

AFFÄRSPLAN
ÅRSREDOVISNING
HÅLLBARHETSREDOVISNING

2020



LINDÄNGEN

INNEHÅLL

2020 I KORTHET	1
VD-ORD	2
MKBs ROLL I MALMÖ	3
KUND OCH FÖRVALTNING	4
NYPRODUKTION	6
STADSUTVECKLING	8
MEDARBETARE	9
SOCIAL HÅLLBARHET	10
MILJÖMÄSSIG 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	30
GRANSKNINGSRAPPORT	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	2020	2019	2018	2017	2016
Omsättning (mkr)	2 491	2 339	2 206	2 115	2 726
Resultat efter finansiella poster (mkr)	330	325	368	335	931*
Operativt kassaflöde (mkr)	733	677	721	637	1 215
Driftnetto (mkr)**	927	773	781	711	696
Bedömt marknadsvärde (mdr)	42,2	39,3	35,5	32,7	30,3
Klimatpåverkan (ton CO ₂ /lgh)	0,03	0,6	0,9	1,0	1,3
Nyproduktion (antal)	635	765	783	520	544
Nöjd Kund-index (NKI)	66***	68	69	70	69
Nöjd Medarbetar-index (NMI)	77	78	75	74	75

* Motsvarande 342 miljoner kronor exklusive reavinst.

** Ny definition av driftnetto från 2020, se sid 16.

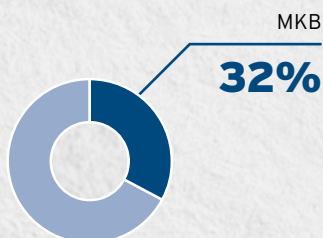
*** Årets undersökning genomfördes med en tiogradig skala vilket innebär att resultatet inte är helt jämförbart med 2019 (femgradig skala).

2020 | KORTHET

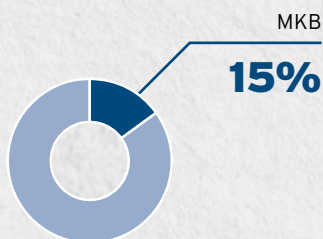
MKB I KORTHET

MKB Fastighets AB är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag. Med 25 302 (24 579) 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

635

FÄRDIGSTÄLLDA
LÄGENHETER (765)



25 302*

LÄGENHETER (24 579)

**En jämförelsestörande post om 88 lägenheter, tidigare LSS-boenden, räknas numera som lägenheter och är inkluderade i totalsumman.*

42,2

MARKNADSVÄRDE, MDR
(39,3)

2,5

OMSÄTTNING, MDR
(2,3)

1 023

KOMMERSIELLA LOKALER
(1 033)

331

MEDARBETARE (319)



ÅRETS TOPPHÄNDELSER

- » MKB tar fram nya strategiska mål som banar vägen framåt för bolaget. I fokus är social, miljömässig och finansiell hållbarhet samt att driva den bästa fastighetsförvaltningen och vara en attraktiv arbetsgivare.
- » MKB färdigställer för sjätte året i rad fler än 500 lägenheter. Under 2020 blir 635 nya hem färdiga.
- » Bolagets arbete mot oriktiga hyresförhållanden är framgångsrikt och 249 lägenheter frigörs under 2020. Totalt har 450 lägenheter lämnats tillbaka till den öppna bostadsmarknaden i Malmö.
- » I årets Nöjd StudBo-mätning får MKBs studentbostäder för tredje gången högst betyg av alla bolag i Sverige som medverkar i undersökningen. Det är femte gången MKB vinner sin storleksklass (medelstora bolag).
- » MKBs styrelse avsätter 10 miljoner kronor för vardagsnära, trygghetsskapande insatser kopplade till pandemin. Utöver trygghet bidrar insatserna även till glädje och gemenskap och riktar sig främst till kunder över 70 år samt barn och unga.
- » MKB förvärvar ett utvecklingsområde i Ellstorp. I bolaget Ellstorp Fastighets AB utvecklar MKB tillsammans med HSB Malmö Ek för och HUB Park AB Nya Ellstorp. I området ska 750 nya hyres- och bostadsrätter byggas, varav MKBs andel är 350 hyresrätter.

VD HAR ORDET

GRUNDEN FÖR EN HÅLLBAR FRAMTID LÄGGS IDAG

2020 går till historien som ett ytterst speciellt år. Samtidigt som prövningarna varit många har vi lyckats upprätthålla vårt viktiga uppdrag i ett Malmö som fortsätter växa. I backspegeln kan vi se tillbaka på ett år fullt med svåra utmaningar - men också en beslutsamhet att ta sig an dem.

Till framgångarna hör att vi har avslutat de fokusområden som bolaget har arbetat med de senaste två åren i syfte att befästa uppnådda resultat, förstärka våra inriktningar och förena bolaget. I slutet av 2020 lade vi så grunden för vår kommande utveckling genom att anta ett antal offensiva mål och strategier till år 2030. Under den kommande tioårsperioden ska vi ta krafttag inom områden för hållbarhet, hur vi fortsatt ska vara marknadsledande fastighetsaktör och säkra personalförsörjningen genom att utvecklas som attraktiv arbetsgivare. Målen kommer kräva stora insatser, inte minst i fortsatt samverkan med andra aktörer.

Tidigt under året visade det sig att 2020 inte skulle bli ett år som andra. Vi behövde jobba på så vanligt som bara möjligt, men samtidigt också så ovanligt som det bara gick. Det blev tydligt att vi, kanske mer än någonsin, behövde vara nära våra kunder och våra medarbetare har gjort en fantastisk insats med att fortsätta möta våra kunder på ett säkert sätt. När kunder som drabbades ekonomiskt av pandemin fick svårt att betala hyran började vi anpassa arbetet med anstånd och avbetalningsmöjligheter.

Parallellt blev även de sociala verkningarna tydliga. Därför behövde vi också jobba på så ovanligt som bara möjligt. Det hör nämligen inte till vanligheterna att våra medarbetare handlar rulltårter och matjessill till våra seniora kunder - men så blev det när många av våra seniorer behövde hålla sig hemma. Inte heller brukar vi anordna allsång på innergårdar eller gemensam gympa från balkongerna. Men under våren och sommaren framfördes över 200 spelningar i våra bostadsområden och våra kunder fick delta i en mängd aktiviteter som anordnades. Detta rymdes i ett paket om 10 miljoner kronor som vår styrelse satte av för trygghetsskapande insatser. Ett kvitto på att insatserna gav resultat var vår kundundersökning som förra året visade att den upplevda tryggheten i våra områden låg på samma höga nivå som året innan.

Samtidigt har vi inte drabbats lika hårt ekonomiskt som många andra. Vi såg tidigt att flera av våra lokalkunder fick det svårt och kunde glädjande nog erbjuda tillfälliga hyresreduceringar. Vi är också tacksamma för våra leverantörer och samarbetspartners som har lyckats med att hålla vår verksamhet igång genom leveranser och tjänster som vi har varit beroende av.



Trots de många oförutsedda insatserna har vi med hårt arbete lyckats hålla budgeterat resultat.

Jag är stolt över att vi klarat av vårt uppdrag på ett bra sätt och det finns mycket mer att lägga till listan. Bland annat lyckades vi mer än tredubbla antalet sommarjobb som vi erbjuder till stadens unga och vi har under året återfört 249 oriktigt uthyrda lägenheter till den ordinarie bostadsmarknaden.

Nyproduktionen har fortsatt varit hög - med 635 nya lägenheter växer beståndet och möjligheten för fler att bosätta sig i vår fina stad. Det betyder att vi för sjätte året i rad har producerat mer än 500 lägenheter. Under året har vi dessutom ansökt om bygglov för ombyggnad av vindar och lokaler till ytterligare 336 nya lägenheter.

Inom perioden 2020-2022 ska vi bygga 2 250 nya bostäder. Till den utmaningen lägger vi att bygga bostäder som fler har råd med. 2020 debatterade vi hur förutsättningarna för bolag att producera bostäder till rimligt pris och hyressättning kan uppnås. Det är fortsatt en knäckfråga som vi kommer behöva adressera även de kommande åren.

2020 var året då vi lyckades minska den direkta klimatpåverkan per lägenhet med 98 procent jämfört med 2015. Nu står vi inför nästa utmaning - att halvera klimatpåverkan i byggprocessen till 2025. En stor del av våra utsläpp härleds till nyproduktionen, och det är därför en ytterst relevant fråga att arbeta med. För att nå det högt ställda målet har bolaget identifierat olika arbetssätt i en handlingsplan som aktiveras under 2021.

Nu ser vi framemot ett nytt år där vi fortsätter lägga grunden för allt det viktiga vi ska uppnå fram till 2030. Om vi kikar i backspegeln ser vi tydligt att 2020, trots att det kommit med stora utmaningar, också har inneburit starten för den fortsatta resan framåt.

Malmö i februari 2021

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. Detta är utgångspunkten för MKBs arbete och det som driver bolaget framåt.

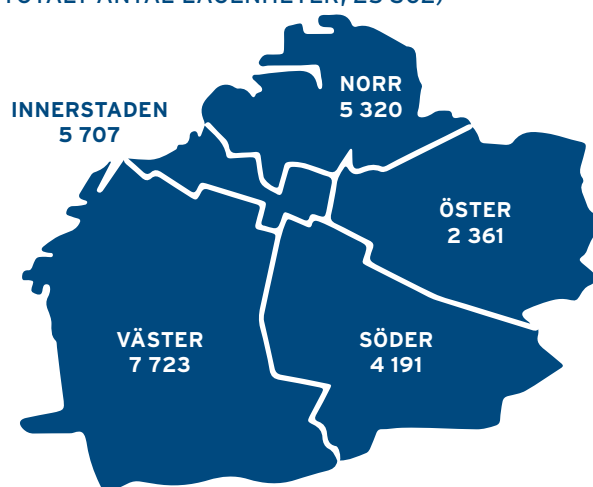
MKBs ROLL I STADEN

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 25 300 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, 25 302)



MÅLOMRÅDEN	MÅL 2020	UTFALL 2020
VÅRA KUNDER Vi är kundernas första val	Nöjd Kund-index, NKI minst 70	Nöjd Kund-index, NKI 66*
VÅRA MEDARBETARE Vi är inkluderande och passionerade	Nöjd Medarbetar-index, NMI minst 70	Nöjd Medarbetar-index, NMI 77
VÅR VERKSAMHET Vi erbjuder prisvärt och hållbart boende	» 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	» 635 färdigställda lägenheter** » Klimatpåverkan minskade med 98 procent
VÅR EKONOMI Vi har kraft att utveckla för framtiden	Uppnå ett resultat efter finansiella poster på 314 miljoner kronor	Resultatet efter finansiella poster blev 330 miljoner kronor

* Årets undersökning genomfördes med en tiogradig skala vilket innebär att resultatet inte är helt jämförbart med 2019 (femgradig skala).

** Enligt MKBs prognos ska drygt 600 bostäder färdigställas 2021 och cirka 1 000 år 2022.

MKBs ledning och styrelse arbetade under året fram nya långsiktiga mål för bolaget som tar sikte på 2030. De nya målen med tillhörande strategier innebär en ökad fokusering på hållbarhet, bolagets kunder samt medarbetare. Mer information om detta finns i MKBs Affärsplan för 2021 på mkbfastighet.se.

NYA LÖSNINGAR OCH BREDDAT ARBETE FÖR BÄTTRE FÖRVALTNING

MKB har ett starkt engagemang för hela Malmö. De fastigheter och områden som bolaget förvärvar, bygger och förvaltar ska vara attraktiva. Under 2020 fortsatte MKB att utveckla kundupplevelsen med hjälp av digitala verktyg. Bolaget frigjorde även ett stort antal lägenheter genom aktivt arbete mot oriktiga hyresförhållanden.

KUNDNÄRA TRYGGHETSARBETE

En central del i MKBs verksamhet är att skapa trivsamma och trygga områden för de boende. Bolaget satsar därför på förebyggande och områdesutvecklande insatser. De bosociala utvecklingarna i MKBs förvaltning utgör en del av bolagets förebyggande arbete. Deras uppgift är bland annat att samverka med andra aktörer i området samt motverka och hantera eventuella störningar. MKB har även en trygghetsjour som fungerar som en resurs på helger och kvällar när MKBs medarbetare inte är på plats.

Under 2020 startade Stiftelsen Momentum Malmö (bildad av MKB och fastighetsbolaget Trianon) upp sin verksamhet. Stiftelsen gav under året stöd till en rad idéburna organisationer som bedriver verksamhet för barn i Rosengård och Nydala-Hermosdal-Lindängen, exempelvis arrangerades streetbasket och bokcirklar som hölls utomhus.

Olovlig andrahandsuthyrning och skenbyten bidrar till otrygghet och en orättvis bostadsmarknad. MKB arbetar därför aktivt för att motverka oriktiga hyresförhållanden i bolagets fastighetsbestånd. Under året frigjorde MKB 249 lägenheter som blev ett uppskattat tillskott på Malmös öppna bostadsmarknad. Totalt har cirka 450 lägenheter frigjorts sedan arbetet påbörjades för drygt två år sedan.

MKB samverkar med flera aktörer för att skapa positiv utveckling i ett antal utvalda områden i Malmö. BID Sofielund är en förening och en prisbelönt process där MKB samarbetar med andra fastighetsägare, polisen och det lokala näringslivet för att bidra till ett välskött och tryggt område. Det är ett framgångsrikt arbete som lett till positiv utveckling i Sofielund med minskad brottslighet och ökad trivsel för de boende. Under året inleddes arbetet med BID Möllevången där fokus framåt är att tillvarata områdets styrkor och förbättra miljöerna för de som vistas och bor där.

KUNDUPPLEVELSEN I FOKUS

Hos MKB är kundernas trivsel och trygghet ständigt i fokus. Därför genomför bolaget årligen en kundundersökning som ger insikt i hur nöjda kunderna är med sitt boende och med MKB som hyresvärd. Mätningen av kundernas övergripande nöjdhet (Nöjd Kund-index) gav resultatet 66. Årets undersökning genomfördes med en tiogradig skala vilket innebär att resultatet inte är helt jämförbart med 2019 (femgradig skala). Undersökningen visar att MKB har förbättrat sin service men också att andelen kunder som känner sig trygga ligger på samma höga nivå som föregående år. Detta är ett kvitto på att bolagets trygghetsinsatser ger resultat, särskilt under ett år då pandemin gjorde att allt fler kunder tillbringade mer tid hemma. I mätningen Nöjd StudBo fick MKBs studentbostäder för tredje gången högst betyg av de bolag som deltog.

MKBs ambition är att ständigt utveckla och förbättra förvaltningen för att möta kundernas behov. Under 2020 ställde MKB frågor till fokusgrupper och genomförde flera kundundersökningar för att sätta särskilt fokus på förbättringsmöjligheter i kundupplevelsen. I likhet med omvärlden ökar behovet av digital tillgänglighet bland bolagets kunder. Därför tog MKB under året fram en ny lösning till serviceanmälan på hemsidan, vilket ska förenkla för kunden. MKB har även testat en app som de boende kan använda för att enkelt kommunicera med grannar och bolaget. Under året införde MKB appen i all nyproduktion. MKB lanserade också digitala verktyg som underlättar lägenhetsbyten mellan kunder, digitala hyresvisningar samt digital bokning för utflyttnings- och städbesiktning.



TRYGGHETSSKAPANDE PÅ AVSTÅND UNDER CORONAPANDEMIN

Pandemin innebar ett ökat behov av insatser för trygghet och trivsel i bostadsområdena. MKBs styrelse beslöt därför i ett tidigt skede att avsätta upp till 10 miljoner kronor för sociala insatser. Flertalet av dessa riktades främst till kunder över 70 år samt barn och unga. Ändamålet var att genom vardagsnära aktiviteter bidra till ökad trygghet, glädje, gemenskap, fysisk aktivitet samt minskad isolering och psykisk påfrestning bland bolagets kunder.

MKB inledde ett samarbete med Skåne Stadsmission som erbjöd kunder hjälp med inköp och engagerade sig för att bryta ensamhet. Genom konceptet Promenadkompis motiverades äldre till fysisk aktivitet samtidigt som de fick möjlighet att samtala med erfarna samtalsledare.

MKB använde även bolagets innergårdar för att stärka gemenskapen. Tillsammans med Friskis & Svettis tog MKB initiativ till balkonggympa som anordnades utanför bolagets seniorboenden, men även på många av gårdarna i övriga bostadsområden. Med satsningen Öppna ditt fönster - släpp in musiken uppträdde bland andra Malmö SymfoniOrkester och Malmö Opera på bolagets gårdar. Hundratals konserter arrangerades. Syftet var att bidra till glädje och gemenskap, men musikunderhållningen gav även en positiv sideeffekt i form av uppdrag åt en ansträngd kultursektor.

För att skapa en meningsfull vardag och öka trivseln bland unga utvidgade MKB samarbetet med stadens föreningsliv. Samarbetet bidrog till omfattande aktivitetsprogram under skolloven. Över 7 000 barn och unga i hela Malmö deltog i aktiviteter som anordnades av bland annat FC Rosengård, Helamalmö och Fryshuset. MKB stöttade även föreningslivet via initiativet Föreningsakuten. Föreningsakuten gav information och rådgivning till totalt cirka 600 föreningar om hur de kunde agera och ställa om för att klara krisen.

FRAMGÅNGSRIKT ARBETE MED NYPRODUKTION GAV 635 NYA HEM

Malmö är en stad som fortsätter att växa och attrahera nya invånare. Därför arbetar MKB intensivt och långsiktigt med att ta fram nya hem i olika prisklasser över hela staden. 2020 färdigställde bolaget 635 lägenheter och antalet bostäder i produktion är fortsatt högt. Genom kreativa projekt och framgångsrika koncept tillgängliggör MKB nya bostäder som möter kundernas behov.

FLER NYA HEM I MALMÖ

En av MKBs viktigaste uppgifter är att bidra till att utveckla Malmö och erbjuda hem för alla som vill bo här. Pandemin skapade en större osäkerhet på bostadsmarknaden, exempelvis kring leveranser och kompetensförsörjning. Trots det hade MKB fortsatt hög nyproduktionstakt med totalt 635 färdigställda lägenheter. Resultatet innebar att bolaget för sjätte året i rad producerade fler än 500 nya bostäder. Nästan hälften av nyproduktionen låg på en hyresnivå som är låg eller rimlig, vilket är under MKBs mål. Andelen nyproducerade lägenheter med hög genomsnittlig hyresnivå beror på att bolaget under 2020 producerade en hög andel lägenheter under 35 kvadratmeter. Detta påverkar fördelningen jämfört med 2019.

Vid årsskiftet 2020/2021 var cirka 1 000 lägenheter i produktion och cirka 1 000 lägenheter i projektering. En avgörande faktor för att lyckas med planerad nyproduktionstakt är tillgången till byggrätter och detaljplanlagd mark. MKB bedömer att nuvarande produktionstakt gör målet på 2 250 lägenheter under 2020-2022 möjligt att uppnå med hjälp av komplettering av ett antal projekt med ombyggnation från lokal och vind till lägenhet. Detta gäller under förutsättning att yttre faktorer kopplade till plan- och byggprocesser inte orsakar väsentliga förseningar.

Arbetet med att bygga nya bostäder över hela staden var fortsatt i fokus, med nyproduktion i Lindängen, Sege Park, Hyllie, Bunkeflostrand, Västra hamnen och Limhamns sjöstad. Bolaget försöker i möjligaste mån använda det statliga investeringsstödet för att hålla nere hyresnivåerna i nyproduktion. Stödet har hittills resulterat i 753 nya bostäder med hyresnivåer som är lägre än hyran i jämförbara nyproduktionsprojekt.

KVARTERET HOLMASTYCKET, LIMHAMN

Under året flyttade kunder in i 82 lägenheter i Holmastycket i det nya området Elinegård, precis bredvid Limhamns kalkbrott. Projektet omfattar två bostadshus med tre till sex våningar och ett biotoptak. Fördelarna med biotoptak är att det gynnar biologisk mångfald och skapar en trivsamt miljö för de boende.

LOKALER OCH VINDAR BLIR TILL NYA HEM

Malmö har ett stort behov av fler bostäder. MKB arbetar därför med olika metoder för att hålla en jämn produktionstakt och tillgängliggöra fler bostäder. MKBs koncept Lokal till hem har pågått sedan 2015 och innebär att ordinarie nyproduktion kompletteras med ombyggnation av lokaler och vindar till bostäder. År 2020 resulterade detta i 52 färdigställda lägenheter och över 300 bygglovsansökningar för ombyggnation lämnades in.

KLIMATSMART BYGGANDE OCH ATTRAKTIVA KONCEPT

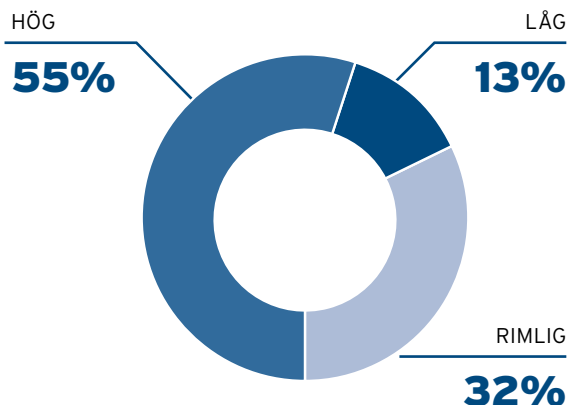
MKB lägger stor vikt vid att minska klimatpåverkan i byggprocessen. Ett exempel är bolagets trähusproduktion. Totalt färdigställdes 194 lägenheter med trästomme under 2020. Bolaget påbörjade produktion av ytterligare ett hus med trästomme, studentboendet Rönnen med 94 lägenheter.

Vid varje nyproduktionsprojekt gör MKB en kartläggning och analys av marknaden för att ta reda på demografiska behov samt vilka bostadsstorlekar som behövs i området. Marknadsanalyserna tillsammans med målgruppsanalyser bidrar till att MKB kan identifiera efterfrågan på konceptboenden, exempelvis seniorhus och rökfritt boende. Bolaget påbörjade 2020 arbetet med totalt 230 seniorlägenheter. År 2019 flyttade kunderna in i MKBs första rökfria hus. MKB fortsätter att satsa på konceptet och färdigställde totalt 251 nya rökfria lägenheter under 2020.

KVARTERET SYNÅLEN, BUNKEFLOSTRAND

År 2020 färdigställdes etapp 2 i kvarteret Synålen. Nyproduktionen består av totalt elva hus med trästomme om två till fyra våningar och 212 lägenheter. Projektet är ett samarbete mellan MKB och BoKlok, inom ramen för Sveriges kommuner och regioners upphandlade ramavtal. Genom ramavtalet och samarbetet kunde MKB förkorta tiden för byggprocessen.

HYRESNIVÅER I NYPRODUKTION



Av MKBs nyproduktion under 2020 hade 45 procent en hyresnivå i spannet låg till rimlig.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Pålsteken, Limhamn	128
Droppen, Hyllie	123
Skotsteken, Limhamn	76
Synålen, Bunkeflostrand	72
Segeparksgatan, Segevång	68
Holmastycket, Limhamn	62
Allsången, Lindängen	54
Lokal till hem, ombyggnation	52
Totalt	635

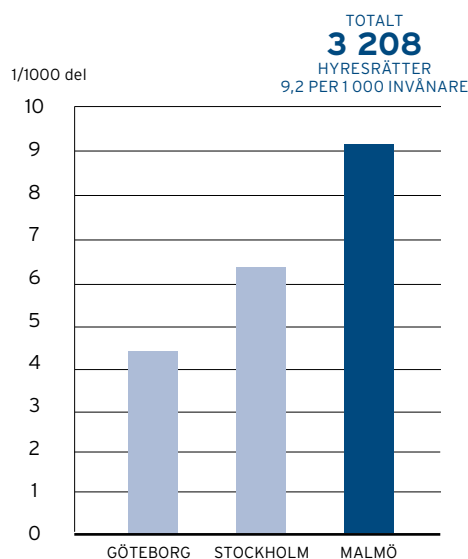
PÅGÅENDE PROJEKT I PRODUKTION 31/12-2020

Diagnosen/Daggkåpan, Segevång	143
Virknålen, Hyllie	142
Halvslaget, Limhamn	142
Rönnen Student, Katrinelund	94
Katrinelund 15, Katrinelund	88
Sjöscouten, Limhamn	84
Spåret, Sorgenfri	80
Smygmaskan, Hyllie	73
Lokal till hem, ombyggnation	123
Totalt	969

MILJÖMÅL I NYPRODUKTION

Under 2020 nådde MKB miljömålet att ta fram en handlingsplan för hur bolaget ska halvera klimatpåverkan från byggprocessen till 2025. Som en del av miljömålen genomfördes också fyra miljörevisioner i nyproduktionsprojekt med goda resultat. Därutöver startades ytterligare ett projekt med trästomme och bolaget har nu cirka 500 lägenheter i färdigställda eller pågående projekt med trästomme.

FÄRDIGSTÄLLDA HYRESRÄTTER PER CAPITA I ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSBOLAG (2015-2020)



Källa: SCB och berörda bostadsbolag

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER

i nyproduktion samt antal förvärvade lägenheter

	Nyproduktion	Förvärv	Summa
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
2020	635	-	635
Summa	4 629	34	4 663

SYSTEMATIK OCH LÅNGSIKTIGHET GYNNAR STADENS UTVECKLING

MKB bidrar till att främja utvecklingen av en väl fungerande bostadsmarknad i Malmö. Det gör bolaget genom nyproduktion och förvärv. I arbetet ingår även att skapa bättre utemiljöer och mötesplatser i samråd med kunder och lokala aktörer. MKB arbetar långsiktigt och systematiskt med trygghetsskapande åtgärder, vilka medverkar till en socialt hållbar stad.

NYPRODUKTION OCH HÅLLBARA PROJEKT FRÄMJAR EN VÄXANDE STAD

MKBs höga nyproduktionstakt främjar Malmös tillväxt. Nyproduktionen sker över hela staden, med ett särskilt fokus de senaste åren på Lindängen, Sorgenfri, Hyllie, Bunkeflostrand, Västra hamnen, Limhamns sjöstad och Sege Park. Tillsammans med bland annat Malmö stad ingår MKB i Sege Parks stadsutvecklingsprojekt. Det nya bostadsområdet ska fokusera på olika hållbarhetslösningar, där bland annat klimatsmarta hus och delningsekonomi får en framträdande roll. Den sociala gemenskapen är också i fokus där mötesplatser ska skapas både utom och inom bostadskvarteren. MKB planerar att bygga totalt 216 nya lägenheter i området. Under året påbörjades arbetet med kvarteret Dagdkåpan med sammanlagt 130 lägenheter och 12 radhus.

SYSTEMATISKT ARBETE FÖR ATT UTVECKLA OMRÅDEN

MKB har länge arbetat systematiskt och långsiktigt med att skapa attraktiva och trygga bostadsområden. Därför arbetar bolaget brett med bosociala insatser som är tydligt förankrade i den dagliga förvaltningen, men väljer även att fokusera på utvalda områden där insatserna ger mest effekt. Den grundläggande strategin är att MKBs förvaltning i dialog med kunderna identifierar utmaningar och möjligheter för att sedan anpassa insatserna efter områdets förutsättningar.

Insatserna är breda och innefattar dels områdesutveckling i form av lokaler och utemiljöer, dels sociala aktiviteter som bidrar till gemenskap och grannsamja. Ett av flera exempel är en temalekplats i Sorgenfri som färdigställdes under året. Lekplatsen är en mötesplats för unga och gamla och lyfter fram den lokala författaren Mary Anderssons berättelser om området. Idén att förvandla stadsdelsparken till en lekplats tillägnad författaren kom ursprungligen från MKBs seniora kunder. Utgångspunkten var att skapa delaktighet genom att inkludera förvaltningar, lokala föreningar och skolelever i projektet. Initiativet fick även finansiellt stöd från Malmö stad och Boverket. Processen och resultatet blev en succé. Temalekplatsen bidrar till gemenskap och är även en lokalhistorisk plats som lockar skolbesök och stadsvandringar.

KONSTEN TAR PLATS I STADEN

Ett av MKBs uppdrag är att skapa miljöer som de boende trivs och vill befinna sig i. Därför arbetar bolaget med olika offentliga konstprojekt som förvandlar anonyma platser till unika områden. Projekten avser att knyta an till och förstärka närområdets historia och arkitektur för att skapa starkare tillhörighet för de boende i området. På uppdrag av MKBs konstråd färdigställde lokala konstnärer under året tre skulpturer i Segevång, Lindängen och Nydala.

För att göra MKBs offentliga konst mer tillgänglig och angelägen för Malmöborna lanserade bolaget under 2020 appen MKB Konst. Appen är en digital konstguide som uppmuntrar kunder till utflykter till olika platser i staden.

PÅGÅENDE STADSUTVECKLINGSPROJEKT

ELLSTORP

Under 2020 förvärvade MKB ett område i Ellstorp som är beläget vid Värnhemstorget och Östervärns station. Tillsammans med HSB Malmö och HUB Park bildade MKB det nya bolaget Ellstorp Fastighets AB med avsikten att utveckla ett nytt hållbart område, Nya Ellstorp. Målet är att Nya Ellstorp ska genomsyras av innovativa miljö- och klimatsmarta byggnader samt effektiva mobilitetslösningar såsom cykel- och bilpooler. Det planeras totalt 750 nya hyres- och bostadsrätter, varav MKBs andel är 350 hyresrätter. Förutom nya bostäder finns det även planer på förskola, äldreboende och utrymme för kommersiella lokalytor.

MKBs FASTIGHETSFÖRÄRV

TILLTRÄDE, ÅR	FASTIGHET	OMRÅDE
2019	Godsfinkan 3	Södra Nyhamnen
2019	Spiran 1, Spiran 2	Limhamn
2019	Heliotropen 6	Johanneslust
2017	Centralfängelset 1	Kirseberg
2017	Rosengård 130:405 (delägt)	Jägersro
2015	Kampen 25, Intäkten 5	Sofielund

ETT ANNORLUNDA ÅR SOM SKAPAT NYA MÖJLIGHETER

MKBs HR-arbete bygger på fem fokusområden: kundfokus, samhällsengagemang, personligt ledarskap, interna utvecklingsmöjligheter samt förändringsförmåga. Under 2020 bidrog pandemin till förändrade arbetssätt. Tack vare medarbetarnas flexibilitet resulterade omställningen i hög kundnytta.

KUNDFOKUS

MKB strävar hela tiden efter att organisera arbetet så att kunderna får största möjliga fokus. 2020 innebar stora utmaningar med en pandemi som tvingade fram ett förändrat arbetssätt. MKB strävade efter att fortsätta upprätthålla reparationer och ge god service till kunderna, samtidigt som det var av yttersta vikt att säkerställa en trygg arbetsmiljö för medarbetarna.

Delar av MKBs organisation arbetade i stor utsträckning hemifrån, vilket i sin tur innebar helt andra utmaningar i form av ensamarbete och risk för sämre ergonomisk och psykosocial arbetsmiljö. Bolaget arbetade med olika typer av lösningar för att i möjligaste mån minimera dessa effekter. De goda erfarenheter som det förändrade arbetssättet förde med sig kommer att arbetas in i ordinarie rutiner under kommande år.

SAMHÄLSENGAGEMANG

Viljan att bidra till att Malmö utvecklas till en ännu bättre stad att bo och verka i kännetecknar MKBs medarbetare. Bolaget sätter så stor vikt vid detta att denna förmåga också utvärderas i samband med nyrekryteringar.

MKB förnyade under 2020 den hbtq-certifiering som bolaget var först med inom fastighetsbranschen och ökade under året medarbetarnas kunskaper om funktionsvariationer med fokus på psykisk ohälsa genom bland annat föreläsningar.

PERSONLIGT LEDARSKAP

MKBs decentraliserade organisation bygger på ett gott personligt ledarskap hos medarbetarna. Bolaget genomförde under året utbildningar för att ytterligare höja medarbetarnas förmåga att leda sig själv och andra. Det framgångsrika arbetet under pandemin kan ses som ett bevis för att MKB har kommit långt inom detta område. Ett exempel är att flera medarbetare på områdeskontoren tog egna initiativ till lokala insatser anpassade till kunderna i de olika bostadsområdena.

Bolaget utvecklade under året arbetet med internkommunikation med en högre grad av dialog i första hand inom olika chefsnivåer.

MKB hade även avdelningsvisa uppföljningsmöten baserade på den hot- och våldsutbildning som genomfördes 2019. Dessutom utbildades alla chefer och skyddsombud i krisstöd.

INTERNA UTVECKLINGSMÖJLIGHETER

Att se interna utvecklingsmöjligheter är centralt i förmågan att behålla duktiga medarbetare. Bolaget arbetar därför aktivt för att fler rekryteringar ska ske internt.

MKBs höga takt i nyproduktionen betyder att lägenhetsbeståndet växer varje år. Det innebär i sin tur ett externt rekryteringsbehov. Många av MKBs framtida medarbetare finns bland ungdomar och studenter. Därför erbjuder bolaget olika alternativ för att starta karriären. Över 300 unga erbjöds sommarjobb eller praktik under året. Utöver det erbjuder MKBs traineeprogram nyutexaminerade universitetsstudenter anställning under ett år inom förvaltning, nyproduktion och underhåll. Majoriteten går vidare till en fast anställning. Sedan många år tillbaka finns även ett internt lärlingsprogram för blivande husvärdar som sträcker sig över ett års tid och som i de flesta fall leder till en fast anställning.

FÖRÄNDRINGSFÖRMÅGA

Förändringstakten i samhället har sannolikt aldrig varit så hög som den är nu. Det innebär i sin tur att bolaget och medarbetarna måste ha förmågan att hålla minst samma utvecklingstakt.

I de medarbetarsamtal som kontinuerligt förs är en av faktorerna som utvärderas medarbetarnas vilja och förmåga att bidra till utvecklingen. Detta bidrar också till att ett högt kundfokus behålls och utvecklas. Mycket av utvecklingsarbetet fokuserade under året på att skapa nya digitala lösningar som innebar ökad servicenivå för kunderna, men som också effektiviserade rutinarbetet.

Antal anställda vid årsskiftet331 personer (319)
Genomsnittsålder44 år (45)
Sjukfrånvaro.....4,4 procent (4,6)



MKBs medarbetare trivs.
Den årliga mätningen av Nöjd Medarbetar-index (NMI) gav resultatet 77. Det är en hög nivå och en bra bit över målet NMI 70.

SAMARBETE OCH LYHÖRDHET - NYCKELN TILL LYCKAT SOCIALT HÅLLBARHETSARBETE

MKBs arbete med samhällsansvar och sociala insatser genomsyrar hela organisationen och är en naturlig del i hur bolaget förvaltar sina bostäder. 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.

MKB ANTAR NYA MÅL FÖR SOCIAL HÅLLBARHET

MKB ska arbeta för att bryta segregationen, öka förvärvs-frekvensen och stärka tryggheten i stadens utsatta områden. Det nya strategiska målet till 2030 är att inga MKB-områden ska definieras som utsatta eller riskområden. Lokala områdesstrategier tas fram och ska utgöra grunden för arbetet i respektive bostadsområde.

FLERA INITIATIV FÖR ATT SKAPA TRYGGHET I BOSTADSOMRÅDEN

MKBs arbete för att öka trivselen och tryggheten i bolagets bostads-områden genomsyrar flera delar av verksamheten och sker i stor utsträckning i dialog med kunderna. Det handlar dels om att skapa trygga utemiljöer genom bättre belysning, nattvandringar och passagesystem, dels om att skapa mötesplatser som bidrar till delaktighet och grannsamja.

Under året innebar pandemin stora påfrestningar för individen och samhället. Oron bland Malmös invånare ökade även behovet av lättillgänglig information. Med 60 000 Malmöbor boende hos sig hade MKB en unik möjlighet att hjälpa till att göra skillnad. MKB samordnade bland annat en omfattande flerspråkig informationsinsats om pandemin riktad till bolagets kunder genom utskick av informationsmaterial och uppsökande arbete med hjälp av bolagets flerspråkiga medarbetare.

MKBs avsättning på 10 miljoner kronor till vardagsnära trygghetsskapande aktiviteter möjliggjorde även att flera nya mötesplatser och koncept kunde förverkligas. Föreningar, äldre och unga kunde tack vare MKBs insatser ta del av en mängd olika aktiviteter och få ett uppskattat avbrott i vardagen. Läs mer om trygghetsskapande åtgärder på avstånd under coronapandemin på sidan 5.

SYSSELSÄTTNING FÖR ATT MOTVERKA UTANFÖRSKAP

MKB bidrar till ökad sysselsättning genom att skapa sommarjobb, arbetstillfällen, lärlingsprogram och ställa krav på samarbetspartners. Året innebar en ansträngd arbetsmarknad till följd av pandemin. För att möta sysselsättningsbehovet ökade MKB antalet sommarjobbare från 100 till över 300. De unga arbetade antingen i förvaltningen eller med den utvidgade satsningen som MKB genomförde tillsammans med föreningslivet.

En utmaning samhället står inför är att öka sysselsättningen och minska utanförskapet för dem som står långt från arbetsmarknaden. MKB samarbetar med Arbetsförmedlingen för att skapa jobb-möjligheter åt långtidsarbetslösa kvinnor. Projektet startade 2018 i Bellevuegården och utökades till Rosengård år 2019 och under 2020 till att även omfatta Lorensborg. Långtidsarbetslösa kvinnor i områdena får en anställning på heltid under ett år där de kombinerar arbete med fastighetsskötsel och utbildning i svenska. Det finns många fördelar med satsningen. Trivselen såväl som tryggheten ökar med välskött bostadsområden, samtidigt som kvinnorna samlar kunskaper och erfarenheter till framtida anställningar. Tack vare sina språkkunskaper gjorde de anställda kvinnorna också en stor insats genom att informera boende om myndigheternas rekommendationer kopplat till pandemin.

BREDDAT STÖD FÖR UNGA SKAPAR FRAMTIDSTRO

Trygga uppväxtvillkor och utbildning är ett effektivt sätt att skapa framtidstro för unga. MKB stöttar därför flera olika lokala initiativ för att stärka ungas förutsättningar till en bra uppväxt och skolgång. Bolaget erbjuder tillsammans med ett antal grundskolor och Drivkraft Malmö läxhjälp till elever i årskurs 9. Under 2020 erbjöds läxhjälp på fem kommunala grundskolor. Målet är att elever som deltar på läxhjälpen ska uppnå gymnasiebehörighet. MKB erbjuder även de ungdomar som fullföljer läxhjälpen och höjer sina betyg möjlighet till sommarjobb.

Under 2020 startade Stiftelsen Momentum Malmö upp sin verksamhet. Stiftelsen, som bildades av MKB och Trianon, gav under året stöd till en rad idéburna organisationer med verksamhet för barn i Rosengård och Nydala-Hermosdal-Lindängen.

MKBs samarbete med Malmö stad inom ramen för styrsystemet Communities That Care (CTC) fortgick. CTC är ett forskningsbaserat program som fokuserar på att skapa trygghet och positiv social utveckling för barn och unga. Metoden utgår ifrån de lokala förutsättningarna för att undanröja riskfaktorer samt tillföra skyddsfaktorer där barn befinner sig. Inledningsvis infördes CTC i fem pilotområden i Malmö. Ambitionen är att tillämpa CTC i hela staden.

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

STORT FOKUS PÅ KLIMATARBETET

MKB har ett stort engagemang i miljö- och klimatfrågor. 2020 nådde bolaget sitt mål att minska den direkta klimatpåverkan med 98 procent per lägenhet jämfört med 2015. Det innebär att MKB har lyckats minska sina årliga utsläpp med över 30 000 ton koldioxid. MKBs arbete tar inte slut där. För Malmös och kundernas skull breddar och stärker bolaget sitt ekologiska hållbarhetsarbete ytterligare.

MKB ANTAR NYA MÅL FÖR MILJÖARBETET

Under året tog MKB ett tydligt avstamp för det fortsatta miljöarbetet genom att anta nya strategiska mål. Målet är att till 2030 nå ett klimatneutralt byggande och boende, gröna och motståndskraftiga utemiljöer samt cirkulära materialflöden. Bolaget bildade även ett ledningsforum som ansvarar för att säkra det strategiska miljöarbetet framåt. Fokus under året var att ta fram handlingsplan för klimatneutralt byggande samt öka satsningen på solenergi och trädförtätning.

MKBs LÅNGSIKTIGA OCH FRAMÅTRIKTADE MILJÖARBETE GER RESULTAT

Under året uppnådde MKB målet 100 procent förnybar fjärrvärme. Som största köpare av fjärrvärme i Malmö bidrog bolaget till omställningen mot förnybara bränslen i hela fjärrvärmesätet. Det var det sista som krävdes för att driften av bolagets fastigheter ska vara 100 procent förnybar i enlighet med Malmö stads miljömål för 2020. Sedan 1993 har MKBs specifika energianvändning i snitt minskat med 27 procent för hela beståndet. Minskningen är något lägre än stadens mål, men i gengäld sker alla satsningar med systemperspektiv. Det betyder att satsningarna ska bidra till att både minska energianvändningen i fastigheten och gynna minskade utsläpp i energisystemet de ingår i, så att suboptimering undviks. Bolagets senaste satsningar handlar om digital fjärrvärme som kapar effektoppar och artificiell intelligens som bidrar till effektivare driftoptimering.

MKBs ambition är att en större andel av bolagets förnybara el ska komma från solcellsanläggningar. MKB fortsätter därför att arbeta aktivt med att utöka solcellsproduktionen genom att identifiera hustak lämpade för solceller i befintligt bestånd samt i så stor utsträckning som möjligt installera solceller i nyproduktion. Bolaget har 512 kW nya solceller på gång, ett rejält kliv mot MKBs mål att nå 1 300 kW installerad effekt 2022.

Det pågår flera riktade projekt för att gynna den biologiska mångfalden i bolagets bostadsområden. Arbetet med fler tak med grönska och växter, så kallade biotoppar, fortsätter. I kvarteret Holmasticket vid kalkbrottet i Limhamn färdigställde MKB under året ytterligare ett biotoppar som stärker den biologiska mångfalden. Ett annat fokus är livskraftiga och hållbara trädbestånd. Under 2020 genomfördes ett pilotprojekt i Augustenborg där MKB trädförtätade området. Trädförtätning

bidrar bland annat till trivsel, skydd mot effekterna av värmeböljor, förbättrad dagvattenhantering samt lägger grund för biologisk mångfald. Under 2020-2022 kommer MKB plantera 500 träd spridda i hela beståndet.

HANDLINGSPLAN FÖR KLIMATNEUTRALT BYGGGANDE

MKB har som etappmål att halvera klimatpåverkan från nyproduktionen till år 2025. Under året arbetade MKB fram en handlingsplan som ska underlätta arbetet med att identifiera och påverka klimatpåverkan i alla delar av byggprocessen. En avgörande fråga är att inkludera tidiga klimatkalkyler för att beräkna utsläpp i alla projekt. Inledningsvis kommer ambitionen vara att i samverkan med entreprenörerna försöka minska klimatpåverkan i varje projekt med 10 procent.

En förutsättning för att minska klimatpåverkan är att optimera materialvalen i nyproduktion, framförallt i stomme, grund och fastighetens yttre skal. MKB arbetar därför med lärande kring exempelvis klimatanpassad betong och trä. Under året pågick två pilotprojekt med klimatanpassad betong. Trähusproduktion var också prioriterat, där totalt 194 lägenheter färdigställdes under året. MKB har nu totalt cirka 500 färdigställda eller pågående projekt med trästomme. MKB ökade under året även sin uppföljning för att säkerställa att leverantörer lever upp till bolagets miljökrav.

SAMARBETEN OCH KUNDFOKUS

MKB ingår i flera olika initiativ för att skapa en mer hållbar bostadsmarknad. Under året fortgick arbetet med Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030 (LFM30) samt Allmännyttans klimatinitiativ. Gemensamt ska medlemmarna hitta metoder och lösningar som gör det möjligt att nå de satta klimatmålen.

MKB bidrar till positiva effekter på klimatet genom att erbjuda bolagets kunder hållbara mobilitetslösningar. Det handlar bland annat om fler cykelparkeringar, medlemskap i bilpool och förladdade kort till kollektivtrafiken. Under året fördubblades kundernas efterfrågan på laddplatser jämfört med året innan. Genom att erbjuda fler laddplatser för elbilar uppmuntrar MKB fler att använda hållbara transporter.

Mer om MKBs insatser för miljön och klimatet finns att läsa i bolagets hållbarhetsredovisning 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 2020 var 16,5 procent (11,7). Det innebar att cirka 4 100 lägenheter i det befintliga beståndet fick nya hyresgäster. Därutöver var det inflyttning i 741 nyproducerade lägenheter. Vakansgraden var i snitt 0,6 procent (0,5).

UNDERHÅLL

MKBs underhållsarbete utgår från långsiktig, strategisk 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. De enskilt största projekten under 2020 var två uppstartade stambytesprojekt i Nydala och Segevång som sammanlagt berör 400 lägenheter. Därutöver genomförde MKB bland annat ett antal större fönsterbyten, fasadrenoveringar, ventilationsprojekt och elrenoveringsprojekt. Särskilda åtgärder vidtogs för att genomföra underhållsinsatser på ett coronasäkert sätt.

RÄTTVISA AVTAL

Offentliga upphandlingar pekas ut som ett riskområde för korruption och ekonomisk brottslighet. MKB ställer idag legala, sociala, ekonomiska och etiska krav vid upphandling. För MKB är det viktigt att bolagets leverantörer, såväl som deras underleverantörer, är seriösa och tar sitt samhällsansvar. Det handlar om att skydda MKB och bolagets kunder genom att trygga ekonomisk säkerhet såväl som kvalitativ säkerhet. Därför utredde MKB under 2020 hur uppföljningen av dessa krav kan intensifieras. Ett resultat av utredningen är att MKB beslutade tillsätta en särskild organisation som ska säkerställa att kraven i avtalen efterlevs.

FAKTA

- MKB äger 316 bebyggda fastigheter.
- Totalt innehåller fastigheterna 25 302 lägenheter, varav 768 studentlägenheter och 722 seniorlägenheter.
- MKB förvaltar ytterligare 408 studentlägenheter åt Stadsfastigheter, varav 141 är avsedda för internationella studenter.
- Taxeringsvärdet är 26,3 miljarder kronor.

MKBs FASTIGHETSBESTÅND 2021-01-01

Fastighetsbestånd	Yta (1000- tals kvm)	Andel	Hyra (Mkr)	Andel
Bostäder	1 667	90%	2 274	91%
Lokaler	181	10%	166	7%
Bilplatser			62	2%
Summa	1 848	100%	2 502	100%

Lägenheter	Yta (1000- tals kvm)	Antal lgh	Andel yta	Andel lgh
A-läge	511	7 464	30%	30%
B-läge	695	11 435	42%	45%
C-läge	461	6 403	28%	25%
Summa	1 667	25 302	100%	100%

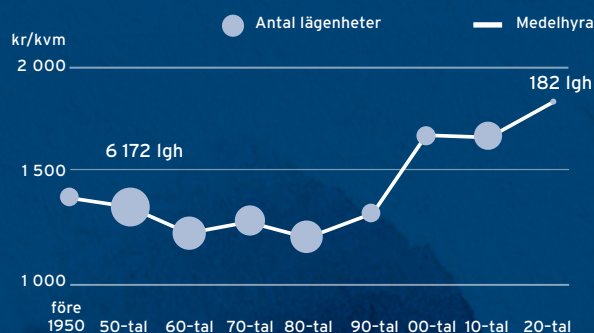
Yta ¹⁾	Yta (Tkvm)	Andel
A-läge	550	30%
B-läge	801	43%
C-läge	497	27%
Summa	1 848	100%

Hyra ¹⁾	Hyra (Mkr)	Andel
A-läge	871	35%
B-läge	996	41%
C-läge	573	24%
Summa	2 440	100%

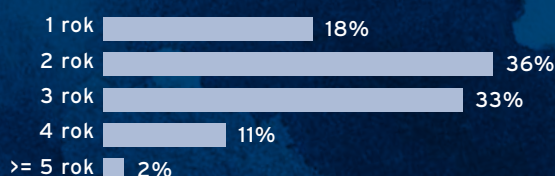
Marknadsvärde ¹⁾	Värde (Mkr)	Andel
A-läge	18 988	45%
B-läge	15 715	37%
C-läge	7 505	18%
Summa	42 208	100%

¹⁾ Avser både lägenheter och lokaler

LÄGENHETERNAS ANTAL OCH MEDELHYRA EFTER OMBYGGNADSÅR/NYBYGGNADSÅR



MKBs LÄGENHETSSTORLEKAR



FASTIGHETERNAS VÄRDE

Fastighetsvärdet för MKBs fastighetsbestånd, exklusive intressebolag, uppgick vid utgången av 2020 till 42 208 miljoner kronor. Efter justering för nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd samt exklusive intressebolag uppgår värdeförändringen i befintligt bestånd till 4,2 procent.

INTERN VÄRDERING

MKB fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar vilka följer MSCI Svenskt Fastighetsindex riktlinjer. Värderingarna genomfördes per den 31 december 2020 genom en kombination av ortsprismetoden och avkastningsmetoden. Ortsprismetoden används för att härleda avkastningskrav samt prisintervall för värderingsobjekten utifrån nyligen genomförda transaktioner med jämförbara fastigheter. Avkastningsmetoden åsyftar en bedömning av marknadsvärdet utifrån vilka framtida betalningsflöden varje värderingsobjekt förväntas generera och marknadens avkastningskrav som härletts från ortsprismetoden. Valet av avkastningsmetod avser specifikt kassaflödesmetoden där kalkylperioden uppgår till 15 år. Fastigheternas hyresutveckling följer i första hand avtalade hyreshöjningar och därutöver inflationsmålet eller avtalad indextyp. Varje värderingsobjekts drifts- och underhållskostnad är anpassad efter objektets kvaliteter samt en utveckling som följer inflationsmålet. Fastigheter med byggnad under uppförande värderades enligt samma princip men med reducering för återstående investering.

Indata i värderingsmodellen framgår av tabellen nedan.

VÄRDETIDPUNKT	31 DEC 2020
Kalkylperiod	15 år
Inflation och kostnadsutveckling	2%
Drifts- och underhållskostnad, medel, bostäder	452 kr/kvm
Vakansgrad bostäder	0,5%
Direktavkastningskrav restvärdesberäkning bostäder	2,25-5,00%

BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

Fastighetsbeståndets marknadsvärde, exklusive intressebolag, bedöms av MKB till 42 208 miljoner kronor (39 324), vilket

motsvarar 22 787 kronor per kvadratmeter (21 490). MKBs fastigheter är bokförda till 14 563 miljoner kronor (13 273) och taxeringsvärdet 2020 uppgår till 26 383 miljoner (25 855).

Det genomsnittliga viktade direktavkastningskravet utifrån marknadsvärdet vid restvärdesberäkningen uppgår till 4,0 procent (4,1). För bostäder uppgår avkastningskravet till 3,8 procent (3,9).

FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING

Direktavkastningen är enligt MSCIs 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 2,0 procent (2,5) vilket tillsammans med värdeförändringen på 4,2 procent (5,0), exklusive nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, gav en totalavkastning på 6,3 procent (7,5).

REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET

ÖVERVÄRDE

Det sammanlagda värdet av fastigheterna var vid årsskiftet 42 208 miljoner kronor, det bokförda värdet 14 563 miljoner och investeringar i pågående projekt 1 258 miljoner. Med utgångspunkt från detta beräknas fastigheternas övervärde till 26 387 miljoner kronor.

JUSTERAD SOLIDITET

Bolagets redovisade egna kapital uppgick till 5 097 miljoner kronor och soliditeten till 31 procent. Med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, 26 387 miljoner kronor, kan den justerade soliditeten utan justering för skatteeffekter beräknas till 73 procent.

EXTERN VÄRDERING

För att säkerställa MKBs interna värderingar har bolaget låtit externvärdera ett urval av fastighetsbeståndet motsvarande värdemässigt 14 procent. Urvalet har avsikten att representera fastighetsbeståndets sammansättning. De externa värderingarna uppgick till 6 053 miljoner kronor samtidigt som MKBs interna värderingar uppgick till 5 910 miljoner kronor. Avvikelsen mellan de externa värderingarna och de interna värderingarna var därmed 143 miljoner kronor eller 2,4 procent.

OMRÅDE - MARKNADSVÄRDE

BEDÖMT LÄGE	TOTALYTA, KVM*	MARKNADSVÄRDE, MKR	YTANDEL	VÄRDEANDEL	AVKASTN. KRAV %	KR/KVM
A	560 499	18 988	30%	45%	3,45	33 878
B	795 833	15 715	43%	37%	4,28	19 746
C	496 006	7 505	27%	18%	4,69	15 131
Totalt	1 852 338	42 208	100%	100%	3,98	22 787

* Innefattar även ytor som färdigställs 2021.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för MKB Fastighets AB (556049-1432) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2020. 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 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. Måluppfyllelse mäts bland annat via ekonomiska nyckeltal samt genom undersökningar såsom Nöjd Kund-index (NKI) och Nöjd Medarbetar-index (NMI).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Under 2020 färdigställdes 635 lägenheter vilket innebär att MKB för sjätte året i rad producerade fler än 500 bostäder. Vid årsskiftet 2020/2021 var cirka 1 000 lägenheter i produktion och cirka 1 000 lägenheter i olika faser av projektering. Det intensifierade arbetet med detaljplaner för förtätningar på egen mark fortsatte.

Under 2020 förvärvades utvecklingsområdet Nya Ellstorp. MKB ska tillsammans med HSB Malmö Ek för och Hub Park AB gemensamt utveckla området. Från Malmö stad erhöles markanvisningarna Magne 1, Hyllie och Behandlingen 2, Segevång. Under året tecknade MKB tomträttsavtal på Stapelbädden 7, Västra hamnen, Diagnosen 1, Segevång samt Rönne 5, Katrinelund. Ramavtal för exploateringen av Holmstan tecknades med fastighets- och gatukontoret.

Den under året pågående covid-19-pandemin påverkade ur flera aspekter bolagets arbetssätt under 2020. Trots detta innebar pandemin i ekonomiskt hänseende en förhållandevis ringa påverkan på bolaget i jämförelse med många andra verksamheter. En av våra påverkansfaktorer är vakanser i kommersiella lokaler, även om det utgör en liten del av vårt bestånd. Ett ökat antal reparationer i bolagets fastigheter ledde också till högre kostnader under perioden.

För att minska social oro kopplat till covid-19-pandemin genomfördes ett antal trygghetsskapande insatser under året. Insatserna ingick i ett paket om 10 miljoner kronor som styrelsen beslutade att avsätta för detta ändamål.

Arbetet med att minska energianvändningen fortskred både i nyproduktion och i befintligt bestånd. I befintligt bestånd skedde det genom driftoptimering, energieffektiva installationer vid underhållsåtgärder samt justeringar i den dagliga förvaltningen. En del av detta utgjordes av optimering av innetemperatur och

effektiviseringar av fastighetselen. Under 2020 var målet att 100 procent av MKBs nyproduktionsprojekt som startades under året skulle vara extra energieffektiva och ha en energianvändning på maximalt 71 kWh per kvadratmeter och år (uttryckt som primärenergital PET). Samtliga startade projekt, förutom två nådde målnivån. Projekten som inte nådde målnivån var äldre projekt som återupptagits och projekterades med andra BBR-krav.

MKB fortsatte satsa på solel och har nu tio anläggningar med sammanlagt 294 kW installerad effekt. Därutöver finns ytterligare nio anläggningar om totalt 512 kW i pågående projekt, det vill säga beslutade men än ej färdigställda.

Under året nåddes Nöjd Kund-index (NKI) 66.

FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets utgång till 324 (323) fastigheter. Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick till 1 667 491 kvadratmeter (1 625 250) och antalet lägenheter till 25 302 (24 579). En jämförelsestörande post om 88 lägenheter, tidigare LSS-boende som numera räknas som lägenheter, är inkluderad utöver de 635 lägenheter som producerats 2020. Lokalytan uppgick vid årsskiftet till 181 272 kvadratmeter (178 718).

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 1 190 miljoner kronor (1 955). Av investeringarna avsåg 954 miljoner (1 505) nybyggnad, inklusive mark. Projektet Lokal till hem samt ombyggnad och förbättringar i befintligt bestånd motsvarade 219 miljoner (151). Därtill gjordes investeringar i inventarier på 18 miljoner (10).

Underhåll

Arbetet med betydande underhållsinsatser fortsätter de kommande åren. Omfattningen kommer bland annat att prövas utifrån kapacitet i marknaden, prisbild samt MKBs förutsättningar att upprätthålla en hög produktionstakt. Under 2020 uppgick underhållskostnaden till 410 miljoner kronor (458) vilket motsvarar 223 kronor per kvadratmeter (257). Totalt uppgick underhåll och investeringar i befintligt bestånd till 624 miljoner kronor (605) vilket motsvarar 340 kronor per kvadratmeter (339).

FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDEN

Marknadsvärdet på MKBs fastighetsbestånd beräknades vid årsskiftet till 42 208 miljoner kronor (39 324), vilket överstiger fastigheternas bokförda värden inklusive pågående ny- och ombyggnation med 26 387 miljoner (24 251). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 7,3 procent jämfört med 2019. Värdeförändring i jämförbart bestånd uppgick till 4,2 procent. Värderingen följer MSCI Svenskt Fastighetsindex 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 15 miljoner kronor. Värderingen ledde inte till någon nedskrivning av fastigheter.

FINANSIELL ORGANISATION OCH RISKHANTERING

Upplåning sker via Malmö stads 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-+ Outlook stable.

Finansnettots utveckling

Reporäntan uppgick vid årets slut till 0,0 procent och är oförändrad sedan 8 januari 2020.

MKBs finansnetto minskade med 7 miljoner kronor och uppgick till -103 miljoner (-96). Under 2020 ökade nettolåneskuden med 780 miljoner kronor. På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 0,6 procent. Inkluderat räntederivatet uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 1,0 procent (1,2). Vid utgången av året uppgick löptiden i ränteportföljen till 3,2 år (3,5).

Finansiell ställning

MKB har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 5 097 miljoner kronor (4 969) och soliditeten till 31 procent (32). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärde uppgick bolagets justerade soliditet före justering av skatteeffekter till 73 procent (73).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 10 214 miljoner kronor (9 434). Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värden uppgick till 70 procent (71) och belåningsgraden i förhållande till fastigheternas marknadsvärde till 24 procent (24).

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 tre 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 4 665 miljoner kronor (3 965). Dessa avtal förfaller under perioden 2021-2030 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 en (1) procentenhets förändring av marknadsräntorna understiga 40 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 tolv månadersperiod.

MARKNAD OCH HYRESINTÄKTER

Efterfrågan på hyresbostäder var fortsatt stor under året. Hyresintäkterna ökade med 136 miljoner kronor till 2 376 miljoner (2 240). Hyresökningen består av tillkommande hyror från nyproduktion, hyreshöjning från april motsvarande 1,85 procent efter överenskommelse med Hyresgästföreningen samt tillkommande hyror i befintligt bestånd i samband med standardhöjningar av lägenheter.

DRIFTSKOSTNADER

MKBs driftskostnader ökade under 2020 med 112 miljoner kronor eller 50 kronor per kvadratmeter. Kostnadsökningen är bland annat hänförlig till central kostnadsökning med anledning av utökat bestånd. Coronarelaterade kostnader och nya avtal är också en del av ökningen.

Driftskostnader kr/kvm

	2020	2019
Reparationer och skador	-102	-63
Skötsel	-76	-72
Renhållning	-29	-27
Vatten	-41	-36
El	-27	-34
Uppvärmning	-96	-97
Övriga driftskostnader	-36	-30
Kabel TV	-7	-5
Summa driftskostnader	-414	-364

PERSONALKOSTNADER

MKBs personalkostnader ökade med 17 miljoner kronor under 2020. Kostnadsökningen berodde främst på helårseffekter av tidigare rekryteringar, nyrekryteringar samt årlig lönerevision.

FASTIGHETSSKATT OCH SKATTESITUATION

Fastighetsskatten uppgick under 2020 till 49 miljoner kronor (49) eller 27 kronor per kvadratmeter (27). Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på fastigheterna och skattemässigt värde uppgick vid utgången av året till 1 915 miljoner kronor (1 945). Temporära skillnader för finansiella instrument uppgick till 13 miljoner kronor (22).

RESULTAT

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 330 miljoner kronor (325) och årets resultat efter skatt uppgick till 111 miljoner kronor (122).

MEDARBETARE

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årsskiftet till 331 personer (319). Snittåldern bland de tillsvidareanställda var 44 år (45). MKB mäter årligen medarbetarnas nöjdhet. Årets Nöjd Medarbetar-index uppgick till 77 (78).

HÅLLBARHETSREDOVISNING

MKBs Hållbarhetsredovisning för 2020 finns tillgänglig på www.mkbfastighet.se.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Den allmänna efterfrågan på hyresbostäder i regionen är mycket stor. Resultat efter finansnetto för 2021 bedöms till 218 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 2021 beräknas till cirka 1 782 miljoner kronor inklusive förvärv av mark. Ytterligare fastighetsförvärv kan tillkomma. Av investeringarna avser cirka 571 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

Bolaget eftersträvar fortsatt stark samverkan med stadens relevanta förvaltningar för att uppnå uppsatta mål för

nybyggnation. Tydliga delmål sätts för denna process som sedan följs upp kontinuerligt. Att få fram färdiga byggrätter i en takt som möjliggör uppfyllandet av ägardirektivet om 2 250 nya lägenheter under innevarande treårsperiod (2020-2022) är en process som är avgörande för om detta ska lyckas. För att nå nyproduktionsmålet krävs fortsatt högt tempo i parallella detaljplaneprocesser. Detta krävs också för att få förutsättningar att nå målbilden att producera 2 250 nya lägenheter under perioden 2023-2025.

Arbetet med att kapa kostnader för mark och planprocesser intensifieras och möjligheten att pressa kostnader i upphandlingsprocesser utvecklas. I syfte att nå uppsatta nyproduktionsmål har bolaget intensifierat arbetet med att omvandla lokaler och vindar till lägenheter. Över 300 nya lägenheter, motsvarande ombyggnadskostnad om cirka 300 miljoner kronor, planeras tillföras beståndet inom befintlig bebyggelse.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 480 932 185
årets vinst	99 315 378
	2 580 247 563

disponeras så att utdelning sker med 5,55 kronor per aktie

utdelning enligt huvudregel	2 298 030
utdelning för kommunens kostnader för bosociala åtgärder	81 000 000
i ny räkning överföres	2 496 949 533
	2 580 247 563

DEFINITIONER NYCKELTAL

Direktavkastning. Rörelseresultat med återläggning av av- och nedskrivningar, övriga rörelsekostnader 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, övriga rörelsekostnader samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar och finansnetto dividerat med finansnetto.

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, centrala administrationskostnader, del av övriga rörelsekostnader samt återföring av nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar dividerat med genomsnittlig uthyrningsbar yta. Definition till och med 2019: Rörelseresultat med återläggning av av- och nedskrivningar, övriga rörelsekostnader samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar dividerat med genomsnittlig uthyrningsbar yta.

Driftskostnader, kr/kvm. Avser i denna översikt driftskostnader, personalkostnader, fastighetsskatt 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)	2020	2019	2018	2017	2016
Omsättning	2 491	2 339	2 206	2 115	2 726
Rörelsens kostnader med återläggning av av- och nedskrivningar, övriga rörelsekostnader samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar.	-1 655	-1 566	-1 402	-1 403	-1 441
Rörelseresultat med återläggning av av- och nedskrivningar, övriga rörelsekostnader samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	836	773	805	712	1 285
Avskrivningar	-405	-371	-336	-313	-295
Återföring av nedskrivning och nedskrivning fastigheter	15	38	13	30	34
Övriga rörelsekostnader	-13	-19	-30	-19	-23
Finansiella poster	-103	-96	-83	-74	-71
Resultat efter finansiella poster	330	325	368	335	931

BALANSRÄKNING (MKR)	2020	2019	2018	2017	2016
Anläggningstillgångar exklusive obligationer	16 019	15 256	13 737	12 629	11 522
Omsättningstillgångar exklusive likvida tillgångar	469	443	229	330	1 570
Likvida medel	0	0	0	12	8
Summa tillgångar	16 489	15 699	13 966	12 971	13 100
Eget kapital	5 097	4 969	4 895	4 650	4 435
Avsättningar	410	425	424	463	444
Lån	10 214	9 434	8 061	7 210	7 561
Övriga långfristiga skulder	17	26	36	31	43
Kortfristiga skulder exklusive lån	751	844	550	616	619
Summa skulder och eget kapital	16 489	15 699	13 966	12 971	13 100

NYCKELTAL	2020	2019	2018	2017	2016
Direktavkastning %	6,0	6,1	6,9	6,6	13,1
Avkastning på eget kapital %	6,6	6,6	7,7	7,4	23,2
Avkastning på totalt kapital %	2,8	2,9	3,4	3,4	8,5
Räntetäckningsgrad, ggr	8,1	7,9	9,7	9,3	17,9
Soliditet %	30,9	31,7	35,0	35,9	33,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,8	1,1	1,5	1,6
Investeringar, mkr	1 190	1 955	1 536	1 354	1 377
Operativt kassaflöde, mkr	733	677	721	637	1 215
Genomsnittlig skuldränta kalenderåret, %	1,0	1,1	1,0	1,1	1,0
Driftnetto, kr/kvm	504	433	463	420	389
Driftskostnader, kr/kvm	678	622	592	588	534
Underhållskostnader, kr/kvm	223	257	214	219	239

FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER	2020	2019	2018	2017	2016
Vakansgrad uthyrningsbara bostäder	0,3	0,0	0,0	0,0	0,1
Vakansgrad bostäder	0,6	0,5	0,4	0,5	0,9
Flyttningsfrekvens bostäder	16,5	11,7	10,3	11,9	12,3
Totalavkastning enligt MSCI %	6,3	7,5	6,5	5,3	9,4

RESULTATRÄKNINGAR

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	NOT	2020	2019	2020	2019
RÖRELSENS INTÄKTER					
Nettoomsättning	4	2 376	2 240	2 218	2 119
Aktiverat arbete för egen räkning		15	11	12	11
Andelar i intresseföretags resultat		3	5	-	
Övriga rörelseintäkter	5	97	84	69	53
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 491	2 339	2 299	2 183
RÖRELSENS KOSTNADER					
Driftskostnader	6	-760	-648	-732	-620
Underhåll	7	-410	-458	-401	-455
Fastighetsskatt		-49	-49	-44	-44
Övriga externa kostnader	8, 9	-167	-158	-153	-151
Personalkostnader	10	-270	-253	-270	-253
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-405	-371	-351	-331
Återföring av nedskrivning av fastigheter		15	38	15	38
Övriga rörelsekostnader		-13	-19	-13	-20
Summa rörelsens kostnader		-2 058	-1 918	-1 949	-1 836
Rörelseresultat	3	433	421	350	347
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	11	11	14	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-114	-107	-114	-114
Resultat efter finansiella poster		330	325	250	260
Bokslutsdispositioner	14	-175	-167	-111	-98
Resultat före skatt		155	158	139	162
Skatt	15	-44	-36	-40	-36
Årets resultat		111	122	99	126

BALANSRÄKNINGAR

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	NOT	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Parkeringsrätter	16	45	40	19	14
Summa immateriella anläggningstillgångar		45	40	19	14
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	17	14 563	13 273	11 621	10 924
Maskiner och andra tekniska anläggningar	18	47	45	31	29
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	1 258	1 801	891	1 098
Summa materiella anläggningstillgångar		15 868	15 119	12 543	12 051
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20, 21	-	-	536	527
Fordringar hos koncernföretag		-	-	114	1 223
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22, 23	94	86	78	78
Ägarintressen i övriga företag		0	1	0	1
Andra långfristiga fordringar	24	13	10	13	10
Summa finansiella anläggningstillgångar		107	97	741	1 839
Summa anläggningstillgångar		16 019	15 256	13 303	13 904
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		20	12	13	7
Fordringar hos koncernföretag	25	391	354	2 195	711
Övriga fordringar		36	60	19	46
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		22	17	18	13
Summa kortfristiga fordringar		469	442	2 245	777
Summa omsättningstillgångar		469	443	2 245	777
SUMMA TILLGÅNGAR					
		16 489	15 699	15 548	14 681

BALANSRÄKNINGAR

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	NOT	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL	27				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	26	1 500	1 500	1 500	1 500
Reservfond		-	-	205	205
Summa bundet eget kapital		1 500	1 500	1 705	1 705
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst eller förlust		-	-	2 481	2 338
Annat eget kapital inklusive årets resultat		3 597	3 469	99	126
Summa fritt eget kapital		3 597	3 469	2 580	2 464
Summa eget kapital		5 097	4 969	4 285	4 169
AVSÄTTNINGAR					
Uppskjuten skatteskuld	28	398	403	384	393
Övriga avsättningar	29	12	22	12	22
Summa avsättningar		410	425	396	415
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
	30, 31				
Skulder till koncernföretag		7 159	7 334	7 159	7 344
Övriga skulder		17	26	16	25
Summa långfristiga skulder		7 176	7 361	7 175	7 369
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		114	111	65	81
Skulder till koncernföretag	31	3 282	2 318	3 250	2 183
Skatteskulder		0	39	0	38
Övriga skulder		19	48	19	45
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	390	429	358	381
Summa kortfristiga skulder		3 806	2 944	3 692	2 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 489	15 699	15 548	14 681

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

KONCERNEN	Aktiekapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Mkr			
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
Ingående eget kapital 2020-01-01	1 500	3 469	4 969
Utdelning		-98	-98
Aktieägartillskott		114	114
Årets resultat		111	111
Utgående eget kapital 2020-12-31	1 500	3 597	5 097

MODERBOLAGET	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Mkr				
Ingående eget kapital 2019-01-01	1 500	205	2 386	4 091
Utdelning			-134	-134
Aktieägartillskott			107	107
Årets resultat			126	126
Värdereglering			-21	-21
Ingående eget kapital 2020-01-01	1 500	205	2 464	4 169
Utdelning			-98	-98
Aktieägartillskott			114	114
Årets resultat			99	99
Utgående eget kapital 2020-12-31	1 500	205	2 580	4 285

KASSAFLÖDESANALYSER

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	Not	2020	2019	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat		433	421	350	347
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		407	355	352	314
Betald ränta		-113	-108	-108	-93
Betald skatt		-93	-26	-87	-29
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		634	642	507	540
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>					
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-18	-208	-356	44
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		-34	235	63	-615
Kassaflöde från den löpande verksamheten		582	668	215	-31
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av aktier		-10	-208	-9	-120
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-6	-25	-6	-14
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 164	-1 633	-853	-1 082
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	16	0	1
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		0	0	-	-
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-	-	-3	15
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 180	-1 850	-872	-1 200
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Erhållna aktieägartillskott		107	102	107	102
Nettoförändring depositioner		-4	0	-4	0
Utbetald utdelning		-97	-134	-97	-134
Koncernbidrag		-167	-161	-98	-111
Upptagna lån		6 224	7 798	6 214	7 798
Amortering av lån		-5 444	-6 424	-5 444	-6 424
Värdeöverföring		-21	0	-21	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		598	1 182	657	1 232
Årets kassaflöde		0	0	0	0
Likvida medel vid årets början		0	0	0	0
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. Moderbolagets 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 moderbolaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med den 31 december 2020. 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, provas även den underliggande tillgångens nedskrivningsbehov utifrån ett koncernperspektiv.

Förvärvsmetoden

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

Moderbolaget 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.

Försäkringsersättning

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

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Ersättning till anställda

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

LÅNEUTGIFTER

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

VÄRDERINGSPRINCIPER BALANSRÄKNINGEN

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Anskaffningsvärdet inkluderar inte låneutgifter.

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

Avskrivningar

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

- Byggnader är indelat i komponenter som skrivs av på mellan 5 - 100 år, i genomsnitt strax under 50 år
- Markanläggningar: 20 år
- Maskiner och andra tekniska anläggningar: mellan 5 - 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/moderbolaget 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 provas enskilt och vissa provas på nivå 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 ingår i koncernens cash pool och klassificeras därmed på raderna "Koncernfordran" eller "Koncernskuld" i balansräkningen.

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen består av följande poster:

- Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier.
- Annat eget kapital inklusive årets resultat som inkluderar följande:
 - Reservfonder
 - Eget kapitalandel i obeskattade reserver
 - Balanserade vinstmedel, det vill säga alla balanserade vinster/förluster för innevarande och tidigare perioder.

Eget kapital i moderbolaget består av följande poster:

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

Operationell leasing

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

Avsättningar

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

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Fastighetsvärdering

Värderingen, som följer MSCI Svenskt Fastighetsindex riktlinjer, har gjorts med en kombination av en avkastningsbaserad metod och ortprismetod, där den senare utnyttjas för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden. För kalkylering har analysverktyget Datscha använts. Värderingen baseras på 2021 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 säkerställa 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 452 kronor/kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet, viktat utifrån användning, vid restvärdesberäkning uppgår till 4,0 % (4,1) och för bostäder på 3,8 % (3,9). Indata i värderingsmodellen framgår av tabellen.

Indata kassaflödeskalkyl

Värdetidpunkt	31 dec 2020
Kalkylperiod	15 år
Inflation- och kostnadsutveckling	2 %
Drifts- och underhållskostnader, medel	452 kr/kvm
Vakansgrad bostäder	0,5 %
Direktavkastningskrav (bostäder)	2,25 - 5,0 %

Med utgångspunkt i ovanstående har marknadsvärdet på MKBs fastighetsbestånd vid värderingstidpunkten 31 december 2020 bedömts till 42 208 miljoner kronor. Det bedömda marknadsvärdet i 31 december 2019 var 39 324 miljoner kronor. Efter justeringar för nyttkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, har värdeförändringen i jämförbart bestånd uppgått till 4,2 %.

NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

Av moderbolagets nettoomsättning utgjorde 7,5 % (7,1) omsättning mot andra koncernföretag. Av rörelsekostnaderna utgjorde 8,8 % (8,9) kostnader mot andra koncernföretag.

NOT 4 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Bostäder				
Totalhyra	2 172	2 042	2 058	1 959
Hysesbortfall	-18	-11	-18	-11
Självförvaltning	-2	-2	-2	-2
Hysesreduceringar	-9	-20	-8	-20
	2 143	2 009	2 030	1 926
Lokaler				
Totalhyra	215	217	167	175
Hysesbortfall	-17	-22	-13	-19
Hysesreduceringar	-7	-4	-7	-3
	191	190	147	154
Garage och parkeringsplatser				
Totalhyra	52	49	51	49
Hysesbortfall	-10	-9	-10	-9
	42	41	41	40
Nettoomsättning	2 376	2 240	2 218	2 119

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

Hysesbortfallet avser bruksvärdeshyra för bostäder och bedömd marknadshyra för lokaler.

NOT 5 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Övriga rörelseintäkter fördelas på följande verksamhetsgrenar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Bredband	50	44	-	-
Övriga förvaltningsintäkter ¹⁾	47	40	69	53
Summa	97	84	69	53

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

NOT 6 DRIFTSKOSTNADER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Reparationer/löpande underhåll ¹⁾	-188	-111	-185	-109
Skötsel	-140	-128	-137	-124
Renhållning	-52	-47	-50	-46
Vatten	-75	-64	-72	-62
El	-50	-61	-47	-58
Bränsle	-175	-174	-175	-169
Tomträtt och servitut	-10	-7	-9	-7
Kabel-TV	-13	-9	-15	0
Övriga driftskostnader	-57	-46	-42	-45
Summa driftskostnader	-760	-648	-732	-620

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		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Inom ett år	9	8	9	8
Senare än ett år men inom fem år	34	34	34	34
Senare än fem år	0	8	0	8
Summa	43	51	43	51

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick till 8 mkr (8).

NOT 9 ARVODE TILL REVISORER

Kostnadsförd ersättning i mkr uppgår till:	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<i>Grant Thornton Sweden AB</i>				
Revisionsuppdrag	-2	-1	-1	-1
	-2	-1	-1	-1
<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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Medelantalet anställda				
Kvinnor	129	132	129	132
Män	196	187	196	187
	325	319	325	319
Löner och andra ersättningar				
Styrelse och verkställande direktör ¹⁾	-2	-2	-2	-2
Övriga anställda	-162	-155	-162	-155
	-164	-157	-164	-157
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör ¹⁾	0	0	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	-22	-20	-22	-20
Övriga sociala kostnader	-68	-63	-68	-63
	-91	-83	-91	-83
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-254	-240	-254	-240
Könsfördelning bland ledande befattningshavare				
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %	50 %	50 %

¹⁾ Totala ersättningar till styrelsen (arvode utgår enligt bolagsstämmans beslut inte till de styrelseledamöter som är fast anställda i något av bolagen som ingår i koncernen) 378 tkr (436). Lön och annan ersättning inklusive värdet av bilförmån till Verkställande direktören uppgår till 1 645 tkr (1 641). Under året har 360 tkr (365) 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 10 mkr (8).

NOT 11 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Förvaltningsfastigheter	-386	-352	-340	-318
Förbättringsutgift på annans fastighet	0	0	0	0
Maskiner och inventarier	-16	-13	-11	-12
Bredbandsinventarier	0	-5	0	0
Goodwill	-1	-1	-	-
Parkeringsrätter	-1	-1	-1	0
Summa	-405	-371	-351	-331

NOT 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter, internt MKB	-	-	3	16
Ränteintäkter, derivat	-	-	0	0
Orealiserade värdeförändringar, derivat	9	9	9	9
Övrigt	2	2	2	2
Summa	11	11	14	27

NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader, Malmö stad	-76	-61	-76	-61
Räntekostnader, internt MKB	-	-	0	-7
Räntekostnader, derivat ¹⁾	-37	-41	-37	-41
Övriga finansiella kostnader	-1	-5	-1	-5
Räntekostnader, övrigt	0	0	0	0
Summa	-114	-107	-114	-114

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

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Lämnade koncernbidrag	-175	-167	-145	-137
Erhållna koncernbidrag	-	-	34	39
Summa	-175	-167	-111	-98

NOT 15 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

De huvudsakliga komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats för MKB Fastighets AB på 21,4 % (21,4 %) och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande. Uppskjuten skatt för 2020 (samt 2019) är beräknad med 20,6%.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-49	-39	-49	-39
Uppskjuten skatt	5	3	9	3
Totalt redovisad skatt	-44	-36	-40	-36

Avstämning av effektiv skatt

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	155	158	139	162
Skatt enligt gällande skattesats	-33	-34	-30	-35
Ej avdragsgilla kostnader	0	-2	0	-1
Ej skattepliktiga intäkter	2	0	0	0
Justering av tidigare års skatt	-14	0	-14	0
Skattemässiga justeringar	-3	-2	-5	-3
Skattemässigt underskottsavdrag	-1	-3	-	-
Förändring uppskjuten skatt	5	3	9	3
Ej skattemässig andel i intressebolag	1	1	-	-
Redovisad effektiv skatt	-44	-36	-40	-36
Genomsnittlig skattesats uppgår till	28,5%	22,9%	28,7%	22,3%

NOT 16 PARKERINGSRÄTTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41	8	14	0
Inköp	6	19	6	14
Omklassificeringar	0	14	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47	41	20	14
Ingående avskrivningar	-1	0	0	0
Årets avskrivningar	-1	-1	-1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2	-1	-1	0
Utgående redovisat värde	45	40	19	14

NOT 17 BYGGNADER OCH MARK

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 120	16 672	15 695	14 843
Inköp	0	0	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-22	-5	-22	-4
Omklassificeringar	1 685	1 213	1 031	857
Förvärv av dotterföretag	0	240	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 784	18 120	16 705	15 695
Ingående avskrivningar	-4 718	-4 368	-4 643	-4 326
Försäljningar/utrangeringar	13	2	13	2
Omklassificeringar	-15	0	-	-
Årets avskrivningar	-386	-352	-340	-318
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 106	-4 718	-4 970	-4 643
Ingående nedskrivningar	-129	-167	-129	-167
Återförda nedskrivningar	15	38	15	38
Omklassificeringar	-1	0	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-115	-129	-114	-129
Utgående redovisat värde	14 563	13 273	11 621	10 924
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Redovisat värde	14 563	13 273	11 621	10 924
Verkligt värde	42 208	39 324	38 329	35 452

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

NOT 18 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	470	464	162	161
Inköp	12	10	12	10
Försäljningar/utrangeringar	0	-10	0	-10
Omklassificeringar	6	6	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488	470	173	162
Ingående avskrivningar	-425	-417	-132	-129
Försäljningar/utrangeringar	0	9	0	9
Årets avskrivningar	-16	-17	-11	-12
Utgående ackumulerade avskrivningar	-441	-425	-142	-132
Utgående redovisat värde	47	45	31	29

NOT 19 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 801	1 451	1 098	908
Inköp	1 152	1 628	834	1 072
Försäljningar/utrangeringar	-16	-46	-10	-25
Omklassificeringar	-1 678	-1 233	-1 031	-857
Summa	1 258	1 801	891	1 098

NOT 20 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	527	398
Inköp	9	129
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	536	527
Utgående redovisat värde	536	527

NOT 21 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

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 Pålstiken 1 AB	559022-3185	100%	100%	500	13
MKB Halvslaget 1 AB	559021-7476	100%	100%	500	13
MKB Sjöscouten 1 AB	559022-3318	100%	100%	500	15
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	93
MKB Malmö Fastighets AB	559085-4724	100%	100%	50 000	0
MKB Nya Ellstorp AB	559275-0466	100%	100%	50 000	0
Summa					536

NOT 22 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89	84	78	78
Inköp	10	5	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99	89	78	78
Ingående nedskrivningar	-3	-2	-	-
Årets nedskrivningar	-1	-1	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4	-3	0	0
Utgående redovisat värde	94	86	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	87	559085-4708	Malmö
SMT Malmö Partner Holding AB	45%	45%	2 250	2	559194-9010	Malmö
Nya Ellstorp Holding AB	44%	44%	2 190	5	559275-0458	Malmö
Summa				94		

Moderbolaget

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		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde	10	11	10	26
Årets förändringar förskott	-	-	0	-15
Omklassificeringar	0	-3	0	-3
Årets förändring övrigt	2	3	2	3
Utgående värde	13	10	13	10
Utgående redovisat värde	13	10	13	10

NOT 25 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Koncernen

Av kortfristiga fordringar till koncernföretag är 268,0 mkr (237,9) tillgodohavande på koncernkonto hos Malmö stad. Den beviljade checkräkningslimiten uppgår till 100 mkr (100), ingen säkerhet är lämnad.

Moderbolaget

Av kortfristiga fordringar till koncernföretag är 2 152,5 mkr (663,4) tillgodohavande på koncernkonto hos Malmö stad. Den beviljade checkräkningslimiten uppgår till 100 mkr (100), ingen säkerhet är lämnad.

NOT 26 AKTIEKAPITAL

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

NOT 27 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

Moderbolaget

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	2 481
årets vinst	99
Summa	2 580
disponeras så att	
utdelning enligt huvudregel sker med	2
utdelning för kommunens kostnader för bosociala åtgärder sker med	81
i ny räkning överföres	2 497
Summa	2 580

NOT 28 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader och mark	406	412	388	399
Maskiner, inventarier och installationer	-2	-2	-2	-2
Finansiella anläggningstillgångar	-3	-5	-3	-5
Underskott	-4	-3	-	-
Obeskattade reserver	1	1	-	-
Utgående redovisat värde	398	403	384	393

NOT 29 AVSÄTTNINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Övriga avsättningar				
Belopp vid årets ingång	22	29	22	29
Förändring avsättningar under året	-10	-7	-10	-7
Summa	12	22	12	22

NOT 30 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Koncernbolag Malmö stad	7 159	7 334	7 159	7 334
Internt MKB	-	-	0	10
Depositioner	9	13	8	12
Finansiella instrument	7	13	7	13
Summa	7 176	7 361	7 175	7 369

NOT 31 LÅNENS FÖRFALLOSTRUKTUR

KONCERNEN

LÅNENS FÖRFALLOSTRUKTUR	INOM 1 ÅR	1-5 ÅR	> 5 ÅR	SUMMA
Koncernbolag Malmö stad	3 055	6 459	700	10 214
Depositioner	0	0	9	9
Finansiella instrument	6	7	0	13
Summa	3 061	6 466	709	10 236

MODERBOLAGET

LÅNENS FÖRFALLOSTRUKTUR	INOM 1 ÅR	1-5 ÅR	> 5 ÅR	SUMMA
Koncernbolag Malmö stad	3 055	6 459	700	10 214
Depositioner	0	0	8	8
Finansiella instrument	6	7	0	13
Summa	3 061	6 466	708	10 235

Belopp som förfaller inom 1 år har klassificerats som kortfristig skuld samt kortfristiga skulder till koncernföretag.

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Personalrelaterade kostnader	44	30	44	30
Förskottsbetalda hyror	184	169	171	158
Övriga poster	163	229	144	192
Summa	390	429	359	381

NOT 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

Borgensförbindelsen avser dotterbolaget MKB Malmö Fastighets AB, som ingått avtal med dåvarande koncernbolaget Culture Casbah AB om försäljning av dotterbolagen Culture Casbah Västra AB och Culture Casbah Östra AB. Förbindelsen, som avser dotterbolagets samtliga förpliktelser enligt avtalet, är inte begränsat till belopp. Huvuddelen av de förpliktelser som avses är skatter och miljö. MKB Fastighets AB bedömer sannolikheten att förbindelsen skall utlösas som ytterst liten.

MKB Fastighets AB har i överlåtelse till dotterbolag Culture Casbah Västra AB och Culture Casbah Östra AB, som sedermera överlåtits till Rosengård Fastighets AB, ställt en garanti för avvecklingen av 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 tillfyllest.

NOT 34 KONCERNUPPGIFTER

Moderbolaget 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 2021. I slutet av 2020 färdigställdes 68 lägenheter som under första delen av 2021 kommer tas i bruk och börja generera intäkter.

STYRELSENS UNDERSKRIFT

Malmö den 19 februari 2021

Lars-Erik Lövdén
Ordförande

Marie Thelander Dellhag
Verkställande direktör

Emil Eriksson
Ledamot

Sara Mellander
Ledamot

Björn Gudmundsson
Ledamot

Morgan Svensson
Ledamot

Anja Sonesson
Ledamot

Anders Olin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 22 mars 2021

Grant Thornton Sweden AB

Mats Pålsson
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats 22 mars 2021

Pia 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 2020.

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 2020 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 inkluderar de finansiella rapporterna (sidorna 14-29) eller vår revisors rapport avseende dessa (sidorna 29-30).

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 22 mars 2021

Grant Thornton Sweden AB
Mats Pålsson
Auktoriserad revisor

TILL ÅRSSTÄMMAN I MKB FASTIGHETS AB (556049-1432)
TILL FULLMÄKTIGE I MALMÖ KOMMUN FÖR KÄNNEDOM

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2020

Jag, av fullmäktige i Malmö kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat MKB Fastighets AB:s verksamhet. Granskningen har utförts med stöd 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 revisionssed 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. Under året har det genomförts en särskild granskning av bolagets dataskyddsarbete.

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 22 mars 2021

Pia Landgren
Lekmannarevisor



Under 2020 invigdes granitskulpturen Shams av Samaneh Reyhani.
Skulpturen är placerad vid MKBs nybyggda hus med trästomme i Lindängen.

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

Tf nyproduktionschef
Född 1973, anställd 2005



MATS O NILSSON

Förvaltningschef
Född 1967, anställd 2006



ANN-KRISTIN KATALINIC

CFO
Född 1975, anställd 2018



MARKUS NILSSON

Tf fastighetsutvecklingschef
Född 1979, anställd 2019



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 2015-2019



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
Bohus

FÄRDIGSTÄLLT

2000-pågående
2001
2002
2004
2006
2006, 2018-pågående
2010
2010
2010
2011
2011
2012, 2015
2012
2014

MKB BYGGER

Hyllie
Holma torg
Trevnaden
Greenhouse
Lokal till hem
Limhamns sjöläge
Sorgenfri
Limhamn kalkbrottet
Sofia
Kronborg
Katrinelund
Lindängen
Bunkeflostrand
Segevång

FÄRDIGSTÄLLT

2014-pågående
2015
2015
2016
2015-pågående
2016-pågående
2017, 2020
2017-pågående
2018
2018-2019
2018
2019-2020
2020
2020

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma hålls enligt information från Malmö stad den 21 maj. 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

