att bo och verka i. MKB möter flertalet av de globala målen i det arbetet. Dessutom arbetar vi löpande internt i bolaget att öka vår kunskap och kompetens vilket hjälper oss i arbetet mot målen.

MKB samverkar med en stor mängd aktörer både i offentlig förvaltning, idéburen sektor, akademien och civilsamhället exempelvis flera av stadens nämnder och förvaltningar, olika myndigheter, flera skolor och dess elever, Malmö Universitet, polis, räddningstjänst, tryckghetsjour, Malmö Live, olika kulturföreningar, olika idrottsföreningar, flera odlingsgrupper, andra fastighets- och eller byggbolag, olika arkitekter, företag i våra stadsdelscenter med flera.

Ett urval en några få av alla de aktiviteter och projekt vi arbetar med; Cykelskolan Kroksbäck och Nydala, Sporta tillsammans Lorensborg, Odlingsgemenskaper, MFF:s Sommarfotbollsskola, FC Rosengård - fotbollsskola för 300 barn, Jämsställda platser i Kroksbäck, Mary Anderssons park Sorgenfri, Oskarshamnsmodellen, socialt ansvar i upphandling - Boost By FC Rosengård, Malmö Live - generationskör (seniorer & ungdomar), Malmö Opera - Carmen ute i våra områden Nydala och Holma, MINE mentorskap, Våxthuset, Holma, Greenhouse Augustenborg och Gröna mötesplatser Augustenborg.

REVISORSYTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2018 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Malmö den 14 mars 2019

Grant Thornton Sweden AB

Mats Pålsson

Auktoriserad revisor

FEMÅRSÖVERSIKT

RÄKENSKAPER

RESULTATRÄKNING (Mkr)	2014	2015	2016	2017	2018
Omsättning	1 898	2 018	2 726	2 115	2 206
Rörelsens kostnader med återläggning av av- och nedskrivningar, övriga rörelsekostnader samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	-1 234	-1 312	-1 441	-1 403	-1 402
Rörelseresultat med återläggning av av- och nedskrivningar, övriga rörelsekostnader samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	664	706	1285	712	805
Avskrivningar	-246	-273	-295	-313	-336
Återföring och nedskrivning fastigheter	18	57	34	30	13
Övriga rörelsekostnader	-	-1	-23	-19	-30
Finansiella poster	-157	-89	-71	-74	-83
Resultat efter finansiella poster	278	400	931	335	368

BALANSRÄKNING (Mkr)	2014	2015	2016	2017	2018
Anläggningstillgångar exklusive obligationer	9 623	10 823	11 522	12 629	13 737
Omsättningstillgångar exklusive likvida tillgångar	422	439	1 570	330	229
Likvida medel	5	2	8	12	0
Summa tillgångar	10 050	11 264	13 100	12 971	13 966
Eget kapital	3 328	3 602	4 435	4 650	4 895
Avsättningar	348	388	444	463	424
Lån	5 859	6 625	7 561	7 210	8 061
Övriga långfristiga skulder	69	47	43	31	36
Kortfristiga skulder exklusive lån	446	603	619	616	550
Summa skulder och eget kapital	10 050	11 264	13 100	12 971	13 966

NYCKELTAL	2014	2015	2016	2017	2018
Direktavkastning, %	8,4	7,9	13,1	6,6	6,9
Avkastning på eget kapital, %	8,6	11,5	23,2	7,4	7,7
Avkastning på totalt kapital, %	5,9	4,9	8,5	3,4	3,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	7,9	17,9	9,3	9,7
Soliditet, %	33,1	32,0	33,8	35,9	35,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,6	1,5	1,1
Investeringar, Mkr	756	1 850	1 377	1 354	1 536
Operativt kassaflöde, Mkr	506	616	1 215	637	721
Genomsnittlig skuldränta kalenderåret, %	3,0	1,5	1,0	1,1	1,0
Driftnetto, kr/kvm	390	403	389	420	463
Superdriftnetto, kr/kvm	605	633	628	656	669
Driftkostnader, kr/kvm	477	487	534	588	592
Underhållskostnader, kr/kvm	215	230	239	219	214

FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER	2014	2015	2016	2017	2018
Vakansgrad uthyrningsbara bostäder*, %			0,1	0,0	0,0
Vakansgrad bostäder, %	0,5	0,7	0,9	0,5	0,4
Flyttningfrekvens bostäder, %	12,6	12,3	12,3	11,9	10,3
Totalavkastning enligt IPD, %	11,0	10,8	9,4	5,3	6,5

*Nytt nyckeltal från och med 2016

LEDNING



TERJE JOHANSSON
Verkställande direktör
Född 1964, anställd 2013



KARIN SVENSSON
HR-chef
Född 1965, anställd 1991



ANN-KRISTIN KATALINIC
CFO
Född 1975, anställd 2018



ANNA-KARIN TRIXE
Stabschef
Född 1978, anställd 2017



GUNNAR ÖSTENSON
Affärsutvecklingschef
Född 1956, anställd 2014



MARIE THELANDER DELLHAG
Nyproduktionschef
Född 1971, anställd 2018



CHRISTINA LUNDBY
Administrativ chef
Född 1973, anställd 2005



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.

Driftskostnader, kr/kvm. Avser i denna översikt driftskostnader, personalkostnader och externa kostnader dividerat med genomsnittlig uthyrningsbar yta.

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

Vakansgrad uthyrningsbara bostäder. Antal vakanta uthyrningsbara 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
Säljchef
Ledamot sedan 2015



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



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



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



MARGARETA WALLENSTEIN AXELSSON (S)
Suppleant, född 1952
Distriktsköterska
Suppleant sedan 2017

ARBETSTAGARREPRESENTANTER



JENNIE HOFVANDER
Arbetsagarrepresentant Vision, född 1970
Projektledare, administration
Ordinarie sedan 2017



JAN JÖRLUND
Arbetsagarrepresentant Fastighetsanställdas
förbund, född 1960
Husvärd
Suppleant 2004-2008
Ordinarie sedan 2008



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



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

REVISORER

Auktoriserade revisorer
Grant Thornton Sweden AB

MATS PÅLSSON
Huvudansvarig revisor sedan 2003
Auktoriserad revisor, född 1960

THERÉSE HENNINGSSON
Revisorssuppleant sedan 2018
Auktoriserad revisor, född 1976

Lekmannarevisorer

STEN DAHLVID
Lekmannarevisor sedan 1999
F d byrådirektör, född 1938

PER LILJA
Lekmannarevisorssuppleant sedan 2003
Civilekonom, född 1950



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
Nydala

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
Gyllins trädgård
Fäladsmarken
Sundholmen

FÄRDIGSTÄLLT

2000 - pågående
2001
2002
2004
2006
2006
2008, 2009
2010
2010
2010
2011
2011
2012
2012

MKB BYGGER

Bohus
Hyllie
Holma torg
Trevnaden
Greenhouse
Kombohus
Lokal till hem
Limhamn
Föraren
Pedalvagnen
Sofia
Städet
Rapsbaggen
Kronborg

FÄRDIGSTÄLLT

2014
2014 - pågående
2015
2015
2016
2015 - pågående
2015 - pågående
2016 - pågående
2017
2017
2018
2018
2018
2018

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

