

AFFÄRSPLAN
ÅRSREDOVISNING
HÅLLBARHETSRAPPORT

2019



INNEHÅLL

2019 I KORTHET	1
VD-ORD	2
MKBs ROLL I MALMÖ	3
KUND OCH FÖRVALTNING	4
NYPRODUKTION	6
STADSUTVECKLING	8
MEDARBETARE	9
SOCIAL HÅLLBARHET	10
EKOLOGISK HÅLLBARHET	11
FASTIGHETER OCH UNDERHÅLL	12
FASTIGHETERNAS VÄRDE	13
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	14
FEMÅRSÖVERSIKT	17
RESULTATRÄKNINGAR	18
BALANSRÄKNINGAR	19
FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL	21
KASSAFLÖDESANALYSER	22
NOTER	23
STYRELSENS UNDERSKRIFT	29
REVISIONSBERÄTTELSE	29
GRANSKNINGSRAPPORT	30
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	31
LEDNING	33
STYRELSE	34
BYGGHISTORIK	37



MKBs AFFÄRSIDÉ

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



MKBs VISION

Hem för var och en.



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.

MKB är sedan 2017 ett hbtq-certifierat företag.



RESULTAT I SAMMANDRAG	2019	2018	2017	2016	2015
Omsättning (mkr)	2 339	2 206	2 115	2 726	2 018
Resultat efter finansiella poster (mkr)	325	368	335	931*	400
Operativt kassaflöde (mkr)	677	721	637	1 215	616
Driftnetto (mkr)	773	781	711	696	706
Bedömt marknadsvärde (mdr)	39,3	35,5	32,7	30,3	28,1
Klimatpåverkan (ton CO ₂ /lgh)	0,6	0,9	1,0	1,3	1,4
Nyproduktion (antal)	765	783	520	544	505
Nöjd Kund-index (NKI)	68	69	70	69	65
Nöjd Medarbetar-index (NMI)	78	75	74	75	73

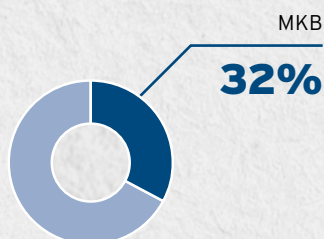
*motsvarande 342 miljoner kronor exklusive reavinest

2019 | KORTHET

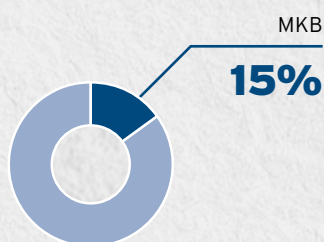
MKB I KORTHET

MKB Fastighets AB är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag. Med 24 579 (23 815) 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.

MARKNADSANDELAR



MKBs marknadsandel av hyresrätter i Malmö



MKBs marknadsandel av det totala bostadsbeståndet i Malmö

765

FÄRDIGSTÄLLDA
LÄGENHETER (783)



24 579

LÄGENHETER (23 815)

1 033

KOMMERSIELLA LOKALER
(1 038)

39,3

MARKNADSVÄRDE, MDR
(35,5)

2,3

OMSÄTTNING, MDR
(2,2)

319

MEDARBETARE (310)



ÅRETS TOPPHÄNDELSE

- » I årets Nöjd StudBo-mätning får MKBs studentbostäder för andra gången högst betyg av alla bolag i Sverige som medverkar i undersökningen. Det är fjärde gången bolaget vinner sin storleksklass (medelstora bolag).
- » Tillsammans med Fastighets AB Trianon bildar MKB en allmännyttig stiftelse som ska arbeta långsiktigt med fokus på att stödja barn och ungas uppväxtvillkor.
- » MKB färdigställer för femte året i rad fler än 500 lägenheter. Under året blir 765 nya hem färdiga.
- » De första husen med trästomme står klara i Lindängen och Bunkeflostrand. Valet av byggmaterial minskar klimatavtrycket i byggprocessen.
- » MKB bildar ett nytt bolag tillsammans med Skanska Sverige AB och Tornet Bostadsproduktion AB. Bolaget ska utveckla Projekt Jägersro.

VD HAR ORDET

SAMVERKAN SKAPAR FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

I vårt växande Malmö har MKB som stadens allmännyttiga och största fastighetsbolag ett tydligt ansvar för en hållbar bostadsmarknad. Fortsatt stark nyproduktion, ökad trygghet och samverkan får sammanfatta ett produktivt 2019.

Vårt Malmö växer. I takt med att stadens invånare blir fler ökar också MKBs ansvar att svara upp till den allt större efterfrågan på bostäder. Under 2019 fortsatte vi därför att hålla en hög nyproduktionstakt och har på sex år byggt fler än 3 500 bostäder. Nu ställer vi in sikten på en ny treårsperiod där vi ska tillföra Malmö ytterligare 2 250 bostäder. Vår utmaning blir att bygga till en kostnad som gör att många kan efterfråga våra nya lägenheter. Samtidigt jobbar vi för att klimatavtrycket i byggprocessen ska bli så litet som möjligt. För att lyckas med det måste vi tänka nytt. Våra första hus med trästomme är byggda och vi testar dessutom så kallad klimatförbättrad betong. Under 2020 tar vi fram en handlingsplan för att kunna nå målet om halverat klimatavtryck till 2025.

Att ta ansvar för en hållbar bostadsmarknad handlar först och främst om att ta hand om det som vi redan har. Därför arbetar vi hårt med att skapa trygga, jämlika och integrerade bostadsområden. MKB har sedan länge arbetat efter mottot att det ska vara helt, rent och snyggt i våra områden. Samtidigt är vår personal nära och tillgänglig för kunderna. Vår erfarenhet är att det är framgångsrikt när fysiska förändringar och sociala insatser går hand i hand - precis som vi behöver göra underhåll på våra fastigheter och områden behöver vi också göra sociala investeringar. I slutet av året fick vi ett kvitto på att det arbetet ger resultat. Våra mätningar visar att fler kunder upplever att de är trygga i sina bostadsområden.

Som fastighetsbolag har MKB en unik position när det gäller att arbeta för trygghet. Men vi kan inte ensamma åstadkomma all förändring som krävs. Samverkan är en viktig nyckel - och 2019 har varit ett år i samverkans tecken. Liksom tidigare sker våra sociala insatser i samarbete med ideella organisationer och andra aktörer. I slutet av 2019 bildade vi tillsammans med Fastighets AB Trianon en stiftelse som ska bidra till bättre framtidsförutsättningar för barn och ungdomar i Malmö. Ett annat lyckat exempel på samverkan

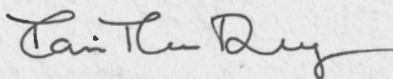
är BID Sofielund. Under året fick den samägda föreningen som är ett samarbete mellan fastighetsägare i området, polis, näringsliv, akademi och kommun ta emot första pris i internationella European Crime Prevention Award 2019. Nu startas ett liknande samarbete i Möllevången.

Samarbete med privata aktörer gäller också stadsutveckling. Förra året påbörjades planeringen inför att ta fram detaljplanen för Culture Casbah i Rosengård som MKB kommer vara med och förverkliga tillsammans med privata bolag i det samägda Rosengård Fastighets AB. Stadsutvecklingsprojektet kommer bland annat innebära nya bostäder och ett torn som nytt landmärke i östra Malmö. I Jägersro startade vi 2019 tillsammans med privata fastighetsbolag ett bolag som ska utveckla en helt ny stadsdel. Där det nu finns en travbana kommer 4 000 - 5 000 nya bostäder och lokaler för offentlig service och affärsverksamhet byggas.

Under året har vi också haft ett extra fokus på kundprocesser, social hållbarhet samt ledar- och medarbetarskap där vi både drar lärdom av våra erfarenheter men också utvecklar oss framåt. Det arbetet kommer fortsätta och fullföljas under kommande år.

Med ett spännande och produktivt 2019 i ryggsäcken tar vi oss an nästkommande år där vi möter nya utmaningar. Vi ser framemot att i samverkan med andra fortsätta arbeta för ett mer hållbart Malmö där vi skapar hem för var och en.

Malmö i februari 2020



Marie Thelander Dellhag, 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.

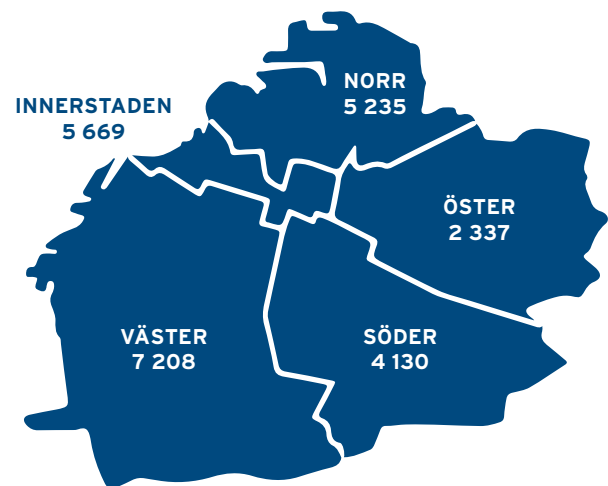
MKBs ROLL I STADEN

MKB är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag med cirka en tredjedel av hyresrättsmarknaden i Malmö. Ungefär 60 000 personer, var sjätte Malmöbo, bor i MKBs fastigheter. Med cirka 24 600 lägenheter och drygt 1 000 kommersiella lokaler är MKB det största fastighetsbolaget i Malmö.

MALMÖ STADS ÄGARIDÉ

En väl fungerande bostadsmarknad är en viktig grundförutsättning för stadens tillväxt och välfärd. 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 BESTÅND FÖRDELAT PÅ STADSDEL (TOTALT ANTAL LÄGENHETER, 24 579)



MÅLOMRÅDEN	MÅL 2019	UTFALL 2019	MÅL 2020
VÅRA KUNDER Vi är kundernas första val	Nöjd Kund-index, NKI 70	Nöjd Kund-index, NKI 68	Nöjd Kund-index, NKI minst 70
VÅRA MEDARBETARE Vi är inkluderande och passionerade	Nöjd Medarbetar-index, NMI 70	Nöjd Medarbetar-index, NMI 78	Nöjd Medarbetar-index, NMI minst 70
VÅR VERKSAMHET Vi erbjuder prisvärt och hållbart boende	» Bygga 2 250 lägenheter 2017-2019 » Minska direkt klimatpåverkan per lägenhet med minst 40 procent jämfört med 2015	» 765 färdigställda lägenheter (2 068 färdigställda lägenheter 2017-2019) » Klimatpåverkan minskade med 57 procent	» Bygga 2 250 lägenheter 2020-2022 » Minska direkt klimatpåverkan (CO ₂) per lägenhet med 98 procent jämfört med 2015 och fortsätta verka för klimatneutralitet i boendet och byggandet
VÅR EKONOMI Vi har kraft att utveckla för framtiden	Uppnå ett resultat efter finansiella poster på 285 miljoner kronor	Resultatet efter finansiella poster blev 325 miljoner kronor	Uppnå ett resultat efter finansiella poster på 314 miljoner kronor

GEMENSKAP OCH DELAKTIGHET GER TRYGGARE KUNDER

MKB har ett starkt engagemang för hela Malmö. De fastigheter och områden som bolaget förvärvar, bygger och förvaltar ska vara attraktiva och välskötta. Under 2019 fortsatte MKB att arbeta för att stärka tryggheten i bostadsområdena och för att göra det enklare för kunderna att komma i kontakt med bolaget och varandra, och arbetet ger resultat.



TRYGGHETSARBETE GER RESULTAT

MKBs arbete för trygga och trivsamma bostadsområden är centralt för verksamheten. Varje år mäter MKB tryggheten bland de boende och de senaste åren har bolaget sett att insatserna ger effekt. Den senaste kundundersökningen visar att 78,2 procent av MKBs kunder känner sig trygga. Det är en ökning med 1,4 procentenheter sedan förra årets mätning. Sedan den första mätningen 2007 har tryggheten ökat med 5,4 procentenheter.

Förebyggande bosocialt arbete och områdesutveckling är några av de insatser som stärker tryggheten. Tio personer arbetar som bosociala utvecklare i MKBs förvaltning. Deras uppgift är att skapa trygga och trivsamma miljöer för kunderna. Bolaget har även en trygghetsjour som hanterar störningar på kvällar och helger när MKBs egen personal inte är på plats. Under 2019 har MKB förbättrat återkopplingen till kunderna kring störningsärenden för att det ska vara tydligare hur och när deras anmälningar hanteras.

Att inte veta vem som bor i ens hus kan skapa otrygghet. MKB arbetar därför med insatser för att komma tillrätta med oriktiga hyresförhållanden och arbetet är framgångsrikt. Insatserna bidrar till att skapa ökad trygghet och en mer rättvis bostadsmarknad. MKBs arbete har återfört 190 lägenheter till den öppna bostadsmarknaden i Malmö under 2019.

AKTIVITETER FÖR STÄRKT GEMENSKAP

Trygghet och grannsamja stärks genom att de boende kan kommunicera med varandra på ett enkelt sätt. Under 2019 lanserade MKB därför en app i utvalda fastigheter. Drygt 1 100 kunder testade bland annat att kommunicera med varandra, boka tvättider och göra felanmälningar. En utvärdering av appen sker i början av 2020.

Känslan av gemenskap och delaktighet påverkar hur väl de boende trivs i sitt område. MKB initierar därför aktiviteter som ska skapa relationer och bidra till kundnöjdhet och trygghet. I Lorensborg har MKB exempelvis skapat en hyllning i gaturummet till Malmös största fotbollsklubb MFF. Den sträcka som supportrarna går på sin väg till hemmamatcherna har dekorerats med himmelsblå detaljer och muralmålningar. Det är ett sätt för MKB att ge de boende en upplevelse av idrottsgemenskap, en lokal stolthet och en anknytning till närområdet.

MKB utvecklar utemiljön i bostadsområdena för att stärka förutsättningarna för aktiviteter och möten. Under 2019 byggde bolaget bland annat en mötesplats med växthus, sittplatser, pingis- och schackbord på en av gårdarna i Nydala. I Kroksbäck gjordes ett mörkt och oäventyrligt vindfång om till en färgglad mötesplats med fokus på sport.

Affärsområde MKB Lokal förvaltar och utvecklar drygt 1 000 kommersiella lokaler i anslutning till MKBs bostadsfastigheter. Under 2019 stärkte MKB arbetet kring hur lokalerna kan bidra till att fler människor rör sig ute i ett område. Det handlar om att ha rätt typ och sammansättning av verksamheter i ett område. Men även om att arrangera gemensamma aktiviteter eller marknadsföra lokalverksamheterna.



KUNDNÖJDHET I ALLA LED

MKBs kundundersökning mäter bolagets förmåga att leva upp till kundernas förväntningar och önskemål. Enkäten skickades till samtliga boende under hösten 2019 och svarsfrekvensen var bra, 45 procent. Mätningen av kundernas övergripande nöjdhet (Nöjd Kund-index) gav resultatet 68. Trots att det är en liten nedgång sedan mätningen 2018 (69) är resultatet fortsatt på en hög nivå och visar att MKBs kunder är nöjda. Det syns i än högre grad bland de boende i MKBs studentbostäder. I årets Nöjd StudBo-mätning får MKBs studentbostäder för andra gången högst betyg av alla bolag i Sverige som medverkar i undersökningen. Det är också fjärde gången bolaget vinner sin storleksklass (medelstora bolag).

MKB månar om att ha en nära dialog med sina kunder och att ge tydlig återkoppling i olika ärenden. I kundundersökningen går att utläsa att bolaget har förbättrat sin service. Serviceindex blev i år 80,1 (79,8).

De största förbättringarna märks i hur enkelt kunderna tycker det är att få tag på rätt person och att få åtgärder vidtagna. Som en del i MKBs arbete med att vidareutveckla den digitala kundresan startade MKB en chattfunktion där kunder kan ställa frågor till kundtjänst och få svar direkt. Bolaget har också gjort det enklare att digitalt hantera avtal samt felanmälningar och andra servicetjänster som hör till boendet.

MKB har samtidigt bibehållit servicenivån för dem som inte vill använda sig av digitala kanaler.

Alla som arbetar i och kring fastigheterna påverkar MKBs varumärke och hur kunderna uppfattar bolaget. För att bli ännu bättre på kundservice arbetade MKB 2019 med att ta fram en interaktiv utbildning kring kundrelationer. Utbildningen riktar sig till underleverantörer med kundkontakt. Målet är att kunden ska få samma service och vara lika nöjd oavsett om hen har varit i kontakt med en medarbetare hos MKB eller en samarbetspartner till bolaget.

FORTSATT HÖG NYPRODUKTIONSTAKT GAV 765 NYA HEM

Malmö är en attraktiv stad och behovet av bostäder är stort. En av MKBs viktigaste uppgifter är att bidra till att utveckla Malmö och se till så att det finns hem för alla som vill bo här. Därför har MKB under flera år haft en hög nyproduktionstakt. 2019 producerade MKB för femte året i rad fler än 500 nya bostäder och antalet bostäder under produktion är fortsatt hög. MKB genomför analyser och undersökningar som säkerställer att projekten är efterfrågade av kunderna.

Under året blev 765 nya bostäder färdiga. Vid årsskiftet 2019/2020 var cirka 1 000 lägenheter i produktion och cirka 700 lägenheter i olika faser av projektering. Den senare siffran indikerar att bolaget står inför utmaningar att uppnå målet på 2 250 lägenheter under innevarande målperiod 2020-2022. Målet för 2017 – 2019 var att färdigställa 2 250 lägenheter och resultatet blev 2 068 lägenheter. Anledningen till avvikelserna är att det statliga investeringsstödet tillfälligt bromsades i december 2018, vilket försenade tre av MKBs nybyggnadsprojekt om totalt 216 lägenheter. Två av projekten är nu under produktion medan det tredje påbörjas under 2020.

NYPRODUKTION UTVECKLAR OMRÅDEN

MKB bygger nya bostäder på flera håll i Malmö och är en av flera aktörer som utvecklar Sorgenfri, Lindängen, Limhamn och Hyllie. I det egna beståndet förtätar MKB i anslutning till befintliga bostadsområden. Tillgången till detaljplanelagd, byggbar mark är en avgörande framgångsfaktor för nyproduktion av hyresbostäder. För att säkerställa nyproduktionen investerar MKB löpande i mark och fastigheter i olika delar av Malmö. Mer om det finns att läsa under avsnittet Stadsutveckling på sid 8.

MKB planerar sin nyproduktion utifrån vad kunderna efterfrågar, detaljplanens möjligheter och vilken typ av bostäder som finns

i det aktuella området. Bolaget genomför därför löpande målgruppsanalyser som identifierar önskemål och behov. I de fall det är möjligt använder MKB det statliga investeringsstödet för att kunna hålla nere hyresnivåerna i nyproduktion.

MKB färdigställde sitt första rökfria boende, Sjöporten i Västra hamnen, under året. Det rökfria konceptet har dubbel nytta: bättre hälsa och miljö för MKBs kunder samt längre hållbarhet för fastigheterna. MKBs kundundersökning från 2019 visar att nära hälften av kunderna vill ha rökförbud i sin fastighet. Bolaget fortsätter därför att bygga fler rökfria boenden i delar av pågående nyproduktion på Limhamn och i Hyllie.

PRISBELÖNT KUNDSERVICE

I samtliga nybyggnadsprojekt genomför MKB en kundundersökning bland de nyinflyttade. Under 2019 fick bolaget "NKI Guld 2019" för mest nöjda kunder i uthyrnings- och inflyttningsprocessen i nyproducerade fastigheter på Limhamn och i Katrinelund. Utmärkelsen är ett resultat av stort engagemang och medarbetare som har god förståelse för vad som är viktigt för kunderna.

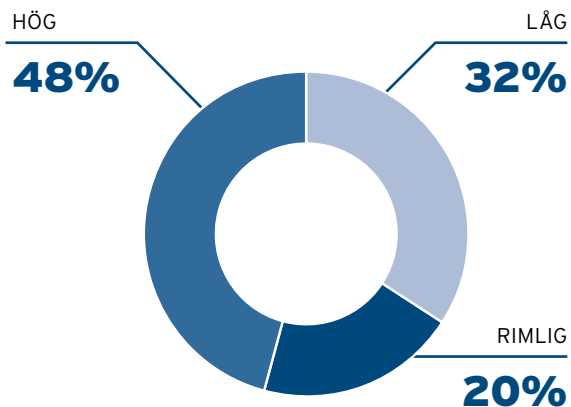
KVARTERET ALLSÅNGEN, LINDÄNGEN

Vid årsskiftet 2019/2020 färdigställdes etapp 1 av MKBs första fastigheter med trästomme. Projektet omfattar fem hus med fyra till fem våningar och totalt 121 lägenheter. Genom att bygga stommen i trä minskade fastighetens klimatpåverkan under byggprocessen. Bostäderna har el från vindkraft och de boende får tillgång till bilpool, lådcyklar med el, cykelverkstad och väl tilltagen cykelparkering. Allt för att minimera fastighetens klimatpåverkan och uppmuntra de boende till att välja klimatsmarta transportalternativ.

KVARTERET KRONBORG, PILDAMMSSTADEN

Kvarteret Kronborg i Pildammsstaden är ett förtätningsprojekt i MKBs befintliga bostadsbestånd. Under 2019 flyttade kunderna in i 57 nybyggda lägenheter fördelade i två hus i samma kvarter som de så kallade Boogievagnarna (två fastigheter som byggdes i början på 1950-talet och som fick sitt smeknamn på grund av den ovanliga takformen). De nya fastigheterna var MKBs mest efterfrågade nyproduktion under året. Tack vare ett attraktivt läge och moderna lägenheter med rimlig hyra lockade de många sökande. Husen har hiss samt tvättmaskin i lägenheterna vilket har möjliggjort för äldre att bo kvar i ett område där denna tillgänglighet tidigare saknats.

HYRESNIVÅER I NYPRODUKTION

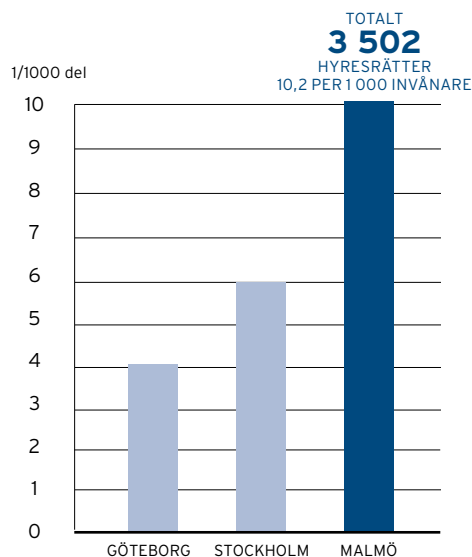


Av MKBs nyproduktion under 2019 hade över 50 procent en hyresnivå i spannet låg till rimlig.

MILJÖMÅL I NYPRODUKTION

Under 2019 var målet att 70 procent av MKBs nyproduktionsprojekt skulle vara extra energieffektiva och ha en energianvändning på maximalt 71 kWh per kvadratmeter och år (uttryckt som primärenergital PET). Målet överträffades och utfallet blev 100 procent. Under 2019 beslutade MKB att påbörja ytterligare ett projekt med trästomme, något som minskar klimatpåverkan från byggprocessen. Totalt har MKB 401 lägenheter med trästomme i befintliga och pågående projekt.

FÄRDIGSTÄLLDA HYRESRÄTTER PER CAPITA I ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSBOLAG (2014-2019)



Källa: SCB och berörda bostadsbolag

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Synålen, Bunkeflostrand	140
Kuratorn, Flensburg	102
Skotsteken, Limhamn	93
Bensinpumpen, Limhamn	89
Hemvistet, Hyllie	85
Allsången, Lindängen	67
Sjöporten, Västra hamnen	55
Kronborg, Pildammsstaden	39
Droppen, Hyllie	26
Holmastycket, Limhamn	20
Lokal till hem, ombyggnation	49
Summa	765

PÅGÅENDE PROJEKT I PRODUKTION 31/12 2019

Halvslaget, Limhamn	142
Virknålen, Hyllie	140
Pålsteken, Limhamn	128
Droppen, Hyllie	123
Spåret, Sorgenfri	80
Skotsteken, Limhamn	76
Synålen, Bunkeflostrand	72
Trädstubben, Trädgrenen, Segevång	68
Holmastycket, Limhamn	62
Allsången, Lindängen	54
Lokal till hem, ombyggnation	31
Summa	976

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER

i nyproduktion samt antal förvärvade lägenheter

	Nyproduktion	Förvärv	Summa
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
2019	765	-	765
Summa	4 184	34	4 218

LÅNGSIKTIG STADSUTVECKLING FÖR ETT ATTRAKTIVT MALMÖ

MKBs uppdrag är att stödja utvecklingen av en väl fungerande bostadsmarknad i Malmö. Det gör MKB genom att bygga nya, prisvärda och hållbara bostäder, dels i befintliga bostadsområden, dels i stadens utvecklingsområden. Därtill arbetar MKB med trygghetsskapande åtgärder i olika bostadsområden, vilket ska förbättra de bosociala förhållandena och skapa en tryggare stad.

FÖRVÄRV SÄKRAR UTVECKLING OCH NYPRODUKTION

MKB färdigställde för femte året i rad fler än 500 bostäder i olika delar av Malmö. Parallellt med den höga nyproduktionstakten köper MKB mark och fastigheter som skapar förutsättningar för att bygga nya bostäder kommande år. Under 2019 fortsatte MKB att vara med och utveckla områden som Sorgenfri, Limhamn och Hyllie. Bolaget köpte även en fastighet i den framtida stadsdelen Södra Nyhamnen, ett område under uppbyggnad strax norr om Malmö centralstation. MKB planerar att bygga hyresbostäder, ett mindre antal kommersiella lokaler samt parkering på fastigheten. Läget ger MKB en unik möjlighet att i framtiden erbjuda Malmöborna stationsnära hyresbostäder, mitt i centrala Malmö.

MKB förvärvade även en fastighet i stadsdelen Johanneslust i östra Malmö samt två fastigheter på Limhamn. Samtliga förvärv stärker MKBs förutsättningar att nå nyproduktionsmålen samt att vara med och bidra till Malmös tillväxt.

AKTIVITETER FÖR SINNEN OCH TRYGGHET

MKBs arbete för trygga och attraktiva bostadsområden är en integrerad del av bolagets löpande verksamhet. Det tar sig uttryck i bland annat ombyggnation av lokaler till bostäder och förtätning i befintliga bostadsområden. MKB arrangerar också sociala aktiviteter för att skapa ökad rörelse och gemenskap i bolagets områden, vilket stärker tryggheten. Aktiviteterna anpassas efter och sker med utgångspunkt i det aktuella området och dess förutsättningar.

Strategin går ut på att identifiera och arbeta med möjligheter och utmaningar tillsammans med dem som bor eller verkar i ett område. I Lorensborg ska MKB exempelvis bygga en Sinnenas

trädgård för återhämtning för framför allt äldre och barn med funktionsvariationer. MKBs kunder i området och elever från Lorensborgsskolan har varit med och utformat trädgården. MKB anordnade även en workshop kring trygghetsfrågor och initierade trygghetsvandringar med boende i Augustenborg, vilket stärker tryggheten och trivseln i området.

INTERNATIONELLT PRISAT TRYGGHETSARBETE

I Sofielund i Malmö provas sedan fem år tillbaka en internationell samverkansmodell, Business Improvement District (BID), för långsiktig stabilitet, attraktivitet och trygghet i staden. Tillsammans med Malmö stad, näringslivet, polisen och andra fastighetsägare arbetar MKB med trygghetsfrågor inom ramen för BID Sofielund. Under 2019 vann BID Sofielund glädjande nog den internationella tävlingen European Crime Prevention Award, som varje år delas ut till bästa lokala brottsförebyggande projekt i EU. En av framgångsfaktorerna har varit ett starkt och handlingskraftigt lokalt nätverk. MKB var under året en av flera aktörer som drev på bildandet av BID Möllevången.

MKBs FASTIGHETSFÖRVÄRV

ÅR	FASTIGHET	OMRÅDE
2019	Godsfinkan 3	Södra Nyhamnen
2019	Spiran 1	Limhamn
2019	Heliotropen 6	Johanneslust
2017	Centralfängelset 1	Kirseberg
2017	Rosengård 130:405 (delägt)	Jägersro
2015	Kampen 25, Intäkten 5	Sofielund

PÅGÅENDE STADSUTVECKLINGSPROJEKT

NYHAMNEN

Nyhamnen är ett av Malmös största och mest centrala stadsutvecklingsprojekt. Området omfattar cirka 93 hektar. Nyhamnen ska fullt utbyggt kunna rymma 7 000 - 9 000 nya bostäder och 12 000 - 16 000 arbetsplatser. Utbyggnaden väntas vara klar i sin helhet omkring 2050.

JÄGERSRO

På marken där Jägersro travbana finns idag kommer Malmö att få en ny modern stadsdel med 4 000 - 5 000 nya bostäder och ett nytt hästsportcentrum. Under 2019 bildade MKB ett nytt bolag tillsammans med Skanska Sverige AB och Tornet Bostadsproduktion AB som ska utveckla området. Ambitionen är att börja bygga 2024/2025. Det blir en blandning av flerfamiljshus med bostadsrätter och hyresrätter, radhus och eventuellt kollektivboende. Kommersiell verksamhet och offentlig service ska också finnas för att göra den nya stadsdelen levande.

GEMENSAM VÄRDEGRUND FÖR ENGAGEMANG OCH INKLUDERING

MKBs medarbetare är i hög grad delaktiga i att utveckla Malmös bostadsmarknad. Varje medarbetare är betydelsefull i arbetet med att skapa bostadsområden där de boende trivs och är nöjda med MKB som hyresvärd. Under 2019 stärkte bolaget förutsättningarna för ett gott ledar- och medarbetarskap. Insatserna fokuserade främst på bolagets gemensamma värdegrund, inkluderande arbetsmiljö och personlig utveckling.

MKB får löpande kvitto på att bolaget är en bra arbetsgivare. Det visar sig genom att många söker sig till MKB och genom att de som arbetar på företaget trivs. MKB är angeläget om att behålla men även locka nya talanger till bolaget. För att öka nyfikenheten på MKB som arbetsgivare har bolaget bland annat tagit fram och använt filmer där medarbetare berättar om hur det är att arbeta på MKB. Filmerna har bidragit till att stärka MKBs arbetsgivarvarumärke vilket visade sig bland annat i ökat antal intresseansökningar till bolaget.

UTVECKLING OCH VÄRDEGRUND I FOKUS

De senaste åren har MKB vuxit i snabb takt vilket bland annat har inneburit flera nya medarbetare. Under 2019 fortsatte MKB att förbättra introduktionen för nya medarbetare. Bolaget säkerställde bland annat att rutiner och processer finns dokumenterade, vilket förenklar kunskapsöverföring mellan medarbetare.

MKB startade ett pilotprojekt med mentorer och adepter som föll väl ut. Framöver kommer alla nya medarbetare att erbjudas en mentor som kan hjälpa dem att snabbt komma tillrätta på MKB. Precis som tidigare år fortsatte MKB att rekrytera unga talanger till bolagets lärlings- och traineeprogram. Talanger som genom internt stöd och personlig utveckling kan växa och göra karriär på MKB.

Under 2019 påbörjade MKB ett internt arbete för att fördjupa insikterna kring ledar- och medarbetarskap. Arbetet innebar bland annat utbildningsinsatser samt regelbundna möten och diskussioner i vilka samtliga medarbetare deltog. Målet var att utveckla förhållningssätt som alla kan stå bakom och som speglar bolagets kärnvärden.

INKLUDERANDE OCH TRYGG ARBETSMILJÖ

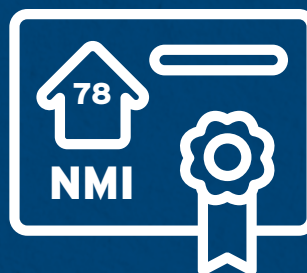
MKB arbetar brett med frågor kring inkludering, mångfald och att aktivt motverka diskriminering när det gäller alla diskrimineringsgrunder. Under flera år har MKB fokuserat på att öka insikten och kunskapen kring olika frågeställningar för att skapa en inkluderande miljö. Tidigare år har fokus varit exempelvis på hur man som medarbetare bäst kombinerar familjeliv och arbete för en fungerande vardag samt hur alla kan bidra till att förebygga trakasserier och kränkande särbehandling.

Under 2019 arbetade MKB med diskrimineringsfrågor som rör funktionsvariationer bland annat med fokus på psykisk ohälsa. För att öka medarbetarnas kännedom om psykisk ohälsa arrangerade bolaget både föreläsningar och frukostmöten på temat.

En stor del av arbetet på MKB handlar om möten med kollegor, samarbetspartners och kunder. Medarbetarna ska kunna samarbeta och leverera god service samt hantera möten som kan vara kritiska eller komplexa. Bolaget arbetar löpande med att stärka medarbetarna inför dessa möten.

För MKB är det viktigt att arbeta för en trygg arbetsplats och trygga bostadsområden. Bolaget har därför genomfört en bred satsning på kompetensutveckling inom trygghetsfrågor under året.

Antal anställda vid årsskiftet319 personer (310)
Genomsnittsålder 45 år (45)
Sjukfrånvaro.....4,6 procent (4,9)



MKBs medarbetare trivs.
Den årliga mätningen av Nöjd Medarbetarindex (NMI) gav resultatet 78. Det är en hög nivå och en bra bit över målet NMI 70.

PRISAT OCH LÅNGSIKTIGT SOCIALT HÅLLBARHETSARBETE

MKB har en lång historia av arbete med samhällsansvar och sociala insatser i sina olika bostadsområden. Arbetet sker i huvudsak inom tre fokusområden: sysselsättning, trygghet och skola. De sociala insatserna syftar till att skapa positiva mervärden för kunderna och för Malmös utveckling, samt bidra till affärsnytta för MKB. Det tanke sättet genomsyrar hela organisationen och det är en naturlig del i hur MKB förvaltar sina bostäder.

STIFTELSE FÖR LÅNGSIKTIG HÅLLBARHET

Under 2019 delade organisationen Malmö Ideella ut priset "Årets insats" till MKB för bolagets arbete med sociala investeringar och samverkan med föreningslivet i Malmö. MKB samverkar medvetet med andra i arbetet med social hållbarhet, det skapar större engagemang och ger förutsättningar för långsiktiga aktiviteter. Under 2019 tog MKB initiativ till att bilda en allmännyttig stiftelse tillsammans med Fastighets AB Trianon. Stiftelsen är ett unikt samarbete som stödjer insatser för ökad trygghet och social hållbarhet i Malmö. MKB vill tillsammans med Trianon bidra långsiktigt till att stärka barns uppväxtvillkor och framtidsmöjligheter. Stiftelsens verksamhet och tidsram kommer att kopplas både till Agenda 2030 och FNs globala mål.

SYSSELSÄTTNING FÖR MINSKAT UTANFÖRSKAP

MKB vill bidra till att minska utanförskapet i Malmö bland annat genom insatser för att öka sysselsättningen. Därför ger bolaget varje år cirka 100 ungdomar sommarjobb samt erbjuder praktikplatser och anställningar till personer som står långt från arbetsmarknaden. Ett konkret exempel är att MKB anställt 12 långtidsarbetslösa kvinnor som bor i Bellevuegården och Rosengård. De anställs på ett år och arbetar med skötseln av MKBs fastigheter samtidigt som de får språkutbildning i svenska en dag i veckan. Projektet påbörjades under 2018 och fortsatte med nya grupper 2019. Målet är att kvinnorna efter ett år hos MKB ska kunna öka sin attraktivitet på arbetsmarknaden.

MKB ställer krav på att upphandlade leverantörer ska erbjuda praktikplats eller anställning till unga eller personer långt från arbetsmarknaden. Därigenom får årligen omkring 50 unga vuxna praktik eller anställning.

TRYGGHET GENOM LEVANDE MÖTESPLATSER

MKB arbetar på många olika sätt med att öka tryggheten i bolagets bostadsområden, bland annat genom bättre belysning på gårdar samt nattvandringar och långsiktiga samarbeten med olika organisationer.

En viktig del i trygghetsarbetet är att uppmuntra till möten och grannsamverkan. Under året bjöd MKB till exempel in barn från Bellevuegården och Lorensborg att prova olika idrotter på skolloven. MKB stödjer också föreningen Helamalmös verksamhet för barn och unga på Mötesplats Nydala. Helamalmö ordnar bland annat frukost för alla boende i Nydala oavsett ålder. I Augustenborg arbetade MKB tillsammans med boende i området för att göra bostadsområdets torg till en mer levande mötesplats.

STÄRKTA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BARN

MKB stöttar aktiviteter som ska stärka barns ansvarskänsla och motivation samt vidga deras vyer. Det handlar till exempel om läxhjälp, mentorskap och miljöfrämjande aktiviteter. Under 2019 startade MKB tillsammans med nyhetsbladet Minibladet en reporterskola för barn som bor i Nydala och Rosengård. Barnen gör intervjuer och skriver artiklar som publiceras och delas ut i områdena.

MKB påbörjade under året ett samarbete med Malmö stad inom ramen för styrsystemet Communities That Care (CTC). Det är ett vetenskapligt grundat och långsiktigt förebyggande arbete som ska bidra till att skapa goda uppväxtvillkor för barn och unga i hela Malmö. Arbetet startades i områdena Nydala, Hermodsdal, Gullvik, Lorensborg, Bunkeflostrand, Möllevången och Kirseberg. Aktiviteterna skräddarsys efter lokala behov och handlar om att undanröja riskfaktorer (exempelvis hög frånvaro i skolan) och att tillföra skyddsfaktorer i barnens miljö (exempelvis att erbjuda aktiviteter i och omkring skolan).

Mer om MKBs sociala insatser finns att läsa i bolagets hållbarhetsrapport som finns på mkbfastighet.se.

ETT STARKT ÅR FÖR KLIMATARBETET

MKB har ett starkt engagemang i miljö- och klimatfrågor och bolaget breddade och förstärkte under året arbetet med att minska klimatpåverkan. MKB arbetade bland annat med att minska energianvändningen och engagerade sig i lokala och nationella initiativ som exempelvis Allmännyttans klimatinitiativ. MKB startade också ett projekt som beräknas tredubbla bolagets produktion av solexel. Parallellt med det fortsatte MKB att förenkla för kunderna att göra hållbara val i vardagen. Bolaget invigde också sina första hus med trästomme.

KRAFTIGT MINSKAD DIREKT KLIMATPÅVERKAN

En stor del av MKBs direkta klimatpåverkan kommer från uppvärmning och elanvändning i fastigheterna. För att hålla nere klimatpåverkan från driften arbetar MKB med att minska energianvändningen genom energieffektiv nyproduktion samt driftoptimering, närvarostyrning och LED-teknik för belysning, effektiv tvättutrustning samt isolering av tak i det befintliga beståndet. MKB ökade också andelen förnybara energikällor. Tillsammans ledde detta till att den direkta klimatpåverkan från fastighetsdriften minskade med 57 procent per lägenhet jämfört med 2015. Resultatet översteg därmed kraftigt målet på 40 procent.

MKBs framåtriktade arbete med att minska klimatpåverkan från driften i fastigheterna tog ett stort kliv när bolaget under året tecknade ett nytt energiavtal. Det nya avtalet innebär att bolaget har 100 procent förnybar fjärrvärme från och med 2020, vilket gör att driften av bolagets fastigheter blir nästintill fossilfri.

TREDUBBLING AV SOLEXEL OCH BEVARAD FLORA

Den förnybara el som MKB använder kommer bland annat från bolagets egna solcellsanläggningar på fastigheternas tak. I nuläget är andelen egenproducerad el låg men bolaget har ambitioner att öka denna. I kvarteret Sofia, i centrala Malmö, färdigställde MKB under året en anläggning med 442 kvadratmeter solceller vilket därmed är MKBs hittills största solcellsanläggning. MKB vill fortsätta utbyggnaden av solceller i beståndet i snabb takt. Under 2019 initierades därför arbetet med att ytterligare utöka solexelsproduktionen både i nyproduktion och befintligt bestånd vilket kommer innebära en tredubbling av antalet producerade kilowattimmar.

Bolaget kommer att utreda möjligheterna med gemensamma elabonnemang i kommande nyproduktion. Med de gemensamma elabonnemangen skulle MKB kunna säkerställa att kunderna får 100 procent förnybar el. Kunderna skulle i första hand använda den solexel som produceras i byggnaden och när denna ej är tillräcklig, använda el från vind- och solkraft. För kunderna skulle det också innebära minskade elnätskostnader då de kommer att dela abonnemang med MKB och grannarna i fastigheten.

MKB mår om att i så stor utsträckning som möjligt bidra till en gynnsam biologisk mångfald i sina bostadsområden. I kvarteret Sofia har solcellsanläggningen på taket kombinerats med 1 400 kvadratmeter biotop. Biotoperna ger högre biologiska värden och

solcellerna producerar mer energi tack vare den kylande effekten från växtligheten. MKB fortsätter att utveckla arbetet med biotop. I det pågående nyproduktionsprojektet Holmasticket i Elinegård byggs två biotop med material som har hämtats från det närliggande kalkbrottet. Det hjälper till att bevara den naturliga floran i området.

MINDRE KLIMATAVTRYCK I BYGGPROCESSEN

Samtidigt som MKB arbetar med att minska klimatpåverkan från driften av fastigheterna lägger bolaget stor vikt vid att även minska klimatavtrycket från byggprocessen. Därför valde MKB att under året gå med i "Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030" (LFM30). Målet är att halvera klimatpåverkan från byggprocesser till år 2025 och att vara klimatneutrala 2030. MKB arbetar bland annat med olika typer av byggmaterial, exempelvis trä och klimatförbättrad betong, för att minska klimatpåverkan i samband med nyproduktion. Under 2019 stod MKBs första hus med trästomme klara i Lindängen och Bunkeflostrand. Liknande trähusprojekt pågår i Segevång.

RÄTT VAL FÖR KLIMATET

Var sjätte Malmöbo bor i någon av MKBs lägenheter. Om MKB kan göra det enklare för kunderna att göra hållbara val i vardagen får det positiva effekter på klimatet. Det handlar om allt från att skapa möjligheter för kunder att välja hållbara transporter till att göra det enklare att hantera avfall på ett hållbart sätt. MKB stimulerar till hållbara transporter genom olika mobilitetslösningar som exempelvis fler cykelparkeringar med möjlighet till ramlås, medlemskap i bilpool, förladdade kollektivtrafikkort, lådcykelpooler samt laddmöjlighet för elbilar.

MKB anställde under 2019 studenter som besöker nyinflyttade för att informera om bland annat de lösningar för mobilitet och källsortering som finns i området. Därtill gjorde alla MKBs förvaltningsområden satsningar för att förbättra källsorteringen för kunderna. Det blev enklare för kunderna samt bättre för miljön och för MKB. I Augustenborg inreddes exempelvis ett miljöhus i samarbete med de boende. Samarbetet ledde till att de boende frivilligt bemannar miljöhuset en dag i veckan för att upprätthålla ordning samt sprida information.

Mer om MKBs insatser för miljö och klimatet finns att läsa i bolagets hållbarhetsrapport som finns på mkbfastighet.se.

MKBs FASTIGHETER

FASTIGHETSBESTÅND

MKBs fastighetsbestånd delas in i A-läge, B-läge och C-läge. Indelningen görs utifrån fastigheternas geografiska läge.

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

B-läge innebär ofta att fastigheterna ligger nära centrum. Några exempel är 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 2019 på 11,7 procent (12,4). Det innebär att cirka 2 900 lägenheter i det befintliga beståndet fick nya hyresgäster. Därutöver var det inflyttning i cirka 370 nyproducerade lägenheter under året. Vakansgraden var i snitt 0,5 procent (0,4).

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 2019 var ett ventilationsprojekt på Limhamn som berörde 100 lägenheter. Därutöver genomförde MKB ett antal större fönsterbyten, fasadrenoveringar och elrenoveringsprojekt.

FAKTA

- MKBs andel av Malmös hyreslägenheter utgör cirka 32 procent* av hyresrättsmarknaden och 15 procent av det totala bostadsbeståndet i Malmö.
- Beståndet värderas till 39,3 miljarder kronor.
- MKB äger 314 bebyggda fastigheter.
- Totalt innehåller fastigheterna 24 579 lägenheter, varav 768 studentlägenheter och 708 seniorlägenheter.
- MKB förvaltar ytterligare 408 studentlägenheter åt Stadsfastigheter, varav 141 är avsedda för internationella studenter.
- De samlade hyresintäkterna var 2,2 miljarder kronor.
- Den samlade förvaltningsytan är 1 804 214 kvadratmeter.
- Taxeringsvärdet var 26 miljarder kronor (19).

*Baserat på siffror från Malmö stad

MKBs FASTIGHETSBESTÅND 2020-01-01

Fastighetsbestånd	Yta (1000-tals kvm)	Andel	Hyra (Mkr)	Andel
Bostäder	1 625	90%	2 192	90%
Lokaler	179	10%	193	8%
Bilplatser			60	2%
Summa	1 804	100%	2 445	100%

Lägenheter	Antal lgh	Andel
A-läge	7 003	28%
B-läge	11 285	46%
C-läge	6 291	26%
Summa	24 579	100%

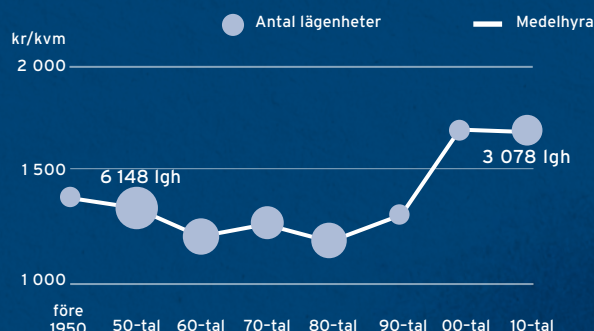
Yta ¹⁾	Yta (Tkvm)	Andel
A-läge	519	29%
B-läge	793	44%
C-läge	492	27%
Summa	1 804	100%

Hyra ¹⁾	Hyra (Mkr)	Andel
A-läge	833	34%
B-läge	1 026	42%
C-läge	586	24%
Summa	2 445	100%

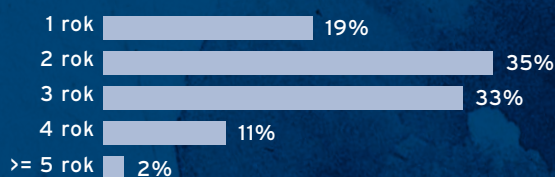
Marknadsvärde ¹⁾	Värde (Mkr)	Andel
A-läge	17 504	45%
B-läge	14 750	37%
C-läge	7 071	18%
Summa	39 324	100%

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 2019 värderade till 39,3 miljarder kronor (35,5). Efter justering för nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, och exklusive intressebolag uppgår värdeförändringen i jämförbart bestånd till 5,0 procent (3,9). Direktavkastningen, beräknad på bolagets marknadsvärden, var 2,5 procent (2,5) och totalavkastningen 7,5 procent (6,5).

VÄRDERINGSMETOD

MKB bedömer fastighetsvärdet genom interna värderingar som följer IPD Svenskt Fastighetsindex riktlinjer. Värdebedömningen 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 2020 års hyresnivå. Drifts- och underhållskostnader är anpassade efter objektens kvalitet. Direktavkastningskrav har bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation från ett flertal värderingsinstitut samt efter interna analyser av genomförda fastighetsaffärer. För att säkerställa värderingen har drygt tio procent av beståndet externvärderats.

BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

Fastigheternas marknadsvärde, exklusive intressebolag, bedöms av MKB till 39,3 miljarder kronor, vilket motsvarar 21 490 kronor per kvadratmeter (20 024). MKBs fastigheter är bokförda till 13,3 miljarder kronor (12,1) och taxeringsvärdet 2019 uppgår till 25,9 miljarder (19,2).

Det genomsnittliga viktade direktavkastningskravet utifrån marknadsvärdet vid restvärdesberäkningen uppgår till 4,1 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	550 868	17 503 525	30%	45%	3,53	31 774
B	782 830	14 749 753	43%	37%	4,44	18 842
C	496 220	7 071 216	27%	18%	4,98	14 250
Totalt	1 829 918	39 324 494	100%	100%	4,13	21 490

VÄRDETIDPUNKT

31 DEC 2019

Kalkylperiod	15 år
Inflation och kostnadsutveckling	2%
Drifts- och underhållskostnad, medel, bostäder	453 kr/kvm
Vakansgrad bostäder	0,5%
Direktavkastningskrav restv. bostäder	2,75-5,5%

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 (2,5) vilket tillsammans med värdeförändringen på 5,0 procent (3,9), exklusive nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, gav en totalavkastning på 7,5 procent (6,5).

REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET

ÖVERVÄRDE

Det sammanlagda värdet av fastigheterna var vid årsskiftet 39,3 miljarder kronor, det bokförda värdet 13,3 miljarder och investeringar i pågående projekt 1,8 miljarder. Med utgångspunkt från detta beräknas fastigheternas övervärde till 24,2 miljarder kronor.

JUSTERAD SOLIDITET

Bolagets redovisade egna kapital uppgick till 5,0 miljarder kronor och soliditeten till 32 procent. Med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, 24,2 miljarder kronor, kan den justerade soliditeten utan justering för skatteeffekter beräknas till 73 procent.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för MKB Fastighets AB (556049-1432) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2019. Om inget annat anges redovisas alla belopp i miljoner 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 tar bolaget årligen fram en affärsplan, vilken är underlag för förvaltningsområdenas och övriga avdelningars verksamhetsplaner. Målluppfyllelse mäts bland annat via ekonomiska nyckeltal samt genom undersökningar såsom Nöjd Kund-index (NKI) och Nöjd Medarbetar-index (NMI).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Under 2019 färdigställdes 765 lägenheter vilket innebär att MKB för femte året i rad producerar fler än 500 bostäder. Vid årsskiftet 2019/2020 var cirka 1 000 lägenheter i produktion och cirka 700 lägenheter i olika faser av projektering. Det intensifierade arbetet med detaljplaner för förtätningar på egen mark har fortsatt.

Under 2019 bildades bolaget SMT Partner Holding AB. Ett intressebolag där MKB Jägersro AB äger 44 procent, Skanska Sverige AB 45 procent, Tornet Bostadsproduktion AB 10 procent och Malmö Stadshus AB resterande andelar. Parterna ska gemensamt utveckla det område där Jägersro travbana ligger idag. Tillträde beräknas ske efter det att detaljplan och bygglov beviljats för Skånska travsällskapets nya travbana på den kvarvarande marken öster om nuvarande travbanan. Ambitionen är att börja bygga 2024/2025.

I början av året förvärvade MKB fastigheten Heliotropen 6 i stadsdelen Johanneslust i östra Malmö. I september tillträdde bolaget två fastigheter, Spiran 1 och Spiran 2, på Limhamn. Planerna för fastigheterna innefattar både hyresbostäder och äldreboende. I november förvärvade MKB fastigheten Godsfinckan 3 i den framtida stadsdelen Södra Nyhamnen, strax norr om Malmö centralstation. Fastighetens läge ger MKB en unik möjlighet att erbjuda Malmöborna hyresrätter i ett stationsnära läge, mitt i centrala Malmö. Samtliga förvärv ökar MKBs möjligheter att vara med och bidra till Malmös tillväxt.

Som ett led i MKBs satsning på trygghet och sociala investeringar i Malmö har bolaget under året bidragit med 21 miljoner kronor till Stiftelsen Momentum Malmö. Stiftelsen är en gemensam satsning mellan MKB och Fastighets AB Trianon och dess huvudägare.

Arbetet med att minska energianvändningen fortskrider både i nyproduktion och i befintligt bestånd. I befintligt bestånd sker det genom driftoptimering, energieffektiva installationer vid underhållsåtgärder samt justeringar i den dagliga förvaltningen. En del av detta utgörs av optimering av inomtemperatur och effektiviseringar av fastighetselen. Under 2019 var målet att 70 procent av MKBs nyproduktionsprojekt skulle vara extra energieffektiva och ha en energianvändning på maximalt 71 kilowattimmar per kvadratmeter och år (uttryckt som primärenergital PET). Målet överträffades och utfallet blev 100 procent.

MKB har sedan tidigare sex pilotanläggningar för solceller och har initierat arbetet med att ytterligare utöka solesproduktionen både i nyproduktion och befintligt bestånd.

Under året nåddes Nöjd Kund-index (NKI) 68.

FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets utgång till 323 (319) fastigheter. Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick till 1 625 250 kvadratmeter (1 579 544) och antalet lägenheter till 24 579 (23 815). Lokalytan uppgick vid årsskiftet till 178 718 kvadratmeter (181 062). Minskningen beror på ombyggnation av lokalytor till bostadsytor.

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 1 955 miljoner kronor (1 536). Av investeringarna avsåg 1 505 miljoner (997) nybyggnad, inklusive mark. Projektet Lokal till hem samt ombyggnad och förbättringar i befintligt bestånd motsvarade 151 miljoner (130). Därtill gjordes investeringar i inventarier på 10 miljoner (14). Under året tillträdde 4 fastigheter till ett värde av 289 miljoner.

Underhåll

Arbetet med betydande underhållsinsatser fortsätter de kommande åren. Omfattningen kommer bland annat att prövas utifrån kapacitet i marknaden samt prisbild. Under 2019 uppgick underhållskostnaden till 458 miljoner kronor (372) vilket motsvarar 257 kronor per kvadratmeter (214). Totalt uppgick underhåll och investeringar i befintligt bestånd till 605 miljoner kronor (502) vilket motsvarar 339 kronor per kvadratmeter (289).

FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDEN

Marknadsvärdet på MKBs fastighetsbestånd beräknades vid årsskiftet till 39 324 miljoner kronor (35 517), vilket överstiger fastigheternas bokförda värden inklusive pågående ny- och ombyggnation med 24 251 miljoner (21 930). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 10,7 procent jämfört med 2018. Värdeförändring i jämförbart bestånd uppgick till 5,0 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 38 miljoner kronor. Värderingen har inte lett till någon nedskrivning av fastigheter.

FINANSIELL ORGANISATION OCH RISKHANTERING

Upplåning sker via stadens internbank. MKB har en intern limit hos Malmö stad på 15 miljarder kronor. Malmö stad bär finansieringsrisken för MKBs lån och kapitalbehov. Den finansiella verksamheten styrs av MKBs finanspolicy vilken årligen beslutas av styrelsen. MKB har av S&P Global erhållit kreditbetyget AA/A-1+ Outlook stable.

Finansnettots utveckling

Reporäntan uppgick vid årets slut till -0,25 procent vilket är en höjning med 0,25 sedan ingången av året. Reporäntan höjdes per 8 januari 2020 till 0,0 procent.

MKBs finansnetto minskade med 14 miljoner kronor och uppgick till -96 miljoner (-82). Under 2019 ökade nettoskulden med 1 232 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntekostnaden för bolaget uppgick till 1,1 procent (1,0). På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 0,7 procent. Inkluderat räntederivatet uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 1,2 procent (1,2). Vid utgången av året uppgick löptiden i ränteportföljen till 3,5 år (3,3).

Finansiell ställning

MKB har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 4 969 miljoner kronor (4 895) och soliditeten till 32 procent (35). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärde uppgick bolagets justerade soliditet före justering av skatteeffekter till 73 procent (75).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 9 434 miljoner kronor (8 061). Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värden uppgick till 71 procent (66) och belåningsgraden i förhållande till fastigheternas marknadsvärde till 24 procent (23).

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 mättidpunkt 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 stadens internbank som motpart och alla gamla positioner har flyttats över med internbanken som motpart. Bolaget har därmed ingen motpartsrisk mot affärsbankerna.

Per bokslutsdagen uppgick bolagets swapavtal till 3 965 miljoner kronor (3 365). Dessa avtal förfaller under perioden 2021-2028 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 månadsperiod.

MARKNAD OCH HYRESINTÄKTER

Efterfrågan på hyresbostäder var fortsatt stor under året. Hyresintäkterna ökade med 124 miljoner kronor till 2 240 miljoner (2 116). Hyresökningen består av tillkommande hyror från nyproduktion, hyreshöjning från april motsvarande 1,75 procent efter överenskommelse med Hyresgästföreningen samt tillkommande hyror i befintligt bestånd i samband med standardhöjningar av lägenheter.

DRIFTSKOSTNADER

MKBs driftskostnader ökade under 2019 med 22 miljoner kronor eller 4 kronor per kvadratmeter. Kostnadsökningen är främst hänförlig till central kostnadsökning med anledning av utökat bestånd samt för året ett skadetungt år med anledning av bränder.

Driftskostnader kr/kvm

	2019	2018
Reparationer och skador	-63	-55
Skötsel	-72	-75
Renhållning	-27	-27
Vatten	-36	-36
Ei	-34	-31
Uppvärmning	-97	-104
Övriga kostnader	-11	-13
Övriga driftskostnader	-18	-14
Kabel TV	-5	-4
Summa driftskostnader	-364	-360

PERSONALKOSTNADER

MKBs personalkostnader ökade med 12 miljoner kronor under 2019. Kostnadsökningen berodde främst på helårseffekter av tidigare rekryteringar, nyrekryteringar samt årlig lönerevision.

FASTIGHETSSKATT OCH SKATTESITUATION

Fastighetsskatten uppgick under 2019 till 49 miljoner kronor (40) eller 27 kronor per kvadratmeter (23). Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på fastigheterna och skattemässigt värde uppgick vid utgången av året till 1 945 miljoner kronor (1 954). Temporära skillnader för finansiella instrument uppgick till 22 miljoner kronor (31).

RESULTAT

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 325 miljoner kronor (368) och årets resultat efter skatt uppgick till 122 miljoner kronor (177).

MEDARBETARE

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årsskiftet till 319 personer (310). Snittåldern bland de tillsvidareanställda var 45 år (45). MKB mäter årligen medarbetarnas nöjdhet. Årets Nöjd Medarbetar-index uppgick till 78 (75).

HÅLLBARHETSRAPPORT

MKBs hållbarhetsrapport för 2019 finns tillgänglig på www.mkbfastighet.se

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Den allmänna efterfrågan på hyresbostäder i regionen är mycket stor. Resultat efter finansnetto för 2020 bedöms till 314 miljoner kronor. Resultatprognosen kan komma att påverkas av osäkerhetsmoment som räntor och eventuella nedskrivningsrisker främst avseende nyproducerade fastigheter.

För att vidmakthålla MKBs finansiella position behöver bolaget fortsatt arbeta med en kombination av åtgärder, bland annat successiva justeringar av hyresnivån och kontinuerlig produktivitetsutveckling.

Investeringsvolymen 2020 beräknas till cirka 1 500 miljoner kronor inklusive förvärv av mark. Ytterligare fastighetsförvärv kan tillkomma. Av investeringarna avser cirka 245 miljoner förbättrings- och underhållsinvesteringar i befintligt bestånd. MKBs mål är att färdigställa 2 250 lägenheter under perioden 2020 till 2022 såvida inte allvarliga svårigheter föreligger.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Produktionstakten är fortsatt hög under 2020. I slutet av 2019 färdigställdes cirka 400 lägenheter som under första delen av 2020 kommer tas i bruk och börja generera intäkter.

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	2 338 446 155
Årets resultat	125 958 980
	2 464 405 135

disponeras så att utdelning sker med 6,5 kronor per aktie

Utdelning enligt huvudregel	2 545 130
Utdelning för kommunens kostnader för bosociala åtgärder	95 000 000
I ny räkning balanseras	2 366 860 005
	2 464 405 135

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.

FEMÅRSÖVERSIKT

RÄKENSKAPER

RESULTATRÄKNING (MKR)	2019	2018	2017	2016	2015
Omsättning	2 339	2 206	2 115	2 726	2 018
Rörelsens kostnader med återläggning av av- och nedskrivningar, övriga rörelsekostnader samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar.	-1 566	-1 402	-1 403	-1 441	-1 312
Rörelseresultat med återläggning av av- och nedskrivningar, övriga rörelsekostnader samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	773	805	712	1 285	706
Avskrivningar	-371	-336	-313	-295	-273
Återföring och nedskrivning fastigheter	38	13	30	34	57
Övriga rörelsekostnader	-19	-30	-19	-23	-1
Finansiella poster	-96	-83	-74	-71	-89
Resultat efter finansiella poster	325	368	335	931	400

BALANSRÄKNING (MKR)	2019	2018	2017	2016	2015
Anläggningstillgångar exklusive obligationer	15 256	13 737	12 629	11 522	10 823
Omsättningstillgångar exklusive likvida tillgångar	442	229	330	1 570	439
Likvida medel	0	0	12	8	2
Summa tillgångar	15 699	13 966	12 971	13 100	11 264
Eget kapital	4 969	4 895	4 650	4 435	3 602
Avsättningar	425	424	463	444	388
Lån	9 434	8 061	7 210	7 561	6 625
Övriga långfristiga skulder	26	36	31	43	47
Kortfristiga skulder exklusive lån	844	550	616	619	603
Summa skulder och eget kapital	15 699	13 966	12 971	13 100	11 264

NYCKELTAL	2019	2018	2017	2016	2015
Direktavkastning %	6,1	6,9	6,6	13,1	7,9
Avkastning på eget kapital %	6,6	7,7	7,4	23,2	11,5
Avkastning på totalt kapital %	2,9	3,4	3,4	8,5	4,9
Räntetäckningsgrad, ggr	7,9	9,7	9,3	17,9	7,9
Soliditet %	31,7	35,0	35,9	33,8	32,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,1	1,5	1,6	1,7
Investeringar, mkr	1 955	1 536	1 354	1 377	1 850
Operativt kassaflöde, mkr	677	721	637	1 215	616
Genomsnittlig skuldränta kalenderåret, %	1,1	1,0	1,1	1,0	1,5
Driftnetto, kr/kvm	433	463	420	389	403
Superdriftnetto, kr/kvm	691	669	656	628	633
Driftskostnader, kr/kvm	622	592	588	534	487
Underhållskostnader, kr/kvm	257	214	219	239	230

FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER	2019	2018	2017	2016	2015
Vakansgrad uthyrningsbara bostäder*	0,0	0,0	0,0	0,1	
Vakansgrad bostäder	0,5	0,4	0,5	0,9	0,7
Flyttningsfrekvens bostäder	11,7	10,3	11,9	12,3	12,3
Totalavkastning enligt IPD %	7,5	6,5	5,3	9,4	10,8

* Nytt nyckeltal från och med 2016

RESULTATRÄKNINGAR

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Mkr	NOT	2019	2018	2019	2018
RÖRELSENS INTÄKTER					
Nettoomsättning	4	2 240	2 116	2 119	2 036
Aktiverat arbete för egen räkning		11	11	11	11
Andelar i intresseföretags resultat		5	6	-	-
Övriga rörelseintäkter	5	84	73	53	36
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 339	2 206	2 183	2 083
RÖRELSENS KOSTNADER					
Driftskostnader	6	-648	-626	-620	-604
Underhåll	7	-458	-372	-455	-370
Fastighetsskatt		-49	-40	-44	-39
Övriga externa kostnader	8, 9	-158	-122	-151	-129
Personalkostnader	10	-253	-241	-253	-241
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-371	-336	-331	-308
Återföring av nedskrivning av fastigheter		38	13	38	13
Övriga rörelsekostnader		-19	-30	-20	-30
Summa rörelsens kostnader		-1 918	-1 755	-1 836	-1 708
Rörelseresultat	3	421	451	347	375
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER					
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-2	-	-
Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i		-	0	-	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	11	15	27	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-107	-96	-114	-107
Resultat efter finansiella poster		325	368	260	293
Bokslutsdispositioner	14	-167	-161	-98	-111
Resultat före skatt		158	207	162	182
Skatt	15	-36	-30	-36	-24
Årets resultat		122	177	126	158

BALANSRÄKNINGAR

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Mkr	NOT	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Parkeringsrätter	16	40	8	14	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		40	8	14	-
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	17	13 273	12 137	10 924	10 350
Förbättringsutgifter på annans fastighet		0	0	0	0
Maskiner och andra tekniska anläggningar	18	45	47	29	32
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	1 801	1 451	1 098	908
Summa materiella anläggningstillgångar		15 119	13 635	12 051	11 290
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20, 21	-	-	527	398
Fordringar hos koncernföretag		-	-	1 223	1 836
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22, 23	86	82	78	78
Ägarintressen i övriga företag		1	1	1	1
Andra långfristiga fordringar	24	10	11	10	26
Summa finansiella anläggningstillgångar		97	93	1 839	2 339
Summa anläggningstillgångar		15 256	13 737	13 904	13 629
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		12	17	7	12
Fordringar koncernföretag	25	354	106	711	97
Övriga fordringar		60	79	46	67
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		17	27	13	23
Summa kortfristiga fordringar		442	229	777	199
Kassa och bank		0	0	0	0
Summa omsättningstillgångar		443	230	777	199
SUMMA TILLGÅNGAR		15 699	13 966	14 681	13 828

BALANSRÄKNINGAR

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Mkr	NOT	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL	27				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	26	1 500	1 500	1 500	1 500
Reserver				205	205
		1 500	1 500	1 705	1 705
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital inklusive årets resultat		3 469	3 395		
Balanserad vinst eller förlust				2 338	2 227
Årets resultat				126	158
		3 469	3 395	2 464	2 385
Summa eget kapital		4 969	4 895	4 169	4 090
AVSÄTTNINGAR					
Uppskjuten skatteskuld	28	403	395	393	396
Övriga avsättningar	29	22	29	22	29
Summa avsättningar		425	424	415	425
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
	30, 31				
Skulder till koncernföretag		7 334	5 285	7 344	6 060
Övriga skulder		26	36	25	35
Summa långfristiga skulder		7 361	5 321	7 369	6 095
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		111	97	81	58
Skulder till koncernföretag		2 318	2 874	2 183	2 844
Skatteskulder		39	39	38	32
Övriga skulder		48	32	45	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	429	284	381	260
Summa kortfristiga skulder		2 944	3 326	2 728	3 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 699	13 966	14 681	13 828

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

KONCERNEN	Aktiekapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Mkr			
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 500	3 150	4 650
Utdelning		-34	-34
Aktieägartillskott		102	102
Årets resultat		177	177
Rättning av eget kapital tidigare förvärv		0	0
Ingående eget kapital 2019-01-01	1 500	3 395	4 895
Utdelning		-134	-134
Aktieägartillskott		107	107
Värdereglering		-21	-21
Årets resultat		122	122
Utgående eget kapital 2019-12-31	1 500	3 469	4 969

MODERFÖRETAGET	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Mkr				
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 500	205	2 159	3 864
Utdelning			-34	-34
Aktieägartillskott			102	102
Årets resultat			158	158
Ingående eget kapital 2019-01-01	1 500	205	2 386	4 091
Utdelning			-134	-134
Aktieägartillskott			107	107
Årets resultat			126	126
Värdeöverföring			-21	-21
Utgående eget kapital 2019-12-31	1 500	205	2 464	4 169

KASSAFLÖDESANALYSER

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Mkr	Not	2019	2018	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat		421	451	347	374
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		355	410	314	358
Betald ränta		-108	-72	-93	-73
Betald skatt		-26	-32	-29	-20
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		642	757	540	639
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:</i>					
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-208	154	44	-588
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		235	-207	-615	-179
Kassaflöde från den löpande verksamheten		668	704	-31	-128
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av aktier i dotterföretag		-208	-8	-120	-5
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-25	-8	-14	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 633	-1 469	-1 082	-661
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		16	0	1	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-	-	15	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-	-3	-	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 850	-1 487	-1 200	-667
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Erhållna aktieägartillskott		102	114	102	114
Koncernbidrag		-161	-159	-111	-147
Upptagna lån		7 798	3 250	7 798	3 250
Amortering av lån		-6 424	-2 400	-6 424	-2 400
Utbetald utdelning		-134	-34	-134	-34
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 182	772	1 232	784
Årets kassaflöde		0	-11	0	-11
Likvida medel vid årets början		0	11	0	11
Likvida medel vid årets slut		0	0	0	0

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 2019. Dotterföretag är alla företag i vilka koncernen har rätten att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernen uppnår och utövar bestämmande inflytande genom att inneha över hälften av rösterna.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Förvärvsmetoden

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

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

Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten beräknas som summan av köpeskillingen, 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 försäkringsskydd 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 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 indelade 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 omsättningstillgångar 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
- Vissa 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, och har gjorts med en kombination av en avkastningsbaserad metod och ortprismetod, där den senare utnyttjas för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden. För kalkylering har analysverktyget Datscha använts. Värderingen baseras på 2020 års hyresnivå och drift- 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 10 % av beståndet externvärderats av NAI Svefa. Drifts- och underhållskostnader för bostäder ligger i intervallet 375 - 500 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 453 kronor/kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet, viktat utifrån användning och bolagsvärdering vid restvärdesberäkning uppgår till 4,1 % (4,2) och för bostäder på 3,9 % (3,9). Indata i värderingsmodellen framgår av tabellen.

Indata kassaflödeskalkyl

Värdetidpunkt	31 dec. 2019
Kalkylperiod	15 år
Inflation- och kostnadsutveckling	2 %
Drifts- och underhållskostnader, medel	453 kr/kvm
Vakansgrad bostäder	0,5 %
Vakansgrad lokaler	3,0- 15,0 %
Direktavkastningskrav (bostäder)	2,75 - 5,50 %

Med utgångspunkt i ovanstående har marknadsvärdet på MKBs fastighetsbestånd vid värderingstidpunkten 31 december 2019 bedömts till 39 324 miljoner kronor. Det bedömda marknadsvärdet den 31 december 2018 var 35 517 miljoner kronor. Efter justeringar för nytilkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, har värdeförändringen i jämförbart bestånd uppgått till 5,0 %.

NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

Av moderföretagets nettoomsättning utgjorde 7,1 % (5,0) omsättning mot andra koncernföretag. Av rörelsekostnaderna utgjorde 8,9 % (6,2) kostnader mot andra koncernföretag.

NOT 4 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2019	2018	2019	2018
Bostäder				
Totalhyra	2 042	1 935	1 959	1 886
Hyresbortfall	-11	-11	-11	-11
Självförvaltning	-2	-3	-2	-3
Hyresreduceringar	-20	-13	-20	-12
	2 009	1 909	1 926	1 860
Lokaler				
Totalhyra	217	193	175	156
Hyresbortfall	-22	-19	-19	-15
Hyresreduceringar	-4	-6	-3	-4
	190	168	154	136
Garage och parkeringsplatser				
Totalhyra	49	47	49	47
Hyresbortfall	-9	-7	-9	-7
	41	40	40	40
Nettoomsättning	2 240	2 116	2 119	2 036

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

Hyresbortfallet avser bruksvärdeshyra för bostäder och bedömd marknadshyra för lokaler.

NOT 5 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Övriga rörelseintäkter fördelas på följande verksamhetsgrenar

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2019	2018	2019	2018
Bredband	44	42	-	-
Övriga förvaltningsintäkter ¹⁾	40	31	53	36
Summa	84	73	53	36

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

NOT 6 DRIFTSKOSTNADER

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2019	2018	2019	2018
Reparationer/löpande underhåll ¹⁾	-111	-95	-109	-94
Skötsel	-128	-130	-124	-128
Renhållning	-47	-48	-46	-47
Vatten	-64	-63	-62	-62
El	-61	-55	-58	-53
Fjärrvärme	-174	-181	-169	-177
Tomträtt och servitut	-7	-6	-7	-5
Kabel-TV	-9	-8	-	-
Övriga driftskostnader	-46	-41	-45	-38
Summa driftskostnader	-648	-627	-620	-604

¹⁾ Reparation/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 7 Underhåll).

NOT 7 UNDERHÅLL

Underhållskostnaderna upptar ej aktiverbara åtgärder av återinvesteringskaraktär som huvudsakligen är planerade, uppgår till betydande belopp som har en livslängd som i allmänhet överstiger 10 år. Under rubriken Driftskostnader (not 6) redovisas övriga funktionsåterställande åtgärder under rubriken reparationer/löpande underhåll.

NOT 8 LEASINGAVTAL

Koncernen leasar kontorslokaler enligt ett operationellt leasingavtal. Tilläggsavtal till tidigare hyreskontrakt tecknades under 2019. Hyreskontraktet har en icke uppsägningsbar löptid till 2025-12-31.

Framtida minimi leasingavgifter är enligt följande:

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2019	2018	2019	2018
Inom ett år	8	8	8	8
Senare än ett år men inom fem år	34	7	34	7
Senare än fem år	8		8	
Summa	51	14	51	14

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick till 8 mkr (8).

NOT 9 ARVODE TILL REVISORER

Kostnadsförd ersättning i mkr uppgår till:	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2019	2018	2019	2018
<i>Grant Thornton Sweden AB</i>				
Revisionsuppdrag	-1	-2	-1	-2
	-1	-2	-1	-2
<i>Malmö Stadsrevision / Lekmannarevision</i>				
Revisionsuppdrag	0	0	0	0
	0	0	0	0

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

NOT 10 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

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

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2019	2018	2019	2018
Medelantalet anställda				
Kvinnor	132	129	132	129
Män	187	181	187	181
	319	310	319	310
Löner och andra ersättningar				
Styrelse och verkställande direktör ¹⁾	-2	-2	-2	-2
Övriga anställda	-155	-145	-155	-145
	-157	-147	-157	-147
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör ¹⁾	0	-1	0	-1
Pensionskostnader för övriga anställda	-20	-22	-20	-22
Övriga sociala kostnader	-63	-63	-63	-63
	-83	-85	-83	-85
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-240	-232	-240	-232
Könsfördelning bland ledande befattningshavare				
Andel kvinnor i styrelsen	29%	14%	29%	14%
Andel män i styrelsen	71%	86%	71%	86%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	63%	50%	63%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	37%	50%	37%

¹⁾ Totala ersättningar till styrelsen (arvode utgår enligt bolagsstämans beslut inte till de styrelseledamöter som är fast anställda i något av företagen som ingår i koncernen) 436 tkr (371). Lön och annan ersättning inklusive värdet av bilförmån till vd uppgår till 1 641 tkr (1 749). Under året har 365 tkr (536) betalats i ITP och ITPK-avgifter.

MKB Fastighets AB har ingått ett avtal med vd som innebär att vd vid uppsägning från företagets sida erhåller 12 månadslöner. I beloppet för löner och sociala kostnader har preliminär avsättning till MKBs Premiepensionsstiftelse gjorts med 8 000 tkr (9 000).

NOT 11 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2019	2018	2019	2018
Förvaltningsfastigheter	-352	-316	-318	-296
Förbättringsutgift på annans fastighet	0	0	0	0
Maskiner och inventarier	-13	-12	-12	-12
Bredbandsinventarier	-5	-6	-	-
Goodwill	-1	-1	-	-
Parkeringsrätter	-1	0	-	-
Summa	-371	-336	-331	-308

NOT 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter, internt MKB	-	-	16	10
Ränteintäkter, derivat	-	2	-	2
Orealiserade värdeförändringar, derivat	9	12	9	12
Övrigt	2	1	2	1
Summa	11	15	27	25

NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader, Malmö stad	-61	-63	-61	-63
Räntekostnader, internt MKB	-	-	-7	-10
Räntekostnader, derivat ¹⁾	-41	-32	-41	-32
Övriga finansiella kostnader	-5	-1	-5	-1
Räntekostnader, övrigt	0	0	0	0
Summa	-107	-96	-114	-107

1) Premiekostnaden har, i enlighet med ÅRL 4:14a beräknats med utgångspunkt från räntetakens marknadsvärde på bokslutsdagen.

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2019	2018	2019	2018
Lämnade koncernbidrag	-167	-161	-137	-131
Erhållna koncernbidrag	-	-	39	20
Summa	-167	-161	-98	-111

NOT 15 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

De huvudsakliga komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats på 21,4% (22%) och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande. Uppskjuten skatt är beräknad med 20,6% (20,6%).

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2019	2018	2019	2018
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-39	-66	-39	-59
Uppskjuten skatt	3	35	3	35
Totalt redovisad skatt	-36	-30	-36	-24

Avstämning av effektiv skatt

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2019	2018	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	158	207	162	182
Skatt enligt gällande skattesats	-34	-46	-35	-40
Ej avdragsgilla kostnader	-2	-6	-1	-6
Ej skattepliktiga intäkter	0	0	0	0
Justering av tidigare års skatt	0	-10	0	-10
Skattemässiga justeringar	-2	-3	-3	-2
Skattemässigt underskottsavdrag	-3	0	-	-
Skattefria intäkter bolagsförsäljningar	-	0	-	-
Förändring uppskjuten skatt	3	35	3	35
Ej skattemässig andel i intresseföretag	1	1	-	-
Redovisad effektiv skatt	-36	-30	-36	-24
Genomsnittlig skattesats uppgår till	22,9%	14,6%	22,3%	13,1%

NOT 16 PARKERINGSRÄTTER

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8	-	-	-
Inköp	19	8	14	-
Omklassificeringar	14	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41	8	14	-
Ingående avskrivningar	0	-	-	-
Årets avskrivningar	-1	0	0	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1	0	0	-
Utgående redovisat värde	40	8	14	-

NOT 17 BYGGNADER OCH MARK

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 672	15 449	14 843	14 232
Inköp	0	64	0	64
Försäljningar/utrangeringar	-5	-14	-4	-14
Omklassificeringar	1 213	777	857	562
Förvärv av dotterföretag	240	395	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 120	16 671	15 695	14 843
Ingående avskrivningar	-4 368	-4 057	-4 326	-4 036
Försäljningar/utrangeringar	2	6	2	6
Årets avskrivningar	-352	-316	-318	-296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 718	-4 368	-4 643	-4 326
Ingående nedskrivningar	-167	-180	-167	-180
Återförda nedskrivningar	38	13	38	13
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-129	-167	-129	-167
Utgående redovisat värde	13 273	12 137	10 924	10 350
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Redovisat värde	13 273	12 137	10 924	10 350
Verkligt värde	39 324	35 517	35 452	32 949

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

NOT 18 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	464	470	161	151
Inköp	10	11	10	10
Försäljningar/utrangeringar	-10	-20	-10	0
Omklassificeringar	6	3	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	470	464	162	161
Ingående avskrivningar	-417	-419	-129	-118
Försäljningar/utrangeringar	9	20	9	0
Årets avskrivningar	-17	-18	-12	-12
Utgående ackumulerade avskrivningar	-425	-417	-132	-129
Utgående redovisat värde	45	47	29	32

NOT 19 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 451	1 278	908	936
Inköp	1 628	999	1 072	586
Försäljning/utrangering	-46	-46	-25	-54
Omklassificeringar	-1 233	-781	-857	-562
Summa	1 801	1 451	1 098	908

NOT 20 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	MODERFÖRETAGET	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	398	383
Inköp	129	15
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	527	398
Utgående redovisat värde	527	398

NOT 21 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderföretaget

NAMN	ORG.NR	KAPITAL-ANDEL	RÖST-RÄTTSS-ANDEL	ANTAL ANDELAR	BOKFÖRT VÄRDE
MKB Net AB	556139-6329	100%	100%	1 000	0
Mellersta Sundholmen Parkerings AB	556853-7574	100%	100%	500	2
MKB Stora Högesten AB	556996-8133	100%	100%	50 000	30
MKB Borrsnäckan AB	559000-6606	100%	100%	1 000	7
MKB Kampen 25 AB	556912-4380	100%	100%	50 000	182
MKB Intäkten 5 AB	556822-0981	100%	100%	500	4
MKB Sjömannen 9 AB	556703-3120	100%	100%	1 000	38
MKB Skotsteken 1 AB	559022-3250	100%	100%	500	21
MKB Pålsteken 1 AB	559022-3185	100%	100%	500	12
MKB Halvslaget 1 AB	559021-7476	100%	100%	500	12
MKB Sjöscouten 1 AB	559022-3318	100%	100%	500	9
MKB Kajen 1 AB	559022-3284	100%	100%	500	1
MKB Bensinpumpen 1 AB	559020-7774	100%	100%	500	42
MKB Utomt 7 AB	559066-5229	100%	100%	500	20
MKB Holmastycket 6 AB	559024-4199	100%	100%	50 000	11
MKB Rapsbaggen 59 AB	559057-5964	100%	100%	500	15
MKB Heliotropen 6 AB	559140-3943	100%	100%	500	28
MKB Jägersro AB	559195-0588	100%	100%	50 000	1
MKB Godsfinkan AB	559073-4736	100%	100%	50 000	92
MKB Malmö Fastighets AB	559085-4724	100%	100%	50 000	0
Summa				527	

NOT 22 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84	81	78	80
Inköp	5	6	-	-1
Försäljningar/utrangeringar	-	-1	-	-1
Omklassificeringar	-	-1	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89	84	78	78
Ingående nedskrivningar	-2	-1	-	-
Årets nedskrivningar	-1	-1	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3	-2	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	86	82	78	78

NOT 23 SPECIFIKATION ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

Koncernen

NAMN	KAPITAL-ANDEL	RÖST-RÄTTSS-ANDEL	ANTAL ANDELAR	BOKFÖRT VÄRDE	ORG.NR	SÄTE
Rosengård Fastighets AB	25%	25%	1 250	86	559085-4708	Malmö
SMT Malmö Partner Holding AB	45%	45%	2 059	0	559194-9010	Malmö
Summa				86		

Moderföretaget

NAMN	KAPITAL-ANDEL	RÖST-RÄTTSS-ANDEL	ANTAL ANDELAR	BOKFÖRT VÄRDE	ORG.NR	SÄTE
Rosengård Fastighets AB	25%	25%	1 250	78	559085-4708	Malmö
Summa				78		

NOT 24 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde	11	7	26	24
Årets förändring förskott	-	8	-15	-2
Omklassificeringar	-3	-7	-3	1
Årets förändring övrigt	3	3	3	3
Utgående värde	10	11	10	26
Utgående redovisat värde	10	11	10	26

NOT 25 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Koncernen

Av kortfristiga fordringar till koncernföretag är 237,9 mkr (97,4) tillgodohavande på koncernkonto hos Malmö stad. Den beviljade checkräkningslimiten uppgår till 100 mkr (100), ingen säkerhet är lämnad.

Moderföretaget

Av kortfristiga fordringar till koncernföretag är 663,4 mkr (68,1) tillgodohavande på koncernkonto hos Malmö stad. Den beviljade checkräkningslimiten uppgår till 100 mkr (100), ingen säkerhet är lämnad.

NOT 26 AKTIEKAPITAL

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

NOT 27 RESULTATDISPOSITION

Moderföretaget

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
Balanserad vinst	2 338
Årets vinst	126
	2 464
disponeras så att utdelning sker med 6,5 kronor per aktie	
Utdelning enligt huvudregel	3
Utdelning för kommunens kostnader för bosociala åtgärder	95
I ny räkning balanseras	2 367
	2 464

NOT 28 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

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

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader och mark	412	403	399	404
Maskiner, inventarier och installationer	-2	-1	-2	-1
Finansiella anläggningstillgångar	-5	-6	-5	-6
Underskott	-3	0	-	-
Obeskattade reserver	1	1	-	-
Utgående redovisat värde	403	395	393	396

NOT 29 AVSÄTTNINGAR

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Övriga avsättningar				
Belopp vid årets ingång	29	33	29	33
Förändring avsättningar under året	-7	-10	-7	-10
Tillkommande avsättningar	-	6	-	6
	22	29	22	29

NOT 30 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Koncernföretag Malmö stad	7 334	5 285	7 334	5 285
Internt MKB	-	-	10	775
Depositioner	13	13	12	12
Finansiella instrument	13	22	13	22
	7 361	5 321	7 369	6 095

MKB 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.

NOT 31 LÅNENS FÖRFALLOSTRUKTUR

KONCERNEN

LÅNENS FÖRFALLOSTRUKTUR	INOM 1 ÅR	1-5 ÅR	> 5 ÅR	SUMMA
Koncernföretag Malmö stad	2 100	6 634	700	9 434
Depositioner	0	0	13	13
Finansiella instrument	0	13	0	13
	2 100	6 647	713	9 461

MODERFÖRETAGET

LÅNENS FÖRFALLOSTRUKTUR	INOM 1 ÅR	1-5 ÅR	> 5 ÅR	SUMMA
Koncernföretag Malmö stad	2 100	6 634	700	9 434
Internt MKB	0	0	10	10
Depositioner	0	0	12	12
Finansiella instrument	0	13	0	13
	2 100	6 647	722	9 469

MKB har tagit direktlån av Malmö stad, som förfaller inom tolv månader från räkenskapsårets utgång.

Dock har företaget en säkerställd refinansiering för ovan nämnda lån. Av den anledningen väljer företaget att följa K3 punkt 4.7d om ovillkorad rätt att senarelägga betalning.

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Personalrelaterade kostnader	30	25	30	25
Förskottsbetalda hyror	169	99	158	93
Övriga poster	229	160	192	142
	429	284	381	260

NOT 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

Borgensförbindelsen avser dotterföretaget MKB Malmö Fastighets AB, som ingått avtal med dåvarande koncernföretaget Culture Casbah AB om försäljning av dotterföretagen Culture Casbah Västra AB och Culture Casbah Östra AB. Förbindelsen, som avser dotterföretagets 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 skall utlösas som ytterst liten.

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

NOT 34 KONCERNUPPGIFTER

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

NOT 35 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

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

Produktionstakten är fortsatt hög under 2020. I slutet av 2019 färdigställdes ca 400 lägenheter som under första delen av 2020 kommer tas i bruk och börja generera intäkter.

STYRELSENS UNDERSKRIFT

Malmö den 24 februari 2020

Lars-Erik Lövdén
OrdförandeMarie Thelander Dellhag
Verkställande direktörEmil Eriksson
LedamotSara Mellander
LedamotBjörn Gudmundsson
LedamotMorgan Svensson
LedamotAnja Sonesson
LedamotAnders Olin
LedamotVår revisionsberättelse har avgivits den 16 mars 2020
Grant Thornton Sweden ABMats Pålsson
Auktoriserad revisorPia Landgren
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för MKB Fastighets AB för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

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 inte inkluderas i finansiella rapporterna (sidorna 14-29) eller vår revisors rapport avseende dessa (sidorna 29-30) och inte heller bolagsstyrningsrapporten (sidorna 31-32) och vår rapport avseende denna (Sidans 32).

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 misstag.

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna

i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för MKB Fastighets AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av

bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

Malmö den 16 mars 2020

Grant Thornton Sweden AB
Mats Pålsson
Auktoriserad revisor

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

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2019

Jag, av fullmäktige i Malmö kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat MKB Fastighets AB:s verksamhet.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn. Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorn ansvarar för att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsd i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för prövning och bedömning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Enligt särskilt uppdrag till lekmannarevisorn, i det generella ägardirektivet, bedömer jag att bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som angetts i bolagsordningen och i ägardirektiv, liksom de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Malmö den 16 mars 2020

Pia Landgren
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. För MKB gäller generella och särskilda ägardirektiv, vilka fastställdes på årsstämman den 24 april 2019.

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 tomtträtt förvärfvas 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 lekmannarevisorer som har motsvarande uppdrag i moderbolaget. Dessa val ska sedan formellt utses på sedvanligt sätt av fullmäktige.

Såväl ägaren, styrelsen som vd utövar sin styrande och kontrollerande roll 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 2019 hölls den 24 april.

Den 27 november 2019 hölls en extra bolagsstämma där det beslutades om att tillsammans med annan aktör bilda en allmännyttigt stiftelse som ska ha till ändamål att främja integration och social sammanhållning, omsorg om barn och ungdom, trygghet för boende och annan likvärdig verksamhet. Stämman beslutade vidare att göra en överföring till Stiftelsen om 21 miljoner kronor med stöd av 5 § 1 p lag (2010:89) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Kommunfullmäktige har den 31 oktober 2019 godkänt bildandet av den aktuella stiftelsen samt godkänt en värdeöverföring om upp till 50 miljoner kronor.

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 24 april 2019 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 2019, 14 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 och uthyrning
- Kapital- och finansieringsfrågor, finansrapporter samt uppdatering av finanspolicy
- Uppföljning av plan för intern kontroll samt beslut av ny plan
- Större investeringar
- Årsredovisning och hållbarhetsrapport

Styrelsens och vds arbete utvärderades.

De ordinarie ledamöternas närvarofrekvens uppgick till 90 procent (87) och suppleanternas till 89 procent (82).

Styrelsens ledamöter:	Oberoende av företaget ¹	Oberoende av ägaren ²
Lars-Erik Lövdén, ordförande	Ja	Ja
Emil Eriksson, vice ordförande	Ja	Ja
Sara Mellander, ledamot	Ja	Ja
Björn Gudmundsson, ledamot	Ja	Nej ³
Morgan Svensson, ledamot	Ja	Ja ⁴
Anja Sonesson, ledamot	Ja	Nej ⁵
Anders Olin, ledamot	Ja	Nej ⁶
Margareta Wallenstein Axelsson, suppleant	Ja	Ja
Bajram Maloku, suppleant	Ja	Ja ⁷
Heinz Wellershaus, 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, vice ordförande i kommunfullmäktige, ledamot i Kommunalförbundet Räddningstjänsten Syd samt sitter i Kommunförbundet Skåne.
- 4) Ledamot i regionfullmäktige
- 5) Ledamot i kommunfullmäktige
- 6) Ledamot i kommunstyrelsen, ledamot i kommunfullmäktige, ledamot i stadsbyggnadsnämnden, ersättare i stadsutvecklingsberedningen samt sitter i Kommunförbundet Skåne.
- 7) Ledamot i Stiftelsen Spillepeng (representerar Malmö stad)

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 under 2019 beslutat om policyer för finans, uthyrning och inköp.

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 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, fastighetsutveckling, HR, nyproduktion, stab och affärsutveckling, tillika vice vd. För den övriga ledningen av bolaget finns ett antal återkommande och mer tillfälliga grupperingar. Bland dessa finns chefsgruppen och möten med hela personalen fyra till sex gånger per år för orientering om företagets utveckling samt diskussion om viktiga inriktnings- och hållningsfrågor.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDNING

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

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

I bolaget finns sedan år 2000 en premiepensionsstiftelse som omfattar samtliga anställda utom vd. Utdelning till stiftelsen beslutas av vd och sker utifrån sammanvägda kriterier 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 24 april 2019 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 och utses av kommunfullmäktige för hela mandatperioden. Uppdraget, som är reglerat i både kommunallagen och aktiebolagslagen, är att granska om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt gentemot ägarens beslut och direktiv 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 om den tillförlitliga finansiella 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 policyer 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 genomföra 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 beslutar 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 2019 färdigställdes 765 lägenheter. Dessutom var cirka 1 000 lägenheter i produktion och cirka 700 i olika faser av projektering den 31 december 2019. Det intensifierade arbetet med detaljplaner för förtätningar på egen mark har däremot inte gett den utdelning som planerats. Detaljplaneprocesserna tar längre tid än förväntat och innebär utmaningar för MKBs leverans av nya lägenheter.

Under treårsperioden 2017-2019 var målet att färdigställa 2 250 bostäder, såvida inte allvarliga svårigheter föreligger. MKB färdigställde 2 068 bostäder under perioden. Den hastigt påkomna förändringen av investeringsstödet i december 2018 innebar att färdigställandet av 216 lägenheter som baserats på stödet inte kunde genomföras enligt plan för 2019. Dessa lägenheter fick under sommaren 2019

investeringsstöd beviljat och kommer delvis att färdigställas under 2020.

Tider för ärendehandläggning, entreprenadrisker, prisbild och även myndighetsbeslut 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 har som mål att under nästkommande treårsperiod färdigställa 2 250 lägenheter och under 2020 beräknas 628 lägenheter bli färdigställda.

MKB behöver fortsatt ett stabilt tillflöde av byggrätter. Detta sker över hela staden genom förtätningar på egen mark, förvärv i marknaden och genom tilldelning av markanvisningar från Malmö stad. För närvarande saknas dock en tillräcklig mängd byggrätter för att nå målet. Detta beror till stor del på förskjutningar i detaljplaneprocesser, vilket alltså utgör en allvarlig svårighet. Därför pågår ett arbete tillsammans med Malmö stad för att öka takten i pågående processer. MKB gör också ansträngningar för att göra egna förvärv och öka antalet nyproducerade lägenheter, bland annat genom omställning av lokaler till bostäder. Det gemensamma arbetet som pågår hos MKB och Malmö stad är en förutsättning för att lyckas, men i takt med att målperioden fortloper minskar också möjligheterna till att starta projekt som kan färdigställas i tid. I dagsläget saknas cirka 700 byggrätter i plan för att bolaget ska kunna nå den nyproduktionsnivå som anges i ägardirektivet under kommande treårsperiod.

I början av 2019 tillträdde fastigheten Heliotropen 6 i Johanneslust och i början av mars träffade MKB avtal med Skanska Sverige AB och Tornet Bostadsproduktion AB om att gemensamt utveckla Projekt Jägersro, Jägersro Travbana. Parterna går in på motsvarande villkor som MKB och tillträdde till marken beräknas ske 2021 när Skånska Travvällskapet beviljats detaljplan och bygglov för en ny hästsportanläggning på den kvarvarande marken öster om den nuvarande travbanan. I slutet av augusti fattades beslut om att förvärva Spiran 1 och Spiran 2 på Limhamn där MKB beräknar att kunna bygga drygt cirka 100 lägenheter. MKB tecknade under 2019 tomträttsavtal på Spåret 1 i Sorgenfri. I november förvärvade MKB fastigheten Godsfinkan 3 i den framtida stadsdelen Södra Nyhamnen, strax norr om Malmö centralstation. Fastighetens läge ger MKB en unik möjlighet att erbjuda malmöborna hyresrätter i ett stationsnära läge, mitt i centrala Malmö.

Arbetet med att minska energianvändningen fortskrider både i nyproduktion och i befintligt bestånd. I befintligt bestånd genom driftoptimering, energieffektiva installationer vid underhållsätgarder samt justeringar och närvaro i den dagliga förvaltningen. En del av detta utgörs av optimering av innetemperatur och effektivisering av fastighetsselen. I nyproduktion hade 100 procent av de under året beslutade bostäderna ett energimål på max 71 kWh per kvadratmeter uttryckt som primärenergital, att jämföra med målet på 70 procent för 2019. 2020 är målet att 100 procent av de nystartade bostäderna ska ha ett energimål på max 71 kWh per kvadratmeter, uttryckt som primärenergital. MKB har sedan tidigare sex pilotanläggningar för solceller och under 2019 initierades arbetet med att ytterligare utöka solesproduktionen både i nyproduktion och befintligt bestånd.

Socialt ansvar vid upphandlingar

MKBs arbete med att ta socialt ansvar genom speciella klausuler vid upphandling har fortsatt under 2019. MKB ställer regelmässigt krav på arbetsrättsliga villkor i enlighet med Lagen om offentlig upphandling. Under 2019 har bolaget fortsatt att i flera upphandlingar ställa krav på praktikplats, visstidsanställning, lärlingspraktik eller språkpraktik. MKB samarbetar främst med BOOST By FC Rosengård och Arbetsförmedlingen/företagsnätverket. Arbetslösa ungdomar mellan 18 och 29 år som bor hos MKB prioriteras. Under året har 34 ungdomar haft praktikplatser hos leverantörer och 12 ungdomar har fått anställning i någon form.

Oskarshamnsmodellen

MKB har ett samarbete med Lernia, Malmö stad och andra fastighetsägare i Malmö gällande Oskarshamnsmodellen. 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. MKB kommer att erbjuda en till två praktikplatser. Planerad uppstart av projektet var hösten 2019. Uppstarten är nu framflyttad till våren 2020 på grund av för få anmällda till utbildningen. Detta beror främst på de sökandes otillräckliga kunskaper i svenska.

Skola och sommarjobb

Under hösten 2018 startades ett samarbete med Drivkraft Malmö och HSB där 30 elever i årskurs nio på Kroksbäcksskolan erbjuds läxhjälp. Detta samarbete fortsatte under höstterminen 2019 och ska fortsätta vårterminen 2020. De elever som når uppsatta mål erbjuds sommarjobb hos MKB och HSB och totalt nådde 16 elever målet för sommarjobb. MKB har dessutom startat upp läxhjälp på Bergaskolan samt Värner Rydénsskolan för 20 respektive 10 elever i årskurs 9.

MKB har haft 100 sommarjobbbara från skolor i olika delar av staden samt 26 ungdomar från Malmö stad/Ung i sommar.

Övergångslägenheter

MKB och Malmö stad har träffat en överenskommelse som innebär att MKB under perioden 2017 - 2019 utökade antalet lämnade lägenheter från 100 per år till totalt 600 lägenheter för treårsperioden. 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.

MKB har under 2017 - 2019 lämnat 721 lägenheter, varav 121 lägenheter som avser ny-produktion via markanvisning på kommunal tomtmark. Under treårsperioden har cirka 500 lägenhetsavtal skrivits över till eget avtal varav 225 avtal under 2019.

LSS-boenden med mera

MKB har 29 gruppboende inom Malmö stad, exempelvis LSS genom Arbetsmarknad- och Socialförvaltningen, som inrymmer 384 lägenheter. Utöver det finns ytterligare åtta gruppboenden totalt med 77 rum. Detta är olika typer av genomgångsboenden/rehabiliteringsboenden, som till exempel Per-Albin och Lönngården, samt gruppboenden för utsatta grupper. Det pågår en byggnation på Bellevuegården av ett boende med 14 rum för nyanlända vilken kommer färdigställas under våren 2020.

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.

Boplat Syd

MKBs samarbete med Boplat 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 samt arbetet med att möta kundernas ökade krav gällande digitala lösningar. Boplat Syd införde under våren en ny digital intygshantering.

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. Under mars 2019 deltog bolaget åter i den stora kundundersökningen Nöjd Studbo, som genomförs av Studentbostadsföretagen i hela Sverige. MKB ökade något till höga NKI 88 och bolaget har därmed Sveriges mest nöjda studentkunder 2019.

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. MKB har ihop med Malmö stad startat upp aktiviteter i bolagets Seniorhus på Nydala, dessa är nu efter goda resultat förlängda.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar 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 16 mars 2020

Grant Thornton Sweden AB
Mats Pålsson
Auktoriserad revisor

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 2019 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.

LEDNING



MARIE THELANDER DELLHAG
Verkställande direktör
Född 1971, anställd 2018



GUNNAR ÖSTENSON
Vice vd, affärsutvecklingschef
Född 1956, anställd 2014



KARIN SVENSSON
HR-chef
Född 1965, anställd 1991



CHRISTINA LUNDBY
Fastighetsutvecklingschef
Född 1973, anställd 2005



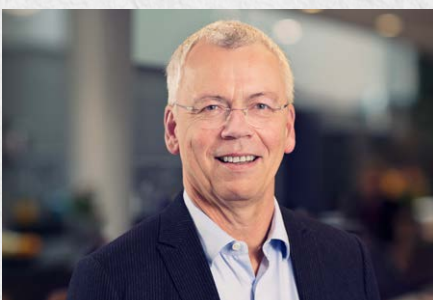
MATS O NILSSON
Förvaltningschef
Född 1967, anställd 2006



ANN-KRISTIN KATALINIC
CFO
Född 1975, anställd 2018



HÅKAN SÖRENSEN
Nyproduktionschef
Född 1963, anställd 2018



ULF NILSSON
Stabschef
Född 1960, anställd 2019

STYRELSE



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



EMIL ERIKSSON (M)
Vice ordförande, född 1987
Försäljningschef
Vice ordförande sedan 2019
Ledamot sedan 2015



SARA MELLANDER (S)
Ledamot, född 1983
Planeringschef
Ledamot sedan 2019
Suppleant sedan 2015



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



MORGAN SVENSSON (V)
Ledamot, född 1969
Fd byggnadssnickare
Ledamot sedan 2019



ANJA NORDBERG SONESSON (M)
Ledamot, född 1974
Jurist
Ledamot sedan 2019



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



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



BAJRAM MALOKU (S)
Suppleant, född 1947
Suppleant sedan 2019



HEINZ WELLERSHAUS (C)
Suppleant, född 1964
Förändrings- och it-konsult
Suppleant sedan 2019

ARBETSTAGARREPRESENTANTER



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



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



RITA THOMÉE
Arbetsagarrepresentant Vision, född 1962
Projektledare, affärsutveckling
Suppleant sedan 2019



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

REVISORER

Auktoriserade revisorer
Grant Thornton Sweden AB

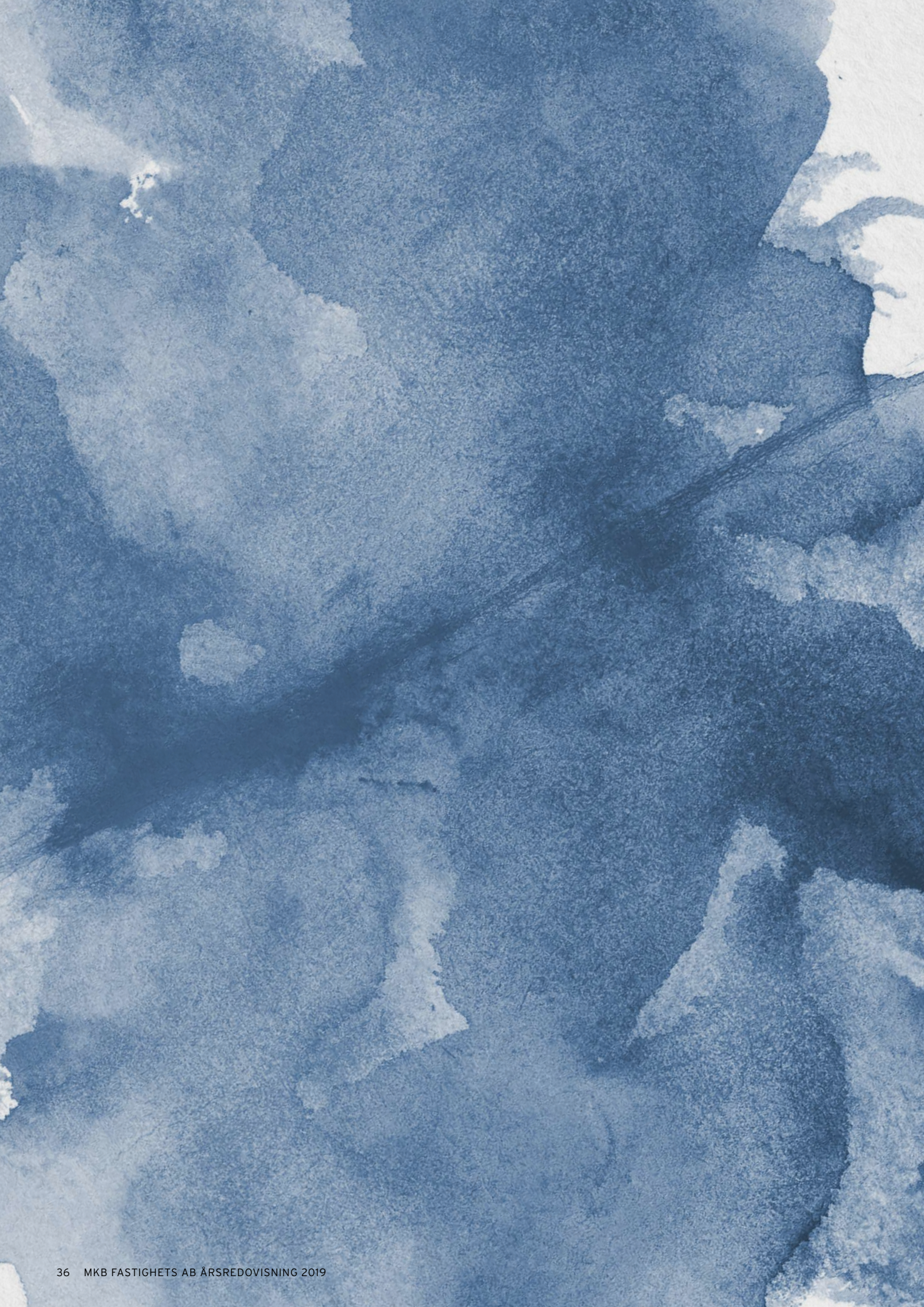
MATS PÅLSSON
Huvudansvarig revisor sedan 2003
Auktoriserad revisor, född 1960

THERÉSE HENNINGSSON
Revisorssuppleant sedan 2018
Auktoriserad revisor, född 1976

Lekmannarevisorer

PIA LANDGREN
Lekmannarevisor sedan 2019, född 1955

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

REGERINGEN BESLUTAR BYGGA 100 000
BOSTÄDER PER ÅR UNDER TIO ÅR I
"MILJONPROGRAMMET".

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
Bunkeflostrand
Svante
Hammars park
Lien
Draken
Gyllins trädgård
Segepark
Sundholmen

FÄRDIGSTÄLLT

2000-pågående
2001
2002
2004
2006
2006, 2018-pågående
2010
2010
2010
2011
2011
2012, 2015
2012

MKB BYGGER

Bohus
Hyllie
Holma torg
Trevnaden
Greenhouse
Lokal till hem
Limhamns sjöläge
Föraren
Pedalvagnen
Limhamn kalkbrottet
Sofia
Kronborg
Katrinelund
Lindängen

FÄRDIGSTÄLLT

2014
2014-pågående
2015
2015
2016
2015-pågående
2016-pågående
2017
2017
2017-pågående
2018
2018-2019
2018
2019

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma hålls den 15 maj 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.

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

