

ÅRS- & HÅLLBARHETSREDOVISNING

2021



LIMHAMNS SJÖSTAD

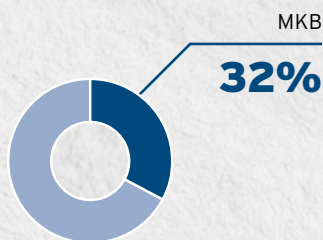


2021 | KORTHET

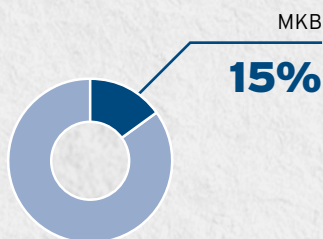
MKB I KORTHET

MKB Fastighets AB är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag. Med 25 876 (25 302) 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

500

FÄRDIGSTÄLLDA
LÄGENHETER (635)

GER TOTALT

25 876

LÄGENHETER (25 302)

1 010

KOMMERSIELLA LOKALER
(1 023)

48,2

MARKNADSVÄRDE, MDR
(42,2)

2,6

OMSÄTTNING, MDR
(2,5)



112

ANTAL LADDPLATSER
(72)

RESULTAT I SAMMANDRAG

	2021	2020	2019	2018	2017
Omsättning (mkr)	2 611	2 491	2 339	2 206	2 115
Resultat efter finansiella poster (mkr)	412	330	325	368	335
Operativt kassaflöde (mkr)	776	733	677	721	637
Driftnetto (mkr)*	943	927	773	781	711
Bedömt marknadsvärde (mdr)	48,2	42,2	39,3	35,5	32,7
Klimatpåverkan (ton CO ₂ /lägenhet)**	0,02	0,03	0,6	0,9	1,0
Nyproduktion (antal)	500	635	765	783	520
Nöjd Kund-index (NKI)	64	66	68	69	70
Antal hyreskontrakt som återlämnats pga olovlig andrahandsuthyrning	206	249	175	43***	-

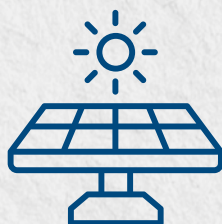
* Ny definition av driftnetto från 2020, se sid 32.

** Inkluderar Scope 1, 2 och tjänsteresor utifrån GHG-protokollet. Normalårskorrigerade värden avseende delen som avser uppvärmning.

*** Arbetet startade 2018.

352

MEDARBETARE (331)



606

ACKUMULERAD INSTALLERAD
SOLCELLSEFFEKT, KW
(294)ORIKTIGA
HYRESFÖRHÅLLANDEN

206

ANTAL ÅTERLÄMNAD
LÄGENHETER
(TOTALT SEDAN ARBETET
STARTADE 2018: 673)ANDEL KVINNLIGA CHEFER,
PROCENT

45

(45)



94

ANTAL LÄGENHETER
SOM BYGGTS MED TRÄSTOMME

413

SOMMARJOBB (341)



44

TOTALT SYSSELSATTA
KVINNOR I PROJEKTET
BILJETT TILL FRAMTIDEN

326

PLANTERADE TRÄD

ÅRETS TOPPHÄNDELSE

- » Arbetet med MKBs mål till år 2030 med tillhörande strategier inleds.
- » Prismodellen för nyproduktion med hyror som fler kan efterfråga sätts och de första lägenheterna hyrs ut enligt denna modell.
- » I årets Nöjd Studbo-mätning får MKBs studentbostäder för sjätte gången högst betyg av alla bolag i Sverige som medverkar i undersökningen.
- » Bolaget intensifierar kampen mot fusk med en satsning mot oriktiga leverantörsförhållanden.
- » MKB förvärvar den konkursdrabbade bostadsrättsföreningen Taxeringsrevisorn 2 i Rosengård.
- » MKB anställer 10 servicevärdar i ett samarbete med Malmö stad. Syftet är att ge långtidsarbetslösa malmöbor möjlighet att komma in på arbetsmarknaden.
- » Efterfrågan från MKBs kunder på att kunna ladda sin elbil fortsätter att öka och antalet installerade laddplatser passerar 100.
- » Temalekplatsen i Sorgenfri som lyfter fram den lokala författaren Mary Andersson nomineras till årets Stadsbyggnadspris.

INNEHÅLL

HÅLLBARHETSRAPPORT

Den formella hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 2-3, 6-10, 12-25.

2021 I KORTHET	2
VD-ORD	5
MKBs STATEGISKA MÅL	6
SÅ SKAPAR MKB VÄRDE	8
RISKER	9
MKBs MÅL 2021	10

SOCIAL HÅLLBARHET	12
MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET	14
ATTRAKTIV HYRESVÄRD	16
NYPRODUKTION	18
FLEXIBILITET I ARBETSTID	20
MEDARBETARE	22
FINANSIELL HÅLLBARHET	24
MKBs FASTIGHETER	26
FASTIGHETERNAS VÄRDE	28

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	30
FEMÅRSÖVERSIKT	33
RESULTATRÄKNINGAR	34
BALANSRÄKNINGAR	35
FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL	37
KASSAFLÖDESANALYSER	38
NOTER	39
STYRELSENS UNDERSKRIFT	45
REVISIONSBERÄTTELSE	46
GRANSKNINGSRAPPORT	48

LEDNING	49
STYRELSE	50
MKB 75 ÅR	52
BYGGHISTORIK	55



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

Modiga - MKB ska vara lyhörd och våga tänka nytt.

Enkla - Det ska vara enkelt att ha att göra med MKB.

Tillsammans - Alla ska bli bemötta på ett prestigelöst och okomplicerat sätt.

MKB är sedan 2017 ett hbtq-certifierat företag.



VD HAR ORDET

MED BLICKEN STADIGT FRAMÅT



När vi nu lägger ett intensivt 2021 bakom oss gör vi det med blicken stadigt framåt för att göra Malmö till en ännu bättre stad att leva i. Under året har vi börjat lägga grunden för det strategiska arbete som vi måste göra för att klara de långsiktiga mål vi har satt upp för 2030. Målen är offensiva och innebär ökat fokus på hållbarhet, våra kunder och bolagets medarbetare – nu har vi tagit de första stegen.

Vi fortsätter att utveckla staden för att skapa attraktiva, trygga och goda boendemiljöer. Därför har det varit viktigt för oss att i lokala områdesstrategier utreda hur vi ska lyfta, utveckla och ta till vara de inneboende kvaliteterna i varje område.

Vi tog ett stort steg för att bidra till en positiv utveckling i Rosengård genom det uppmärksammade förvärvet av den konkursdrabbade bostadsrättsföreningen Taxeringsrevisorn 2, som nu blir Kryddgården. Köpet handlar om att säkra stabilitet och trygghet för alla som bor i huset, men inte minst om att värna hela stadsdelens utveckling.

En synlig del av det strategiska arbetet har handlat om vår trädförtätning för att investera både i klimat- och boendemiljöer. Inom ramen för våra strategier till 2030 nådde vi målet om att plantera 326 träd, ett för varje medarbetare, för att säkra en god utemiljö men inte minst också som en insats för klimatet. Träden svalkar, lagrar kol och ger grund för en biologisk mångfald.

Att skapa hem för var och en handlade år 2021 bland annat om att minska klyftan mellan Malmöbornas behov av bostad och deras ekonomiska möjlighet att efterfråga det som byggs. Att bygga nya bostäder som fler har råd att bo i är en framtidsfråga för Malmö. Vi har därför satt målet att mer än hälften av de lägenheter som byggs fram till 2030 ska ha en hyra som 80 procent av Malmöborna kan efterfråga. Under året startade uthyrningen av de första bostäderna som faller inom ramen för satsningen. För ytterligare ett projekt, denna gång i Bellevuegården, påbörjades planeringen.

Särskilt roligt under 2021 var att få uppmärksamma och fira att det nu är 75 år sedan MKB bildades. Det har hänt en hel del sedan 1946, men samtidigt som vi tittade tillbaka på den enorma utveckling som både Malmö och bolaget har genomgått har det varit viktigt för oss att titta framåt och se hur vår historia kan vara en språngbräda in i framtiden. Vi ställde också frågor om framtidens boende till en synnerligen väl lämpad grupp – nämligen stadens barn. I början av 2022 får vi se resultaten av vad förskole- och skolklasser från hela Malmö har kommit fram till att framtidens kunder vill ha.

Just kundfokus är en grundsten i vårt arbete och vi har under

2021 jobbat för att navigera i de förändrade förväntningar våra kunder har på oss som bolag och testat oss fram i försöksprojekt och piloter under året. Nu pågår ett arbete för att möta kunderna brett med de lösningar som vi har tagit fram, och vår förhoppning är att det ska resultera i ökad kundnöjdhet i nästa led.

Vi har också arbetat intensivt för att hitta nya pandemisäkrade vägar att möta och ge service till våra kunder, något som skyndat på utvecklingen av digitala kontaktvägar och arbetssätt. Pandemin har även drivit fram ett antal anpassningar för MKB som arbetsplats där vi under hösten permanentade möjligheten till flexibelt arbetsställe för de arbetsuppgifter där det är möjligt. För att säkra vår kompetensförsörjning har bolaget också på olika sätt arbetat för att skapa tydligare karriärvägar inom bolaget och utvecklat uppföljningen av våra medarbetares nöjdhet på jobbet. Våra medarbetare är vår viktigaste resurs.

Under året har MKB intensifierat arbetet mot oriktiga leverantörsförhållanden inom byggverksamhet men också inom tjänstebranscher som städ och trädgårdarbete. Dessa så kallade riskbranscher plågas dessvärre av fusk och oegentligheter där anställda utnyttjas och pengar hamnar i orätta händer. Genom ett intensifierat arbete på området vill vi bidra till sundare arbetsplatser där arbetstagares rättigheter och lagstiftning respekteras.

Hållbarhetsarbetet genomsyrar våra 2030-strategier och är nu så nära sammanlänkat med MKBs dagliga arbete att det inte går att separera från helhetsbeskrivningen av verksamheten. Därför tar vi nästa steg mot helhet och överblick genom denna sammanslagna Års- och hållbarhetsredovisning där vi låtit våra mål och strategier för 2030 vägleda hur vi berättar om 2021.

Nu tackar vi för ännu ett år att lägga till handlingarna och ser fram emot att ta oss an nästa års uppgifter med full kraft.

Malmö i februari 2022

Marie Thelander Dellhag, vd

STRATEGISKA MÅL

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 VISION

HEM
FÖR VAR
OCH EN

STRATEGIER

Social
hållbarhet

Miljömässig
hållbarhet

Finansiell
hållbarhet

Attraktiv
hyresvärd

Nyproduktion med
rimliga hyror

Flexibilitet i arbetstid
och arbetsställe

Karriärutveckling
och mångfald
bland medarbetarna



KORT SIKT

MEDELLÅNG SIKT

Etappmål
2021

1 år

2 år

3 år

AKTIVITET

AKTIVITET

AKTIVITET

AKTIVITET

AKTIVITET

AKTIVITET

Etappmål
2021

STRATEGISKA MÅL 2030



Social, miljömässig och finansiell hållbarhet för Malmös och våra kunders skull



Som marknadsledande fastighetsaktör i södra Sverige ska MKB driva den bästa fastighetsförvaltningen



MKB ska genom att vara en attraktiv arbetsgivare säkra personalförsörjningen

MÅL 2030

Inga MKB-områden definieras som utsatta/riskområden. Samtliga stadsdelar ska spegla ett snitt för hela Malmö

Klimatneutralt boende och byggande

Sveriges bästa förvaltning och ledande fastighetsbolag

7 500 nya bostäder till en hyresnivå som fler kan efterfråga

Bästa möjliga hälsotal och 4-dagarsvecka

Personalsammansättning ska spegla Malmös befolkning

5 år

AKTIVITET

AKTIVITET

AKTIVITET

AKTIVITET

AKTIVITET

SÅ SKAPAR MKB VÄRDE

Som en del i redovisningen av MKBs hållbarhetsarbete ges nedan en beskrivning av hur de olika hållbarhetsaspekterna är en integrerad del i bolagets verksamhet och affär. Modellen beskriver vår vision och affärsidé samt de resurser bolaget har att tillgå. Därutöver beskrivs de kärnvärden och de processer MKB arbetar utifrån för att skapa värde.

MALMÖ STADS ÄGARIDÉ - VISION - AFFÄRSIDÉ

MKBs VISION

Hem för var och en

AFFÄRSIDÉ

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

RESURSER

FINANSIELLT KAPITAL

- » Hyresintäkter

HUMANKAPITAL

- » 352 medarbetare
- » Samarbetspartners
- » Leverantörer

MATERIELLT KAPITAL

- » Fastigheter
- » Lägenheter
- » Kommersiella lokaler

INTELLEKTUELLT KAPITAL

- » Processer

NATURKAPITAL

VÄRDESKAPANDE

KÄRNVÄRDEN

- » Modiga - Enkla - Tillsammans

STRATEGISKA MÅL

- » Social, miljömässig och finansiell hållbarhet för Malmös och våra kunders skull
- » Som marknadsledande fastighetsaktör i södra Sverige ska MKB driva den bästa fastighetsförvaltningen
- » MKB ska genom att vara en attraktiv arbetsgivare säkra personalförsörjningen

MKB arbetar med sex strategier för att nå målen och bolagets vision.

OPERATIV VERKSAMHET

Affärsutveckling, Fastighetsutveckling, Finans, Förvaltning, HR, Nyproduktion, Stab

GLOBALA MÅLEN

I arbetet för att skapa värde arbetar MKB i enlighet med FN:s globala mål i Agenda 2030. De mål som valts ut som relevanta för bolagets verksamhet syns till höger.

SKAPAT VÄRDE

SAMHÄLLET

- » Utveckling av en väl fungerande bostadsmarknad
- » Fler bostäder i Malmö
- » Utveckling av social och miljömässig hållbarhet i förvaltning och nyproduktion
- » Ökad trygghet i våra bostadsområden
- » Innovationer i produktion och förvaltning
- » Arbetstillfällen i bolaget och kopplat till bolagets nyproduktion, förvaltning och underhåll

MEDARBETARE

- » Karriärmöjligheter och personlig utveckling
- » Hållbart arbetsliv

KUNDER

- » Bostäder
- » Lokaler



RISKER

MKB arbetar proaktivt med riskhantering både i den strategiska planeringen och i det dagliga arbetet. Utöver de hållbarhetsrelaterade risker som redovisas här sker bolagets riskhantering också utifrån en intern kontrollplan som uppdateras årligen.

	RISKER	HANTERING AV RISK	STYRDOKUMENT
Miljömässig hållbarhet	Bolaget har inte rådighet över allt som krävs för att nå klimatneutralitet, exempelvis utveckling av teknik och material. MKBs nyproduktion och förvaltning av bostäder kräver miljöpåverkande resurser både i bygg- och förvaltningsfasen. Klimatförändringar som innebär ökad nederbörd och högre temperatur. MKBs planering av områden och byggmetoder i nybyggnation har potentiell påverkan på hur byggnader och grönytor klarar stora nederbörds mängder, värmeböljor och torka.	Samverkan i till exempel Allmännyttans Klimatinitiativ och Lokal färdplan, LFM30, kring utveckling och påverkan. Utveckling av bygg- och anläggningsmetoder för att klimatsäkra bostadsområden, bland annat utifrån systemet med lokalt omhändertagande av dagvatten i Ekostaden Augustenborg. Trädplantering motverkar effekterna av översvämningar och värmeböljor.	✓ MKBs miljöpolicy ✓ Malmö stads miljöprogram
Social hållbarhet	Social utsatthet och otrygghet i våra bostadsområden. MKB är ett av få bostadsbolag i Malmö som godkänner ekonomiskt bistånd som inkomst. Detta innebär risk för ökad inkomstsegregation då MKB får en växande andel hushåll med låg köpkraft i sitt bestånd, samtidigt som inkomstutvecklingen går åt motsatt håll i privatägd hyresrätt och övriga upplåtelseformer. Bostadsbrist som leder till ökad otillåten andrahandsuthyrning riskerar skapa otrygghet i ett område och leda till att människors utsatthet utnyttjas. Svårigheter att behålla och rekrytera den kompetens som behövs. Omedvetenhet om normer och strukturer som kan motverka mångfald och inkludering i rekryteringsprocessen riskerar att försvaga förutsättningarna att bemöta MKBs kunder på ett bra sätt.	Social hållbarhet är ett av bolagets prioriterade områden i strategin för 2030. Löpande och långsiktigt arbete med bosociala insatser inom områdena skola, trygghet, sysselsättning tillsammans med en nära förvaltning med fokus på helt, rent och snyggt. Målinriktat arbete mot oriktiga hyresförhållanden. Löpande uppföljning av medarbetarnas nöjdhet. Inrättandet av MKB-akademien som syftar till att främja karriärvägar inom bolaget. Aktivt arbete för att främja karriärutveckling och mångfald. Attraktivitet som arbetsgivare är ett prioriterat område i MKBs strategi för 2030.	✓ Uthyrningspolicy ✓ Riktlinjer för uthyrning ✓ Malmö stads handlingsplan för bostadsförsörjning ✓ HR-policy ✓ Riktlinjer för löne- och medarbetarsamtal ✓ Handlingsplan mot trakasserier och kränkande särbehandling ✓ Anvisningar för rekrytering ✓ Plan som beskriver bolagets strategiska arbete med inkludering och mångfald
Finansiell hållbarhet	Stigande räntor. Minskad efterfrågan på nyproducerade lägenheter. Oegentligheter och korruption i samband med bolagets omfattande inköp. Oegentligheter hos upphandlade företag.	Bland annat obligationslån med fast ränta med spridning på olika löptider samt ränteswapar. Återkommande marknadsanalyser. Nyproduktion med hyror som fler har råd med är prioriterat i MKBs strategi för 2030. Interna processer utformas så att oegentligt agerande försvåras. Samtliga medarbetare genomgår utbildning i att upptäcka och motverka korruption. Utbildningen ges vid nyanställning och följs därefter upp årligen. Intensifierat arbete för att säkerställa efterlevnaden av lagkrav och MKBs beställarkrav på t ex socialt ansvarstagande i leverantörsledet, bl a genom oanmälda arbetsplatsbesök.	✓ Finanspolicy ✓ Inköpspolicy ✓ Riktlinjer för att motverka korruption

MKBs ARBETE MED STRATEGISKA MÅL SKER ÖVER HELA STADEN

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.

Under 2021 har MKB inlett arbetet mot de strategiska mål som bolaget beslutat för år 2030. Nedan redovisas etappmålen 2021 för respektive strategi och deras utfall.

STRATEGISKA MÅL	STRATEGIER	MÅL 2021	UTFALL 2021	LÄS MER
Social, miljömässig och finansiell hållbarhet för Malmös och våra kunders skull	Social hållbarhet	Vårt trygghetsindex är 79, där samtliga områden har indexet minst 70.	— Trygghetsindex 78	sid 12
		Vi erbjuder läsläsningsstöd till alla barn i Malmös utsatta områden och 350 sommarjobb.	✓ Läsläsningsstöd erbjudits 413 sommarjobb	sid 12
	Miljömässig hållbarhet	Vi trädförtätar genom att plantera 326 träd.	✓ 326 träd planterade	sid 14
		Vi gör klimatkalkyler i alla nyproduktionsprojekt och arbetar ner klimatpåverkan med 10 procent under projekteringen.	✓	sid 14
	Finansiell hållbarhet	Vi ska uppnå ett resultat på 218 miljoner kronor.	✓ Resultat 412 mkr	sid 24
Som marknadsledande fastighetsaktör i södra Sverige ska MKB driva den bästa fastighetsförvaltningen	Attraktiv hyresvärd	Vårt NKI är minst 70, varav serviceindex är minst 82.	— NKI 64 Serviceindex 79	sid 16
		Vi lanserar Husvärd Online.	✓	sid 16
	Nyproduktion till hyra som fler kan efterfråga	Vi startar minst ett nyproduktionsprojekt med en hyresnivå som 80% av Malmös invånare kan efterfråga.	✓	sid 18
		Vi färdigställer minst 600 nya lägenheter och påbörjar produktionen av minst 1 000 nya lägenheter.	— 500 lägenheter färdigställda 731 lägenheter med påbörjad produktion	sid 18
MKB ska genom att vara en attraktiv arbetsgivare säkra personalförsörjningen	Flexibilitet i arbetstid och arbetsställe	Vi genomför en pilot avseende utökning av öppettider.	✓	sid 20
		Vi digitaliserar minst fyra processer.	✓	sid 20
	Karriärutveckling och mångfald bland medarbetarna	Vi startar en förvaltarakademi.	✓	sid 22
		Vi lanserar pulsbaserade medarbetarundersökningar.	✓	sid 22

MKBs BESTÅND FÖRDELAT PÅ STADSDEL 2021
(TOTALT ANTAL LÄGENHETER, 25 876)



SOCIAL HÅLLBARHET

SKOLA, ARBETE, ORDNING OCH REDA ÄR NYCKELORDEN

FOKUS PÅ UNGA OCH TRYGGHET

MKBs arbete med social hållbarhet utgår från övertygelsen att bostad, skola och arbete är grundläggande förutsättningar för trygghet. Trygghetsarbetet är prioriterat i hela MKBs verksamhet och pågår varje dag, året runt. Basen i arbetet är en nära förvaltning med fokus på helt, rent och snyggt i kombination med insatser för att skapa gemenskap och sociala sammanhang i bostadsområdet. Trygghetsarbetet sker också genom ett växande samarbete med det lokala föreningslivet som bland annat erbjuder fritidsaktiviteter till barn i MKBs områden.

MKB har erbjudit läxläsningsstöd till samtliga kommunala skolor i Malmös utsatta områden och under höstterminen 2021 deltog drygt 250 elever på totalt 11 högstadieskolor i läxhjälpinsatser.

MKBs trygghetsarbete utvärderas och mäts med den årliga kundenkätens Trygghetsindex. Trygghetsindex för 2021 blev 78 vilket var något lägre än föregående år och strax under målet på 79. Det lägre resultatet har varit föremål för intern analys och ligger till grund för planeringen framåt. Bedömningen är bland annat att resultatet har påverkats av pandemin som under lång tid inneburit begränsade möjligheter för MKBs personal att möta kunderna, både i deras hem och på områdeskontoren.

ALLAS RÄTT TILL BOSTAD

Efterfrågan på bostäder är stor i Malmö. MKB har ett ansvar att behandla alla som bor eller är bostadssökande hos bolaget lika. Bolagets lägenheter förmedlas med full transparens, enligt det kösystem som gäller hos Skånes gemensamma bostadsförmedling Boplats Syd.

Under 2021 beslutade MKB om nya riktlinjer för uthyrning av nyproducerade fastigheter. Under de två första åren kan minst tio procent av lägenheterna erbjudas till sökande med ekonomiskt bistånd som inkomst. Som en av få hyresvärdar i Malmö godkänner MKB ekonomiskt bistånd exempelvis försörjningsstöd som inkomst, vilket ger fler Malmöbor möjlighet att få ett hyreskontrakt. Bolagets

satsning på att tillföra nyproduktion som fler kan efterfråga är ett annat viktigt sätt att stärka rätten till bostad.

Arbetet mot oriktiga hyresförhållanden är en trygghetsskapande insats som under 2021 ledde till att 206 hyreskontrakt återlämnades på denna grund (totalt 673 sedan starten 2018) och lägenheterna kunde lämnas till bostadskön hos Boplats Syd.

UTVECKLING OCH SYSSELSÄTTNING

En av Malmös största samhällsutmaningar är att öka sysselsättningen och minska utanförskapet för dem som står långt från arbetsmarknaden. MKB bidrar till att stärka kundernas anknytning till arbetsmarknaden på flera sätt. Antalet sommarjobbare hos MKB har ökat kraftigt de senaste åren och 2021 fick över 400 unga sommarjobb. Utöver den stora satsningen på sommarjobb öppnade bolaget under året också upp möjligheten till feriejobb under höst- och sportlov. Under 2021 har MKB även fortsatt att utveckla konceptet Biljett till framtiden. Konceptet ger personer som bor hos MKB och som står långt från arbetsmarknaden möjlighet till en ettårig heltidsanställning för inre och yttre skötsel av fastigheterna i området - en anställning som även inkluderar svenskundervisning.

FÖRÄNDRINGAR I ORGANISATION OCH ARBETSSÄTT

MKB har under året rustat organisationen för att nå bolagets mål till 2030. Förvaltningens centrala roll har ytterligare understrukits, samtidigt som strategiska stödfunktioner stärkts, bland annat med en ny enhet för social hållbarhet.

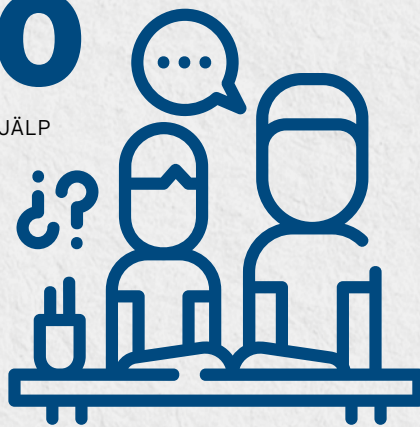
För att mäta utfall och resultat av insatserna inom social hållbarhet har bolaget inlett ett samarbete med Malmö universitet. Samarbetet inkluderar bland annat en flerårig mätstudie som syftar till att följa utvecklingen kopplat till MKBs målsättningar över tid, inte minst för att bolaget ska kunna justera arbetet mot sina 2030-mål.



MKB arbetar för att bryta segregationen, öka förvärvsfrekvensen och stärka tryggheten i stadens utsatta områden. Genom att ge barn och ungdomar samt individer långt från arbetsmarknaden rätt förutsättningar att utvecklas ska MKB nå social hållbarhet.

250

ELEVER I LÄXHJÄLP

**413**

SOMMARJOBBARE

**206**

ÅTERLÄMNADE LÄGENHETER

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

TRÄD, SOLCELLER OCH KLIMATKALKYLER FÖR FRAMTIDEN

KLIMATARBETET BREDDAS OCH FÖRDJUPAS

MKB fortsätter arbeta för att nå bolagets högt ställda klimatmål. Till 2025 ska klimatpåverkan i byggandet halveras, och till 2030 ska bolaget uppnå ett klimatneutralt byggande och boende. Det innebär fossilfri energianvändning och fossilfria transporter i MKBs egen verksamhet samt för bolagets leverantörer. Det innebär också en klimatneutral byggprocess och klimatneutralt underhåll.

Klimatkalkyler avseende utsläppen från byggskedet har gjorts i tidigt skede för alla nyproduktionsprojekt som startat under 2021. Målet är därefter att under projektens gång minska denna kalkyl med 10 procent, ett arbete som sker i nära samverkan med den upphandlade entreprenören. Under året har bolaget arbetat intensivt med att hitta en modell för att göra klimatkalkyler som överensstämmer med entreprenörens arbetssätt och med regelverket för klimatdeklarationer. En effektiv åtgärd för att minska utsläppen från byggandet är att använda stomme av trä. Under 2021 färdigställde MKB ytterligare ett hus med trästomme, ett studentboende med 94 lägenheter.

Samtidigt som bolaget i allt högre grad riktar fokus i klimatarbetet mot byggprocessen och hur de boendes klimatpåverkan kan minska, fortsätter MKBs arbete för att minska bolagets direkta klimatpåverkan per lägenhet. Det sker exempelvis genom driftoptimering och energieffektiva installationer vid underhållsåtgärder, men också genom optimering av inomhustemperatur och effektivisering av fastighetselen. Som ett resultat har MKBs snittenergianvändning under 2021 minskat med hela 3 procent jämfört med föregående år. Tillsammans med fortsatt nyttjande av förnybara energikällor gör det att den direkta klimatpåverkan är på mycket låg nivå.

TRÄDPLANTERING OCH EKOSYSTEMTJÄNSTER

Träd och grönska är viktigt ur klimatsynpunkt. Träd ger svalka och skugga vid värmeböljor, samtidigt som de tar om hand vattenöverskott vid kraftiga regn och bidrar till biologisk mångfald. Dessutom sker en långsiktig kolinlagring. I utemiljön i ett bostadsområde är träd också viktiga för att skapa mötesplatser och öka trivselen. Arbetet med dessa så kallade ekosystemtjänster är allt viktigare för att möta klimatförändringarna och den trädplantering som bolaget startade 2021 utgör en viktig del i ett större arbete på området. Satsningen på trädplantering är också ett lyckat exempel på hur bolagets långsiktiga klimatstrategi kombineras med direkt kundnytta i form av mer trivsam utemiljö.

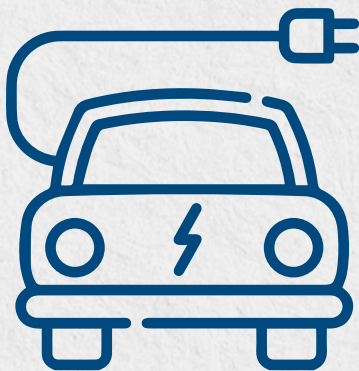
BÅDE BREDD OCH SPETS

Under 2021 har utbyggnaden av solcellsanläggningar fortsatt och arbetet ligger i fas med målet om att uppnå 1 300 kW installerad effekt under 2022. MKB har under 2021 även påbörjat ett pilotprojekt med E.ON gällande batterier för att undersöka hur effektoppar i elanvändningen kan kapas, vilket ger en mer ekonomiskt och miljömässigt hållbar energianvändning. Planen är också att addera egen elproduktion i form av solceller - el som ska kunna lagras i det aktuella batteriet. Piloten är ett sätt att utveckla både teknik och affärsmöjligheter i samma process.

Efterfrågan från MKBs kunder på att kunna ladda sin elbil i anslutning till bostaden fortsätter att öka. 2021 passerade bolaget 100 laddplatser. Under året fortsatte även utbyggnaden av antalet lådcykelpooler och bilpooler.



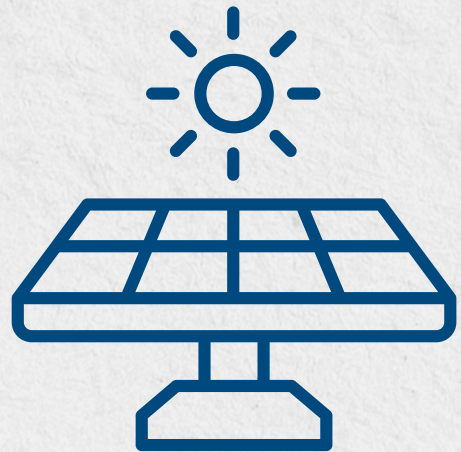
MKB fortsätter arbetet med en klimatomställning i bolagets byggnation såväl som förvaltning. Genom omställningen skapar MKB förutsättningar för att möta kommande klimat- och väderförändringar och uppnå miljömässig hållbarhet.



2021 PASSERADE BOLAGET

100

LADDPLATSER



UNDER 2021 HAR UTBYGGNADEN AV
SOLCELLSANLÄGGNINGAR FORTSATT
OCH ARBETET LIGGER I FAS MED
MÅLET OM ATT UPPNÅ

1 300 KW

INSTALLERAD EFFEKT UNDER 2022

326

PLANTERADE TRÄD



ATTRAKTIV HYRESVÄRD

UTVECKLING TILLSAMMANS MED KUNDERNA

FASTIGHETSFÖRVALTNING I UTVECKLING

Som en del i arbetet för att utveckla bolagets fastighetsförvaltning har MKB under året bland annat startat arbetet med att ta fram lokala områdesstrategier för sina bostadsområden. Utgångspunkterna i strategierna är arbetet med social hållbarhet och hur det länkas till bolagets nära förvaltning och arbetet för målmedvetet stadsbygge. Syftet är att belysa särskilda förutsättningar för olika områden och att identifiera vilka insatser som ska prioriteras de närmaste åren. Nio områdesstrategier färdigställdes under 2021 och under 2022 planeras de återstående 21 att bli klara. Därutöver har MKBs organisation stärkts för att möjliggöra ett starkare strategiskt stöd till förvaltningen.

Bolaget nådde inte upp till målet gällande Nöjd Kund-index, NKI. Överlag syns ett minskat NKI i hela fastighetsbranschen, sannolikt till följd av pandemin och svårigheterna att möta kunden som följd av denna. Många av de förändringar som MKB genomfört under året har utarbetats just för att öka kundnöjdheten med sikte på resultat 2022 och framåt. Samtidigt var årets lägre kundnöjdhet en uppmaning till hela bolaget att fortsätta se över och trimma verksamhetens alla led. Kundernas synpunkter kommer att utgöra ett centralt arbetsmaterial i det fortsatta förbättringsarbetet. I detta arbete kommer MKB även ta med resultatet från en hyresgästundersökning som riktade sig till kunder hos samtliga hyresvärdar i Malmö där MKB placerade sig över medelvärdet på samtliga frågor som rörde kundnöjdhet.

MKB fortsätter att vara en uppskattad och attraktiv hyresvärd för studenter. För sjätte året i rad fick MKB Student högst betyg bland Sveriges studentbostadsföretag i Studbos årliga enkät bland studenter. MKB Students NKI fortsätter också att ligga mycket högt.

ÖKAD TILLGÄNGLIGHET - BÅDE DIGITALT OCH FYSISKT

För att öka nöjdheten hos bolagets kunder och möta upp förväntningar på tillgänglighet och digitala anpassningar lanserades MKB Boapp under året. Med MKB Boapp kan MKB erbjuda sina kunder en snabbare och smidigare väg till exempelvis serviceanmälan. En pilot har också startats för att via appen även kunna erbjuda videomöten med MKB-personal.

Under 2021 har MKB utvecklat möjligheten att erbjuda kunderna digitala bokningsmöjligheter samt digital signering av hyreskontrakt.

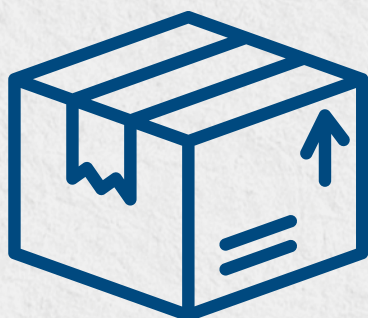
Andra digitala tjänster som MKB lanserat under året är möjligheten för kunder att få sin hyresavi via Kivra samt ett samarbete med PostNord om leveransboxar i anslutning till bostaden. Utöver att ge ökad service till kunden bidrar dessa lösningar till miljömässig hållbarhet.

ARBETE MOT ORIKTIGA LEVERANTÖRSFÖRHÅLLANDEN

Under året har MKB intensifierat arbetet för att motverka fusk och oegentligheter i leverantörsledet och inlett en särskild satsning mot oriktiga leverantörsförhållanden. Det är ett arbete som riktar sig mot leverantörer inom flera branscher - utöver byggbranschen även exempelvis städ- och trädgårdsskötsel. Under året gjorde MKB ett antal oannonserade arbetsplatsinspektioner och genomförde totalt nio revisioner i bygg- och renoveringsprojekt. Revisionerna har ett stort signalvärde för hela branschen. MKB beslutade även att ansluta till organisationen Rättvist byggande, som utgör ett konkret åtagande vad gäller regelmässiga kontroller men också arbetsmetoder och förslag på avtalstexter för att säkerställa sunda byggarbetsplatser och ett sunt konkurrens klimat. Arbetet mot oriktiga leverantörsförhållanden är tillsammans med MKBs framgångsrika arbete mot oriktiga hyresförhållanden och bolagets uthyrningspolicy några av hörnstenarna i arbetet för mänskliga rättigheter.



MKB arbetar för att förvaltning, underhåll och renoveringar ska ske på ett sätt som gör att bolaget upplevs som en attraktiv hyresvärd. För att uppnå detta är digitalisering ett centralt redskap.



SAMARBETE MED POSTNORD OM
LEVERANSBOXAR I ANSLUTNING TILL
BOSTADEN



1
MKB STUDENTS
PLACERING I
STUDBOS ENKÄT



LANSERING AV MKB BOAPP

NYPRODUKTION MED HYRA SOM FLER KAN EFTERFRÅGA

GODA MILJÖER OCH HEM TILL FLER

HYRA SOM FLER HAR RÅD MED

Den av FNs mänskliga rättigheter som kanske är allra tydligast kopplad till MKBs uppdrag är rätten till bostad. Som fastighetsbolag är det MKBs kärnverksamhet att tillhandahålla goda bostäder – ett hem för var och en. Samtidigt är en av de största utmaningarna för MKB och andra bostadsbolag att klara av att bygga nya bostäder med en hyresnivå som fler har råd med. Glappet mellan det demografiska behovet av bostäder och den ekonomiska möjligheten att efterfråga det som byggs behöver minska. Därför har MKB satt målet att merparten av de bostäder som bolaget planerar bygga fram till 2030 ska kunna efterfrågas av 80 procent av Malmös hushåll.

Under 2021 har bolaget arbetat med att kartlägga och definiera lämpliga affärsmodeller samt identifierat de första nyproduktionsprojekten för denna målsättning. Först ut blev ett projekt i stadsdelen Katrinelund där ett antal seniorlägenheter hyrdes ut enligt den antagna prismodellen. Nästa projekt är MKBs förtätning i Bellevuegården som i en första etapp planeras generera drygt 100 lägenheter med de målhyror som satts upp inom ramen för strategin. Nyproduktionen i Bellevuegården beräknas byggstarta under 2022.

NYPRODUKTION I FORTSATT HÖG TAKT

En hög nyproduktionstakt fortsätter att vara ett av MKBs prioriterade områden. Målet är att under varje treårsperiod leverera 2 250 nya lägenheter till Malmös hyresmarknad.

MKB bygger nya lägenheter i många av bolagets bostadsområden och lägger i detta arbete stor vikt vid att skapa trivsamma och livfulla kvarter. Det totala antalet nyproducerade lägenheter blev

dock något lägre än planerat för 2021, totalt färdigställdes 500 lägenheter och 731 påbörjades. Skälen till den lägre siffran är hinder och fördröjningar som uppstått på grund av exempelvis uteblivna bygglov, försenade planprocesser, överklaganden och avslag på detaljplaner samt förseningar i ansökningsprocesser om statligt investeringsstöd. För att kompensera för det bortfall i nyproduktion som detta inneburit har bolaget även arbetat hårt med att identifiera lokaler och vindar som är lämpliga för att bygga om till bostäder.

Bolaget gjorde under året en överenskommelse om förvärv av Skjutskontoret 4 i Kirsebergsskogen med tillträde 2022. Här finns förutsättningar att bygga upp emot 230 lägenheter. Första byggstart planeras under 2022.

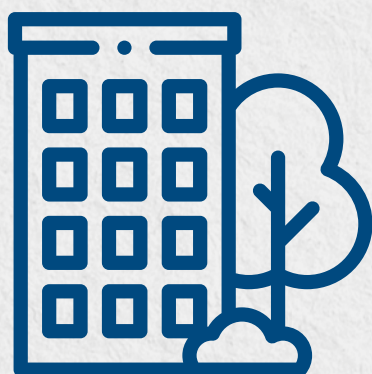
FRAMTIDENS MKB-OMRÅDEN

Under året har MKB genomfört en mark- och planinventering för att finna möjliga byggrätter. Sökandet efter möjlig mark att bygga på sker också i dialog med Malmö stad.

Många av MKBs bostadsområden har idag ett påtagligt homogent bostadsutbud. Bostadsområden med varierade upplåtelseformer lockar människor med olika bakgrund och inkomster att flytta dit. Som en del av ett målmedvetet stadsbygge kan blandade upplåtelseformer vara ett verktyg för att uppnå socioekonomisk blandning. MKB har därför bildat en strategigrupp för att undersöka möjligheterna att medverka till att det även byggs bostadsrätter i samband med nyproduktion av lägenheter i ett område. Att bygga bostadsrätter i MKBs bostadsområden kan skapa möjligheter till bostadskarriär i området, vilket underlättar socioekonomisk integration. För MKB utgör utvecklingen av Bellevuegården ett pilotprojekt där bolaget prövar möjligheten att bredda utbudet av upplåtelseformer.



MKB tillför nya bostäder med hyror som fler kan efterfråga genom aktivt arbete med att kapa kostnader i plan- och byggprocessens olika steg. Strävan är också att genomföra strategiska förvärv vid rätt tillfälle och aktivt samarbeta med staden för ytterligare markanvisningar.



500

FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER



731

PÅBÖRJADE LÄGENHETER



NYPRODUKTION FÖR FLER -
MERPARTEN AV NYPRODUKTIONEN
SKA KUNNA EFTERFRÅGAS AV

80%

AV MALMÖBORNA

FLEXIBILITET I ARBETSTID OCH ARBETSSTÄLLE

DIGITALISERINGEN SKAPAR MÖJLIGHETER

PANDEMIN SKYNDADE PÅ UTVECKLING

Bland de strategiska mål som MKB formulerat för 2030 är området Flexibilitet i arbetstid och arbetsställe ett mål där pandemin gett arbetet ytterligare fart framåt. Rekommendationen om hemarbete stärkte efterfrågan på nya digitala lösningar för både arbetsgivare, medarbetare och kunder vilket skyndade på förändringsprocessen.

För MKBs medarbetare präglades året av digitala möten och för en del av medarbetarna av distansarbete. Arbetssättet har anpassats löpande till följd av pandemin och goda erfarenheter har tagits tillvara. Bolagets digitala möten har utvecklats starkt under året, både till antal och vad gäller teknisk kvalitet. I takt med att organisationen vant sig vid det digitala mötessättet har också flexibiliteten i arbetet och arbetsställe ökat.

En formalisering av detta flexibla arbetssätt inleddes efter sommaren då en grundlig utredning av utökad möjlighet till distansarbete genomfördes. Arbetet byggde till stor del på de lärdomar som bolaget kunnat dra efter att ha gjort flera enkäter bland medarbetarna om deras inställning till digitala möten och arbete på distans. Under året utökade MKB möjligheterna till flexibelt arbetsställe för de medarbetare som har arbetsuppgifter som möjliggör detta.

Under året har MKB digitaliserat både externa och interna processer bland annat: kvittohantering, nyckelhantering, signering av hyreskontrakt samt uppsägning av hyreskontrakt. Digitaliseringen av administrativa processer effektiviserar för både kunder och medarbetare.

Arbetet med förbättrade hälsotal för medarbetarna har varit prioriterat under året, bland annat genom insatser för att öka användningen av friskvårdsbidraget.

PILOTPROJEKT FÖR ÖKAD TILLGÄNGLIGHET

Under hösten 2021 startade två pilotprojekt som innebar att två av MKBs områdeskontor utökar sina öppettider efter kontorstid. Syftet är att öka kundernas trygghet och nöjdhet genom att skapa en brygga mellan MKBs närvaro på dagtid i området och den trygghetsjour som MBK anlitar för att hantera störningar på kvällar och helger. Upplägget för de två pilotprojekten har utarbetats i nära samråd med berörda medarbetare och fackliga företrädare. Målet är att de utökade öppettiderna tillsammans med den nyligen lanserade MKB Boapp ska innebära ökad och förbättrad tillgänglighet för kunderna. Utvärdering och beslut om eventuell fortsättning kommer att ske under 2022.



I samarbete med personal och fackliga organisationer arbetar MKB med effektivisering, förändrade arbetssätt och hög grad av flexibilitet i arbetstid och arbetsställe.



PANDEMIN DREV
UTVECKLINGEN INOM
DIGITALA MÖTEN



PILOTPROJEKT
MED UTÖKADE
ÖPPETTIDER



HANTERING AV
HYRESKONTRAKT
BLEV DIGITAL

KARRIÄRUTVECKLING OCH MÅNGFALD BLAND MEDARBETARNA

ÖKAD SATSNING PÅ KOMPETENSUTVECKLING OCH TÄTARE UPPFÖLJNINGAR

KOMPETENSUTVECKLING SOM STÄRKER MEDARBETARE OCH BOLAG

MKB har utvecklat en MKB-akademi för att långsiktigt stärka bolagets kompetensförsörjning. Viktiga element i detta är medarbetarnas kompetensutveckling och möjlighet till interna karriärvägar. Inom ramen för MKB-akademin kommer bolaget att på sikt samla samtliga utbildningar och utvecklingsinsatser. Syftet är att underlätta för chefer och medarbetare genom att skapa en överblick över vilka utvecklingsmöjligheter som finns inom MKB. Under 2021 öppnade bolaget också ansökan till en ny intern ledarutbildning "Blivande ledare" som vänder sig till samtliga medarbetare som är intresserade av ett framtida ledar- eller chefsuppdrag i bolaget. Två av de utbildningsinsatser som ett antal medarbetare deltagit i under 2021 och som nu förs in under MKB-akademin är Personligt ledarskap och Personlig effektivitet.

Under 2021 har bolaget utökat HR-organisationen för att stärka arbetet med interna karriärvägar och kunna ge stöd till bolagets chefer i deras dagliga ledarskap. Även pandemin har aktualiserat ett stort antal HR-relaterade frågor, både vad gäller direkt hantering av pandemin men också omhändertagande av långsiktiga frågor kring arbetssätt och distansmöten.

TÄTA MÄTNINGAR AV MEDARBETARNAS TRIVSEL

En nyhet som införts under året är ett system för täta pulsbaserade medarbetarundersökningar. Dessa möjliggör för bolaget att nära följa medarbetarnöjdheten. De täta avstämningarna redovisas som temperaturkurvor som regelbundet följs upp vid chefsmöten och verksamhetsmöten. Mätverktyget har därmed ersatt den tidigare Nöjd Medarbetar-index där mätningen gjordes endast en gång per år.

För att säkerställa en god arbetsmiljö har MKB under pandemin också genomfört flera separata enkäter för att fånga medarbetarnas upplevelse av sin arbetssituation. Resultatet visar att medarbetarna varit generellt nöjda med bolagets hantering av pandemin. Undersökningarna har möjliggjort för bolaget att identifiera behov av anpassningar och flexibilitet i arbetssituationen. MKB har under hela året noga följt sjukfrånvaron bland medarbetarna. Bemanningsmässigt har bolaget under 2021 klarat av pandemin väl.

MKBs arbete för att öka medvetenheten om normer och strukturer som kan motverka mångfald och inkludering har fortsatt under 2021. Under året har aktiviteter ägt rum inom ramen för den HBTQ-certifiering som MKB genomfört i samarbete med RFSL. Exempelvis har all personal deltagit på en föreläsning med RFSL om mångfald och inkludering med efterföljande workshops. Certifieringen innebär en pågående kompetensutveckling av hela personalen för att MKB ska kunna fortsätta vara och utvecklas som en inkluderande hyresvärd och arbetsplats. Samtliga nyanställda genomgår också en digital utbildning som bygger på HBTQ-certifieringen.



MKB utvecklar en tydlig plan för karriär- och kompetensutveckling inom bolaget och verkar för att främja mångfalden bland medarbetarna.

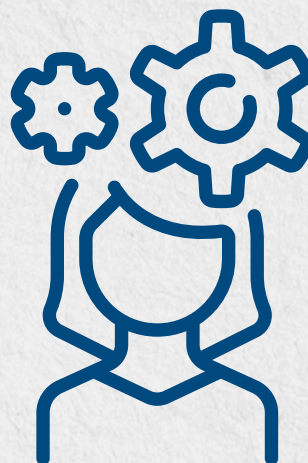


LANSERING AV MKB-AKADEMIN



FORTSATT KOMPETENSUTVECKLING
I HBTQ-FRÅGOR

NY UTBILDNING: BLIVANDE LEDARE



FINANSIELL HÅLLBARHET

STABIL EKONOMI GÖR OSS MODIGA OCH INNOVATIVA

FINANSIELL STABILITET MÖJLIGGÖR OMFATTANDE NYPRODUKTION

En grundläggande förutsättning för bolagets stora investeringar är stark finansiell stabilitet. Bolagets soliditet uppgick under 2021 till 30 procent medan den justerade soliditeten uppgick till 75 procent. Andra indikatorer för att mäta den ekonomiska ställningen är bland annat resultat efter finansnetto och driftnetto. Under 2021 uppgick resultatet efter finansnetto till 412 miljoner kronor, vilket var 93 miljoner kronor över budgeterat resultat. En av orsakerna till den höga avvikelsen är återföring om 76 miljoner kronor av tidigare gjorda nedskrivningar på fastighetsvärdet.

De finansiella risker som är kopplade till en eventuell ränteuppgång möts genom att bolaget löpande följer utvecklingen på räntemarknaden. Hela bolagets upplåning sker på marknadsmässiga villkor via Malmö stads internbank.

Efterfrågan på bostäder analyseras kontinuerligt. Ett sätt för MKB att hantera de möjliga framtida risker som bolaget identifierat i form av sjunkande efterfrågan på bostäder är att bolaget i sin strategi för 2030 angett att minst hälften av de bostäder som byggs ska ha en hyra som 80 procent av Malmös invånare kan efterfråga.

VÄLFUNGERANDE RUTINER MOTVERKAR KORRUPTION

MKBs finansiella verksamhet ska genomsyras av affärsmässighet och transparens med välfungerande upphandlingsrutiner och nolltolerans mot korruption. Bolaget är en stor inköpsaktör med många externa kontakter. Under 2021 uppgick bolagets samlade inköp till strax över 2,3 miljarder kronor. Detta kräver en medvetenhet om risker för oegentligheter i form av otillbörliga förmåner, korruption eller mutor. Ett systematiskt arbete för utbildning, styrning och kontroll sker därför löpande.

En viktig del i detta är att rusta bolagets anställda för att hantera eventuella risksituationer som kan uppstå i rollen som företrädare för MKB. Samtliga medarbetare genomgår regelbundet utbildning som tydliggör vilka krav som ställs och hur man som medarbetare förväntas agera om något händer.

Bolaget verkar för att stärka affärsmässig upphandling som gynnar en sund och bred marknad för de produkter som upphandlas. Inom bolaget pågår ett löpande arbete för att utveckla internt stöd och kvalitetsprocesser för att säkerställa detta. Under året har arbetet intensifierats genom en särskild satsning på att motverka oriktiga leverantörsförhållanden.



MKBs stora nyproduktion ställer höga finansiella krav på bolaget. Totalt har MKB sedan 2015 byggt över 4 000 lägenheter, fler än något annat allmännyttigt bostadsbolag. Under 2021 uppgick bolagets totala investeringar till 1 147 miljoner kronor.



INVESTERINGAR PÅ

1 147

MILJONER KRONOR

INTENSIFIERAT ARBETE
MOT ORIKTIGA LEVERANTÖRS-
FÖRHÅLLANDEN



RESULTAT

412

MILJONER KRONOR

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 miljöprogramsområden. Till dessa områden räknas till exempel Kroksbäck, Nydala och Rosengård.

Omflyttningsfrekvensen 2021 var 17,7 procent (16,5). Det innebar att cirka 4 100 lägenheter i det befintliga beståndet fick nya hyresgäster. Därutöver var det inflyttning i 384 nyproducerade lägenheter. Vakansgraden var i snitt 0,7 procent (0,6).

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 2021 var färdigställande av ett stambytesprojekt i Nydala och ett i Segevång som sammanlagt berör 400 lägenheter. Därutöver genomförde MKB bland annat ett antal större fönsterbyten, fasadrenoveringar, takomläggningar, ventilationsprojekt och elrenoveringsprojekt. MKB startade även upp två nya stambytesprojekt i Augustenborg och Sorgenfri som sammanlagt kommer att beröra cirka 500 lägenheter.

ORIKTIGA LEVERANTÖRSFÖRHÅLLANDEN

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 och deras underleverantörer är seriösa och lever upp till lagar och regler, och de avtal som ingåtts med MKB. Under 2021 intensifierade MKB sitt arbete på området bland annat genom att genomföra oanmälda arbetsplatsinspektioner där ett antal kontroller genomfördes avseende bland annat IDO6-kort och skyddsutrustning. Arbetet med oriktiga leverantörsförhållanden planeras intensifieras ytterligare under 2022.

FAKTA

- MKB äger 321 bebyggda fastigheter.
- Totalt innehåller fastigheterna 25 876 lägenheter, varav 871 studentlägenheter och 725 seniorlägenheter.
- MKB förvaltar ytterligare 408 studentlägenheter åt Stadsfastigheter, varav 141 är avsedda för internationella studenter.
- Taxeringsvärdet är 28,4 miljarder kronor.

MKBs FASTIGHETSBESTÅND 2021-12-31

Fastighetsbestånd	Yta (1000- tals kvm)	Andel	Hyra (Mkr)	Andel
Bostäder	1 700	90 %	2 350	91 %
Lokaler	181	10 %	176	7 %
Bilplatser			62	2 %
Summa	1 881	100 %	2 588	100 %

Lägenheter	Yta (1000- tals kvm)	Antal lgh	Andel yta	Andel lgh
A-läge	527	7 742	30%	30%
B-läge	703	11 611	40%	45%
C-läge	470	6 523	30%	25%
Summa	1 700	25 876	100 %	100 %

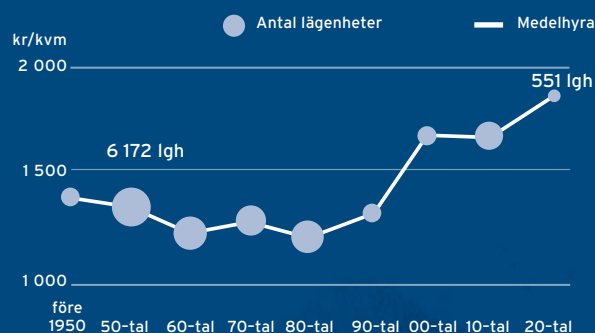
Yta ¹⁾	Yta (Tkvm)	Andel
A-läge	567	30 %
B-läge	809	43 %
C-läge	505	27 %
Summa	1 881	100 %

Hyra ¹⁾	Hyra (Mkr)	Andel
A-läge	911	36 %
B-läge	1 032	41 %
C-läge	583	23 %
Summa	2 526	100 %

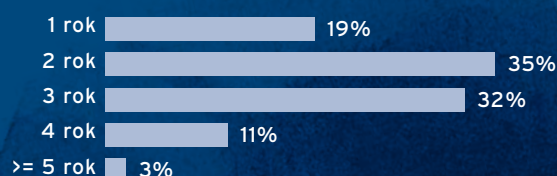
Marknadsvärde ¹⁾	Värde (Mkr)	Andel
A-läge	21 206	44 %
B-läge	18 125	38 %
C-läge	8 893	18 %
Summa	48 223	100 %

¹⁾ Avser både lägenheter och lokaler

LÄGENHETERNAS ANTAL OCH MEDELHYRA EFTER OMBYGGNADSÅR/NYBYGGNADSÅR



MKBs LÄGENHETSSTORLEKAR



FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT 2021

Virknålen, Hyllie	142
Boken student, Katrinelund	94
Spåret, Sorgenfri	80
Smygmaskan, Hyllie	73
Halvslaget, etapp 1, Limhamn	53
Lokal till hem, ombyggnation	58
Totalt	500

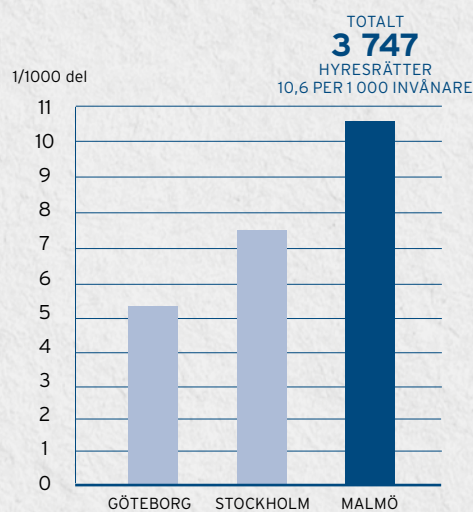
PÅGÅENDE PROJEKT I PRODUKTION 31/12-2021

Diagnosen/Daggkåpan, Segevång	143
Spiran, Limhamn	139
Stapelbädden 7, Västra hamnen	105
Magne, Hyllie	105
Halvslaget, etapp 2, Limhamn	89
Katrinelund (senior), Katrinelund	88
Sjöscouten, Limhamn	84
Behandlingen/Stockrosen, Segevång	74
Lokal till hem, ombyggnation	52
Totalt	879

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER

i nyproduktion samt antal förvärvade lägenheter

	Nyproduktion	Förvärv	Summa
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
2021	500	79	579
Summa	4 798	95	4 893

FÄRDIGSTÄLLDA HYRESRÄTTER PER CAPITA I ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSBOLAG (2016-2021)

Källa: SCB och berörda bostadsbolag

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Fastighetsvärdet för MKBs fastighetsbestånd, exklusive intressebolag, uppgick vid utgången av 2021 till 48 223 miljoner kronor. Efter justering för nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd samt exklusive intressebolag uppgår värdeförändringen i befintligt bestånd till 11,3 procent.

INTERN VÄRDERING

MKB fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar vilka följer MSCI Svenskt Fastighetsindex riktlinjer. Värderingarna genomfördes per den 31 december 2021 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 kostnadsutveckling 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 2021
Kalkylperiod	15 år
Inflation och kostnadsutveckling	2%
Drifts- och underhållskostnad, medel, bostäder	488 kr/kvm
Vakansgrad bostäder	0,5%
Direktavkastningskrav restvärdesberäkning bostäder	2,25-4,50%

BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

Fastighetsbeståndets marknadsvärde, exklusive intressebolag, bedöms av MKB till 48 223 miljoner kronor (42 208), vilket

motsvarar 25 752 kronor per kvadratmeter (22 787). MKBs fastigheter är bokförda till 15 184 miljoner kronor (14 563) och taxeringsvärdet 2021 uppgår till 28 404 miljoner (26 383).

Det genomsnittliga viktade direktavkastningskravet utifrån marknadsvärdet vid restvärdesberäkningen uppgår till 3,7 procent (4,0). För bostäder uppgår det viktade direktavkastningskravet till 3,5 procent (3,8).

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 1,9 procent (2,0) vilket tillsammans med värdeförändringen på 11,3 procent (4,2), exklusive nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, gav en totalavkastning på 13,2 procent (6,3).

REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET

ÖVERVÄRDE

Det sammanlagda värdet av fastigheterna var vid årsskiftet 48 223 miljoner kronor, det bokförda värdet 15 184 miljoner och investeringar i pågående projekt 1 422 miljoner. Med utgångspunkt från detta beräknas fastigheternas övervärde till 31 617 miljoner kronor.

JUSTERAD SOLIDITET

Bolagets redovisade egna kapital uppgick till 5 302 miljoner kronor och soliditeten till 30 procent. Med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, 31 617 miljoner kronor, kan den justerade soliditeten utan justering för skatteeffekter beräknas till 75 procent.

EXTERN VÄRDERING

För att säkerställa MKBs interna värderingar har bolaget låtit externvärdera ett urval av fastighetsbeståndet motsvarande värdemässigt 13,5 procent. Urvalet har avsikten att representera fastighetsbeståndets sammansättning. Exklusive pågående nyproduktion uppgick de externa värderingarna till 6 503 (6 053) miljoner kronor samtidigt som MKBs interna värderingar uppgick till 6 504 (5 910) miljoner kronor.

OMRÅDE - MARKNADSVÄRDE

BEDÖMT LÄGE	TOTALYTA, KVM	MARKNADSVÄRDE, MKR	YTANDEL	VÄRDEANDEL	AVKASTN. KRAV %	KR/KVM
A	576 732	21 205	31%	44%	3,28	36 769
B	795 687	18 125	42%	38%	3,86	22 779
C	500 189	8 893	27%	18%	4,14	17 779
Totalt	1 872 608	48 223	100%	100%	3,66	25 752



20-årsjubileum för Ekostadens dag i Augustenborg.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för MKB Fastighets AB (556049-1432) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2021. Om inget annat anges redovisas alla belopp i miljoner kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående 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).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Under 2021 färdigställdes 500 lägenheter vilket innebär att MKB för sjunde året i rad producerade fler än 500 bostäder. Cirka 700 lägenheter projekteringsstartades under året och vid årsskiftet 2021/2022 var över 800 lägenheter i produktion. Bolaget har genomfört en mark- och planinventering för att identifiera och hitta möjliga byggrätter.

I december 2021 tillträdde MKB den nyförvärvade fastigheten Taxeringsrevisorn 2 i Rosengård. Affären ökar bolagets möjlighet att bidra till en positiv utveckling av området. Fastigheten döps till Kryddgården.

MKB har träffat överenskommelse om förvärv med tillträde 2022 av Skjutskontoret 4 i Kirsebergstaden. Där finns förutsättningar att bygga upp mot 230 nya lägenheter. Förväntad byggstart är sommaren 2022. Under året har MKB tecknat följande avtal med Fastighets- och gatukontoret; köpeavtal på Behandlingen 1 och Magne 1, exploateringsavtal på Bellevuegården samt markanvisningsavtal på Badskon 2 i Hyllie.

Arbetet med de strategier och långsiktiga mål med sikte på 2030 som bolagets ledning och styrelse tog fram under 2020 har pågått under året. För att öka förutsättningarna att nå målen har bolaget initierat nya arbetssätt och pilotprojekt samt genomfört organisatoriska justeringar.

Covid-19-pandemin har även under 2021 inneburit anpassade arbetssätt och påverkat bolagets medarbetare och kunder. Fortsatt noterar MKB att pandemin i ekonomiskt hänseende har haft en förhållandevis ringa påverkan på bolaget i jämförelse med många andra verksamheter.

Bolaget har fortsatt arbeta för att nå klimatneutralitet i byggande och boende till 2030. Klimatkalkyler i tidigt skede har

genomförts i samtliga nyproduktionsprojekt som startat under 2021. Stort arbete har lagts på att hitta en modell för att göra klimatkalkyler som är kompatibla med entreprenörens arbetssätt och med regelverket för upphandling. Samtidigt har arbetet med att minska energianvändningen fortskridit både i nyproduktion och i befintligt bestånd. Det har exempelvis skett genom driftoptimering och energieffektiva installationer vid underhållsåtgärder, men också genom optimering av inomhustemperatur.

Utbyggnaden av solcellsanläggningar har fortsatt och arbetet ligger i fas med målet om att uppnå 1 300 kW installerad effekt under 2022. Under 2021 har bolaget påbörjat ett pilotprojekt med E.ON för att undersöka hur effekttoppar kan kapas. Piloten är ett sätt att utveckla både teknik och affärsmöjligheter i samma process.

Under året nåddes Nöjd Kund-index (NKI) 64 vilket är en minskning gentemot föregående år. Bolaget har under 2021 arbetat med åtgärder för att öka kundnöjdheten, såsom digitala lösningar och test av utökade öppettider. Dessa implementerades efter att kundundersökningen ägt rum. Under 2022 intensifieras arbetet med att bättre bemöta kundernas förväntningar ytterligare.

FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets utgång till 325 (324) fastigheter. Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick till 1 700 314 kvadratmeter (1 667 491) och antalet lägenheter till 25 876 (25 302). Antalet lokaler uppgick till 1 010 (1 023) med en yta om 181 228 kvadratmeter (181 272).

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 1 147 miljoner kronor (1 190). Av investeringarna avsåg 882 miljoner (954) nybyggnad, inklusive mark och förvärv. Projektet lokal- och vind till hem samt ombyggnad och förbättringar i befintligt bestånd motsvarade 242 miljoner (219). Därtill gjordes investeringar i inventarier på 23 miljoner (18).

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 2021 uppgick underhållskostnaden till 471 miljoner kronor (410) vilket motsvarar 252 kronor per kvadratmeter (223). Totalt uppgick underhåll och investeringar i befintligt bestånd till 709 miljoner kronor (624) vilket motsvarar 379 kronor per kvadratmeter (340).

FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDEN

Marknadsvärdet på MKBs fastighetsbestånd beräknades vid årsskiftet till 48 223 miljoner kronor (42 208), vilket överstiger fastigheternas bokförda värden inklusive pågående ny- och ombyggnation med 31 617 miljoner (26 387). Årets värdering innebär en ökning av

marknadsvärdet med 14,3 procent jämfört med 2020. Värdeförändring i jämförbart bestånd uppgick till 11,3 procent. Värderingen är genomförd med hjälp av en avkastningsbaserad metod där framtida driftnetton och restvärdet bedöms för varje enskilt värderingsobjekt. Marknadsvärderingen föranledde återtagande av tidigare nedskrivningar (reverseringar) med totalt 76 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.

Finansnettots utveckling

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

MKBs finansnetto minskade med 8 miljoner kronor och uppgick till -95 miljoner (-103). Under 2021 ökade nettolåneskulden med 751 miljoner kronor. På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 0,5 procent. Inkluderat räntederivatet uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 0,9 procent (1,0). Vid utgången av året uppgick löptiden i ränteportföljen till 2,8 år (3,2).

Finansiell ställning

MKB har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 5 302 miljoner kronor (5 097) och soliditeten till 30 procent (31). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärde uppgick bolagets justerade soliditet före justering av skatteeffekter till 75 procent (73).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 10 965 miljoner kronor (10 214). Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värden uppgick till 73 procent (70) och belåningsgraden i förhållande till fastigheternas marknadsvärde till 23 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 4 415 miljoner kronor (4 665). Dessa avtal förfaller under perioden 2022-2025 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 obligationslån med fast ränta med spridning på olika löptider och med syftet att minska resultatsvängningar på grund av stigande marknadsräntor.

I syfte att begränsa kortsiktig resultatpåverkan på bolagets netto av räntekostnader och ränteintäkter ska risken vid 1 procentenhets förändring av marknadsräntorna understiga 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 101 miljoner kronor till 2 477 miljoner (2 376). Hyresökningen består av tillkommande hyror från nyproduktion, hyreshöjning från april motsvarande 0,75 procent samt tillkommande hyror i befintligt bestånd i samband med standardhöjningar av lägenheter.

DRIFTSKOSTNADER

MKBs driftskostnader ökade under 2021 med 43 miljoner kronor eller 14 kronor per kvadratmeter. Kostnadsökningen är bland annat hänförlig till central kostnadsökning med anledning av utökat bestånd. Taxebundna kostnader är också en del av ökningen.

Driftskostnader kr/kvm

	2021	2020
Reparationer och skador	-92	-102
Skötsel	-75	-76
Renhållning	-32	-29
Vatten	-42	-41
El	-37	-27
Uppvärmning	-102	-96
Övriga driftskostnader	-43	-36
Kabel TV	-6	-7
Summa driftskostnader	-429	-414

PERSONALKOSTNADER

MKBs personalkostnader ökade med 18 miljoner kronor under 2021. Kostnadsökningen berodde främst på helårseffekter av tidigare rekryteringar, nyrekryteringar samt årlig lönerevision.

FASTIGHETSSKATT OCH SKATTESITUATION

Fastighetsskatten uppgick under 2021 till 47 miljoner kronor (49) eller 25 kronor per kvadratmeter (27). Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på fastigheterna och skattemässigt värde uppgick vid utgången av året till 1 943 miljoner kronor (1 915). Temporära skillnader för finansiella instrument uppgick till 7 miljoner kronor (13).

RESULTAT

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 412 miljoner kronor (330) och årets resultat efter skatt uppgick till 214 miljoner kronor (111).

MEDARBETARE

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årsskiftet till 352 personer (331). Bolaget har under året bland annat utökat bemanningen inom förvaltningsorganisationen samt ersatt tidigare konsulttjänster med nyanställningar inom IT-relaterade tjänster. Snittåldern bland de tillsvidareanställda var 45 år (44).

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har en hållbarhetsrapport upprättats. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten återfinns enligt följande; affärsmodell, risker och riskhantering sidorna 8-9, väsentliga hållbarhetsfrågor, styrning samt resultatindikatorer sidorna 2-3, 6-7, 10, 12-25.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Den allmänna efterfrågan på hyresbostäder i regionen är mycket stor. Resultat efter finansnetto för 2022 bedöms till 306 miljoner kronor. Resultatprognosen kan komma att påverkas av osäkerhetsmoment som räntor och energikostnadsutveckling. Eventuella nedskrivningsrisker skulle kunna förekomma 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 2022 beräknas till cirka 1 681 miljoner kronor inklusive förvärv av mark. Ytterligare fastighetsförvärv kan tillkomma. Av investeringarna avser cirka 678 miljoner förbättrings- och underhållsinvesteringar i befintligt bestånd.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Bolaget arbetar vidare för ökade förutsättningar att hålla

en fortsatt hög nyproduktionstakt. Prognosen är att nyproduktionsmålet för innevarande treårsperiod (2020-2022) inte fullt ut kommer att nås och fortfarande krävs ansträngningar för att nå målbilden att producera 2 250 nya lägenheter under perioden 2023-2025. En av strategierna för bolaget är att fortsätta söka göra förvärv i staden och samverka med andra aktörer i stadsutvecklingsprojekt. Bolaget eftersträvar fortsatt stark samverkan med stadens relevanta förvaltningar för att säkra tillflödet av byggrätter.

Arbetet med att kapa kostnader för mark och planprocesser intensifieras och möjligheten att pressa kostnader i upphandlingsprocesser utvecklas.

Covid-19 pandemin har haft en begränsad effekt på bolaget under de senaste två åren. Bedömningen är att effekten även i fortsättningen blir begränsad.

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen och bedöms kunna ge vissa negativa effekter för bolaget. Det handlar om ökade kostnader inom några områden som sannolikt inte kan kompenseras rakt av med effektiviseringsinsatser samt ökade risker för leveransförseningar. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten. Bolaget följer utvecklingen noga och förbereder åtgärder för att begränsa eventuella effekter.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 567 780 684
årets vinst	180 913 707
	2 748 694 391

disponeras så att utdelning sker med 3,52 kronor per aktie

utdelning enligt huvudregel	2 866 360
utdelning för kommunens kostnader för bosociala åtgärder	50 000 000
i ny räkning överföres	2 695 828 031
	2 748 694 391

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

KONCERNENS RÄKENSKAPER

RESULTATRÄKNING (MKR)	2021	2020	2019	2018	2017
Omsättning	2 611	2 491	2 339	2 206	2 115
Rörelsens kostnader med återläggning av av- och nedskrivningar, övriga rörelsekostnader samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar.	-1 740	-1 655	-1 566	-1 402	-1 403
Rörelseresultat med återläggning av av- och nedskrivningar, övriga rörelsekostnader samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	871	836	773	805	712
Avskrivningar	-431	-405	-371	-336	-313
Återföring av nedskrivning och nedskrivning fastigheter	76	15	38	13	30
Övriga rörelsekostnader	-9	-13	-19	-30	-19
Finansiella poster	-95	-103	-96	-83	-74
Resultat efter finansiella poster	412	330	325	368	335

BALANSRÄKNING (MKR)	2021	2020	2019	2018	2017
Anläggningstillgångar exklusive obligationer	16 842	16 019	15 256	13 737	12 629
Omsättningstillgångar exklusive likvida tillgångar	614	469	443	229	330
Likvida medel	5	0	0	0	12
Summa tillgångar	17 461	16 489	15 699	13 966	12 971
Eget kapital	5 302	5 097	4 969	4 895	4 650
Avsättningar	417	410	425	424	463
Lån	10 965	10 214	9 434	8 061	7 210
Övriga långfristiga skulder	19	17	26	36	31
Kortfristiga skulder exklusive lån	758	751	844	550	616
Summa skulder och eget kapital	17 461	16 489	15 699	13 966	12 971

NYCKELTAL	2021	2020	2019	2018	2017
Direktavkastning %	5,9	6,0	6,1	6,9	6,6
Avkastning på eget kapital %	7,9	6,6	6,6	7,7	7,4
Avkastning på totalt kapital %	3,0	2,8	2,9	3,4	3,4
Räntetäckningsgrad, ggr	9,2	8,1	7,9	9,7	9,3
Soliditet %	30,4	30,9	31,7	35,0	35,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	1,9	1,8	1,1	1,5
Investeringar, mkr	1 147	1 190	1 955	1 536	1 354
Operativt kassaflöde, mkr	776	733	677	721	637
Genomsnittlig skuldränta kalenderåret, %	0,9	1,0	1,1	1,0	1,1
Driftnetto, kr/kvm	504	504	433	463	420
Driftskostnader, kr/kvm	678	678	622	592	588
Underhållskostnader, kr/kvm	252	223	257	214	219

FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER	2021	2020	2019	2018	2017
Vakansgrad uthyrningsbara bostäder	0,4	0,3	0,0	0,0	0,0
Vakansgrad bostäder	0,7	0,6	0,5	0,4	0,5
Flyttningsfrekvens bostäder	17,7	16,5	11,7	10,3	11,9
Totalavkastning %	13,2	6,3	7,5	6,5	5,3

RESULTATRÄKNINGAR

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	NOT	2021	2020	2021	2020
RÖRELSSENS INTÄKTER					
Nettoomsättning	4	2 477	2 376	2 292	2 218
Aktiverat arbete för egen räkning		13	15	10	12
Andelar i intressebolags resultat		6	3	-	
Övriga rörelseintäkter	5	115	97	94	69
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 611	2 491	2 396	2 299
RÖRELSSENS KOSTNADER					
Driftskostnader	6	-803	-760	-772	-732
Underhåll	7	-471	-410	-467	-401
Fastighetsskatt		-47	-49	-44	-44
Övriga externa kostnader	8, 9	-132	-167	-117	-153
Personalkostnader	10	-288	-270	-287	-270
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-431	-405	-368	-351
Återföring av nedskrivning av fastigheter		76	15	76	15
Övriga rörelsekostnader		-9	-13	-9	-13
Summa rörelsens kostnader		-2 104	-2 058	-1 988	-1 949
Rörelseresultat	3	507	433	408	350
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	8	11	35	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-103	-114	-103	-114
Resultat efter finansiella poster		412	330	340	250
Bokslutsdispositioner	14	-119	-175	-88	-111
Resultat före skatt		292	155	252	139
Skatt	15	-78	-44	-71	-40
Årets resultat		214	111	181	99

BALANSRÄKNINGAR

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	NOT	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Parkeringsrätter	16	64	45	39	19
Summa immateriella anläggningstillgångar		64	45	39	19
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	17	15 184	14 563	12 177	11 621
Maskiner och andra tekniska anläggningar	18	60	47	40	31
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	1 422	1 258	932	891
Summa materiella anläggningstillgångar		16 665	15 868	13 149	12 543
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20, 21	-	-	549	536
Fordringar hos koncernföretag		-	-	71	114
Andelar i intressebolag och gemensamt styrda företag	22, 23	101	94	78	78
Andra långfristiga fordringar	24	12	13	11	13
Summa finansiella anläggningstillgångar		113	107	709	741
Summa anläggningstillgångar		16 842	16 019	13 897	13 303
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		18	20	12	13
Fordringar hos koncernföretag	25	489	391	2 555	2 195
Övriga fordringar		91	36	56	19
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		16	22	10	18
Summa kortfristiga fordringar		614	469	2 633	2 245
Kassa och bank		5	0	5	0
Summa omsättningstillgångar		619	469	2 638	2 245
SUMMA TILLGÅNGAR		17 461	16 489	16 535	15 548

BALANSRÄKNINGAR

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	NOT	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
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		-	-	2 568	2 481
Annat eget kapital inklusive årets resultat		3 802	3 597	181	99
Summa fritt eget kapital		3 802	3 597	2 749	2 580
Summa eget kapital		5 302	5 097	4 454	4 285
AVSÄTTNINGAR					
Uppskjuten skatteskuld	28	407	398	385	384
Övriga avsättningar	29	9	12	9	12
Summa avsättningar		417	410	394	396
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
Skulder till koncernföretag	31	10 965	7 159	10 965	7 159
Övriga skulder		19	17	17	16
Summa långfristiga skulder		10 984	7 176	10 982	7 175
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		165	114	136	65
Skulder till koncernföretag	31	180	3 282	173	3 250
Skatteskulder		1	0	6	0
Övriga skulder		22	19	21	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	390	390	369	358
Summa kortfristiga skulder		758	3 806	705	3 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 461	16 489	16 535	15 548

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

KONCERNEN	Aktiekapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Mkr			
Ingående eget kapital 2020-01-01	1 500	3 470	4 970
Utdelning		-98	-98
Aktieägartillskott		114	114
Årets resultat		111	111
Ingående eget kapital 2021-01-01	1 500	3 597	5 097
Utdelning		-83	-83
Aktieägartillskott		71	71
Årets resultat		214	214
Justering		3	3
Utgående eget kapital 2020-12-31	1 500	3 802	5 302

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
MODERBOLAGET	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Mkr				
Ingående eget kapital 2020-01-01	1 500	205	2 464	4 169
Utdelning			-98	-98
Aktieägartillskott			114	114
Årets resultat			99	99
Ingående eget kapital 2021-01-01	1 500	205	2 580	4 285
Utdelning			-83	-83
Aktieägartillskott			71	71
Årets resultat			181	181
Utgående eget kapital 2021-12-31	1 500	205	2 749	4 454

KASSAFLÖDESANALYSER

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	Not	2021	2020	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat		507	433	408	350
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		359	407	295	352
Betald ränta		-113	-113	-78	-108
Betald skatt		-68	-93	-64	-87
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		686	634	561	507
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>					
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-188	-18	-394	-356
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		68	-34	97	63
Kassaflöde från den löpande verksamheten		565	582	264	214
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av aktier i dotterbolag		-	-	-13	-9
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-21	-6	-21	-6
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 150	-1 164	-903	-853
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	-	1	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-2	-10	-	-
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-	-	1	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 173	-1 180	-935	-872
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Erhållna aktieägartillskott		114	107	114	107
Utbetald utdelning		-83	-97	-83	-97
Koncernbidrag		-175	-167	-111	-98
Upptagna lån		7 803	6 224	7 803	6 214
Amortering av lån		-7 053	-5 444	-7 053	-5 444
Nettoförändring depositioner		6	-4	6	-4
Värdeöverföring		-	-21	0	-21
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		613	598	676	657
Årets kassaflöde		5	0	5	0
Likvida medel vid årets början		0	0	0	0
Likvida medel vid årets slut		5	0	5	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 intressebolag som värderas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar.

VÄRDERINGSPRINCIPER KONCERNREDOVISNINGEN

I koncernredovisningen konsolideras moderbolaget och samtliga dotterbolags verksamheter fram till och med den 31 december 2021. Dotterbolag 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 dotterbolagets egna kapital vid förvärvet.

Moderbolaget upprättar en förvärvsanalys per förvärvstidpunkten för att identifiera koncernens anskaffningsvärde, dels för andelarna, dels för dotterbolagets 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 intressebolag

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

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

VÄRDERINGSPRINCIPER RESULTATRÄKNINGEN

INTÄKTER

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

Operationell leasing

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

Försäkringsersättningar

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

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Ersättning till anställda

Till löner och andra ersättningar räknas skattepliktiga ersättningar till anställda som har redovisats som kostnad under räkenskapsåret samt årets förändring av semesterlöneskuld och andra lönerelaterade reserveringar. I begreppet ingår även 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 består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen består av följande poster:

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

Eget kapital i moderbolaget består av följande poster:

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

Operationell leasing

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

Avsättningar

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

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Fastighetsvärdering

Värderingen, som följer MSCI Svenskt Fastighetsindex riktlinjer, och har gjorts med en kombination av en avkastningsbaserad metod och ortprismetod, där den senare utnyttjas för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden. För kalkylering har analysverktyget Datscha använts. Värderingen baseras på 2022 års hyresnivå och drift- och underhållskostnader är anpassade efter objektens kvalitet.

Direktavkastningskrav har bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation från ett flertal värderingsinstitut samt efter interna analyser av genomförda fastighetsaffärer. För att säkerhetsställa värderingen har drygt 13 % av beståndet externvärderats av Svefa. Drifts- och underhållskostnader för bostäder ligger i intervallet 375 - 500 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 488 kronor/kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet, viktat utifrån användning, vid restvärdesberäkning uppgår till 3,7 % (4,0) och för bostäder på 3,5 % (3,8). Indata i värderingsmodellen framgår av tabellen.

Indata kassaflödeskalkyl

Värdetidpunkt	31 dec. 2021
Kalkylperiod	15 år
Inflation- och kostnadsutveckling	2 %
Drifts- och underhållskostnader, medel	488 kr/kvm
Vakansgrad bostäder	0,5 %
Direktavkastningskrav (bostäder)	2,25 - 4,5 %

Med utgångspunkt i ovanstående har marknadsvärdet på MKBs fastighetsbestånd vid värderings-tidpunkten 31 december 2021 bedömts till 48 223 miljoner kronor. Det bedömda marknadsvärdet i 31 december 2020 var 42 208 miljoner kronor. Efter justeringar för nyttillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, har värdeförändringen i jämförbart bestånd uppgått till 11,3 %.

NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

Av moderbolagets nettoomsättning utgjorde 7,2 % (7,5%) omsättning mot andra koncernföretag. Av rörelsekostnaderna utgjorde 9,2 % (8,8%) kostnader mot andra koncernföretag.

NOT 4 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Bostäder				
Totalhyra	2 270	2 172	2 129	2 058
Hysesbortfall	-31	-18	-29	-18
Självförvaltning	-2	-2	-2	-2
Hysesreduceringar	-10	-9	-10	-8
	2 228	2 143	2 088	2 030
Lokaler				
Totalhyra	233	215	187	167
Hysesbortfall	-32	-17	-29	-13
Hysesreduceringar	-7	-7	-6	-7
	195	191	153	147
Garage och parkeringsplatser				
Totalhyra	63	52	59	51
Hysesbortfall	-8	-10	-8	-10
	54	42	51	41
Nettoomsättning	2 477	2 376	2 292	2 218

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	
	2021	2020	2021	2020
Bredband	53	50	-	-
Övriga förvaltningsintäkter ¹⁾	62	47	94	69
Summa	115	97	94	69

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

NOT 6 DRIFTSKOSTNADER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Reparationer/löpande underhåll ¹⁾	-173	-188	-169	-185
Skötsel	-141	-140	-136	-137
Renhållning	-60	-52	-57	-50
Vatten	-78	-75	-74	-72
El	-70	-50	-66	-47
Bränsle	-190	-175	-182	-175
Tomträtt och servitut	-11	-10	-11	-9
Kabel-TV	-11	-13	-16	-15
Övriga driftskostnader	-69	-57	-60	-42
Summa driftskostnader	-803	-760	-772	-732

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	
	2021	2020	2021	2020
Inom ett år	10	9	10	9
Senare än ett år men inom fem år	39	34	39	34
Senare än fem år	0	0	0	0
Summa	49	43	49	43

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick till 10 mkr (8).

NOT 9 ARVODE TILL REVISORER

Kostnadsförd ersättning i mkr uppgår till:	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
<i>Grant Thornton Sweden AB</i>				
Revisionsuppdrag	-2	-2	-2	-1
	-2	-2	-2	-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	
	2021	2020	2021	2020
Medelantalet anställda²⁾				
Kvinnor	178	165	178	165
Män	215	200	215	200
	393	365	393	365
Löner och andra ersättningar				
Styrelse och verkställande direktör ¹⁾	-2	-2	-2	-2
Övriga anställda	-182	-162	-182	-162
	-184	-164	-184	-164
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör ¹⁾	0	0	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	-19	-22	-19	-22
Övriga sociala kostnader	-74	-68	-74	-68
	-93	-91	-93	-91
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-277	-254	-277	-254
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	63 %	50 %	63 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	37 %	50 %	37 %	50 %

1) Totala ersättningar till styrelsen (arvode utgår enligt bolagsstämans beslut inte till de styrelseledamöter som är fast anställda i något av bolagen som ingår i koncernen) 369 tkr (378). Lön och annan ersättning inklusive värdet av bilförmån till Verkställande direktören uppgår till 1 690 tkr (1 645). Under året har 349 tkr (360) betalats i ITP och ITPK-avgifter.

2) Medelantalet anställda omfattar samtliga anställda i bolaget. 2020 rapporterades endast tillsvidareanställda som uppgick till 325.

MKB Fastighets AB har ingått ett avtal med vd som innebär att vd vid uppsägning från bolagets sida erhåller 12 månadslöner.

I beloppet för löner och sociala kostnader har preliminär avsättning till MKBs Premiepensionsstiftelse gjorts med 7,8 mkr (10).

NOT 11 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	-411	-386	-357	-340
Maskiner och inventarier	-17	-16	-10	-11
Goodwill	-1	-1	-	-
Parkeringsrätter	-2	-1	-1	-1
Summa	-431	-405	-368	-351

NOT 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter, internt MKB	-	-	28	3
Orealiserade värdeförändringar, derivat	6	9	6	9
Övrigt	2	2	2	2
Summa	8	11	35	14

NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader, Malmö stad	-62	-76	-62	-76
Räntekostnader, internt MKB	-	-	0	0
Räntekostnader, derivat ¹⁾	-41	-37	-41	-37
Övriga finansiella kostnader	0	-1	0	-1
Summa	-103	-114	-103	-114

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

NOT 14 KONCERNBIDRAG

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Lämnade koncernbidrag	-119	-175	-117	-145
Erhållna koncernbidrag	-	-	28	34
Summa	-119	-175	-88	-111

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 20,6 % (21,4 %) och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande. Uppskjuten skatt för 2021 (samt 2020) är beräknad med 20,6%.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-78	-49	-70	-49
Uppskjuten skatt	0	5	-1	9
Totalt redovisad skatt	-78	-44	-71	-40

Avstämning av effektiv skatt

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	292	155	252	139
Skatt enligt gällande skattesats	-60	-33	-52	-30
Ej avdragsgilla kostnader	-1	0	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	1	2	1	-
Justering av tidigare års skatt	-3	-14	-4	-14
Skattemässiga justeringar	-10	-3	-14	-5
Skattemässigt underskottsavdrag	-1	-1	-	-
Förändring uppskjuten skatt	-5	5	-1	9
Ej skattemässig andel i intressebolag	1	1	-	-
Redovisad effektiv skatt	-78	-44	-71	-40
Genomsnittlig skattesats uppgår till	26,8%	28,5%	28,2%	28,7%

NOT 16 PARKERINGSRÄTTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47	41	20	14
Inköp	21	6	21	6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68	47	41	20
Ingående avskrivningar	-2	-1	-1	0
Årets avskrivningar	-2	-1	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4	-2	-2	-1
Utgående redovisat värde	64	45	39	19

NOT 17 BYGGNADER OCH MARK

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 784	18 120	16 705	15 695
Inköp	80	0	80	0
Försäljningar/utrangeringar	-9	-22	-9	-22
Omklassificeringar	880	1 685	763	1 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 735	19 784	17 538	16 705
Ingående avskrivningar	-5 106	-4 718	-4 970	-4 643
Försäljningar/utrangeringar	4	13	4	13
Omklassificeringar	0	-15	-	-
Årets avskrivningar	-411	-386	-357	-340
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 512	-5 106	-5 323	-4 970
Ingående nedskrivningar	-115	-129	-114	-129
Återförda nedskrivningar	76	15	76	15
Omklassificeringar	-	-1	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-39	-115	-38	-114
Utgående redovisat värde	15 184	14 563	12 177	11 621
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Redovisat värde	15 184	14 563	12 177	11 621
Verkligt värde	48 223	42 208	43 791	38 329

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

NOT 18 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	488	470	173	162
Inköp	20	12	20	12
Försäljningar/utrangeringar	-1	0	-1	0
Omklassificeringar	10	6	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	517	488	192	173
Ingående avskrivningar	-441	-425	-142	-132
Försäljningar/utrangeringar	1	0	1	0
Årets avskrivningar	-17	-16	-10	-11
Utgående ackumulerade avskrivningar	-458	-441	-152	-142
Utgående redovisat värde	60	47	40	31

NOT 19 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 258	1 801	891	1 098
Inköp	1 047	1 152	804	834
Försäljningar/utrangeringar	7	-16	0	-10
Omklassificeringar	-890	-1 678	-763	-1 031
Summa	1 422	1 258	932	891

NOT 20 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	536	527
Inköp	13	9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	549	536
Utgående redovisat värde	549	536

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 Pålsteken 1 AB	559022-3185	100%	100%	500	13
MKB Halvslaget 1 AB	559021-7476	100%	100%	500	20
MKB Sjöscouten 1 AB	559022-3318	100%	100%	500	17
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	29
MKB Jägersro AB	559195-0588	100%	100%	50 000	1
MKB Godsfinkan AB	559073-4736	100%	100%	50 000	94
MKB Malmö Fastighets AB	559085-4724	100%	100%	50 000	1
MKB Nya Ellstorp AB	559275-0466	100%	100%	50 000	1
					549

NOT 22 ANDELAR I INTRESSEBOLAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99	89	78	78
Inköp	8	10	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107	99	78	78
Ingående nedskrivningar	-4	-3	-	-
Årets nedskrivningar	-1	-1	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6	-4	0	0
Utgående redovisat värde	101	94	78	78

NOT 23 SPECIFIKATION ANDELAR I INTRESSEBOLAG 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	93	559085-4708	Malmö
SMT Malmö Partner Holding AB	45%	45%	2 250	3	559194-9010	Malmö
Nya Ellstorp Holding AB	44%	44%	2 190	5	559275-0458	Malmö
				101		

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
				78		

NOT 24 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	13	10	13	10
Årets förändring övrigt	-1	2	-2	2
Utgående värde	12	13	11	13
Utgående redovisat värde	12	13	11	13

NOT 25 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Koncernen

Av kortfristiga fordringar till koncernföretag är 400,5 mkr (268,0) 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 2 510,5 mkr (2 152,5) 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	2 568
årets vinst	181
Summa	2 749
disponeras så att	
utdelning sker med 3,52 kronor per aktie enligt huvudregel	3
utdelning för kommunens kostnader för bosociala åtgärder sker med	50
i ny räkning överföres	2 696
Summa	2 749

NOT 28 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader och mark	412	406	388	388
Maskiner, inventarier och installationer	-1	-2	-1	-2
Finansiella anläggningstillgångar	-2	-3	-2	-3
Underskott	-1	-4	-	-
Obeskattade reserver	0	1	-	-
Utgående redovisat värde	407	398	385	384

NOT 29 AVSÄTTNINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Övriga avsättningar				
Belopp vid årets ingång	12	22	12	22
Förändring avsättningar under året	-2	-10	-2	-10
Summa	9	12	9	12

NOT 30 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Koncernföretag Malmö stad	10 965	7 159	10 965	7 159
Depositioner	16	9	14	8
Finansiella instrument	3	7	3	7
Summa	10 984	7 176	10 982	7 175

NOT 31 LÅNENS FÖRFALLOSTRUKTUR

KONCERNEN				
LÅNENS FÖRFALLOSTRUKTUR	INOM 1 ÅR	1-5 ÅR	> 5 ÅR	SUMMA
Koncernföretag Malmö stad ¹⁾	0	9 360	1 605	10 965
Depositioner	0	0	16	16
Finansiella instrument	4	3	0	7
Summa	4	9 363	1 621	10 988

MODERBOLAGET				
LÅNENS FÖRFALLOSTRUKTUR	INOM 1 ÅR	1-5 ÅR	> 5 ÅR	SUMMA
Koncernföretag Malmö stad ¹⁾	0	9 360	1 605	10 965
Depositioner	0	0	14	14
Finansiella instrument	4	3	0	7
Summa	4	9 363	1 619	10 986

Belopp avseende finansiella instrument som förfaller inom 1 år har klassificerats som kortfristig skuld.

¹⁾ Under 2021 har villkoren för de lån som bolaget har hos Malmö stad, genom beslut i kommunfullmäktige 210930, ändrats så att bolaget har en ovillkorlig rätt att förlänga alla lån som förfaller under 2022 till minst ett år efter utgången av 2021. Alla lån som förfaller under 2022, och som bolaget inte planerar att återbetala, har därför klassificerats om långfristiga.

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Personalrelaterade kostnader	36	44	36	44
Förskottsbetalda hyror	189	184	176	171
Övriga poster	166	163	158	144
Summa	391	390	370	359

NOT 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

Borgensförbindelsen avser dotterbolaget MKB Malmö Fastighets AB, som ingått avtal med dåvarande koncernföretag 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 till fyllest.

NOT 34 KONCERNUPPGIFTER

Moderbolaget är ett helägt dotterbolag 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.

Covid-19 pandemin har haft en begränsad effekt på bolaget under de senaste två åren. Bedömningen är att effekten även i fortsättningen blir begränsad.

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen och bedöms kunna ge vissa negativa effekter för bolaget. Det handlar om ökade kostnader inom några områden som sannolikt inte kan kompenseras rakt av med effektiviseringsinsatser samt ökade risker för leveransförseningar. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten. Bolaget följer utvecklingen noga och förbereder åtgärder för att begränsa eventuella effekter.

STYRELSENS UNDERSKRIFT

Malmö den 28 mars 2022

Lars-Erik Lövdén
Ordförande

Marie Thelander Dellhag
Verkställande direktör

Emil Eriksson
Ledamot

Sara Mellander
Ledamot

Björn Gudmundsson
Ledamot

Morgan Svensson
Ledamot

Anja Nordberg Sonesson
Ledamot

Anders Olin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 31 mars 2022

Grant Thornton Sweden AB

Mats Pålsson
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats 31 mars 2022

Pia Landgren
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för MKB Fastighets AB för år 2021, vilka finns på sidorna 30-45 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisorsrapport. Den andra informationen finns på sidorna 2-29 och 48-56. Det skall dock noteras att delar av dessa sidor ingår i bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport och behandlas i avsnittet Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten sist i Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några

väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risken 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för MKB Fastighets AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten, vilken ingår på sidorna 2-3, 6-10 och 12-25 i detta dokument, och för att den är upprättad i enlighet med redovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för mitt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 31 mars 2022

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 2021

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 IT-säkerhet.

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 31 mars 2022

Pia Landgren
Lekmannarevisor

LEDNING



MARIE THELANDER DELLHAG
Verkställande direktör
Född 1971, anställd 2018



KARIN SVENSSON
HR-chef
Född 1965, anställd 1991



EMMA CEDERMARKER BELEC
Förvaltningschef
Född 1978, anställd 2000



CHRISTINA LUNDBY
Fastighetsutvecklingschef
Född 1973, anställd 2005



ANN-KRISTIN KATALINIC
CFO
Född 1975, anställd 2018



ULF NILSSON
Stabschef
Född 1960, anställd 2019



JONAS STARK
Affärsutvecklingschef
Född 1978, anställd 2020



FREDRIK JOHANSSON
Nyproduktionschef
Född 1969, anställd 2021

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
Projektledare digitalisering
Suppleant sedan 2019

ARBETSTAGARREPRESENTANTER



RITA THOMÉE
Arbetsagarrepresentant Vision, född 1962
Projektledare, affärsutveckling
Ordinarie sedan 2021
Suppleant 2019-2021



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



NINA BJÖRKMAN
Arbetsagarrepresentant Vision, född 1974
Infomaster
Suppleant sedan 2021



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

MKB HAR BYGGT MALMÖ I 75 ÅR

I 75 år har MKB och staden vuxit tillsammans. Med den Bostadssociala utredningen (1933-1946) lades grunden för den svenska bostadspolitiken och den allmännyttiga bostadsföretagen. 1946 bildades MKB.

1946

1940-talet

Vid starten förvaltar MKB 616 lägenheter, bland annat i barnrikehusen vid Nobelvägen.

1948 byggs MKBs första område Augustenborg som ett led i folkhemsbygget med stort fokus på service och fritid för de boende.

1950-talet

Under denna period byggs flera bostadsområden: Persborg, Lorensborg, Sorgenfri, Mellanheden, Limhamn och Pildammsstaden.

Områdena byggs med öppna barnvänliga utomhusytor, tvättstugor och fritidslokaler. I varje område finns fritidsföreningar som arrangerar aktiviteter.

1958 färdigställs bostadsområdet Lorensborg lagom till fotbolls-VM som spelades på Stadion just intill.

1960-talet

Växande bostadsköer leder till beslutet att det ska byggas 100 000 bostäder per år under 10 år, det så kallade miljonprogrammet (1965-1975). Under denna tid bygger MKB bland annat Segevång, Nydala, Gullviksberg, Kroksbäck och Rosengård.

1970-talet

MKB fortsätter att bygga och under detta decennium tillkommer områdena Lindängen, Oxie, Holma och Bellevuegården. 1979 bygger MKB sexvåningshus i kvarteret Lugnet där Malmös tidigare arbetarkvarter rivits några år tidigare. Efterfrågan på lägenheter i Malmö minskar dock och i slutet av decenniet står många lägenheter tomma. Detta är en period då många Malmöbor väljer att flytta till nybyggda villor i Malmös kranskommuner.

1980-talet

Arbetet med boendeflyttande och att engagera de boende sätter fart och 1985 startar idén kring självförvaltning. Hyresgästerna ska själva vara med och påverka och kunna se resultat av sitt engagemang både i området men också genom en lägre hyra.

Under denna period bygger MKB Fosiedalsgården och Dammfri samtidigt som beståndet i Lindängen och delar av Rosengård säljs. Huvudkontoret flyttar till Adlerfelts väg i Rosengård.



Området Mellanheden byggs på 1950-talet.
Foto: MKB

1990-talet

MKB startar bygget av området Potatiså kern med bostäder i hög kvalitet som ritats av världskända arkitekterna Moore, Ruble och Yudell.

För Malmö är 1990-talet ett decennium präglad av strukturomvandling och arbetslöshet. MKBs bosociala insatser växer fram, bland annat startar bolaget en egen arbetsförmedling Jobbakuten samtidigt som man sjösätter ett antal andra initiativ för att skapa fler jobb i staden.

2010-talet

Greenhouse MKBs spjutspetsprojekt inom hållbar livsstil och odling står klart i Augustenborg, området där MKB byggde sina första hus.

Under 2010-talet skapas affärsområdet MKB Student och bolaget bygger även sitt första kollektivhus.

2000-talet

Efter en lång period av låg efterfrågan vänder bostadsmarknaden och Malmö upplever på nytt bostadsbrist. Bomässan Bo01 innebär starten på utbyggnaden av stadsdelen Västra hamnen.

2007 utbryter en brand på Potatiså kern - den största branden i MKBs historia.



Området Lorensborg byggs på 1960-talet.



Området Bo100 hade 30-årsjubileum 2021.

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
Potatiså kern 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
Potatiså kern 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, 2018-2020
2010
2010
2010
2011
2011
2012, 2015
2012
2014

MKB BYGGER

Hyllie
Holma torg
Trevnaden
Greenhouse
Lokal till hem
Limhamn
Sorgenfri
Sofia
Kronborg
Katrinelund
Lindängen
Segevång

FÄRDIGSTÄLLT

2014-pågående
2015
2015
2016
2015-pågående
2016-pågående
2017, 2020, 2021
2018
2018-2019
2018-pågående
2019-2020
2020

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma hålls enligt information från Malmö stad den 27 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

