MKB FASTIGHETS AB
ÅRSREDOVISNING 2009

FRÅN ORD TILL HANDLING

MKB

REFLEKTIONER

HELST SPRINGER JAG PÅ KVÄLLEN, I MÖRKRET.

Det vilar ett lugn över kvarteren då, och tankarna kan fladdra fritt, det finns ju inte mycket annat för dem att göra när benen gör hela jobbet.

Ofta fantiserar jag kring det jag ser skärvor av genom fönstren i bostadsområdena jag passerar. För vad jag ser bortom gardiner och tapetval är våra drömmar och vår längtan, om det liv vi lever, om det liv vi vill leva. Jag tänker på hur viktigt boendet är, därför att det är kring det som vi formar vårt liv. Ingen annanstans kan vi på samma vis skapa oss själva.

Ja, boendet är kanske den viktigaste faktorn för att vi ska trivas med livet. Och ingen vill ha det som någon annan. Det som är perfekt för mig, är dåligt för dig, och där jag trivs, trivs inte du. Men gemensamt har vi att vi trivs bäst när vi själva får bestämma.

Att springa i Malmö är att bli medveten om stadens utveckling. Stadsdelarna kan avläsas som årsringar, och staden är inte större än att det går att röra sig genom årtiondena på ingen tid alls.

Tiden efter kriget, då trångboddhet och sanitära missförhållanden av det slag som skildras i Bo Widerbergs Kvarteret Korpen skulle byggas bort, gav oss moderna områden som Augustenborg, planerat som en stad i staden.

På sextiotalet skrek industrin efter arbetskraft och svaret på en rekordartad befolkningstillväxt i städerna blev miljonprogramsområden som Kroksbäck och Segevång, där det var viktigare att bygga åt många än att ta hänsyn till enskilda hyresgäster.

Trettio år senare var industrierna försvunna. Jag springer ofta förbi Västerfallet vid Ribersborg och tänker på hur länge lägenheterna med sin vidunderliga utsikt över stranden och sundet stod tomma i början av det hårda nittiotal då Malmö var nere för räkning. Men inget knäcker en kämpe som härdats i den ständiga motvinden. Malmö omformades och reste sig på nio som en modern kunskaps- och tjänsteinriktad stad.

Samtidigt försvann likriktningen. Jag minns vännernas glädje över att flytta in i Bo100 på Monbijougatan, där de fått utforma sin lägenhet exakt så som de ville ha den.

Öresundsbron har blivit stadens självklara symbol. Vi tar oss enkelt ner på kontinenten. Men kontinenten har också, äntligen, hittat hit. Bebyggelsen i Västra hamnen, med dess öppna planlösningar och huskroppar med knapp armlängds lucka, är mer centraleuropeiskt än nordiskt.

Ingenting har betytt så mycket för att blåsa nytt liv i Malmö som tillkomsten av en högskola. Malmös befolkning är nu den yngsta i landet, och därmed kommer synen på boende att förändras tidigare här än någon annanstans.

Jag springer söderut, mot Bunkeflo och Hyllie. Här växer Malmö i en takt som gör att jag varje gång ser nya hus. Hus som snart ska fyllas av nytt liv, nya drömmar, ny längtan.

Torbjörn Flygt, Författare

HISTORIA I KORTHET

1946
Malmö Kommunala Bostadsaktiebolag (MKB) bildades den 19 november 1946.

Augustenborg 1948–1952
Limhamn 1948–1951
Pildammsstaden 1950–1953
Mellanheden 1951–1953
Sorgenfri 1953–1955
Persborg 1954–1957
Lorensborg 1956–1959

Segevång 1959–1962
Nydala 1960–1963
Rosengård I, II, III 1962–1969
Gullviksborg 1964–1966
Kroksbäck 1966–1968

1965
Regeringen beslutar att det ska byggas 100 000 bostäder per år under tio år i det så kallade"Miljonprogrammet"

1940-talet 1950-talet 1960-talet

2000-talet

Bostadsbristen återkommer. MKB:s mål är att bygga 300-500 lägenheter per år.

Malmömodellen utvecklas av MKB och Hyresgästföreningen. Modellen ger standard och läge större betydelse än byggår.

MKB medverkar till att utveckla byggprocessen för att bygga nya lägenheter till lägre kostnad och högre kvalitet.

2004 ger MKB ut Rättviseboken och tar en debatt om begreppet rättvisa.

2006 får MKB en ny uthyrningspolicy.

2008 tas första spadtaget för åtta bokaler i Rosengård.

VD

Lars Birve, 2000-2007
Sonny Modig, 2007-

MKB BYGGER

Västra hamnen 2000–2001
2007–2009
Potatisåkern, etapp II 2000–2001
Augustenborg, senior 2001– 2002
Rönnen, studenthus 2003–2004
Hjärpen (City) 2005–2006
Haga (Bunkeflostrand) 2005–2006
Svante (Östervärn) 2007–2009
Hammars park 2007–2009
Bokaler, Rosengård 2009

Lindängen 1970-1972
Teknikern 1971
Oxie 1972
Holma 1972-1974
Bellevuegården 1973-1976
Lugnet 1979
Fosiedalsgården 1981
Dammfri 1983

1987
MKB visar vinst efter 20 år av förluster.

Västerfallet 1991
Bo100 1991
Husie gård 1993
Potatisåkern 1 1994–1995

1994
MKB byter namn till MKB Fastighets AB.

2001
En internationell bomässa, Bo01, pågår i Malmö. MKB bygger tre hus till mässan.

1970-talet 1980-talet 1990-talet 2000-talet

INNEHÅLL

INNEHÅLL
ÅRET I KORTHET – årets viktigaste händelser 2009 1
MKB I KORTHET 2
VD-ORD – ”Året då vi gick från ord till handling” 4
UTVECKLING – ”Vi arbetar för en tät stad som är ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar” 6
INVESTERINGAR –
Finanskrisen gav en tillfällig paus – den långsiktiga strategin ligger fast 10
Investeringar som bidrar till Malmös utveckling 12
UNDERHÅLL OCH RENOVERING – Inför stora utmaningar 16
MKB:s MILJÖARBETE – Bättre vanor största utmaningen 18
MEDARBETARE – Med möjlighet att påverka och växa 22
KOMMUNIKATION – En samtalande organisation 24
MALMÖS BOSTADSMARKNAD –
Malmö – en stad med positiv växtvärk 26
Tre röster om Malmös bostadsmarknad 29

EKONOMISK ÖVERSIKT
Fastighetsbestånd och kundstruktur 30
Resultatstruktur 32
Finansiering och finansiella risker 34
Fastigheternas värde 36
Känslighetsanalys 38
Räkenskapssammandrag och nyckeltal 39

MKB:s ÅRSREDOVISNING
Förvaltningsberättelse 42
Resultaträkningar 44
Balansräkningar 45
Eget kapital 46
Kassaflödesanalyser 47
Bokslutskommentarer 48
Noter 49
Förslag till vinstdisposition 52
Revisionsberättelse och Granskningsrapport 53

Redovisning enligt IFRS 54
Ledning 56
Styrelse 58
Ägardirektiv 60
Bolagsstyrning 62
MKB:s Fastighetsbestånd 63
Karta 72

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma hålls den 22 mars 2010, klockan 09.00 på MKB Fastighets AB (publ), huvudkontoret, Adlerfelts väg 3 i Malmö.

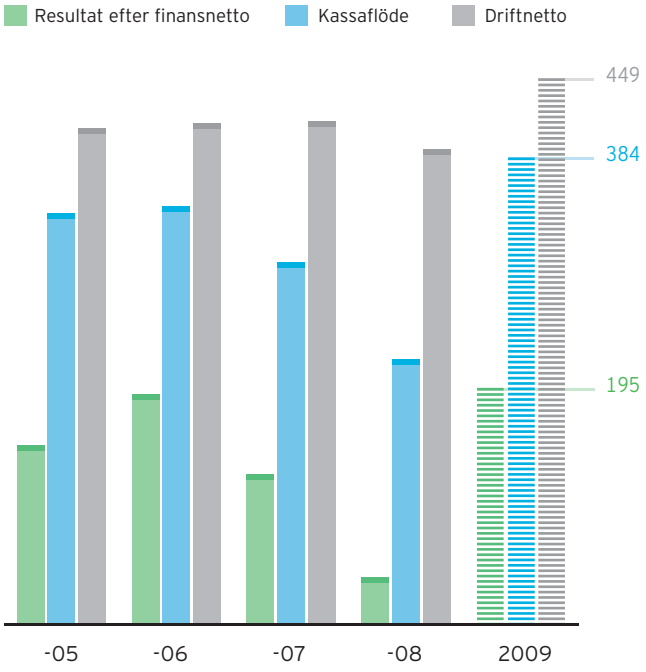
I enlighet med Kommunfullmäktiges beslut den 24 maj 1984 är årsstämman offentlig. Kommunfullmäktiges ledamöter äger rätt att ställa frågor vid stämman. Frågorna ska lämnas in skriftligt i förväg.

ÅRET I KORTHET

– årets viktigaste händelser 2009

RESULTAT I SAMMANDRAG (Mkr)	2009	2008
Omsättning	1 579	1 497
Resultat efter finansnetto	195	40
Bedömt marknadsvärde, fastigheter	16 926	16 008

RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESUTVECKLING (Mkr)



SUPERDRIFTNETTO
(driftnetto före underhåll, kr/kvm)

FRÅN ORD TILL HANDLING

Ledorden för 2009 var "Från ord till handling". Det innebar bland annat att MKB initierade ett omfattande program för att förnya och förbättra fastighetsbeståndet samtidigt som produktionen av nya hyresbostäder intensifierades ytterligare.

"URBAN AKUPUNKTUR"

MKB ökade insatserna för att förädla och förtäta i befintliga stadsstrukturer. Urban akupunktur innebär att genom punktvisa insatser bygga vidare på den hållbara och täta staden.

NYPRODUKTION

Totalt färdigställdes 235 lägenheter och vid årsskiftet pågick produktion av ytterligare 261 lägenheter. Investeringsvolymen i nya bostäder uppgick till 209 miljoner kronor.

OMRÅDESSTRATEGIER

Ett omfattande, internt strategiarbete för att långsiktigt utveckla och komplettera MKB:s bostadsområden utifrån bostadsmarknadens behov och kundernas värderingar pågick under året.

HYRESFÖRHANDLING

I januari 2009 träffades en överenskommelse med Hyresgästföreningen om att höja hyrorna med 3,3 procent från den 1 mars 2009.

"POSITIV VÄXTVÄRK"

Den 29 september var det premiär för MKB:s seminarieserie. Årets seminarium, "Positiv växtvärk", handlade om möjligheterna med en snabbt växande stad. Cirka 70 personer deltog.

LÄGENHETSUNDERHÅLL MED VALMÖJLIGHETER

Med arkitekturen som grund, och för att ge kunden ett modernare boende, utvecklade och introducerade MKB nya designkoncept för lägenhetsunderhåll. Kunden får ökade valmöjligheter avseende kök, badrum, färg på väggar, tapeter och golv.

RESULTAT OCH INVESTERINGAR

MKB:s resultat efter finansnetto steg till 195 miljoner kronor (40) beroende på bland annat tillfälligt, kraftigt sänkta räntor under senare delen av året.

Underhållet ökade till 237 kronor per kvadratmeter (231).

Underhåll och förbättringsinvesteringar uppgick till totalt 507 miljoner kronor (474). Bland annat beroende på renovering i större skala av stammar och badrum samt tak, fasader och fönster.

"MKB ska vara en ledande aktör på Malmös bostadsmarknad och ett föredöme för andra fastighetsägare."

Ur Ägarens direktiv

MKB I KORTHET

AFFÄRSIDÉ

MKB ska genom balanserad hyressättning och nyproduktion bidra till en positiv utveckling i Malmö. Verksamheten ska drivas utifrån ett affärsmässigt synsätt. Detta gäller även bolagets sociala insatser för ökad sysselsättning och minskat bidragsberoende.

MÅL

MKB:s övergripande mål återges i Ägarens direktiv.

- MKB ska vara en ledande aktör på Malmös bostadsmarknad och ett föredöme för andra fastighetsägare.
- MKB:s bostäder och områden ska tillgodose de boendes behov av trygghet, trivsel och service.
- MKB ska i alla delar av staden erbjuda ett brett utbud av prisvärda hyreslägenheter.

STRATEGIER

MKB:s övergripande strategi är att bidra till och stärka Malmös attraktionskraft.

UTVECKLING AV MALMÖ

MKB bidrar till att utveckla Malmö genom att vara en drivande aktör i stadsutvecklingen av den moderna staden och de urbana miljöerna. Det sker bland annat genom följande initiativ:

- Förtätning för att förstärka möjligheterna till ett aktivt stadsliv genom ny-, om- och tillbyggnad.
- "Urban akupunktur" innebär att MKB identifierar tomrummen och med punktvisa insatser skapar exempelvis mötesplatser där det tidigare saknades liv och rörelse.
- Stråk som binder samman olika delar av Malmö. Längs stråken skapas nya mötesplatser, nyproduktion av bostäder och plats för kommersiell verksamhet. Stråken stärker attraktionskraften av områden och värdet på fastighetsbeståndet.
- Produkt- och tjänsteutveckling av koncept som Ekostaden Augustenborg och Bokaler som kombinerar boende och affärsverksamhet.

FÖRVALTNING

Förvaltning av befintligt fastighetsbestånd med ett affärsmässigt fokus:

- Nära förvaltning – MKB:s koncept för kundnära förvaltning med cirka 25 områdeskontor.
- Självförvaltning genom delat ansvar för gemensamma utrymmen och områden i en fastighet.
- Behovsanpassat underhåll och renovering i det befintliga beståndet.
- Öka bostadsområdenas attraktivitet genom konceptutveckling av framtida boende och ökat serviceinnehåll.

PRODUKTION AV NYA HYRESBOSTÄDER

- MKB:s målsättning är att kunna producera 300-500 nya lägenheter om året om det enligt bolagets bedömningar finns en varaktig efterfrågan på dessa.
- MKB stävar alltid efter att bygga kostnadseffektivt med god kvalitet för lång hållbarhet och låga driftkostnader.

FÖRVÄRV AV FASTIGHETER

MKB genomför strategiska nyförvärv av fastigheter i lägen som kompletterar det befintliga beståndet, stärker hyresrätten och gynnar framtida utveckling av staden.

MKB I SIFFROR

FASTIGHETSBESTÅND OCH MARKNADSANDEL

MKB är Malmös största fastighetsbolag med 22 102 lägenheter och över 1 000 kommersiella lokaler. Det innebär att MKB har en marknadsandel på 33 procent av hyresrättsmarknaden och att bolaget är Malmös största hyresvärd. MKB:s andel av det totala bostadsbeståndet i Malmö uppgår till 15 procent.

De samlade hyresintäkterna under 2009 var 1,6 miljarder kronor.

FASTIGHETSVÄRDE OCH MARKNADSVÄRDE

Det bokförda värdet på MKB:s fastighetsinnehav är 7,1 miljarder kronor och marknadsvärdet uppskattas till cirka 16,9 miljarder kronor.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Under 2009 omsatte MKB 1 597 miljoner kronor. Resultatet efter skatt blev 158 miljoner kronor. Investeringsvolymen uppgick till 350 miljoner kronor inklusive standardhöjande åtgärder i fastighetsbeståndet.

HISTORIA OCH ÄGARE

HISTORIK

MKB grundades 1946. Fastighetsbeståndet bestod då av 616 lägenheter. Bolagets första byggprojekt var området Augustenborg som firade 60 år under 2009 och som fortfarande ingår i bolagets fastighetsbestånd.

ÄGARE

MKB Fastighets AB är ett kommunägt aktiebolag som ägs av Malmö stad.

STYRELSE OCH ÄGARDIREKTIV

MKB har en politiskt tillsatt styrelse som utses av Malmö stads kommunfullmäktige och speglar den partipolitiska sammansättningen. Styrelsen utgörs av nio ledamöter och fem suppleanter. Ordförande är Lars Svensson (S).

ORGANISATION

VÄRDERINGAR

MKB är en värderingsstyrd organisation som kännetecknas av ”den nära förvaltningen”. MKB:s kärnvärden är: vardagsnära, mångsidiga och modiga.

MEDARBETARE

MKB har cirka 275 medarbetare, varav hälften är direkt engagerade i kärnverksamheten ”den nära förvaltningen”.

LEDNING

Sonny Modig är MKB:s VD sedan 2007. I verkställande ledningen ingår även vice VD Haqvin Svensson och affärsutvecklingschef Susanne Rikardsson.

MKB har ett ledningsråd bestående av verkställande ledningen, de fyra fastighetscheferna och ytterligare sju personer som representerar olika nyckelfunktioner inom bolaget.

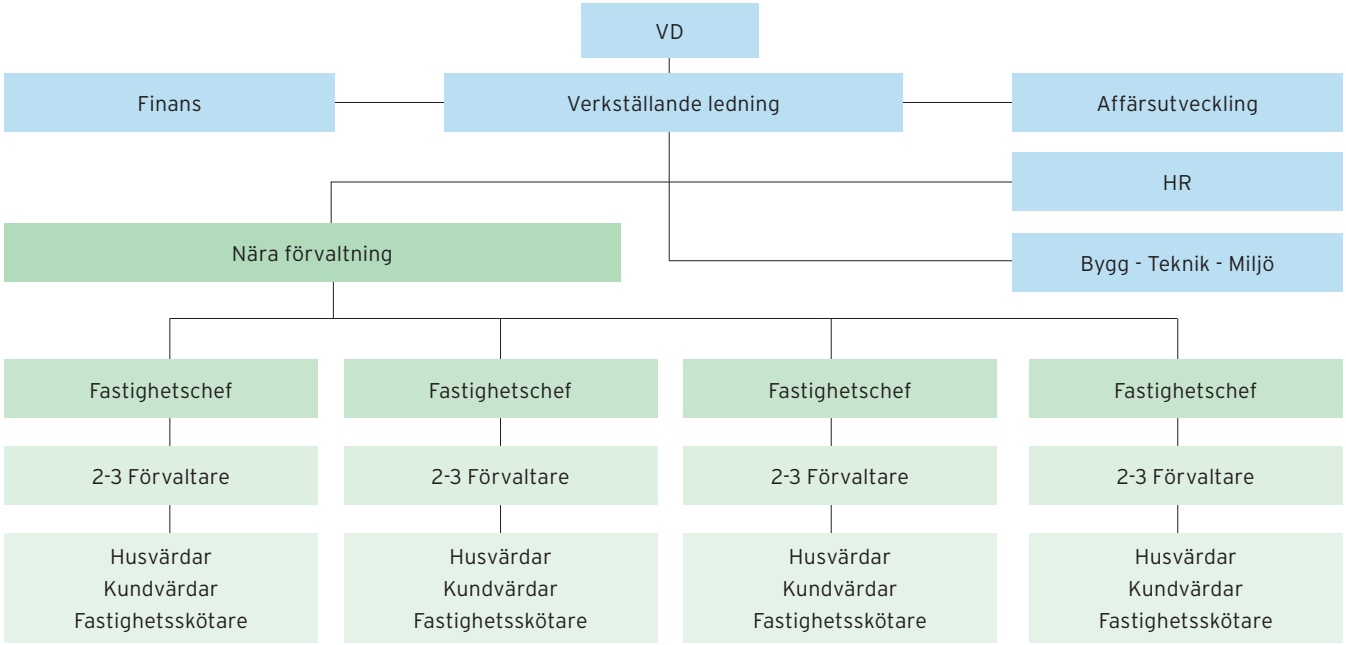
VÅR ORGANISATION

I nedanstående illustration redovisas grundprincipen för vår organisation.

I Finans ingår bland annat ekonomi, redovisning, IT, juridik och hyressättning. I Affärsutveckling ingår bland annat kommunikation, stadsutveckling och marknad. I Bygg, teknik, och miljö ingår bland annat nybyggnation och förvärv samt underhåll och renovering.

DEN NÄRA FÖRVALTNINGEN

Med uttrycket ”den nära förvaltningen” avses organisationen som förvaltar MKB:s fastighetsbestånd och som ansvarar för de dagliga kundrelationerna. I centrum finns fyra fastighetschefer som ansvarar för ett större antal bostadsområden. Deras respektive organisation leds av två till tre förvaltare som ansvarar för ett eller flera bostadsområden var. Många kunder möter dagligen någon representant från MKB i form av kundvärd, husvärd och fastighetsskötare.



2009 – ÅRET DÅ VI GICK FRÅN ORD TILL HANDLING

HUR VILL DU SUMMERA 2009?

Det som framför allt har präglat 2009 är att vi på bred front har gått "från ord till handling". Vårt program för att förnya och förbättra stora delar av fastighetsbeståndet rullade igång på allvar, samtidigt som vi ytterligare intensifierade vår satsning på produktion av nya hyresbostäder. Ett tredje område som vi har fokuserat särskilt på under 2009 är våra områdesstrategier, det vill säga strategier för hur vi långsiktigt ska utveckla och komplettera våra bostadsområden utifrån bostadsmarknadens behov och kundernas värderingar.

När jag summerar 2009 ser jag att MKB, trots ett mycket osäkert finansiellt läge vid årets början, inte bara har genomfört i stort sett allt vi föresatt oss. Vi har även uppnått ett bra ekonomiskt resultat och har ytterligare stärkt vår finansiella ställning. Det ger oss stor handlingsfrihet inför nästa år, både för att genomföra planerad nyproduktion och fortsatt förädling av vårt befintliga bostadsbestånd, men också för att förvärva attraktiva befintliga fastigheter, i syfte att stärka hyresrätten. Jag vill tacka MKB:s alla duktiga medarbetare som med sina goda insatser under det gångna året starkt har bidragit till att MKB har kunnat stärka sin position som en tydlig och attraktiv aktör på den regionala bostadsmarknaden.

HAR NI STÖRRE BEHOV AV ATT FÖRNYA FASTIGHETSBESTÅNDET ÄN ANDRA FASTIGHETSÄGARE?

Egentligen har vi inte större behov än andra fastighetsägare med samma åldersstruktur för beståndet. Av MKB:s cirka 22 000 lägenheter uppfördes mer än hälften före år 1975. Det är således en oproportionerligt stor andel av beståndet som under en tioårsperiod uppnår en ålder då det krävs betydligt större upprustning än normalt fastighetsunderhåll. Det handlar om allt från byte av tak och renovering av fasader till fönsterbyten, stambyten, badrumsrenoveringar och köksupprustningar. Under 2008 investerade vi 230 kronor per kvadratmeter i underhåll, vilket är ungefär 100 kronor mer per kvadratmeter eller totalt 130 miljoner kronor mer, än SABO-genomsnittet. För 2009 uppgick denna siffra till 237 kronor per kvadratmeter. Vi ser det som en självklarhet att vi som fastighetsägare tar ansvar för att på detta sätt förädla våra fastigheter och det kommer långsiktigt att bidra positivt till att upprätthålla en god lönsamhet.

HUR MYCKET SATSAR NI PÅ NYPRODUKTION?

Malmös befolkning växer i en takt som trotsar alla prognoser men på grund av lågkonjunktur och finanskris är det alldeles för få som vågar bygga nytt. MKB, som ägs av Malmö stad, förväntas ta ett större ansvar, och därmed högre risk, för att bygga nytt när efterfrågan är stor. Vi delar vår ägares bedömning av att det behöver byggas betydligt fler bostäder i Malmö, än vad som sker i dag. MKB är dock den enda aktören i Malmö som under 2009 har byggt i någon större omfattning. Bristen på bostäder är betydligt större än den årliga produktionsvolym som motiveras av andelen hushåll som faktiskt har råd att efterfråga nyproducerade bostäder.

HUR LÅNGT HAR NI KOMMIT NÄR DET GÄLLER OMRÅDESSTRATEGIERNA?

Under 2009 har vi ökat fokuseringen mot att förädla och förtäta i befintliga stadsstrukturer. Vi kallar det för "urban akupunktur" – som innebär att vi genom punktvisa insatser bygger vidare på den hållbara och täta staden. Staden bör enligt vår uppfattning växa organiskt, inifrån med nya "årsringar", snarare än genom att det byggs solitära "stadsöar" på åkermark frikopplat från staden i övrigt. En viktig del i vårt strategiarbete är att förstärka stråken mellan miljonprogramsområden och citykärnan. Längs stråken skapar vi nya mötesplatser för stadens invånare, bygger bostäder och ger plats för kommersiell verksamhet. Aktuella exempel är förtätning av områden som Rosengård, Sofielund, Augustenborg, Holma, Kroksbäck, Segevång och Östervärn. Bokalerna, som i år färdigställts längs stråket från området Herrgården i Rosengård till Möllevångstorget, är vi speciellt stolta över. Där har vi kombinerat boende med lokaler för kommersiell affärsverksamhet i direkt anslutning till bostaden.

VAD ÄR DU MINST NÖJD MED UNDER 2009?

Att vi inte har lyckats få ned priserna på nyproduktionen, vilket gör det svårt att bygga bostäder för hushåll med vanliga inkomster. Vi för en dialog med våra leverantörer och entreprenörer för att hitta mer rationella byggprocesser och hållbara lösningar. Vi har även under året förstärkt vår organisation genom att inrätta en enhet med särskild inköps- och upphandlingskompetens, som ska fungera som ett strategiskt och operativt stöd vid såväl nyproduktion som underhåll och förvaltning. Jag hoppas också på en förändring av upphandlingsreglerna i riktning mot en så kallad konkurrenspräglad dialog.

HUR HAR NI PÅVERKATS AV FINANSKRISEN OCH LÅGKONJUNKTUREN?

Redan i slutet av 2008 började vi att skapa en beredskap och ett handlingsutrymme för att kunna gå i flera olika riktningar, såväl vad det gäller underhåll och reparationer som vårt investeringsprogram. Under det första halvåret 2009 var det svårt att bedöma hur mycket som vi skulle våga satsa på nyproduktion och underhåll mot bakgrund av den osäkra finansieringssituationen på marknaden. Genom att vi var tidigt ute med att säkerställa finansiering så behövde vi dock aldrig prioritera det ena på bekostnad av det andra. Det innebar att vi under hösten, vid sidan av att underhållsarbetet kunnat genomföras i stort sett helt enligt planerna, kunde sätta igång med flera nya bostadsprojekt som Gyllins Trädgård, kvarteret Draken vid Bulltofta, Fäladsmarken i Segevång samt ombyggnad av kvarteret Svante vid Värnhemstorget.

NI SATSAR PÅ ATT BYGGA EN MER HÅLLBAR STAD – HUR FRAMSKRIDER ERT ARBETE PÅ MILJÖOMRÅDET?

2009 betraktar jag som lite av ett mellanår på miljöområdet även om vi har fortsatt med vårt miljöarbete. Vi fortsätter att minska vår energianvändning och andelen hushåll som källsorterar sitt avfall ökar stadigt. När det gäller miljösatsningarna i en enskild stadsdel är Ekostaden Augustenborg det bästa exemplet. Augustenborg är internationellt känt för öppen dagvattenhantering, grönskande innergårdar, gröna tak och källsortering av hushållsavfall. Vi använder Ekostaden Augustenborg som en "kuvös" för nya miljösatsningar, som när de testats och förfinats i praktiskt bruk i området, kan föras ut och användas i våra övriga bostadsområden. I Augustenborg planerar vi just nu bland annat för en förtätning med ett nytt höghus med passivhusteknik.

VILKA SATSNINGAR GÖR NI FÖR MEDARBETARNA?

Vi satsar som alla seriösa företag mycket på medarbetarnas fortbildning och kompetensutveckling i form av olika kurser kopplade till vars och ens yrkesroll. Men vi använder oss även av flera mindre vanliga grepp för att öka medarbetarnas kompetens. Våra återkommande "värderingsverkstäder" är exempel på hur vi tar fram gemensamma värderingar och diskuterar vad de innebär i praktiken, både ur ett kund- och ett medarbetarperspektiv. Vi formulerar ett antal dilemman som medarbetarna får ta ställning till under dessa värderingssituationer – det kan till exempel handla om hur vi undviker att handla på ett sätt som kan uppfattas diskriminerande eller hur vi hanterar klagomål från våra kunder.

HUR SER NI PÅ REGERINGENS BOSTADSPOLITISKA PROMEMORIA OM HYRESSÄTTNING?

Förslaget innebär att bruksvärdesprincipen kommer att fortsätta gälla men där de kommunala bostadsbolagens hyresledande roll försvinner. Som jag ser det överensstämmer förslaget väl med hur MKB arbetar idag och vill arbeta imorgon. Jag ser det som positivt att även de privata fastighetsägarna är med och förhandlar om hyran, det vill säga tar ansvar för sina egna bestånd. Det innebär i förlängningen en ökad konkurrens om kunderna, vilket vi välkomnar.

VILKA FÖRVÄNTNINGAR OCH MÅL HAR MKB FÖR 2010?

Jag tror på en fortsatt positiv utveckling för MKB även under 2010. Vi kommer att ta en aktiv del i förverkligandet av den täta och hållbara staden. Vår målsättning är att kunna producera 300-500 nya lägenheter om året om det enligt våra bedömningar finns en varaktig efterfrågan på dessa. Vi kommer också att fortsätta arbeta efter våra områdesstrategier och förnya, förtäta och förädla den befintliga staden. I det arbetet är våra mål att knyta områden som Holma, Kroksbäck, Sofielund och Rosengård närmare centrum. Vi kommer också att fortsätta utveckla och lyfta fram Ekostaden Augustenborg och där synliggöra våra satsningar på enegieffektiva och klimatsmarta lösningar. Ytterligare en viktig fråga blir att bygga prisvärda och långsiktigt hållbara bostäder även i östra delen av staden, det vill säga i Segevång, Östervärn och Bulltofta.

Den nära förvaltningen har alltid varit MKB:s främsta kännetecken. MKB var föregångare genom att introducera självförvaltning. Under 2010 avser vi att bygga vidare på dessa tankar och engagera nya självförvaltningsteam, men även tillföra nya aktiviteter inom ramen för modellen.

Jag ser MKB som en långsiktig aktör, som genom ett starkt engagemang i stadsutvecklings- och samhällsbyggnadsfrågor inte bara bidrar till att bygga en tät och hållbar stad, utan även skapar framtidstro och stolthet hos såväl våra kunder och våra medarbetare, som hos Malmö stads alla invånare. Det som är bra för MKB är bra för Malmö!

Sonny Modig
VD

UTVECKLING

Vi arbetar för en tät stad som är ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar

MKB utvecklar sin verksamhet på många sätt: stadsutveckling, produkt- och tjänsteutveckling, förvärv av fastigheter och nyproduktion. Under 2009 blev MKB riktigt erkänd som drivande samhällsaktör i stadsutvecklingen av Malmö. MKB har en metod för detta som fungerar. Den handlar om att förtäta staden och förstärka den genom att utveckla stråk mellan olika stadsdelar. Den kanske största framgången hittills är Bokalerna i Rosengård som är ett viktigt exempel på hur MKB utvecklar staden och skapar nya mötesplatser. Här kan man både bo och bedriva verksamhet i samma hus.

URBANISERINGEN GER UTVECKLINGSMÖJLIGHETER

Utvecklingen av MKB:s verksamhet påverkas av både urbaniseringen i Sverige och stadsplaneringen i Malmö. MKB har en aktiv omvärldsbevakning och följer utvecklingen av fastighetsmarknaden i Malmö, men även när det gäller trender på marknaden. Det kan gälla människors vanor och hur de rör sig i staden. I MKB:s bestånd finns över 22 000 lägenheter, vilket innebär att nästan var femte Malmöbo bor i en MKB-fastighet. Den nära kontakten med kunderna ger en god inblick i människors behov, beteenden och önskemål. Baserat på dessa kunskaper fattar MKB beslut om investeringar – såväl nybyggnationer och renoveringar som förvärv.

Malmö är en mångkulturell stad med skiftande boende: allt från miljonprogramsboende i Rosengård till havsnära boende i det internationellt uppmärksammade Ankarspelet i Västra hamnen. Här finns såväl utmaningar som möjligheter att utveckla staden och därmed MKB:s verksamhet.

Ett modernt stadsliv erbjuder intressanta jobb, spännande mötesplatser och en utvecklande kultur. Malmö arbetar aktivt med att stärka den täta staden, men det finns öar där utvecklingen inte går lika fort. De behöver införlivas med staden och här finns Malmös potential att växa.

URBAN AKUPUNKTUR FÖRSTÄRKER STADEN

Miljonprogramsområdena ligger bara tio minuter med cykel från Malmös centrum. Det finns stora ytor att bebygga, för både bostäder och kommersiell verksamhet.

Det finns också många goda tillfällen att skapa mötesplatser för stadens invånare. MKB arbetar med "urban akupunktur" för att förstärka staden:

Vi identifierar tomrummen och gör nålstick i olika områden. Genom att kartlägga rörelserna och flödena, det vi kallar stråk, kan vi förstärka stadslivet med mötesplatser, säger Susanne Rikardsson, affärsutvecklingschef på MKB.

Urban akupunktur handlar om att skapa en tät och hållbar stad. MKB har ett flertal visionära projekt som ligger långt fram i utvecklingen. Törnrosen Tower, beläget i Rosengård, är ett projekt som ska bekräfta ett mångkulturellt Malmö. Tornet ska fungera som en viktig symbol och ett landmärke. MKB bygger tornet med mindre lägenheter, för framför allt yngre människor. Det kan vara yngre som arbetar i Köpenhamn och får tillgång till ett nytt och fräscht boende i Rosengård.

En annan intressant process är området Augustenborg som har utvecklats till ett miljömässigt föredöme i hållbarhet. Stadsdelen var ett exempel på Per Albin Hanssons folkhemstanke. I slutet av 90-talet bestämde sig staden och MKB för att ta sig an Augustenborgs sociala problem. En satsning på att skapa en ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar stadsdel inleddes. Idag är Augustenborg en erkänd ekostad som har behållit den trivsamma 50-tals prägeln. Öppen dagvattenhantering, grönskande innergårdar, näckrosdammar, gröna tak, källsortering av hushållsavfall, passivhus, växthus och en vision om en fakultet med ekologisk inriktning är exempel på ekostaden och dess framtid. Under världsutställningen i Shanghai 2010 kommer ekostaden att visas upp som ett globalt föredöme för hållbar stadsutveckling.

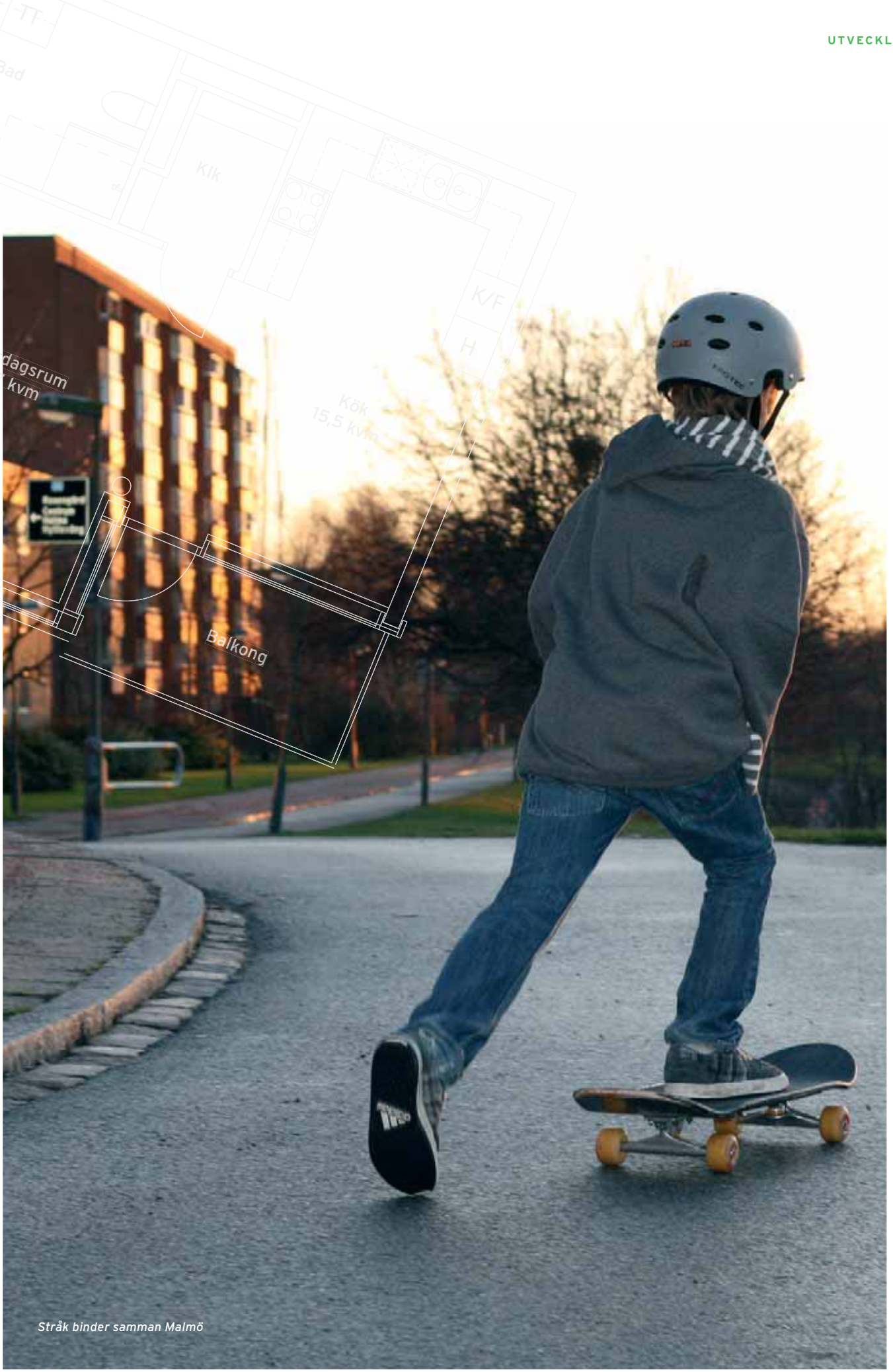
STRÅK BINDER SAMMAN MALMÖ

Under Malmös expansion finns det områden som blivit isolerade från andra delar av staden. Närservicen har blivit sämre i samband med att handel har försvunnit från de lokala torgen. Infrastrukturen planerades inte från start för att samspela med livet, och återvändsgator var vanligt förekommande.

Det är en stor utmaning att binda samman staden och göra fler områden tillgängliga för fler Malmöbor och besökare, säger Susanne Rikardsson.

Att skapa nya stråk mellan miljonprogramsområden och citykärnan stärker Malmös attraktivitet. För att kunna skapa stråken behöver barriärer rivas och nya förutsättningar för trafiken skapas. Det kan ske genom att anlägga belysning, bygga stationer och öppna upp gator för trafik.

Ett exempel är stråket mellan Möllevångstorget och Rosengård. När Citytunneln står klar 2010 förväntas Möllevångstorget med sin handel och sitt boende bli ännu mer attraktivt. Rosengård ligger en dryg kilometer från Möllevångstorget. Genom att skapa ett tydligt stråk binds områdena samman. Det planerade Fosiestråket är ett annat där det nyss nämnda Augustenborg kan knytas samman med stadsdelen Lindängen. Här skapas ett naturligt stråk där fem till



Stråk binder samman Malmö

Bokalerna kombinerar boende och affärsverksamhet

sex torg binds samman i en nord-sydlig grön struktur. Ett tredje exempel är stråket som binder ihop miljonprogramsområdena Holma och Kroksbäck med det nya Hyllie, en stadsdel som kommer att ha mycket att erbjuda i form av Malmö Arena, köpcentrumet Emporia samt nya bostäder och kontor.

När områden knyts samman breddas synen på närområde. Genom att förstärka stråken blir det mer välkomnande för människor som vill passera igenom, och med ökat folkliv följer en förbättrad service och en ökad trygghetskänsla. För MKB:s kunder innebär stråken att de kommer att bo i en mer attraktiv del av staden utan att behöva flytta. För MKB betyder det att fastighetsbeståndet ökar i värde. För staden ökar chanserna att minska de sociala problemen och känslan av otrygghet.

BOKALERNA KOMBINERAR BOENDE OCH AFFÄRSVERKSAMHET

Ytterligare ett sätt att förtäta staden är Bokalerna som är ett resultat av MKB:s produkt- och tjänsteutveckling. Som namnet säger är det hus som förenar boende och lokaler att bedriva affärsverksamhet i. Det kan vara att de boende startar kafé, frukthandel, frisör eller resebyrå. Entreprenörernas affärsidéer genomlyses av MKB och en extern konsult.

Det är en win-win-situation. Företagarna är trygga att de har fått hyreskontraktet på sina meriter, och vi minskar risken för vakanser, säger Susanne Rikardsson.

Bokalerna finns längs stråket som sträcker sig från området Herrgården i Rosengård till Möllevångstorget. MKB bygger om trevåningshus genom att bygga till en inglasad kommersiell del. Om konceptet faller väl ut kommer MKB att etablera bokaler även i andra delar av staden.

Vi hoppas kunna bidra till en mer levande stadsdel i Rosengård, en mötesplats där folk från olika kulturer kan mötas på ett nytt och spännande sätt, säger Susanne Rikardsson.

NÄRVARON ÄR EN STYRKA FÖR MKB

Den nära förvaltningen är ett av MKB:s kännetecken. MKB arbetar nära sina kunder och tillsammans arbetar de för att öka trivseln och tryggheten i bostadsområdena.

Sommaren 2006 tog MKB över 300 lägenheter i området Herrgården i Rosengård. Området har kännetecknats av trångboddhet, hårt slitage på lägenheterna och social oro. MKB:s strategi ”Från ord till handling” präglas av ett starkt engagemang. MKB:s medarbetare har gjort över 300 hembesök varje år hos de boende i syfte att lära känna varandra och skapa delaktighet. Varje trapphus har fått sin egen ungdomsvärd som ansvarar för sin trappa. Ett annat exempel är att barnen fick designa sina personliga mosaikmönster i entréerna. MKB har också byggt om gårdarna – även här har företaget fångat upp goda synpunkter i workshops med de boende. Kombinationen av fysiska och sociala insatser är en viktig förklaring till MKB:s framgångar i Herrgården.

UTBLICK 2010

För 2010 är MKB:s mål att de visionära projekten som Augustenborgs Greenhouse, Törnrosen Tower och seniorboendet i Limhamn ska få en ännu fastare form. Andra viktiga mål är att skapa moderna former för kollektivboende och arbeta med förtätning av Holma, Lorensborg och innerstaden. De är konkreta exempel på MKB:s strategi kring stråken och urban akupunktur.

Våra förväntningar på 2010 är att Malmös positiva växtvärk håller i sig och där MKB verkar som en långsiktig samhällsaktör. För MKB står samhällsnytta och affärsnytta inte i något motsatsförhållande, snarare tvärtom, avslutar Susanne Rikardsson.

Illustration: Jaenecke Arkitekter AB

"HIGH STREET LORENSBORG"

Lorensborgsgatan som en levande stadsgata med handel och kultur.

Spårväg och biltrafik kan samexistera med väl tilltagna ytor för cyklister, gående och uteserveringar.

INVESTERINGAR

Finanskrisen gav en tillfällig paus – den långsiktiga strategin ligger fast

MKB har en viktig uppgift i den fortsatta utvecklingen av Malmö. Bolaget har som målsättning att producera 300-500 nya lägenheter varje år för att möta en stadigt ökande efterfrågan på bostäder. Bolaget har därför en strategi för att kunna bygga nytt och förvärva fastigheter i lägen som kompletterar MKB:s befintliga bestånd.

Finanskrisen innebar ett tvärstopp på fastighetsmarknaden under andra halvåret 2008. Aktiviteten på bostadsmarknaden förblev därefter mycket liten även under 2009. Tydligast märktes detta på bostadsrättsmarknaden där nyproduktionen avstannade helt. Även antalet ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt minskade.

Krisen innebar ett tillfälligt stopp i produktionsstart av nya bostadsprojekt en bit in på 2009. Därefter tog MKB tag i de projekt som planerats sedan tidigare. Avbrottet innebar vissa förseningar, men i övrigt är planerna intakta.

LÄGET VIKTIGAST

Oavsett om det handlar om nybyggnation eller förvärv är läget den viktigaste faktorn för investeringsbeslutet. Det handlar om var i Malmö fastigheten finns, men också var i stadsdelen och till och med var i kvarteret. Dessutom gäller det att finna synergieffekter i förvaltning och fastighetsskötsel. Det är viktigt att hyresnivån ligger rätt och hur konkurrensen ser ut från såväl andra hyresvärdar som andra upplåtelseformer. Fastighetens skick och driftekonomin har också stor betydelse, liksom faktorer som kommersiell och offentlig service, utemiljö och infrastruktur.

När alla dessa faktorer analyserats, riskerna bedömts och kalkylen kontrollräknats ett antal gånger tar slutligen MKB:s styrelse beslut om den tänkta investeringen.

KÄNSLAN INTE OVÄSENTLIG

Mycket av det underlag som ligger till grund för investeringsbeslutet går att få fram genom interna eller externa databaser. Men i slutändan spelar lokalkännedom och känsla en stor roll.

Vilka områden är på uppgång? Vart söker sig ungdomar just nu för att äta och ta en öl? Vilken potential till utveckling finns? Vilken roll spelar området för utvecklingen av Malmö och på vilket sätt påverkar en eventuell investering denna utveckling? Det är frågor som är viktiga att ha med vid investeringsbeslutet, men där det inte alltid finns tillgång till data.

BEREDDA PÅ AFFÄRER

Hittills har marknaden för fastigheter ännu inte kommit igång ordentligt efter finanskrisen. Branschen har också anpassat sig snabbt till de lägre produktionsvolymerna och kostnaderna för nyproduktion har därför kunnat hållas uppe. MKB är dock hela tiden beredda när ett bra tillfälle dyker upp.

Bolagets målsättning är att med sund affärsmässighet producera 300-500 nya bostäder per år. Detta ska i första hand ske i enlighet med bolagets vilja till förtätning och utveckling av de stråk som binder samman staden.

MKB bedömer att bolaget har den organisation samt de strategier och processer som krävs för att nå dit. Även under 2009 kunde produktionstakten hållas på en jämförelsevis hög nivå.

ALLA TJÄNAR PÅ EN RÖRLIG BOSTADSMARKNAD

Ofta ses nyproduktion som det enda sättet att råda bot på bostadsbristen. Men det är bara en mindre del av sanningen. Lösningen ligger i en mer flexibel och rörlig bostadsmarknad för hela beståndet med låga transaktionskostnader och balanserad och förutsebar hyressättning som gör det lätt att byta bostad och upplåtelseform.

En bostadsmarknad där mindre byggherrar ges bättre förutsättningar att bidra till nyproduktion och ökad valfrihet. En bostadsmarknad med ett överskådligt och transparent regelverk både på statlig och kommunal nivå, och där planärenden handläggs snabbare och kommunala markpriser är flexiblare. En mer flexibel marknad skulle erbjuda en större frihet att välja bostad efter plånbok och preferens. Den skulle sannolikt motverka de största konjunktursvängningarna i produktionen och garantera att det byggs i alla upplåtelseformer.

UTMANINGAR INFÖR 2010 OCH 2011

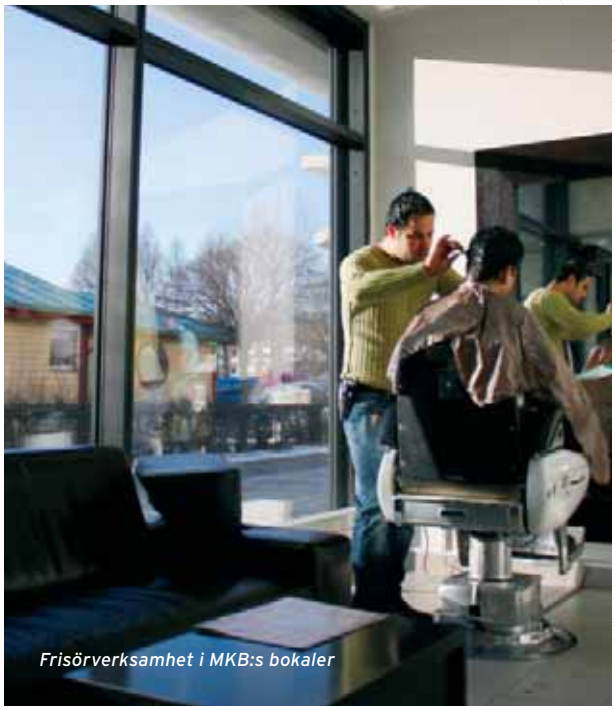
- Att få fram fler byggrätter över hela Malmö.
- Att hitta platser i MKB:s befintliga bestånd, där det går att förtäta med nya hus.

"Bostadsproduktionen tillsammans med förvärv och nyproducerade fastigheter /... / ska leda till att hyresrätten blir ett attraktivt och tillgängligt alternativ på bostadsmarknaden i Malmö."

Ur Ägarens direktiv

Ankarspelet i Västra hamnen
Kim Utzon Arkitekter a/s

Hammars park
FOJAB Arkitekter AB



Frisörverksamhet i MKB:s bokaler

INVESTERINGAR SOM BIDRAR TILL MALMÖS UTVECKLING

MKB håller en fortsatt hög investeringstakt för att kunna möta det ständigt växande behovet av bostäder i Malmö. Under 2009 färdigställdes 235 lägenheter.

FÄRDIGSTÄLLDA 2009

HAMMARS PARK

MKB har byggt fyra punkthus och fem lamellhus med sammanlagt 161 lägenheter i Hammars park, varav de sista 95 färdigställdes 2009.

Arkitekt är Stanislaw Wellin från FOJAB Arkitekter AB.

FLAGGSKEPPAREN

MKB har byggt 68 lägenheter i Flagghusen i Västra hamnen. Lägenheterna ligger i tre sammanhängande huskroppar som omsluter en grönskande innergård.

Arkitekt är Jonas Lloyd från Lloyd's Arkitektkontor AB.

BOKALER PÅ BENNETS VÄG

MKB har färdigställt åtta bokaler och två lokaler på Bennets väg. Bokalerna är ett sätt att förtäta i Rosengård samtidigt som de bidrar till att skapa förutsättningar för verksamheter och möten. Bokalerna ligger längs med stråket som binder samman Rosengård med Möllevångstorget.

Bokaler är lägenheter som är sammanbyggda med en lokal där kunden kan driva företag. Det kan vara en butik, ett kafé eller annan typ av öppen verksamhet. Man hyr bokalen av MKB. I hyreskontraktet bestäms hur bokalen får användas.

Arkitekt är Kenji Miyazu från Jaenecke Arkitekter AB.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION

SVANTE

MKB fortsatte under 2009 utvecklingen av kvarteret Svante genom ombyggnad av de äldre delarna. Befintliga lägenheter, kontor och andra lokaler byggdes om till 22 lägenheter och tre lokaler. Ombyggnaden innebär också ett yttre ansiktslyft med fasader som smälter väl in i stadsbilden. Sista inflyttning sker i maj 2010.

Arkitekt är Christer Blomqvist från Tengbom.

LIEN

På Solbacken i närheten av Lorensborg kommer MKB att förvärva ett nyproducerat flerbostadshus med 46 lägenheter. Målgruppen är framför allt seniorer. Inflyttning sker sommaren 2010.

Arkitekt är Frenning & Sjögren Arkitekter AB i Göteborg. Projektet har omarbetats och produktionsanpassats tillsammans med arkitekt Jürgen Krüger.

DRAKEN

MKB uppför 80 lägenheter i kvarteret Draken, nära Bulltofta. Byggstart sker i januari 2010 och lägenheterna beräknas vara klara för inflyttning sommaren 2011.

Arkitekt är Arkitektlaget Skåne AB.

GYLLINS TRÄDGÅRD

Vid årsskiftet 2009/2010 inledde MKB bygget av 87 lägenheter i det som en gång var Gyllins Trädgård. Inflyttning beräknas ske sommaren 2011.

Arkitekt är Sven Gustavsson från White arkitekter.

PLANERAD NYPRODUKTION

FÄLADSMARKEN

MKB bygger 75 lägenheter i Fäladsmarken vid Sege Park. Totalt ska det byggas 14 hus i det nya området, varav MKB svarar för fem punkthus. Inflyttning beräknas ske hösten 2011.

Arkitekter är Henrik Jais-Nielsen Mats White Arkitekter AB.

JUNGMANNEN, ETAPP 1

I Västra hamnen kommer MKB att förvärva tre nyproducerade punkthus med 88 lägenheter. Fastigheten är belägen vid Västra Varvsgatan och kommer att bygga ihop Västra hamnen med Ribershus/Turbinen. Inflyttning beräknas ske andra halvåret 2011.

Arkitekt är Carl Engblom från RapidEye Architecture AB.

SUNDHOLMEN

På Ön i Limhamn kommer MKB att förvärva 72 nyproducerade lägenheter. Inflyttning beräknas ske årsskiftet 2011/2012.

Arkitekter är Metro Arkitekter AB.

TVÄTTSTUGOR I TÖRNROSEN

I området Törnrosen i Rosengård skapar MKB 80 nya lägenheter genom att bygga om gamla tvättstugor. Utöver nya bostäder bidrar ombyggnaden till en förtätning av området.

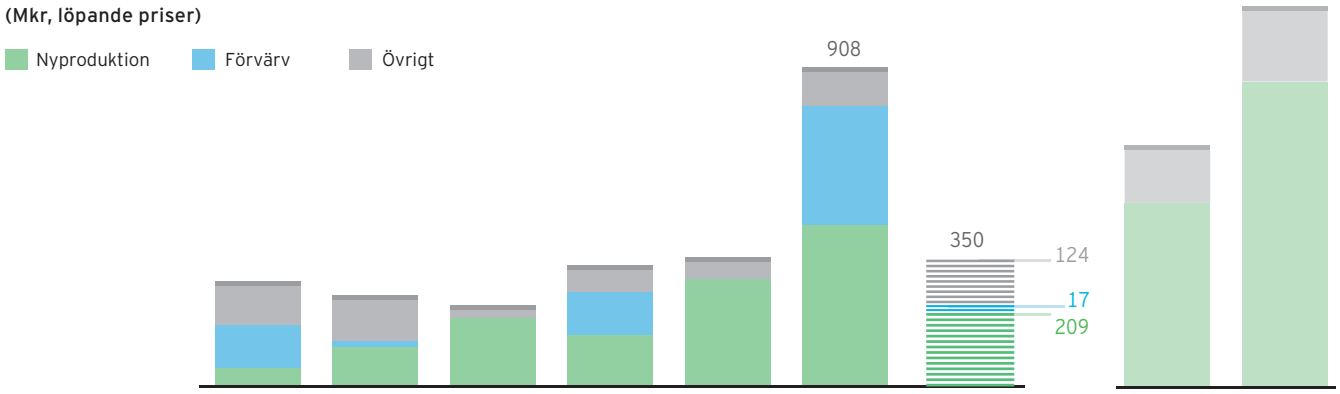
FRAMTIDA PROJEKT

MKB arbetar med nya detaljplaner på flera platser i Malmö. Bolaget vill bygga tre huskvarter med cirka 135 lägenheter i Sofielund, cirka 140 lägenheter i kvarteret Sofia vid Rörsjöparken, tre punkthus med cirka 90 lägenheter i kvarteret Häcksaxen i Holma, 40 lägenheter i kvarteret Jungmannen, etapp 2 i Västra hamnen och ett ekoprofilhus i Augustenborg.

Ett stort förtätningsprojekt har påbörjat sin planering i Lorensborg i syfte att utveckla ett mer lokalt, aktivt stadsliv för boende och affärsverksamhet. Lorensborgsgatan är en viktig del av stråket som sträcker sig mellan innerstaden och området Hyllie.

I Rosengård pågår planerna för Törnrosen Tower – ett högt hus, ett uppropstecken, som ska präglas av den kulturella mixen i stadsdelen och förhoppningsvis bli en symbol för den rikedom som mångfalden innebär.

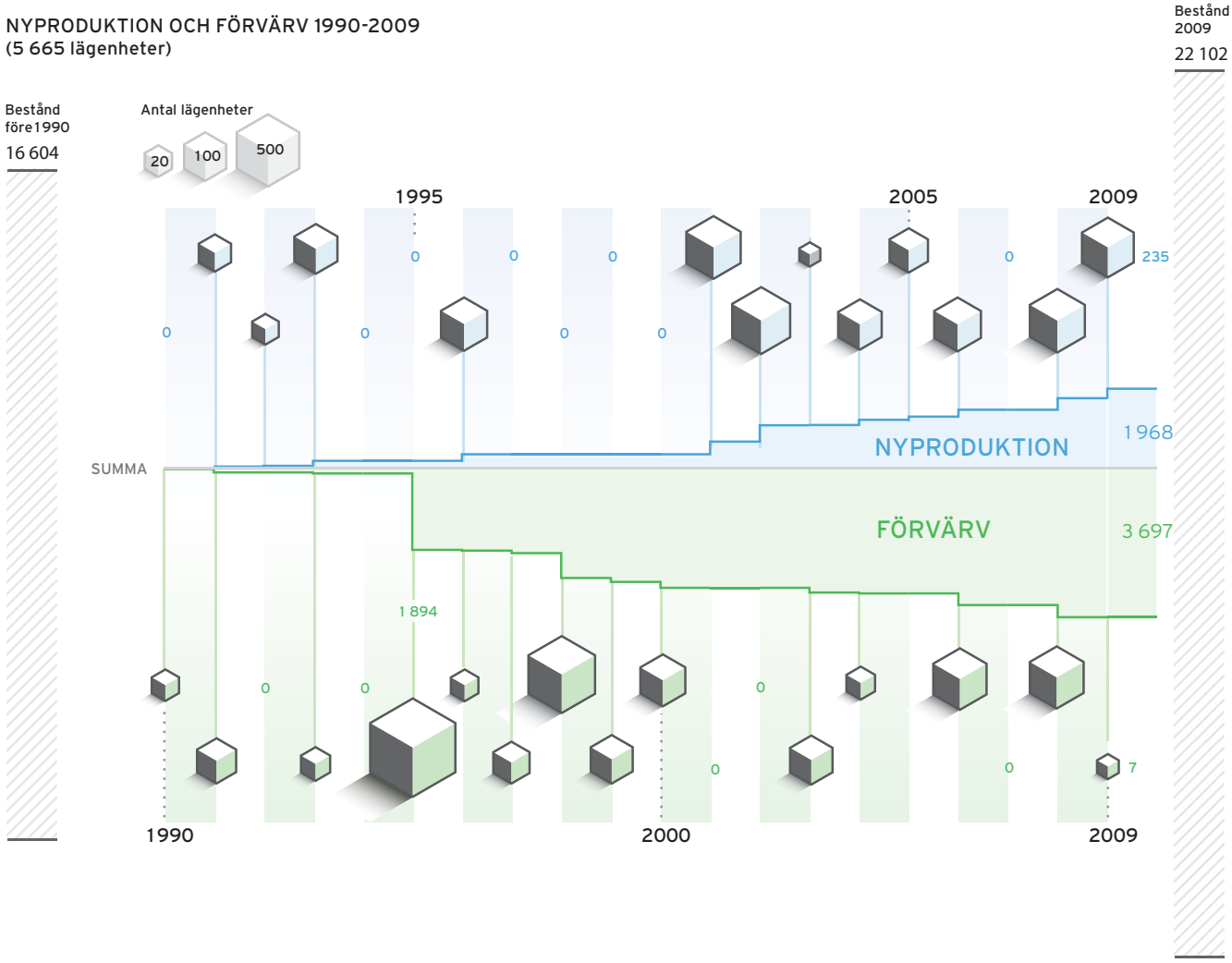
INVESTERINGAR 2003-2009 OCH PROGNOS 2010-2011
(Mkr, löpande priser)



	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	P 2010	P 2011
Övrigt	124	128	35	76	59	110	124	163	213
Förvärv	120	19	–	123	–	340	17	–	–
Nyproduktion	54	111	195	146	307	458	209	522	867
Summa	**298**	**258**	**230**	**345**	**366**	**908**	**350**	**685**	**1 080**

Flaggskepparen
Lloyd's Arkitektkontor AB

NYPRODUKTION OCH FÖRVÄRV 1990-2009
(5 665 lägenheter)



Bokaler
Jaenecke Arkitekter AB

Svante
Tengbom

Lien
Frenning & Sjögren Arkitekter AB

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER I NYPRODUKTION SAMT ANTAL FÖRVÄRVADE LÄGENHETER

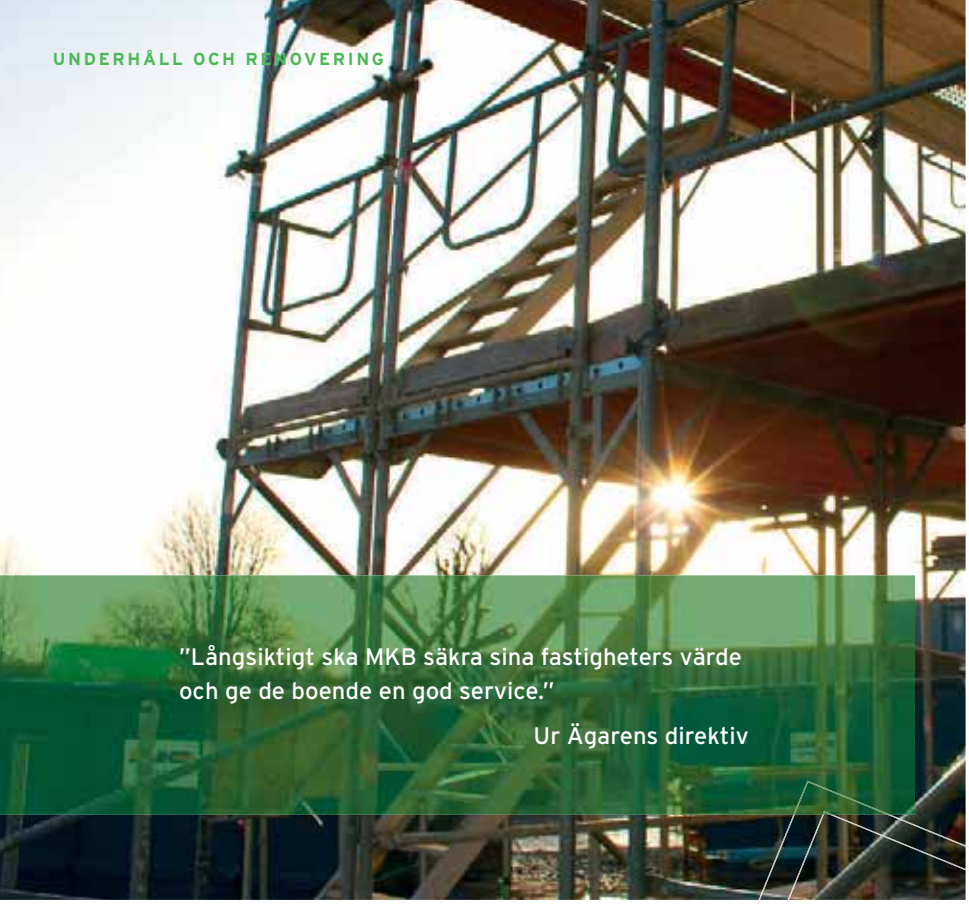
Genomfört	Nyproduktion	Förvärv	Summa
1995	–	1 894	1 894
1996	163	18	181
1997	–	62	62
1998	–	616	616
1999	–	97	97
2000	–	147	147
2001	313	–	313
2002	405	–	405
2003	7	117	124
2004	129	21	150
2005	78	–	78
2006	171	289	460
2007	–	–	–
2008	286	301	587
2009	235	7	242
Summa färdigställda	**1 787**	**3 569**	**5 356**
Planerat			
2010	135		135
2011–	300–500		300–500

Gröna kusten i Lorensborg
Illustration: Jaenecke Arkitekter AB

NYPRODUKTION OCH FÖRVÄRV 2009 -2012
(antal lägenheter)

	2009
Förvärv	
Generalens Hage 49	7
Färdigställd nyproduktion	
Svante, Östervärn	41
Ankarspelet, Västra hamnen	15
Flaggskepparen, Västra hamnen	68
Hammars park, Sibbarp	95
Nytorp, speciallägenheter, Lorensborg	16
Summa färdigställda	**235**
Pågående nyproduktion 2009–12–31	
Svante, Östervärn	18
Draken, Bulltofta	80
Hammars park, Sibbarp	30
Gyllins Trädgård, Husie	87
Lien, Lorensborg	46
Summa pågående	**261**

Planerad igångsättning	2010	2011	2012
Sundholmen, Ön Limhamn	72		
Fäladsmarken, Segevång	75		
Törnrosen, ombyggnad av f d tvättstugor	30	30	20
Trevnaden, Sofielund	135		
Jungmannen etapp 1, Västra hamnen	88		
Jungmannen etapp 2, Västra hamnen		40	
Sofia, Rörsjöstaden		140	
Generalens Hage	6		
Holma		90	
Vindar, cityfastigheter	15	30	30
Övrigt		100	200
Summa igångsättning	**421**	**430**	**250**



"Långsiktigt ska MKB säkra sina fastigheters värde och ge de boende en god service."

Ur Ägarens direktiv

UNDERHÅLL OCH RENOVERING

Inför stora utmaningar

MKB har kontinuerligt underhållit sina fastigheter och gjort de renoveringar som har behövts. Nu står bolaget inför en intensiv period av underhållsarbeten. Mer än hälften av MKB:s lägenheter är byggda före år 1975 och har uppnått en ålder som kräver större upprustning. Detta är avgörande för att vidmakthålla en bra och modern boendemiljö för kunderna.

Alla hus blir gamla. Med 650 huskroppar pågår det ett ständigt underhållsarbete inom MKB. Det handlar dels om den så kallade regnkappan i form av tak, fasader och fönster, dels om inbyggda rör och ledningar, de som kallas stammar. För att sköta underhållet rationellt måste MKB ha kontroll på behoven hos varje byggnad och planera arbetet så att det vare sig sker för sent eller för tidigt. Därför är samarbetet mellan den tekniska avdelningen och förvaltningen centralt.

Underhållet är avgörande för utvecklingen av fastighetsbeståndet och för att kunna garantera kunderna en bra och modern boendemiljö. Underhållet påverkar alltid den långsiktiga värderingen av fastigheterna. MKB har ett system för att planera, samordna och genomföra underhållet effektivt och med minsta möjliga ingrepp i kundernas vardag.

STRATEGI FÖR UNDERHÅLL

Nyckelorden för MKB:s underhållsarbete är varsamt, kontinuerligt och professionellt. Åtgärderna ska göras där behoven är störst och arbetet ska ske så rationellt som möjligt.

Underhållsinsatserna kan delas upp i:

- direkt underhållsrelaterade åtgärder, sedvanligt underhåll då livslängden har löpt ut
- intäktshöjande åtgärder, förbättringar som höjer standarden
- kostnadsreducerande åtgärder, exempelvis åtgärder som innebär minskad energiförbrukning
- åtgärder av estetisk karaktär, förbättringar som höjer trivseln exempelvis trappmålning
- skötselåtgärder.

SATSAR PÅ MODERNISERING

Under de kommande tio åren är utmaningarna större än vanligt. Anledningen är omfattande behov i många av de hus som byggts under 1940-70-talen och berör ett stort antal av bolagets fastigheter. Det gäller framför allt tak och stammar, men även fasader och fönster.

Arbetet med stambytesprogrammet inledde MKB 2007. Ett stambyte innebär fyra-sex veckors renoveringsarbete inne i kundens bostad och ställer stora krav på planering och genomförande.

Ett stambyte innebär ofta en standardhöjning i lägenheten. Det handlar om allt ifrån helkakling av badrum till nya elinstallationer och i vissa områden modernisering av köksstandarden. Kostnaden uppgår till 150 000 – 200 000 kronor per lägenhet. Ungefär hälften räknas som underhåll och medför ingen ökning av hyran, medan den andra hälften finansieras genom de hyreshöjningar som blir ett resultat av den höjda standarden. Investeringen återbetalas

inom 20 år till följd av hyresjusteringar och minskade kostnader för skador.

För att minimera kostnaden och inte byta ut material som fungerar har MKB utvecklat metoder för begränsade stambyten. Det kan bland annat innebära att avloppsrör och elledningar som har 10-15 års återstående livslängd bevaras, vilket innebär en effektivare hushållning med resurser och en minskad belastning på miljö och klimat.

MKB genomförde under 2009 stambyten i 300 lägenheter. För 2010 planeras stambyten och badrumsrenoveringar i drygt 500 lägenheter och under år 2011 i cirka 600 lägenheter.

TAKRENOVERING OCH VINDSINVENTERING

Olika material har olika livslängd. Det visas inte minst av att papptaken på de hus som byggdes på 1960- och 70-talen nu måste bytas samtidigt som tegeltaken på de hus som byggdes 20-30 år tidigare. Därför är takrenoveringar en central del i MKB:s underhållsarbete under kommande år. I arbetet med att inventera vilka fastigheter som har behov av takrenovering har bolaget även identifierat ett antal vindsutrymmen som är lämpade för om- och tillbyggnad till nya lägenheter.

EKONOMISK OMFATTNING

Under det gångna året har MKB lagt ned 237 kronor per kvadratmeter i underhåll, totalt 391 miljoner kronor. Under 2010 är budgeten 500 miljoner. Åldersstrukturen på MKB:s fastigheter innebär att underhållskostnaden kommer att öka under de kommande 10-15 åren till uppemot 550 miljoner kronor årligen, drygt 300 kronor per kvadratmeter.

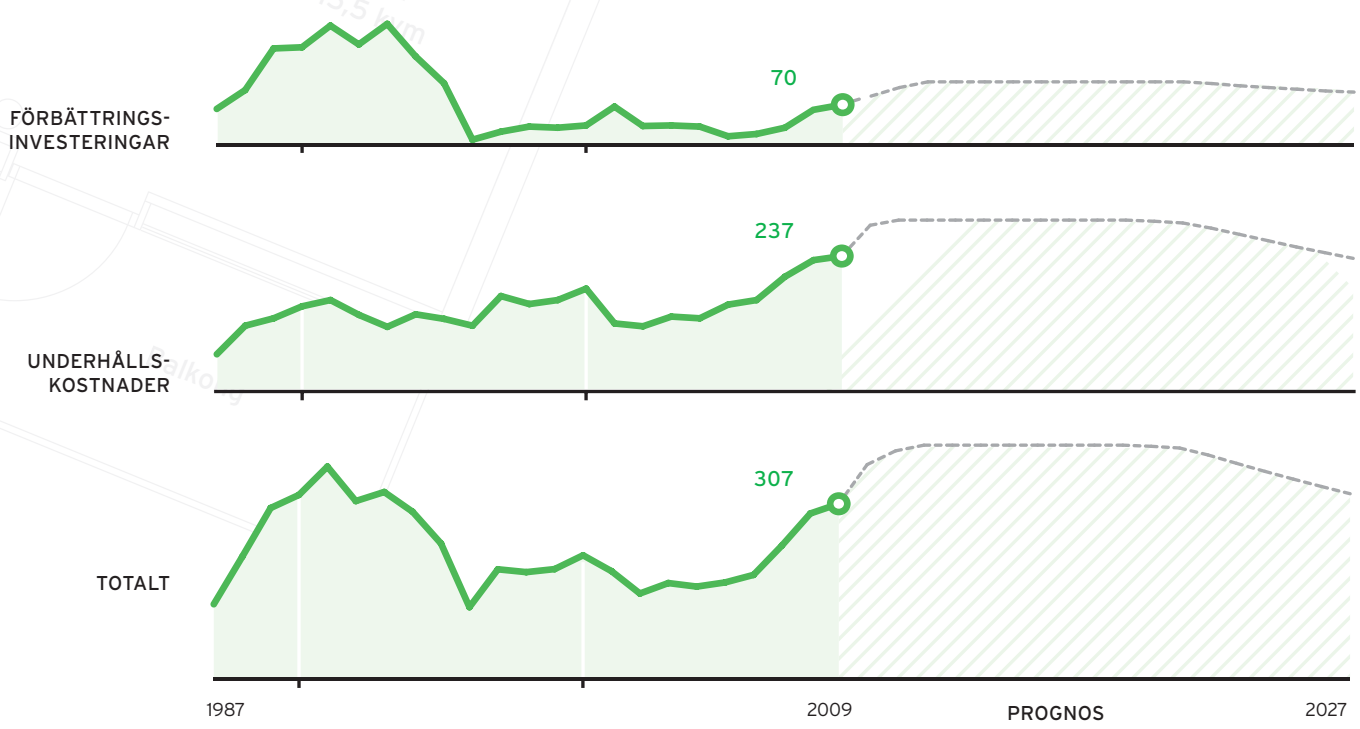
SATSNINGAR INFÖR 2010 OCH 2011

- Installation av innetemperaturgivare i 4 000 lägenheter årligen för att säkerställa att våra kunder har rätt temperatur i sina lägenheter.
- Att genomföra stambyte och modernisering av badrum samtidigt som kunderna bor kvar med så lite störningar som möjligt.
- Aktivt arbeta med driftoptimering och vattenbesparingsinsatser för att minska vår miljö- och klimatpåverkan samt utvärdera förutsättningarna för att mäta och debitera varmvatten separat.
- Byte av uppvärmningssystem från el till fjärrvärme i cirka 100 lägenheter i Oxie för minskad miljöpåverkan.

UNDERHÅLLSKOSTNADER OCH FÖRBÄTTRINGSINVESTERINGAR

(kr/kvm)	2009	2008
Lägenhetsunderhåll (tillval mot hyrestillägg)	40	47
Övrigt lägenhetsunderhåll	46	48
Fastighetsunderhåll	137	123
Lokalunderhåll	7	7
Energibesparande åtgärder	5	5
Summa kostnadsfört underhåll	**237**	**231**
Förbättringsinvesteringar	70	60
Summa underhåll och förbättringsinvesteringar	**307**	**292**

FÖRBÄTTRINGSINVESTERINGAR OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER
(kr/kvm i 2009 års prisnivå (kpi))



"MKB ska eftersträva högt ställda miljöambitioner i nyproduktion, ombyggnad och förvaltning."

Ur Ägarens direktiv

Gröna tak i Hammars park

MILJÖ

Bättre vanor största utmaningen

Den första treårsperioden av MKB:s miljömål har nått sitt slut. Målen har varit högt ställda och 2009 kan bolaget konstatera flera framgångar och en del nya utmaningar inom miljöområdet. Bolaget ser integration av miljöarbetet och förändrade vanor som en nyckel till framgång.

Sammantaget strävar MKB efter att integrera miljöarbetet mer och mer i hela verksamheten. Här är bolaget på god väg. Varken energi eller avfall kan ses som miljöfrågor längre, utan betraktas inom bolaget som praktiska och ekonomiska satsningar som skapar ett hållbart boende. Genom ett livscykelperspektiv integreras miljöarbetet successivt och naturligt i hela verksamheten.

UPPNÅDDA MÅL OCH BESTÅENDE UTMANINGAR

Ett miljömål som MKB har uppnått är att minska användningen av farliga ämnen. Det är ett område där bolaget arbetar aktivt idag och ambitionsnivån kommer att höjas ytterligare framöver. Ett mycket stort projekt är saneringen av PCB i samtliga fastigheter. 2008 inventerades förekomster av PCB i fastighetsbeståndet. 2009 var planeringen klar och i vissa områden har saneringen redan startat. Arbetet fortsätter under 2010 och beräknas vara klart sommaren 2011.

På energisidan kvarstår ett antal utmaningar och de uppsatta miljömålen består. MKB har minskat energianvändningen främst genom driftopitimering, men närmar sig nu gränsen för vad bolaget kan uppnå utan radikala ingrepp i fastighetsbeståndet. Tidigare energideklarationer visar att energianvändningen redan ligger under Boverkets referensvärden.

Vad det gäller hantering av avfall är utvecklingen positiv. MKB har ett mål att inte öka mängden restavfall per lägenhet och här har avfallsmängderna till och med minskat något. Den största anledningen till framgången är att bolaget ökat möjligheterna för de boende att källsortera och satsar på fastighetsnära källsortering i allt fler fastigheter.

Sammanfattningsvis sker det en successiv utveckling för att på sikt lyckas möta samtliga miljömål. Det är tydligt för bolaget att det är det dagliga arbetet som påverkar miljömålen mest. Vad alla boende och anställda gör i vardagen lämnar stora avtryck, som hur vi använder energi, varmvatten och el på en daglig basis. Samtidigt är vanor det som är svårast att ändra.

INTERNATIONELL INSPIRATION

Bolagets strategi för att uppnå varaktigt positivt resultat är därför både att minimera spill och att skapa projekt för att ändra vanor hos de boende kring exempelvis sophantering. I miljöarbetet har inspiration hämtats från olika allmännyttiga bostadsbolag både i Sverige och utomlands, bland annat i Toronto och Köpenhamn. Deras arbete med miljökommunikation har inspirerat ett projekt i området Herrgården i Rosengård där boende hjälper till att informera sina grannar om källsortering. Miljövärdar har hjälpt till med information med resultatet att källsorteringen har blivit framgångsrik.

Under året har även samarbeten med högskolor bidragit med

inspiration och kunskapsutbyte inom MKB. Flera studenter från Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) i Alnarp fick tillfälle att rita förslag till en ny gårdsmiljö i området Mellanheden. Ett av förslagen röstades sedan fram som en favorit bland de boende. Det vinnande bidraget uppfördes och invigdes i juni. Det är en ettårig trädgård, som ska inspirera boende att ta hand om gårdsmiljön och bygga vidare på trädgården under nästa år.

ALLA SKA VINNA PÅ ÅTERVINNING

MKB använder Ekostaden Augustenborg för nya miljösatsningar, som när de har testats och förfinats i praktiken, kan föras ut och användas i andra områden. En av de mest intressanta satsningarna kring återvinning som har startats i Augustenborg är ett projekt som sker i samarbete med Lunds Tekniska Högskola (LTH). En doktorand hjälper MKB att analysera hur avfallshanteringen ska organiseras på bästa sätt. En del av vinsten på försäljningen av det återvunna materialet går tillbaka till de boende. Projektet innefattar 1 600 lägenheter och återbetalningen till de boende satsas i ett projekt de själva väljer. Valet föll i år på extra resurser till Ekostadens dag, en populär områdesfest för de boende med miljötema.

Detta är en gemensam satsning med det regionala avfallsbolaget Sysav, LTH, VA SYD och MKB och en del i arbetet med att skapa nya, miljövänligare vanor och starkare incitament för att engagera sig i miljöarbetet. I linje med detta har bolaget börjat installera individuella varmvattenmätare, något som sker parallellt med stambytesprocessen. Idag kan bolaget se förbrukningen och kostnaden per fastighet. Med individuella mätare kan man som boende se sin egen förbrukning tydligt och därigenom ta ansvar för och påverka sin egen energikostnad. Detta kan vara ytterligare ett sätt att öka incitamenten att ändra sina vanor. Här är tydlig kommunikation en nyckelfaktor.

UTEMILJÖ NYTT FOKUSOMRÅDE

MKB får gott betyg från kunderna angående utemiljö, något som totalt sett handlar om stora ytor inom bolagets fastighetsbestånd. Här kan bolaget göra en miljöinsats genom att höja växt- och djurlivet i Malmö som helhet. MKB:s gårdar fungerar ofta som bryggor till parkerna och en urban biologisk mångfald bidrar till trivsel och god hälsa bland boende. Därför lägger MKB till miljömålet att arbeta med biologisk mångfald i bolagets utemiljöer. Det innebär att sträva efter att det finns mycket grönyta med varierad växtlighet och att det finns möjligheter för bin, fjärilar och andra djur att finnas på området. På så sätt hjälper MKB till att skapa en hållbar och hälsosam stadsmiljö i Malmö.

MILJÖPOLICY

MKB FÖR MALMÖ - MKB FÖR MILJÖN
MKB FÖR ETT HÅLLBART BYGGANDE OCH BOENDE

Hållbar utveckling ska prioriteras i vårt miljöarbete och MKB Fastighets AB ska vara en stark aktör i samhällsbyggnadssektorn.

- MKB ska i sin roll som Malmös största bostadsbolag verka för en grön, hållbar och tät stadsutveckling – i vår nyproduktion, affärsutveckling och i vårt befintliga fastighetsbestånd.
- Vi ska erbjuda våra kunder lägenheter med god inomhusmiljö och låg negativ påverkan på klimat, hälsa och miljö. Vi ska erbjuda ett boende där vi ger våra kunder förutsättningar och inspiration att själva ta ansvar och göra hållbara val.
- Vi ska ha en basnivå för vårt miljöarbete som utgår från lagkrav och kraven från vår ägare, Malmö stad. Vår ambitionsnivå ska utgå ifrån det strategiskt bästa på lång sikt utifrån ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Vi anser att ett målinriktat miljöarbete är en förutsättning för affärsmässighet.
- Vi ska sträva efter att vara branschledande i arbetet med energieffektivisering och fastighetsnära källsortering samt i arbetet med rena, gröna stadsmiljöer.
- Vi ska fortsätta att utveckla och förbättra arbetet med: produktval, förnybara energislag, transporter, förebyggande av förorening och kvalitetssäkrad inomhusmiljö.
- Vi ska alla arbeta för att minimera förluster och spill i våra arbetsprocesser. Vi ska vara öppna för nya idéer och vi ska ha miljö i åtanke i alla vardagliga beslut. Vi ska tillgodose våra kunders förväntningar på ett ansvarsfullt miljöarbete och själva vara en god förebild. Alla medarbetare har ett ansvar för att policyn följs.

UTMANINGAR INFÖR 2010 OCH 2011

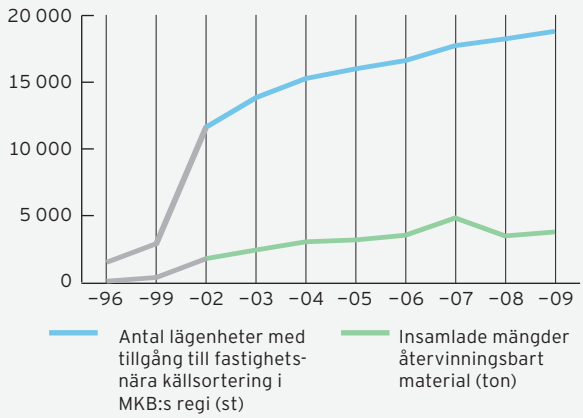
- Beteendeförändringar – att arbeta med positiva beteendeförändringar hos oss själva och hos våra kunder för att främja en hållbar stadsutveckling.
- Att implementera miljö i alla processer inom företaget genom nya miljömål för 2010-2012.
- Att skapa flexibla hållbara boendemiljöer i en stad i förändring.

Underjordisk sophantering i kvarteret Herrgården

FAKTA: AVFALL

MILJÖMÅL: Mängden restavfall per lägenhet ska inte öka under perioden 2007-2009.

KÄLLSORTERING

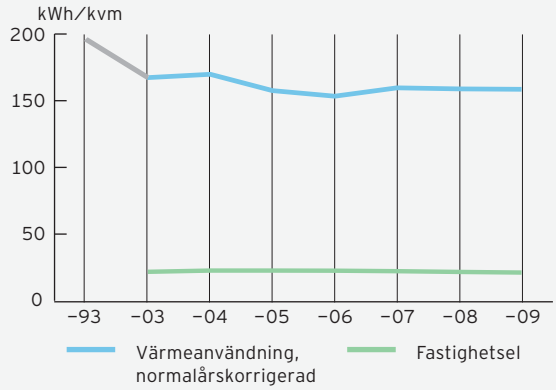


Hushållens restavfall har under perioden 2007-2009 minskat per lägenhet. Detta är ett bra resultat då övriga Sverige har en uppåtgående trend. Under året har de fastighetsnära källsorteringsmöjligheterna ökat. Det insamlade källsorterade materialet har minskat och åter börjat öka under perioden. Detta är förmodligen en följd av förbättrad och mer rättvisande statistik.

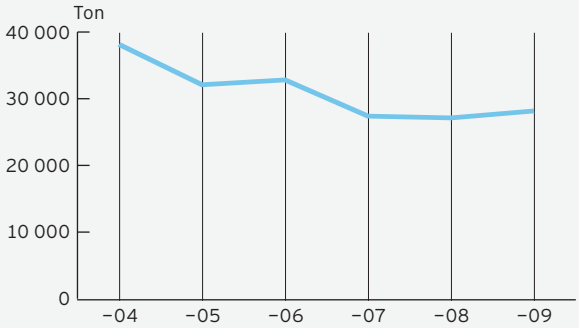
FAKTA: ENERGI

MILJÖMÅL: Under perioden 2007-2009 ska värmeanvändningen minska till 147 kWh/kvm (BOA och LOA) och fastighetselanvändningen till 20 KWh/kvm (BOA och LOA).

ENERGIANVÄNDING



KOLDIOXIDUTSLÄPP



Trots driftoptimering minskar värmeanvändningen endast svagt under miljömålsperioden och det är en bit kvar för att uppnå miljömålet. Höjda varmvattentemperaturer i legionellaförebyggande syfte, tillkommande fastigheter med hög energianvändning och en svagt ökande vattenanvändning är några av anledningarna till det icke uppnådda miljömålet. Elanvändningen har dock minskat svagt under miljömålsperioden.

FAKTA: FARLIGT AVFALL

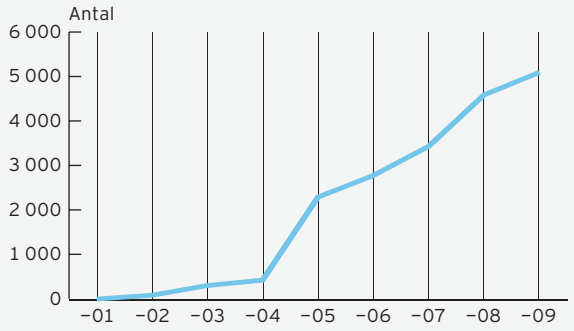
MILJÖMÅL: Minska användningen/förekomsten av ämnen som är farliga för människors hälsa och miljön i MKB:s verksamhet.

MKB har uppnått målet under miljömålsperioden.

FAKTA: INOMHUSMILJÖ

MILJÖMÅL: MKB ska genom MIBB erbjuda sina kunder en kvalitetssäkrad inomhusmiljö senast 2010.

ANTAL MIBB:ADE LÄGENHETER



Drygt 500 lägenheter har omfattats av MIBB, miljöinventering av inomhusmiljö i befintlig bebyggelse, under år 2009 och är på väg att godkännas. Då MKB har prioriterat kundmötet vid besiktningarna är tempot något lägre och målet kommer att försenas en del. MKB ser nu över processen för att om möjligt effektivisera den. MIBB-inventeringen sker under uppvärmningssäsongen. Varma vårar och höstar leder till att säsongen blir förkortad.

LOKALA MILJÖMÅL

Genom lokala miljömål har MKB parallellt med de övergripande målen fått en mångfald i miljöarbetet och flera nya lösningar. Bostadsområdena har själva utformat sina lokala miljömål med fokus på olika miljöförbättringar.

Områdena Sofielund och Herrgården har exempelvis arbetat med att engagera kunder i miljöarbetet: Sofielund har tillsammans med de boende producerat en film som ger miljötips i vardagen. Herrgården har engagerat frivilliga miljövärdar som hjälpt till med miljö- och källsorteringsinformation. Även i Rörsjöstaden och Lorensborg har kundengagemanget varit i fokus, i samband med att man började med insamling av matavfall. Kroksbäck fokuserade på att öka den urbana biologiska mångfalden. I samarbete med skolklasser och Naturskolan skapade man en naturlekpark. Många områden fokuserade även på att energieffektivisera sina fastigheter. I områdena Örtagård, Annelund, Persborg och Möllevången har belysning i tvättstugor bytts ut till energisnåla och sensorstyrda armaturer, som ökar tryggheten och minskar förbrukning av energi. Solcellanläggningen på Gullviksborg är i fullt bruk.

Under 2010 utformas nya lokala miljömål som en del av ständiga förbättringar inom miljöarbetet.

Håkan och Wasir

MEDARBETARE

Med möjlighet att påverka och växa

De senaste fem åren har MKB rekryterat kraftfullt till följd av ett stort antal pensionsavgångar, en ökad fastighetsvolym och att bolaget numera själva utför en del arbete som tidigare köptes externt. Bolaget befinner sig i ett skifte där erfarenhet ska smälta ihop med nya talanger. Under 2009 har en mängd insatser gjorts för att engagera medarbetarna i att skapa ett attraktivt bostadsbolag för framtiden.

För MKB:s medarbetare är det det långa perspektivet som gäller. MKB satsar därför på sammanhangsskapande aktiviteter för att visa medarbetarna var bolaget står och vart man är på väg. Ett tydligt exempel på det är det omfattande arbetet med områdesstrategier som har pågått i MKB:s bostadsområden under året. Där träffas en stor del av personalen inom förvaltningen regelbundet för att ställa en viktig fråga: varför ska man välja att bo hos MKB om tio år? Genom att titta på sina egna områden och fundera kring hur de blir mer attraktiva och hur servicen kan förbättras har nya idéer plockats upp från flera håll inom företaget. Projektet kommer att vara pågående, där man med jämna mellanrum träffas för erfarenhetsutbyte och för att bygga vidare på idéer som uppkommer under arbetets gång. Projektet är en viktig del för att stärka delaktigheten och engagemanget bland medarbetarna.

KUNSKAPSUTBYTE GENOM GODA EXEMPEL

Genom att arrangera förebildsprojekt i bostadsområdena har medarbetare fått chansen att både inspireras och att själva lyftas fram som förebilder inom MKB. Med interna studiebesök och information på intranätet lyfts goda exempel fram kring hur man till exempel kan förbättra belysning eller sophantering i ett bostadsområde. Syftet är att ge extra krut och fokus på gemensamma produktivitetsområden och i förlängningen att skapa en effektivare förvaltning och bättre boende för kunderna.

DEN INRE RESAN

Men allt handlar inte om de bästa tekniska lösningarna. Att kunna bemöta en stor bredd av kunder från hela världen, ibland från utsatta situationer, ställer stora krav på MKB:s medarbetare. Under året har därför chefer och nyckelpersoner inom verksamheten tagit del av ”Bildningsresan”, en utvecklingssatsning med målet att vidga sina egna perspektiv. Ett femtiotal medarbetare har under året läst böcker och sett filmer på temat ”Bruk och missbruk av människor” och därefter diskuterat innehållet i dessa tillsammans med en samtalsledare. Målet har varit att skapa goda ledare och medarbetare och öka förståelsen för samhällsutvecklingen. Responsen från deltagarna har varit så positiv att bildningsresan fortsätter under 2010 och kommer omfatta cirka 150 medarbetare.

UTNYTTJA KOMPETENS PÅ BÄSTA SÄTT

De senaste åren har MKB vuxit från cirka 220 till 275 anställda. Ökningen beror bland annat på att fastighetsvolymen har ökat, att bolaget har byggt upp en egen teknisk avdelning och pensionsavgångar. Viktigt är att fortsätta vara attraktiv som arbetsgivare och att utnyttja allas kompetens på bästa sätt, bland annat med tanke på de stora satsningar på ombyggnad och renoveringsprojekt som bolaget har framför sig.

Sammantaget bäddar alla projekt för ett nytt grepp kring MKB:s visioner. Det senaste arbetet kring detta genomfördes 1998. Nu börjar tiden bli mogen för ett nytt visionsarbete, något MKB planerar de kommande åren.

MÅNGFALD GER NY KUNSKAPSMASSA

MKB noterar inte nationalitet på medarbetarna, men en uppskattning är att runt 15 procent har utländsk bakgrund. Högst är andelen bland de kundmötande medarbetargrupperna. De anställda med invandrarbakgrund är en stor tillgång för bolaget. De kunskaper man har med sig om kunder som kan ha en annan syn på sitt boende är en helt ny kunskapsmassa som är av stort värde. Även språkkunskaperna är en stor fördel. Cirka 25 språk talas bland MKB:s medarbetare.

En av MKB:s ambitioner är att öka andelen medarbetare med utländsk bakgrund, även på chefspositioner, för att bättre spegla mångfalden i Malmö. Av samma skäl har MKB strävat efter att rekrytera och utveckla unga och kvinnliga medarbetare. Det sker genom att uppmuntra interna karriärval men också att aktivt söka kandidater utifrån.

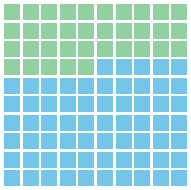
FORTSATT SATSNING PÅ INTERNREKRYTERING

Det är viktigt för MKB att medarbetare ska kunna växa i företaget. Under 2010 sätts mer fokus på hur de anställda kan göra karriär internt. Idag internannonseras i stort sett alla lediga tjänster och utöver utvecklingssamtal finns möjligheter till särskilda karriärsamtal för att se över möjligheter och prata om framtiden. MKB samarbetar också med högskola och utbildningsväsende då branschen i stort har ett behov av utbildning.

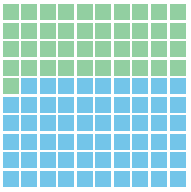
SATSNINGAR UNDER 2010

- Under 2009 har MKB genomfört en enkät om internkommunikation. Med resultatet som grund kommer arbetet med chefskommunikation att tas vidare som en av de viktigare punkterna under 2010.
- Bildningsresan går vidare på bred front – alla i företaget får chansen att vidga sina vyer och bli bättre chefer och medarbetare.
- Fortsatt utbildning för alla medarbetare i affärskunskap.
- Fortsatt satsning på "värderingsverkstäder" för medarbetarna.

KÖNSFÖRDELNING (samtliga anställda)

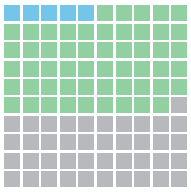


KÖNSFÖRDELNING (chefer)



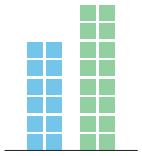
Kvinnor
Män

ÅLDERSFÖRDELNING



Andel
–29
30 – 49
50+

ANDELAR CHEFER FÖRDELAT PÅ ANTALET ANSTÄLLDA/KÖN



Kvinnor
Män

Andel kvinnliga chefer fördelat på antal anställda kvinnor:	**16%**
Andel manliga chefer fördelat på antalet anställda män:	**12%**

ANTAL ANSTÄLLDA

	2008	2009	2009
Antal anställda	273	275	100%
varav män	177	180	65%
varav kvinnor	96	95	35%
varav husvärd	65	65	
varav kundvärd	37	34	
Personalomsättning	8,27%		5,1%
Sjuktal	3,35%		3,2%
Frisktal	48%		39%

ÅLDERSFÖRDELNING

	2008	2009	2009
upp till 29 år	12	14	5%
mellan 30–49 år	153	148	54%
50 år och äldre	108	113	41%

Snittålder	47 år
Andel kvinnliga chefer av totalt antal chefer	41%

EN SAMTALANDE ORGANISATION

BoGalleriet

Områdeskontor

Som en ledande aktör på bostadsmarknaden i Malmö, och i egenskap av att vara ett kommunägt bolag, har MKB ett stort ansvar. Bolaget är en professionell och långsiktig aktör vars verksamhet berör många människor dagligen. Det ställer krav på MKB att berätta vad bolaget gör och hur MKB bedriver sin verksamhet för att fortsätta vara en förebild och påverkare.

En ambition för MKB är att bolaget inte bara berättar vad man gör utan också varför. Genom att förklara sina handlingar kan MKB öka förståelsen för sitt komplexa uppdrag och sin verksamhet, samtidigt som man visar den nytta som bolaget tillför Malmö.

Att vara tillgänglig och att skapa mötesplatser, både fysiska och mentala, är en viktig del i MKB:s arbete, inte enbart när det gäller kommunikation. En affärsmodell och en organisation som bygger på nära förvaltning, blir trovärdig när en löpande och daglig kontakt med kunderna står i centrum. MKB:s organisation är riktad mot befintliga och potentiella kunder, genom framför allt medarbetare på områdeskontor och marknadsplatser. Den nära kontakten med kunderna ger en god inblick i människors behov, beteenden och önskemål.

MKB:S KOMMUNIKATIONSKANALER

KUNDTIDNING

MKB kompletterar den dagliga kundkontakten med sin kundtidning. Den ges ut med fyra nummer per år i en upplaga på 23 000 exemplar. Ambitionen med kundtidningen är att spegla MKB:s pågående arbete och mångfacetterade verksamhet. I kundtidningen finns det ofta reportage om kunder.

WEBBPLATS

Den egna webbplatsen är ett viktigt verktyg för kommunikation med kunder och andra intressenter. I september 2009 öppnade Malmös kommunala bostadsförmedling, Boplats Syd, och tog därmed över förmedlingen av bolagets lediga lägenheter. Det har inneburit att MKB:s webbplats har tappat många bostadssökande besökare. Det pågår ett internt arbete med att förbättra webbplatsen. Tanken är att skapa mer individbaserad service för kunderna.

NYHETSBREV

MKB ger även ut ett nyhetsbrev som syftar till att kontinuerligt förse olika intressenter, opinionsbildare, fastighetsbranschen och kapitalmarknaden med information och insyn i det strategiska arbetet samtidigt som man strävar efter att inspirera och driva fastighets- och stadsutvecklingen framåt.

SEMINARIUM

Under 2009 var det premiär för MKB:s seminarieserie. Årets arrangemang "Positiv växtvärk" handlade om den växande staden Malmö. Med över 7 000 nya Malmöbor årligen ställs det stora krav på att erbjuda olika former av boende och att integrera de inflyttade i staden och i arbetslivet.

STUDIEBESÖK

MKB får mängder av förfrågningar om studiebesök för att studera enskilda delar av verksamheten. Under 2009 hade MKB cirka 100 studiebesök från hela Sverige, de övriga skandinaviska länderna och övriga Europa.

Under 2009 fick MKB besök av bland andra integrationsminister Nyamko Sabuni, migrationsminister Tobias Billström, justitieminister Beatrice Ask och socialminister Göran Hägglund.

SAMVERKAN MED UNIVERSITET, HÖGSKOLOR OCH FORSKNINGSINSTITUT

MKB stödjer forskning och utveckling på många sätt – genom både finansiering av doktorandtjänster, medverkan i utvecklingsprojekt och i kursverksamhet. Bolaget samverkar med bland annat Malmö högskola, Lunds universitet, Lunds Tekniska Högskola, Sveriges lantbruksuniversitet i Alnarp och Kungliga Tekniska högskolan i Stockholm.

MEDIA

MKB publicerar löpande pressmeddelanden för att berätta vad som händer i bolaget. Genom täta kontakter med media och genom att vara tillgängliga kan MKB påverka och vara en drivande kraft i Malmös stadsutveckling och för fastighetsbranschen i Sverige.

MKB:s långsiktiga utvecklingsarbete uppmärksammas ofta i media. Under året har exempelvis arbetet i MKB:s del i området Herrgården och i Rosengård lyfts fram som ett föredöme inom stadsutveckling- och förnyelse.

MEDARBETARKOMMUNIKATION

MKB är en organisation som påverkas av förändringar i omvärlden. Det främsta verktyget för att hantera förändringar är att samtala. MKB är en samtalande organisation där dialogen med medarbetarna och med kunderna är prioriterad och en förutsättning för det dagliga arbetet.

Alla medarbetare samlas till träffar sex till åtta gånger per år. Dessa träffar leds av VD och behandlar företagsövergripande frågor som ekonomi, miljö, nybyggnation och den nära förvaltningen.

Vissa av träffarna är så kallade ”värderingsverkstäder”. Syftet är att ta fram gemensamma värderingar och diskutera vad de innebär i praktiken, ur både ett kund- och ett medarbetarperspektiv.

SATSNINGAR INFÖR 2010 OCH 2011

- Genomföra en kundenkät för att bättre kunna möta kundernas behov och önskemål.
- Förbättra kundtidningen för att öka läsvärdet.
- Förbättra den egna webbplatsen för att ge kunderna ökad service.
- Fortsätta med proaktivt pr-arbete för att stärka MKB:s varumärke.

MALMÖ
- en stad med positiv växtvärk

Siffrorna talar sitt tydliga språk. Malmö växte med över 7 000 nya invånare 2009 och förväntas vid årsskiftet 2010-2011 att nå den magiska gränsen om 300 000. Det ställer krav på staden att kunna erbjuda nya invånare en bostad efter önskemål om läge, prisklass och boendeform. Malmö står inför stora utmaningar men också möjligheter i arbetet att skapa en väl fungerande bostadsmarknad.

Trots det senaste årets finanskris har Malmöborna vant sig vid nya byggprojekt i staden. Nya, ofta spektakulära projekt, har blivit en naturlig del i stadens utveckling och profil. Snart firar Öresundsbron tioårsjubileum och i december 2010 öppnar Citytunneln.

EN AV DE MEST SPÄNNANDE STÄDERNA

Malmö har på ett par år etablerat sig som en av de mest spännande städerna i norra Europa. Här finns idag en region i samma storleksordning som Stor-Berlin, med 3,7 miljoner invånare. Utvecklingen går mot ökad integration och rörlighet på arbetsmarknaden. Det lockar nya invånare. Människor som är nyfikna på Malmös utbud av arbete, upplevelser och boende. Trots de senaste årens ökade inflyttning och de stora byggprojekten har byggandet inte smittat av sig på bostadsmarknaden.

HÅLLBAR STADSPLANERING STÄRKER MALMÖS ATTRAKTIONSKRAFT

Malmö stads vision är att vara en attraktiv stad för både boende, verksamheter och besökande. Därför har man under 2000-talet satsat mycket på att skapa attraktiva bostadsområden för att profilera Malmö som en stad med hög arkitektonisk standard. Utvecklingen av staden ska vara ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar.

Ambitionen är att bli världsbäst på hållbar stadsutveckling om tio år och det får även konsekvenser för den framtida bostadsförsörjningen. Staden ska aktivt bidra till att utveckla mark- och planarbete, bereda mark för nyproduktion av bostäder och en allsidig bostadsförsörjning, framför allt i områden där det finns befintlig infrastruktur som vatten och avlopp, annan kommunal service och kollektivtrafik. Produktion av nya bostäder ska ske enligt högt ställda ekologiska krav.

En del i stadsutvecklingen är att alla resurserna ska användas smartare. Det ska ske genom en tät och blandad stad där bostäder, grönområden, service och verksamheter ligger nära varandra.

Vid den kommande världsutställningen i Shanghai 2010 har Malmö stad bjudits in att vara en förebild och visa upp de insatser som gjorts inom hållbar stadsutveckling.

MALMÖ BINDS SAMMAN GENOM INFRASTRUKTUR OCH STRÅK

Det finns en tydlig ambition att förtäta Malmö och binda samman stadens alla stadsdelar. Detta görs mycket med hjälp av en utvecklad infrastruktur. Mest påtagligt i arbetet med infrastrukturen under 2010 blir invigningen av Citytunneln som ska stå klar i december 2010. Triangelstationen förväntas bli ett nytt attraktivt område då man kommer att bygga ett nytt torg som binder samman platsen framför konsthallen och framför S:t Johanneskyrkan. Dessutom pågår diskussioner om att utnyttja kontinentalbanan för att utöka tillgången på spårbunden kollektivtrafik, vilket även skulle minska biltrafiken och göra Malmö till en säkrare stad.

Malmö stad har fyra större utvecklingsområden som prioriteras: Rosengård, Fosie, Holma-Kroksbäck och Seved. Här är planen att skapa nya mötesplatser och förbättra förbindelserna till Malmös övriga stadsdelar.

Utöver detta har Malmö tre stora utbyggnadsområden som prioriteras för att skapa ännu mer attraktiva områden i staden. Västra hamnen är ett av dessa områden där utbyggnaden har varit högt prioriterad, vilket det även kommer att vara kommande år, likaså Hyllie och Norra Sorgenfri.

EFTERFRÅGAN LEDER TILL ÖKADE KOSTNADER

Malmö befinner sig i ett delikat dilemma. Genom bostadsbristen finns det ett efterfrågetryck som kan få negativa konsekvenser för stadens utveckling i form av högre bostadskostnader. Det riskerar att stänga ute många från bostadsmarknaden. Samtidigt ger ett högre prisläge på befintliga bostäder en öppning för nyproduktion och det är angeläget för att avhjälpa den rådande bostadsbristen.

UTMANINGAR INFÖR 2010

- Att förtäta staden.
- Minska trångboddheten.
- Nyproduktionen av bostäder.

MALMÖFAKTA

- Antalet studenter på Malmö Högskola har ökat från 5 000 för tio år sedan, till 23 000 idag.
- Antalet danskfödda Malmöbor har ökat från 3 393 år 2000 när Öresundsbron byggdes, till 9 042 år 2009.
- Öresundsregionen har 3,7 miljoner invånare, varav 1,8 miljoner i sysselsättning. Bruttoregionprodukten motsvarar 45 procent av Sveriges och 64 procent av Danmarks BNP.
- Malmö fick under 2009 7 400 nya invånare (nyfödda och inflyttade).

Källa: *Malmö stad*

MALMÖFAKTA

BOSTADSHYRESFASTIGHETER I MALMÖ

Större ägare	Antal	Andel
MKB	22 102	33%
Stena	5 395	8%
HSB	1 618	2%
Heimstaden	3 300	5%
Akelius	1 371	2%
Hugo Åberg	2 079	3%
Lifra	1 200	2%
Övriga	29 910	45%
Summa	67 975	100%

Uppskattningar gjorda av respektive bolag

PENDLARE ÖVER ÖRESUND*

2001	3 835
2002	5 120
2003	6 079
2004	8 153
2005	10 074
2006	13 695
2007	17 579
2008	19 295

**Pendlare till arbete eller skola med bil eller tåg varje dag*

HUSHÅLLSSTORLEK (%)

1 boende	45
2 boende	31
3 boende	11
4 boende	9
5+ boende	4

ANTAL BOSTÄDER EFTER UPPLÅTELSEFORM (totalt 145 575)

Hyresrätt privat	32%
Hyresrätt MKB	15%
Bostadsrätt	38%
Äganderätt	15%
Summa	100%

UTVECKLINGSOMRÅDEN	UTBYGGNADSOMRÅDEN
1. Rosengård	5. Västra hamnen
2. Fosie	6. Hyllie
3. Holma/Kroksbäck	7. Norra Sorgenfri
4. Seved	

Källor: Malmö Stad, Öresundsbron och DSB

VÄRNHEMSTORGET
TRIANGELN

TRE RÖSTER
om Malmös bostadsmarknad

För att få en övergripande bild av Malmös utmaningar på bostadsmarknaden har vi bett tre profiler ge sin syn på möjligheterna och utmaningarna med Malmös bostadsmarknad.

ANDERS OLSHOV, CHEF FÖR ÖRESUNDSINSTITUTET

VAD ÄR DE STÖRSTA UTMANINGARNA JUST NU MED MALMÖS BOSTADSMARKNAD?

Det har blivit dyrare att bo i Malmö. Det växer fram grupper som har svårt att få en bostad eller som får bo trångt. Det är ett klassiskt storstadsfenomen som har blivit allt mer påtagligt i Malmö.

VILKA PROBLEM OCH REAKTIONER MÖTER DU I DITT ARBETE?

De som har ett jobb med bra inkomst köper en bostadsrätt eller villa. De klarar sig alltid. De som har det lite tuffare är studenter som snabbt behöver hitta ett boende.

VAD TYCKER DU ÄR MEST POSITIVT MED UTVECKLINGEN AV MALMÖS BOSTADSMARKNAD?

Det är att staden har vuxit ut mot havet och därmed blivit mer attraktiv. Det syns, och det tycker folk är både spännande och kul. Turning Torso är intressant, ett höghus som är fullt uthyrt trots högre hyresnivåer än man vanligtvis är van vid i Malmö. Det är möjligt att vi kan bygga högre än vad vi har gjort tidigare för att skapa en täthet.

VAD SER DU SOM AVGÖRANDE FAKTORER FÖR EN POSITIV UTVECKLING?

Arbets- och bostadsmarknaden hänger intimt ihop. Får man bra jobb så kan man efterfråga boende med kvalitet. Därför är det viktigt med rörelser på arbetsmarknaden och då är de planer som finns med light-rail och Citytunneln väldigt positiva. Det gör att fler grupper kan ta sig längre sträckor till jobbet fast de inte har bil. Där har tåget till Köpenhamn varit en framgångsfaktor. Det har underlättat för många unga och personer med utländsk bakgrund att få och ta jobb. Av de som pendlar över bron är bara 40 procent födda i Sverige.

EVA ENGQVIST, VICEREKTOR PÅ MALMÖ HÖGSKOLA

VAD ÄR DE STÖRSTA UTMANINGARNA JUST NU MED MALMÖS BOSTADSMARKNAD?

Att hitta någonstans att bo är A och O för våra studenter. Det blir allt svårare. Som högskola är vi beroende av bostadssituationen för vår fortsatta utveckling. Om en student antagits men inte hittar boende är det lätt att välja bort Malmö till förmån för en annan ort där boende finns. Allt tyder också på att svenska högskolor inom ett par år kommer att ta ut en avgift för studenter utanför EU som vill studera i Sverige. Om man tittar internationellt sett måste vi då kunna garantera en bostad.

VILKA PROBLEM OCH REAKTIONER MÖTER DU I DITT ARBETE?

Studenter som kommer hit är oroliga för sin boendesituation. Det är ett omfattande arbete att hjälpa dem varje termin att hitta en bostad.

VAD TYCKER DU ÄR MEST POSITIVT MED UTVECKLINGEN AV MALMÖS BOSTADSMARKNAD?

Att man förtätar staden och bygger ut nya stadsdelar som Västra hamnen och nya Hyllie. Så det byggs trots allt, även om det inte är för studenter med små kassor. Att folk flyttar in till Malmö är positivt. Det är ett tecken på stadens attraktivitet. I grunden är det trots allt ett positivt problem. Det hade varit värre om vi stod med stora mängder tomma bostäder i Malmö.

VAD SER DU SOM AVGÖRANDE FAKTORER FÖR EN POSITIV UTVECKLING?

Det har mycket med arbetsmarknaden att göra, att man hittar arbete i regionen. Det är avgörande för hela servicestrukturen att folk får ett arbete och vill bo i staden. Men det är så mycket mer som bidrar till att göra Malmö attraktivt – kultur, fritid och variation. Men vi vet att en bra bostad är något som individen skattar väldigt högt. Så om det finns attraktiva bostadsområden uppskattas det av alla.

CHRISTER LARSSON, STADSBYGGNADSDIREKTÖR, MALMÖ STAD

VAD ÄR DE STÖRSTA UTMANINGARNA JUST NU MED MALMÖS BOSTADSMARKNAD?

Den största utmaningen är att det byggs över huvudtaget. Med nästan 8 000 nya malmöbor om året måste vi få igång nyproduktionen. Risken finns annars att staden stagnerar. Den urbana medelklassen är idag trogna städer snarare än företag och finns det inga trevliga boendemöjligheter för denna grupp påverkar det näringslivstillväxten negativt. Nyproduktion av bostäder, även hyreslägenheter, är centralt för utvecklingen av staden.

VILKA PROBLEM OCH REAKTIONER MÖTER DU I DITT ARBETE?

En nyckelfråga på bostadsmarknaden är det finansiella systemet. Det har inte fungerat som det borde. Generellt sett är kostnadsnivån i branschen hög och det påverkar nyproduktionen. Det måste produceras lägenheter för alla inkomstgrupper.

VAD TYCKER DU ÄR MEST POSITIVT MED UTVECKLINGEN AV MALMÖS BOSTADSMARKNAD?

Att den kan användas som en positiv kraft i stadsutvecklingen genom att förändra och utveckla de storskaliga bostadsområdena och omvandla gamla industriområden till bostadsområden.

VAD SER DU SOM AVGÖRANDE FAKTORER FÖR EN POSITIV UTVECKLING?

Att jobba med att utveckla och skapa integration samt att producera nya bostäder i rimlig nivå är avgörande för en fortsatt positiv utveckling.

FASTIGHETSBESTÅND OCH KUNDSTRUKTUR

MKB fortsatte under 2009 att stärka sin position som den största aktören på Malmös bostadsmarknad. Bolagets andel av hyreslägenheter ökade från 32 procent 2008 till 33 procent 2009.

Andelsökningen är ett resultat av att MKB under året färdigställde 235 lägenheter och förvärvade sju lägenheter. Under 2000-talets första decennium har MKB:s fastighetsbestånd växt med cirka 2 500 lägenheter eller cirka 167 000 kvadratmeter. Under samma period har cirka 6 500 hyreslägenheter, utanför MKB:s bestånd, ombildats till bostadsrätter. Ombildningstakten har minskat. Under 2009 ombildades 828 lägenheter, jämfört med 1 283 lägenheter 2008.

Under 2009 etablerade MKB en ny boendeform – Bokaler – som är en kombination av bostad och lokal. Bolaget färdigställde under året nio bokaler i kvarteret Svante på Östervärn och åtta bokaler på Bennets väg i Rosengård.

KUNDSTRUKTUR

Den högsta medelåldern i MKB:s områden finns i Fridhem, Gröndal och Katrinelund. Lägst medelålder finns på Östervärn, Flensburg, Möllevången och i Rörsjöstaden. Den största föryngringstakten under året har skett i Lorensborg tätt följt av Annelund.

2006 tog MKB över 300 lägenheter i området Herrgården i Rosengård. Lägenheter, trapphus och gårdsmiljöer var mycket slitna och nedgångna. Den sociala oron var påfallande och omflyttningen stor. MKB har lagt stora resurser på att lyfta området, både fysiskt och socialt. Ett kvitto på denna satsning märks bland annat i en analys av omflyttningsfrekvensen i området. Omflyttningen är bland MKB:s lägsta och ligger betydligt lägre än i angränsande områden.

MKB:S FASTIGHETSBESTÅND 2009

	Yta (Tkvm)	Andel	Hyra (Mkr)	Andel
Bostäder	1 499	90%	1 421	89%
Lokaler	160	10%	144	9%
Bilplatser			32	2%
Summa	**1 659**	**100%**	**1 597**	**100%**

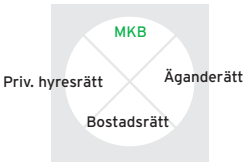
LÄGENHETER	Antal lgh	Andel
A–läge	4 479	20%
B–läge	10 067	46%
C–läge	7 556	34%
Summa	**22 102**	**100%**

YTA	Yta (Tkvm)	Andel
A–läge	362	22%
B–läge	681	41%
C–läge	616	37%
Summa	**1 659**	**100%**

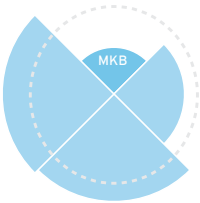
HYRA	Hyra (Mkr)	Andel
A–läge	414	26%
B–läge	654	41%
C–läge	529	33%
Summa	**1 597**	**100%**

MARKNADSVÄRDE	Värde (Mkr)	Andel
A–läge	6 037	36%
B–läge	6 782	40%
C–läge	4 107	24%
Summa	**16 926**	**100%**

MARKNADSANDELAR
(antal bostäder i Malmö, totalt 145 575, i respektive läge, 2008-12-31)

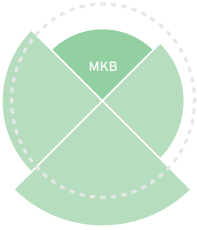


A-läge
MKB - 7%



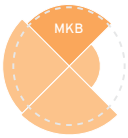
A-läge
Totalt 53 532

B-läge
MKB - 14%



B-läge
Totalt 64 327

C-läge
MKB - 26%



C-läge
Totalt 27 716

ANDEL BOSTÄDER I RESPEKTIVE LÄGE

	A–läge	B–läge	C–läge
Hyresrätt MKB	7%	14%	26%
Hyresrätt privat	40%	27%	32%
Bostadsrätt	37%	42%	34%
Äganderätt	16%	18%	7%
Totalt hyresrätt	47%	41%	58%
Summa total	**100%**	**100%**	**100%**

Källa: Malmö Stad

FASTIGHETER I A-LÄGEN

- 22 procent av MKB:s uthyrningsbara yta finns i A-lägen.
- 26 procent av bolagets hyresintäkt kommer från fastigheter i A-lägen.
- Som A-läge räknas centrala Malmö och områden i västra Malmö såsom Mellanheden, Rådmansvången, Potatisåkern och Västra hamnen.
- MKB:s marknadsandel av hyreslägenheter i A-lägen är 18 procent.

FASTIGHETER I B-LÄGEN

- 41 procent av MKB:s uthyrningsbara yta finns i B-lägen.
- 41 procent av bolagets hyresintäkt kommer från fastigheter i B-lägen.
- Som B-läge räknas områden nära centrum. Det är till exempel Augustenborg, Kirseberg, Lorensborg, Möllevången, Södervärn och Östervärn.
- MKB:s marknadsandel av hyreslägenheter i B-lägen är 39 procent.

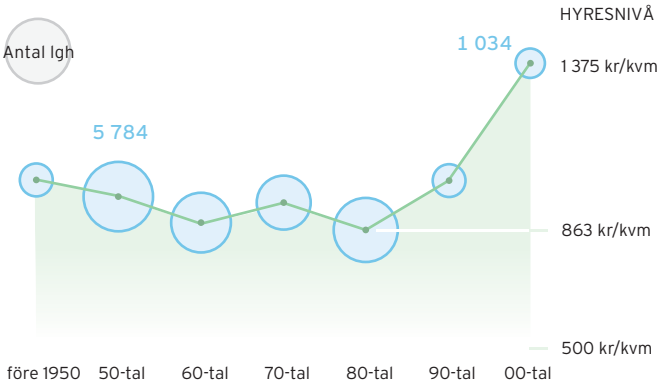
FASTIGHETER I C-LÄGEN

- 37 procent av MKB:s uthyrningsbara yta finns i C-lägen.
- 33 procent av bolagets hyresintäkt kommer från fastigheter i C-lägen.
- Som C-läge räknas de storskaliga miljonprogrammen såsom Nydala, Holma, Kroksbäck och Rosengård.
- MKB:s marknadsandel av hyreslägenheter i C-lägen är 46 procent.

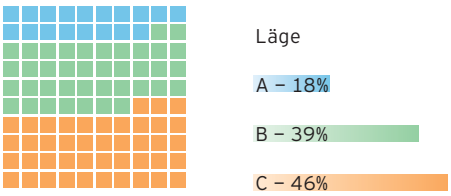
LOKALANDEL

Andelen lokaler utgör cirka 11 procent och består uteslutande av ytor som är integrerade i bostadsbeståndet. Lokalerna är huvudsakligen uthyrda till företag med verksamheter som kompletterar boendet. 51 procent av lokalavtalen löper ut under kommande två år. 13 procent av lokalavtalen är tecknade till 2014 eller längre.

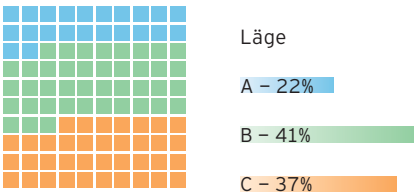
LÄGENHETERNAS MEDELHYRA OCH ANTAL EFTER BYGGDECENNIUM



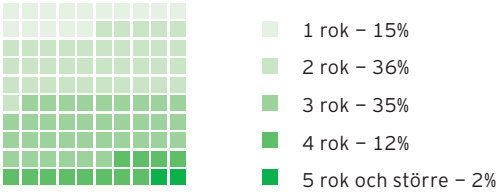
MKB:S MARKNADSANDELAR
(antal hyresrätter i Malmö)



MKB:S LÄGESFÖRDELNING
(uthyrbar yta, bostäder och lokaler)



MKB:S LÄGENHETSSTORLEKAR



FAKTA:

- MKB:s andel av Malmös hyreslägenheter har ökat från 32 procent 2008 till 33 procent 2009.
- Beståndet värderas till 16,9 miljarder kronor.
- MKB äger 274 bebyggda fastigheter, en ökning med 3 under året.
- Totalt innehåller fastigheterna 22 102 lägenheter, varav 575 studentlägenheter och 643 seniorlägenheter.
- De samlade hyresintäkterna var 1,6 miljarder kronor.
- Den samlade förvaltningsytan är 1 658 672 kvadratmeter (1 640 884). Sedan år 2000 har ytan ökat med 10 procent.
- Taxeringsvärdet var 11,6 miljarder kronor (11,4). Under våren 2010 görs en ny fastighetstaxering.

RESULTATSTRUKTUR

MKB:s resultat efter finansnetto ökade kraftigt under 2009 till 195 miljoner kronor (40). Det beror på dramatiskt fallande marknadsräntor i spåren av finanskrisen. I analogi med detta ökade även driftnetto och operativt kassaflöde kraftigt – driftnettot till 449 miljoner kronor (391) och kassaflödet till 384 miljoner kronor (219).

Bolagets långsiktiga resultatförmåga – uttryckt som superdriftnetto (driftnetto före underhåll) – har också stärkts. Superdriftnettot ska långsiktigt svara för bolagets förmåga att betala räntor och underhåll. Superdriftnettot ökade med 8 procent till 509 kronor per kvadratmeter, totalt 840 miljoner kronor. De senaste fem åren har superdriftnettot i genomsnitt ökat med 6 procent per år. Eftersom underhåll och räntor varierar över tiden ökar betydelsen av att den underliggande resultatförmågan utvecklas stabilt.

Under senare år har bolagets underhållsvolym ökat kraftigt. 2009 uppgick volymen till 237 kronor per kvadratmeter. Det är 76 kronor mer än genomsnittet för kommunägda bostadsbolag 2008, vilket motsvarar 125 miljoner kronor. Marknadsräntorna föll dramatiskt under 2009 till rekordlåg nivå. Den genomsnittliga räntekostnaden för bolaget uppgick till 1,7 procent (4,5).

Resultatutvecklingen under 2009 måste anses som paradoxal: Å ena sidan redovisar bolaget ett rekordstort överskott, å andra sidan har bolaget ett strukturellt underskott när räntorna återgår till normalnivå (4-5 procent) och höjd tas för det underhållsbehov som bolaget står inför de kommande 10-15 åren, runt 300 kronor per kvadratmeter. Behovet av resultatförbättringar bedöms till minst 10 procent av utgående bostadshyror. För att behålla den finansiella kapaciteten krävs de kommande åren såväl reala hyreshöjningar som kraftiga produktivitetsförbättringar.

Direktavkastningen på bokfört fastighetsvärde, exklusive räntebidrag, ökade under 2009 till 6,9 procent (6,6). Totalavkastningen, baserat på fastigheternas marknadsvärden, uppgick till 5,6 procent (1,2), fördelat på 2,6 procent (2,2) i direktavkastning och 3,0 procent (-1,0) i värdeförändring.

Räntetäckningsgraden ökade 2009 till 6,6 (2,2) beroende på den exceptionellt låga räntekostnaden under året.

MARKNAD OCH HYRESINTÄKTER

2009 har kännetecknats av fortsatt stor brist på hyreslägenheter. Vid slutet av året fanns 67 vakanta lägenheter (0,3 procent) i MKB:s bestånd. Vakanserna förklaras av renoveringsbehov och att merparten av lägeheterna var kontrakterade för senare inflyttning. Omsättningen på kunder var fortsatt låg, 11,5 procent (11,9), vilket speglar obalansen på hyresmarknaden i Malmö.

Den genomsnittliga bostadshyran i januari 2010 var 948 kronor per kvadratmeter. Förhandlingarna om 2010 års hyror var vid det tillfället inte avslutade utan hade hänskjutits till Hyresmarknadskommittén (SABO och Hyresgästernas Riksförbund) för avgörande.

MKB har sedan början på 1990-talet genomfört en successiv differentiering av hyrorna i beståndet med hänsyn till fastigheternas läge och kvalitet. Därför ligger snitthyrorna i C-lägen mellan 770 och 900 kronor per kvadratmeter, medan lägenheter i A-lägen har snitthyror mellan 950 och 1100 kronor per kvadratmeter, beroende på värdeår. I de mest exklusiva nyproducerade objekten, Potatisåkern och Västra hamnen, ligger hyrorna på 1 400 respektive 1 700 kronor per kvadratmeter. Totalt sett bedöms hyrorna ligga under den marknadsmässiga jämviktsnivån; de flesta delmarknader kännetecknas av överefterfrågan. Efterfrågeöverskottet bedöms vara störst i A-lägena.

Noteras kan att kostnader för lägenhetsunderhåll – som målning, tapetsering och golvbyte – inte ingår i hyran, eftersom detta bekostas av hyresgästerna själva. Det långsiktiga värdet av lägenhetsunderhållet motsvarar cirka 50 kronor per kvadratmeter.

Under 2009 fortsatte bruksvärdesöversynen i beståndet. De nya hyrorna tas ut av nyinflyttade kunder (inflyttningshyror). Sittande kunder får den nya hyran först efter en längre infasningsperiod. När det nya bruksvärdet sjunker, genomförs sänkningen direkt. Vid årsskiftet hade drygt 15 000 lägenheter värderats enligt det nya systemet.

Under de kommande åren fortsätter översynen av bruksvärdeshyrorna för övriga beståndet. Syftet med översynen är att få en bättre anpassning av hyressättningen till attraktivitet och efterfrågan. Därigenom understöds hyresmarknadens funktionssätt.

LOKALER, ÅRSHYROR OCH YTOR

2010-01-01

	Årshyra		Uthyrningsbara ytor	
	Mkr	Andel %	Tkvm	Andel
Kontor	32	23	31	19
Butiker	41	29	39	24
Kommunal service	50	35	46	29
Övriga	20	14	45	28
Summa	**144**	**100**	**160**	**100**

LOKALHYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER

	Årshyra Mkr	Andel %
2010	35	24
2011	39	27
2012	29	21
2013	22	15
2014 och senare	19	13
Summa	**143**	**100**

DRIFTKOSTNADER

MKB:s driftkostnad, exklusive underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, ökade 2009 med 1 procent till 398 kronor per kvadratmeter. Kostnaden har under flera år legat något under snittet för kommunägda bostadsbolag, men varit högre än i andra

bostadsbolag. Kostnadsnivån ska dock ses i relation till MKB:s hyresgäststruktur med en hög andel barnfamiljer i många områden och hög boendetäthet. Dessutom ingår kostnader för central administration i driftkostnadsbegreppet.

DRIFTKOSTNADER (kr/kvm)	2009	2008
Reparationer/Skador	47	48
Skötsel, inre och yttre	78	82
Renhållning	20	19
Vatten	31	30
El	29	30
Administration	76	74
Ersättning till Hyresgästföreningen	4	4
Värme	97	90
Kabel–TV, bredband	8	7
Övriga driftkostnader	9	10
Summa	**398**	**394**

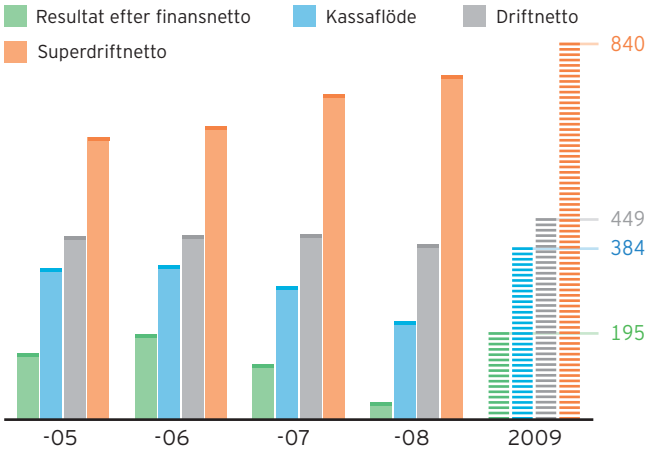
UNDERHÅLLSKOSTNADER

MKB:s fastigheter är i gott skick. Ambitionen är att utnyttja återstående livslängder hos olika komponenter, men också förnya och modernisera när efterfrågan finns. Satsningarna på beståndet har ökat kraftigt under senare år. 2009 uppgick kostnaderna till 237 kronor per kvadratmeter (231). Det ska jämföras med snittet för SABO-företagen som uppgick till 161 kronor 2008.

Skälet till de ökade insatserna är åldersstrukturen på fastigheterna. Utöver fastigheternas ytterskal – fönster, tak och fasader – handlar det bland annat om renovering av stammar, badrum och kök. Under den kommande tioårsperioden bedöms den årliga kostnadsnivån öka till cirka 300 kronor per kvadratmeter. Därutöver tillkommer investeringar i kvalitetsökningar på runt 75-100 kronor per kvadratmeter. Sammanlagt innebär det en årlig underhålls- och investeringsvolym i beståndet på runt 350-400 kronor per kvadratmeter eller uppemot 650-700 miljoner kronor.

I underhållet ingår inte reparationer, vilka redovisas som driftkostnader. Sådant lägenhetsunderhåll och tillval som hyresgästerna beställer av MKB, och betalar genom tillägg på hyran, har ökat kraftigt under senare år och uppgick 2009 till 40 kronor per kvadratmeter.

RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESUTVECKLING (Mkr)



FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatten uppgick 2009 till 37 miljoner kronor (34), 23 kronor per kvadratmeter. Bolagets latenta fastighetskatt är mycket låg. Denna definieras som den återstående skattereduktion som lämnas på fastigheter med värdeår 1999 och yngre. Denna reduktion uppgår till 2,6 miljoner kronor, 2 kronor per kvadratmeter, och bortfaller successivt till och med år 2018.

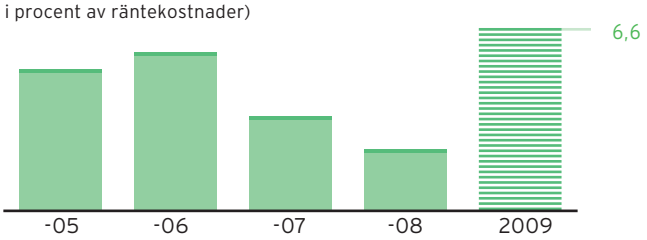
RÄNTEBIDRAG

För år 2009 uppgick bidragen till 4 miljoner kronor (4), 2 kronor per kvadratmeter. Räntebidragen fasas ut successivt de närmaste åren.

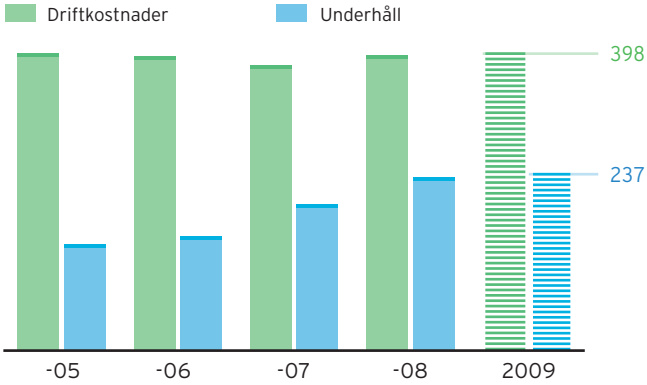
SKATTESITUATION

Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på fastigheterna och skattemässigt värde uppgick vid utgången av 2009 till 955 miljoner kronor (984). MKB har inga obeskattade reserver.

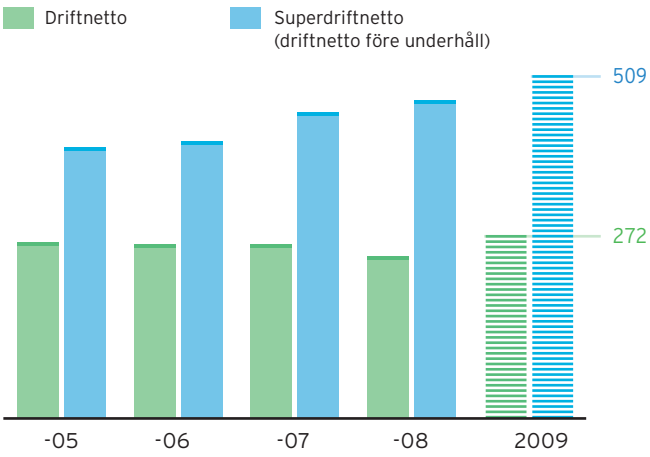
RÄNTETÄCKNINGSGRAD
(resultat efter finans plus avskrivningar plus räntekostnader i procent av räntekostnader)



DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER (kr/kvm)



DRIFTNETTO (kr/kvm, löpande priser)



FINANSIERING OCH FINANSIELLA RISKER

MKB är i sin verksamhet exponerad mot olika typer av risker. Bolaget arbetar kontinuerligt med att identifiera och värdera dessa risker i syfte att minimera effekterna på bolagets verksamhet och framtida utveckling.

MKB arbetar med kort räntebindning och enkel finansstruktur. Merparten av lånen är kortfristiga, men omgärdas av räntetak och kreditlöften för att möta ränte- och finansieringsrisker. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 1,9 år. Medelräntesatsen var vid samma tidpunkt 1,3 procent inklusive premier för räntetak.

RÄNTEKOSTNADER

Den sedan många år konsekvent tillämpade korträntestrategin har gjort att MKB haft väsentligt lägre kostnader än de flesta företag i branschen. Under 2009 var den genomsnittliga räntekostnaden 1,7 procent (4,5).

LÅNEPORTFÖLJ

Den totala låneportföljen på 4,1 miljarder kronor är fördelad på sju lån hos fyra kreditgivare samt certifikatprogram. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive derivatpositioner, uppgick vid årsskiftet till 1,9 år (1,1). Medelräntesatsen var vid årsskiftet 2009/2010 0,7 procent (1,3 inklusive periodiserade premier för räntetak). För att minska finansieringsrisken har bolaget försäkrat sig om fleråriga kreditlöften. Med beaktande av dessa kreditlöften, som är av optionskaraktär, uppgick den genomsnittliga medellöptiden för lånen till 3,5 år.

Derivatpositionerna vid årsskiftet bestod av nio räntetak och tre räntebytesavtal. Räntetaken hade en volym om 3,7 miljarder kronor med längsta löptid december 2012 och medellöptid på 1,5 år (2,0). Nivån på räntetaken varierar mellan 3,0–4,9 procent. Räntebytesavtalen, så kallade swaps, har en volym på 1,0 miljard kronor med en genomsnittlig löptid på 3,3 år. Derivaten redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendationer till marknadsvärdet på bokslutsdagen, netto -2,7 miljoner kronor.

Malmö stad har utställt en ramborgen för MKB upp till 2,1 miljarder kronor. Det motsvarar 51 procent av lånestocken. Ramborgen var vid årsskiftet utnyttjad med 1,8 miljarder.

Resten av lånestocken, 2,3 miljarder kronor, är säkerställd mot pantbrev (0,3 miljarder) och negativklausul för certifikatprogrammet (2,0 miljarder). Borgenssäkerhet används så länge den innebär lägsta totalkostnad för kommunkoncernen. MKB betalar ingen årlig avgift för borgen. För att få hög flexibilitet har merparten av lånen arrangerats så att borgen kan utbytas mot pantbrev och vice versa, om detta skulle vara mer ändamålsenligt. MKB har uttagna pantbrev på 2,5 miljarder kronor varav 300 miljoner är pantsatta.

LÅNEPORTFÖLJ
2009-12-31

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel	Ränta
Certifikatprogram	2 500	2 041	49%	0,7%
Banklån mot kommunal borgen	–	1 801	44%	0,8%
Banklån mot pantbrev	–	300	7%	0,4%
Bindande kreditlöften*	5 200	–	–	–
Totalt		**4 142**	**100%**	

*varav nya krediter 3 100

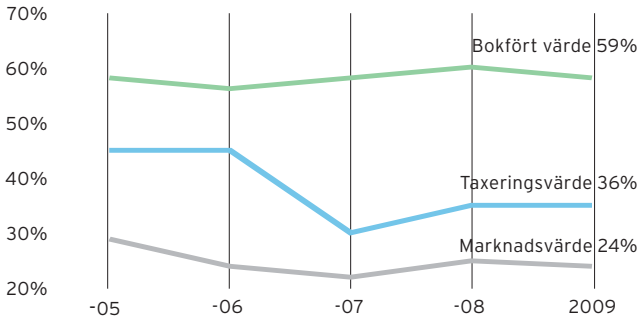
FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESTOCK
2009-12-31

	RÄNTEFÖRFALL EXKL DERIVAT			RÄNTEFÖRFALL INKL DERIVAT		LÅNEFÖRFALL		LÅNEFÖRFALL INKL LÅNEOPTIONER	
	Mkr	Räntesats	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Andel
2010	4 142	0,7%	100%	1 542	37%	3 642	88%	–	–
2011	–	–	–	600	15%	–	–	1 142	28%
2012	–	–	–	1 000	24%	–	–	–	–
2013	–	–	–	300	7%	–	–	1 500	36%
2014	–	–	–	700	17%	500	12%	1 500	36%
MEDELRÄNTA	–	0,7%	–	1,3%	–	–	–	–	–
MEDELLÖPTID	–	–	0,1 år	–	1,9 år	–	0,7 år	3,5 år	–
SUMMA	4 142		100%	4 142	100%	4 142	100%	4 142	100%

MKB har högt kreditvärderingsbetyg från Standard & Poor´s; A+ för långfristig internationell upplåning, A1 för kortfristig internationell upplåning och K1 för kortsiktig inhemsk upplåning. Företaget har ett certifikatprogram på 2,5 miljarder kronor, som vid årsskiftet var utnyttjat med 2,0 miljarder.

BELÅNINGSGRAD

Lånen per den 31 december 2009 utgör 24 procent av fastigheternas marknadsvärde.



FINANSPOLICY

MKB är i sin verksamhet exponerad för ett antal finansiella risker, som ränterisk, finansieringsrisk och kreditrisk. Ramarna för den finansiella riskhanteringen fastställs årligen av MKB:s styrelse i en finanspolicy, som omprövas minst en gång per år. Policyn ryms inom ramarna för Malmö stads finanspolicy.

RÄNTERISK

Ränterisk är risken att förändringar av marknadsräntorna påverkar MKB:s upplåningskostnad. För att hantera och begränsa ränteriskerna arbetar MKB med en riskmodell, där samtliga finansiella positioner marknadsvärderas och kvantifieras utifrån en normportfölj. Normportföljen innebär en jämn räntebindningsstruktur från en dag upp till fyra år och det är vid avvikelser från denna norm som ränterisken kvantifieras.

För att kunna kvantifiera ränterisken görs historiska analyser för att utreda hur stor den mest sannolika ränteförändringen blir på olika löptider (VAR-analys). Utifrån dessa parametrar har styrelsen gett ett riskmandat på 22 miljoner kronor med möjlighet att i vissa situationer gå upp till 28 miljoner. Det innebär att om de sannolika ränteförändringarna inträffar får värdeförändringen inte överstiga 22 miljoner respektive 28 miljoner.

Den 31 december 2009 var riskutnyttjandet 16,1 miljoner kronor (23,2).

FINANSIERINGSRISK

Finansieringsrisk är risken att nödvändigt kapital inte kan anskaffas överhuvudtaget eller endast till mycket hög kostnad. MKB:s policy för att begränsa denna risk är att låneförfallen ska vara jämt fördelade över tiden, samt att den genomsnittliga kapitalbindningen på räntebärande skulder ska överstiga 3 år. Dessutom ska MKB ha likvida medel och/eller bekräftade kreditlöften, som uppgår till minst 10 procent av den totala låneskulden.

Den 31 december 2009 var den återstående kapitalbindningen i MKB:s låneportfölj 3,5 år. Summan av likvida medel och bekräftade kreditlöften var 5,3 miljarder kronor, varav 3,1 miljarder i nya krediter. Av kreditlöftena var 2,4 miljarder omedelbart tillgängliga.

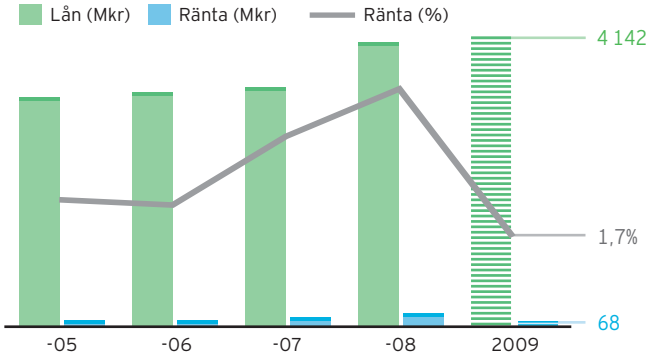
KREDITRISK

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla sina ekonomiska åtaganden gentemot MKB. Denna risk uppstår dels vid placering av likvida medel, dels som motpartsrisken vid derivatavtal. För att minimera denna risk har styrelsen i MKB beslutat om ett begränsat antal godkända motparter och limiter.

UTSIKTER 2010

Låneskulden beräknas öka med drygt 400 miljoner kronor under 2010 med anledning av pågående och planerade investeringar. Till följd av ändringarna på kreditmarknaden under det senaste året – ökade kreditmarginaler, höjda likviditetspremier, sämre konkurrens och dyrare kapitaltäckning för kreditlöften – undersöker MKB möjligheterna att emittera obligationslån för säkerställande av den långa finansieringen. MKB avser fortsättningsvis att arbeta med enkel struktur och hög andel kortsiktig räntebindning som omgärdas av räntetak.

LÅNESKULD OCH RÄNTA



RÄNTEKOSTNADER VID ALTERNATIV RÄNTEUTVECKLING

Marknadsränta, Mkr*	2010	2011	2012	2013	2014
1,0%	46	64	66	66	46
2,0%	83	98	98	98	86
3,0%	120	131	130	130	127
4,0%	152	159	162	162	167

*Ränta på låneskuld 2009–12–31, 4 142 Mkr

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Värdet på MKB:s fastigheter ökade totalt sett under 2009 med 5,7 procent (4,2) till 16,9 miljarder kronor (16,0) (värdetidpunkt januari 2010). Efter justering för nytillkomna och sålda fastigheter, värda 446 miljoner kronor, har värdeförändringen under året uppgått till 3,0 procent. Direktavkastningen var 2,6 procent (2,2) och totalavkastningen uppgick därmed till 5,6 procent (1,2).

MKB:s fastigheter är bokförda till 7,1 miljarder kronor (6,6). Det motsvarar 4 261 kronor per kvadratmeter (4 045). Fastigheternas marknadsvärde bedöms av MKB till 16,9 miljarder kronor, vilket motsvarar 10 205 kronor per kvadratmeter (värdetidpunkt januari 2010). Till grund för värderingen ligger en intern värdering av samtliga fastigheter som haft följande syften:

- Att presentera bedömt marknadsvärde, justerad soliditet och totalavkastning.
- Att fastställa eventuella ned- och uppskrivningsbehov.
- Att användas som en del i den ekonomiska uppföljningen.

VÄRDERINGSMETOD

Värderingen följer Svenskt Fastighetsindex (SFI) riktlinjer. Den har gjorts med hjälp av en kassaflödeskalkyl, där framtida driftnetton, räntebidrag och större underhållsbehov samt restvärdet vid kalkylperiodens slut bedömts för varje enskild fastighet. För kalkylering har analysverktyget www.datscha.com använts. Antaganden kring drifts- och underhållsnivåer samt avkastningskrav har validerats av auktoriserade fastighetsvärderare på NAI Svefa. Värderingen baseras på hyresnivån i januari 2010. I känslighetsanalysen belyses vilken effekt olika hyresökningar har på värderingen.

Samtliga fastigheter har kategoriserats utifrån läge, skick och ålder. Drift- och underhållskostnaderna har bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation om avkastningskrav samt drift- och underhållskostnader. I kalkylen har större renoveringsbehov tagits med, där det bedömts som nödvändigt för att upprätthålla fastighetens skick och standard. Drift- och underhållskostnaderna ligger i intervallet 300-604 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 388 kronor per kvadratmeter.

Direktavkastningen har justerats för risker kopplade till de objekt, där det har bedömts som nödvändigt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostäder ligger på 5,5 procent (5,5). Tabellen visar i sammandrag direktavkastningen i olika delar av staden.

Räntebidragen beräknas avvecklade 2011.

REFERENSTABELL DIREKTAVKASTNING BOSTÄDER (%)

OMRÅDE	2009	2008
Augustenborg	5,25	5,50
Bellevuegården	5,00	5,00
Fridhem	3,50	3,50
Holma	5,75	5,75
Lorensborg	5,00	5,00
Mellanheden	4,25	4,25
Rörsjöstaden	4,25	4,25
Sorgenfri	5,50	5,50
Törnrosen	6,50	6,50
Västra hamnen	4,00	4,00

Samtliga indata i värderingsmodellen framgår av tabellen nedan.

Värdetidpunkt	jan–10
Kalkylperiod	10 år
Inflation	2%
Hyresutveckling per år	2%
Drift- och underhållskostnad, medel	388 kr/kvm
Driftkostnadsutveckling	2%
Underhållskostnadsutveckling	3%
Vakansgrad Bostäder	0,1 – 0,6%
Vakansgrad Lokaler	0 – 10%
Kalkylränta	5,10 - 9,95%
Direktavkastningskrav (bostäder)	3,5 – 6,60% (medel 5,48)

BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet på MKB:s fastighetsbestånd bedömdes vid värderingstidpunkten i januari 2010 till 16,9 miljarder kronor. Det bedömda marknadsvärdet i januari 2009 var 16,0 miljarder kronor. Efter justering för nytillkomna och sålda fastigheter, värda 446 miljoner kronor, har värdeförändringen ökat med 3,0 procent.

OMRÅDE	Marknadsvärde Mkr	Ytandel %	Andel av värde %	Avkast. krav %	Kr/kvm
A	6 037	22	36	4,14	17 045
B	6 782	41	40	5,49	10 161
C	4 107	37	24	6,23	6 805
Summa	**16 926**	**100**	**100**	**5,48**	**10 205**

KÄNSLIGHETSANALYS

En känslighetsanalys har gjorts för att belysa vad olika faktorer har för effekt på marknadsvärdet. Resultatet av analysen framgår av tabellen nedan.

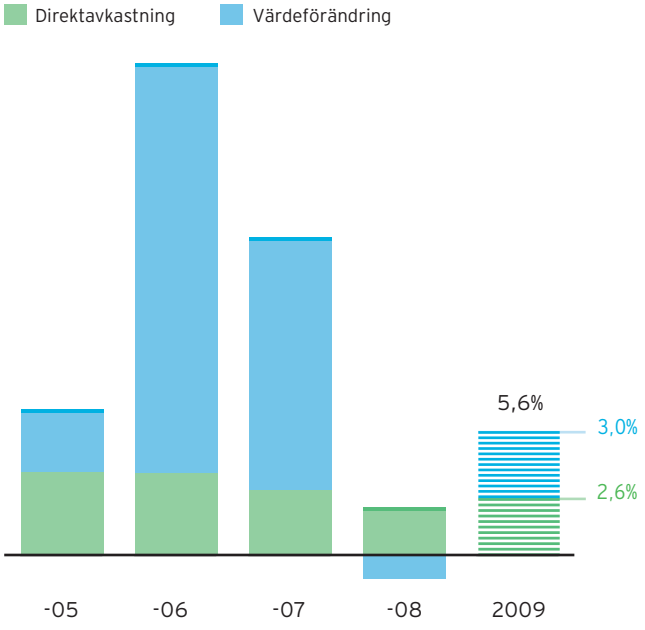
	Känslighet %	Justerat värde Mdr	Förändring %
Marknadsvärde	–	16,9	–
Driftkostnader (momentan)	1,0	16,8	–1
Hyresökning (momentan)	1,0	17,2	2
Hyresökning (momentan)	3,0	17,8	5
Direktavkastning minskning	0,5	17,1	1
Direktavkastning minskning	1,0	19,2	13
Direktavkastning ökning	0,5	14,0	–17

FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING

Totalavkastningen för fastighetsbeståndet, det vill säga direktavkastningen plus årets värdeförändring, uppgick till 5,6 procent (1,2).

Direktavkastningen är enligt SFI:s definition det verkliga redovisade driftnettot inklusive räntebidrag i relation till fastighetens genomsnittliga värde under året (marknadsvärdet vid årets början med tillägg för hälften av årets investeringar och hälften av årets driftnetto). Direktavkastningen blev 2,6 procent (2,2). Det gav tillsammans med värdeförändringen, exklusive nytillkomna fastigheter, 3,0 procent (-1,0) en totalavkastning för beståndet på 5,6 procent (1,2).

FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING (%)



REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET

ÖVERVÄRDE

Det sammanlagda värdet av de färdigbyggda fastigheterna var vid årsskiftet 16,9 miljarder kronor, vilket motsvarar 10 205 kronor per kvadratmeter. Med utgångspunkt från marknadsvärdet beräknas fastigheternas övervärde till 9,9 miljarder kronor. Det är en ökning med cirka 5 procent från förra året.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet uppgick vid årsskiftet till 11,6 miljarder kronor eller 7 018 kronor per kvadratmeter (6 960). Det totala taxeringsvärdet uppgick till 69 procent av det bedömda marknadsvärdet (71).

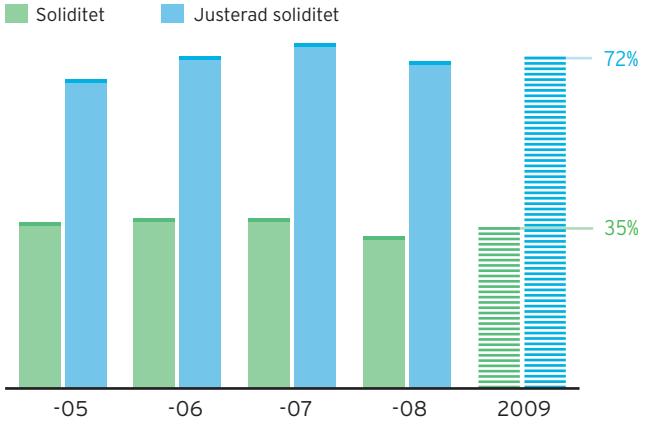
Mkr	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	3 166	7 651	10 817
Lokaler	143	680	823
Summa	**3 309**	**8 331**	**11 640**
Därav tomträtt	(54)	(102)	(156)

JUSTERAD SOLIDITET

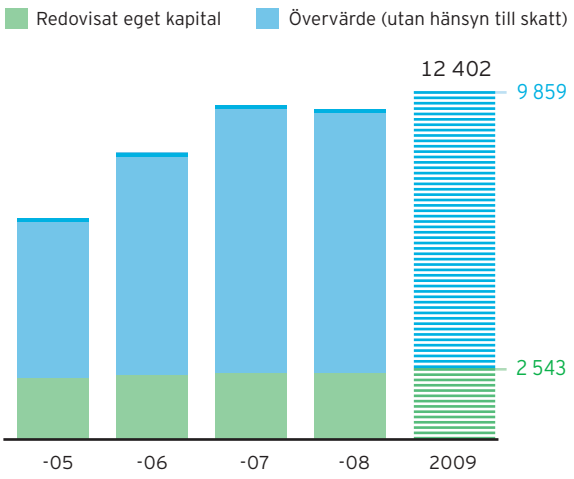
Bolagets redovisade egna kapital uppgår till 2,5 miljarder kronor och soliditeten till 35 procent. Med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, 9,9 miljarder kronor, kan den justerade soliditeten, utan justering för skatteeffekter, beräknas till 72 procent. De olika värdebegreppen sammanfattas nedan.

	Fastighets-värde Mkr	Fastighets-värde kr/kvm	Eget kapital Mkr	Soliditet %
Enligt bokföringen 2009–12–31	7 067	4 261	2 543	35
Enligt marknads-värden	16 926	10 205	12 402	72

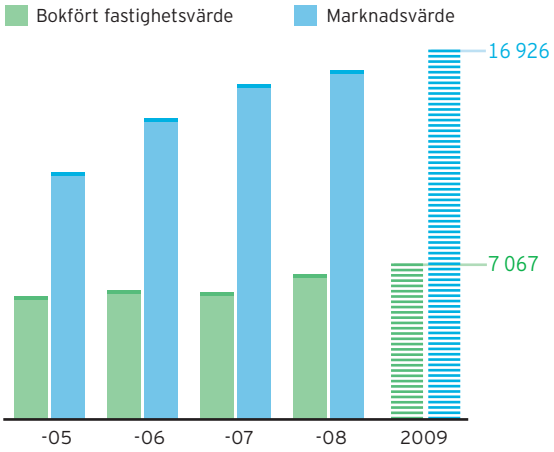
REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET (%)
(soliditet med hänsyn till övervärde på fastigheterna utan hänsyn till skatteeffekter)



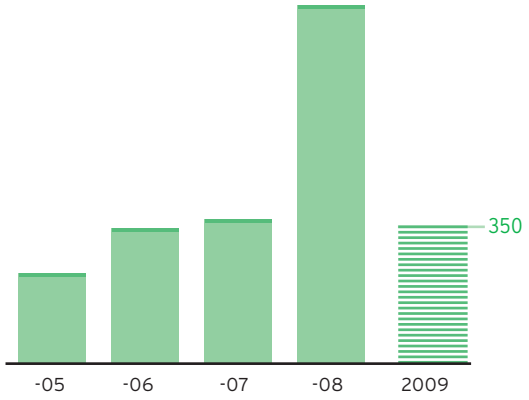
JUSTERAT EGET KAPITAL (Mkr)



BOKFÖRT FASTIGHETSVÄRDE OCH MARKNADSVÄRDE (Mkr)



INVESTERINGAR (Mkr)



KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas effekterna av vissa väsentliga faktorer avseende driftnetto, räntor och fastighetsvärde. Beräkningarna baseras på momentan förändring.

DRIFTNETTORISKER

Hyresändring bostäder	+/–	1%	14 Mkr
Hyresändring lokaler	+/–	2%	3 Mkr
Drift- och underhållskostnader	+/–	1%	11 Mkr
Fjärrvärme	+/–	5 öre/kWh	16 Mkr
Elkraft	+/–	10 öre/kWh	5 Mkr
Uppräkning fastighetsskatt (kommunal avgift bostäder)	+/–	10%	4 Mkr

RÄNTERISKER

Räntekostnader vid alternativ ränteutveckling Mkr*

Marknadsränta	2010	2011	2012	2013	2014
1,0%	46	64	66	66	46
2,0%	83	98	98	98	86
3,0%	120	131	130	130	127
4,0%	152	159	162	162	167

*Ränta på låneskuld 2009–12–31, 4 142 Mkr

FASTIGHETSVÄRDE

Känslighet mot bedömt marknadsvärde

	Känslighet %	Justerat värde Mdr	Förändring %
Marknadsvärde	–	16,9	–
Driftkostnader (momentan)	1,0	16,8	–1
Hyresökning (momentan)	1,0	17,2	2
Hyresökning (momentan)	3,0	17,8	5
Direktavkastning minskning	0,5	17,1	1
Direktavkastning minskning	1,0	19,2	13
Direktavkastning ökning	0,5	14,0	–17

RÄKENSKAPSSAMMANDRAG

RESULTATRÄKNING	2005	2006	2007	2008	2009
Nettoomsättning	1 286	1 319	1 372	1 497	1 579
Fastighetskostnader och centraladministration	–878	–907	–959	–1 107	–1 130
Bruttoresultat före avskrivningar	408	412	414	391	449
Avskrivningar	–197	–188	–175	–179	–189
Återföring och nedskrivning fastigheter	7	33	–	–	–
Finansnetto	–80	–78	–121	–176	–68
Resultat före räntebidrag	139	180	118	36	191
Räntebidrag	9	10	6	4	4
Resultat efter finansiella poster	148	190	124	40	195

BALANSRÄKNING	2005	2006	2007	2008	2009
Anläggningstillgångar	5 930	6 119	6 310	7 039	7 173
Omsättningstillgångar exkl likvida tillgångar	77	80	80	57	97
Likvida medel	43	42	41	69	68
Summa tillgångar	**6 050**	**6 240**	**6 431**	**7 165**	**7 339**
Eget kapital	2 185	2 293	2 375	2 395	2 543
Avsatt till skatt	313	300	283	272	251
Lån	3 262	3 333	3 398	4 044	4 142
Övriga långfristiga skulder	–	–	–	–	7
Kortfristiga skulder exkl lån	289	314	376	454	396
Summa skulder och eget kapital	**6 050**	**6 240**	**6 431**	**7 165**	**7 339**

NYCKELTAL

	FÖR LÖNSAMHET	2005	2006	2007	2008	2009
1	Direktavkastning på bokfört värde, %	7,3	7,1	7,1	6,6	6,9
2	Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	4,2	4,7	4,3	3,5	4,0
3	Räntabilitet på eget kapital, %	6,9	8,5	5,3	1,7	7,9
4	Totalavkastning enligt SFI	6,6	22,1	14,1	1,2	5,6

	FÖR RISKBEDÖMNING	2005	2006	2007	2008	2009
5	Vakansgrad bostäder, %	0,7	0,5	0,3	0,5	0,3
6	Flyttningfrekvens bostäder, %	12,5	13,2	12,4	11,9	11,5
7	Superdriftnetto i procent av lån	19	20	21	21	21
8	Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	5,3	3,4	2,2	6,6
9	Räntebidragsexponering, % av hyror	0,7	0,8	0,5	0,3	0,3

	FÖR KAPITAL OCH FINANSIERING	2005	2006	2007	2008	2009
10	Redovisad soliditet, %	36,3	36,7	36,9	33,4	34,7
11	Justerad soliditet, %	67,0	72,1	74,6	71,2	72,1
12	Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	3 592	3 695	3 653	4 045	4 261
13	Nettoskuldsättning, kr/kvm	2 057	2 059	2 100	2 424	2 456
14	Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,4	1,4	1,7	1,6
15	Investeringar, Mkr	230	344	365	908	350
16	Bruttokassaflöde före investeringar, Mkr	338	344	298	219	384
17	Genomsnittlig skuldränta kalenderåret, %	2,4	2,3	3,6	4,5	1,7
18	Genomsnittlig skuldränta 31 dec, %	2,2	3,5	4,0	3,1	1,3

	FÖR OPERATIVT RESULTAT	2005	2006	2007	2008	2009
19	Driftnetto, kr/kvm	261	258	259	241	272
20	Driftnetto minus underhåll (superdriftnetto), kr/kvm	403	411	454	472	509
21	Hyra bostäder, kr/kvm	816	830	838	870	915
22	Driftkostnader, kr/kvm	396	392	380	394	398
23	Underhållskostnader, kr/kvm	142	152	195	231	237
24	Total drift- och underhållskostnad inkl fastighetsskatt, kr/kvm	562	568	602	648	658
25	Medelantal anställda	214	227	228	246	244

DEFINITIONER

1. Resultat före avskrivning med återläggning av fastighetsförsäjningar (driftnetto) i procent av genomsnittligt bokfört värde på färdigställda fastigheter.
2. Resultat efter finansnetto plus räntekostnader minus räntebidrag i procent av under året genomsnittligt eget och räntebärande kapital.
3. Resultat efter finansnetto i procent av genomsnittligt eget kapital.
4. Direktavkastning plus värdeförändring av fastighetsbeståndet enligt definition av Svenskt Fastighetsindex (SFI).
5. Bruksvärdeshyra för vakanta lägenheter i procent av bruttohyror (årsmedel).
6. Antal avflyttningar under året i procent av totala antalet lägenheter.
7. Intäkter minus driftkostnader i procent av genomsnittlig låneskuld under året.
8. Resultat efter finansnetto plus avskrivningar plus räntekostnader i procent av räntekostnader.
9. Räntebidrag i procent av nettohyror för bostäder.
10. Redovisat eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för latent skatt i procent av balansomslutning.
11. Soliditet med hänsyn till övervärde på fastigheterna utan hänsyn till skatteeffekter.
12. Färdigställda fastigheters bokförda värde delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler.
13. Lån minus räntebärande tillgångar delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler.
14. Nettoskuldsättning (lån minus räntebärande tillgångar) delat med redovisat eget kapital.
16. Resultat efter finansnetto med återläggning av avskrivningar och upp- nedskrivningar av fastigheter.
19. Resultat före avskrivningar minus central administration delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler.
20. Resultat före avskrivningar minus underhåll och central administration delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler.
21. Bruttohyror inklusive vakanta lägenheter (årsmedel).
22. Driftkostnader (exklusive fastighetsskatt, tomträttsavgäld och planerat underhåll) delat med uthyrningsbar area.
25. Antal arbetade timmar omräknade till helårsverken.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009

Styrelsen och verkställande direktören för MKB Fastighets AB (publ) (org.nr 556049-1432) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamheten år 2009. MKB har Malmö stad som enda aktieägare. Företaget är anslutet till Fastigo Arbetsgivareorganisation samt SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag).

MKB Fastighets AB (MKB) är moderbolag i koncernen. Förutom MKB omfattade koncernen under redovisningsåret MKB Net AB (organisationsnummer 556139-3629), som bedriver verksamheter knutna till koncernens bredbandsnät samt Fältmarskalkens Ladugård 49 AB (organisationsnummer 556675-2597). Det sistnämnda bolaget, innehållande fastigheten Generalens Hage 49, förvärvades under 2009 och beräknas bli fusionerat med moderbolaget under 2010.

KONCERNEN

FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens uthyrningsbara yta ökade under året med cirka 18 000 kvadratmeter och uppgick i slutet på december till 1 658 672 kvadratmeter. Antalet lägenheter ökade till 22 102 (21 874). Vid årsskiftet pågick nyproduktion av 261 lägenheter som kommer att färdigställas successivt under 2010 och 2011.

VIKTIGARE HÄNDELSER UNDER ÅRET

Omfattande nyproduktion av bostäder

Totalt färdigställdes 235 lägenheter och vid årsskiftet pågick produktion av ytterligare 261 lägenheter. Under det första kvartalet 2010 påbörjas ytterligare projekt och antalet pågående lägenheter beräknas uppgå till runt 500 vid utgången av mars 2010.

Fortsatt stor omfattning av underhåll och förbättring av beståndet

Satsningen på det befintliga beståndet ökade under året. Underhåll och förbättringsinvesteringar ökade till totalt 507 miljoner kronor (474), varav 391 miljoner (376) kostnadsfördes som underhåll. Bland annat ökade renovering av stammar och badrum kraftigt under året.

Återställning av Potatisåkern

Återställningsarbetet av Potatisåkern, som eldhärjades svårt i november 2007, avslutades under året. Majoriteten av de skadedrabbade hyresgästerna valde att flytta tillbaka till området. Åklagarens brottsutredning kring branden pågick fortfarande vid bokslutstillfället.

Finanskrisen

Finanskrisen, med höjda räntor och dramatiskt störd kreditmarknad, präglade även en stor del av 2009. Trots att krisen stabiliserades mot slutet av året, som en effekt av massiva räntesänkningar världen över, råder det dock alltjämt osäkerhet om finansmarknadernas och konjunkturernas fortsatta utveckling. För att möta den ökade risken och höja beredskapen för framtida investeringstillfällen har bolaget under året ytterligare förstärkt den finansiella kapaciteten.

MARKNAD

Efterfrågan på hyresbostäder har varit fortsatt mycket stark under året. Så gott som alla delmarknader kännetecknades av brist. Antalet outhyrda lägenheter vid årsskiftet uppgick till 67 eller 0,3 procent av beståndet (76 respektive 0,4). Merparten av de lediga lägenheterna var under renovering och kontrakterade för senare inflyttning. Omsättningen på kunder minskade till 11,5 procent (11,9), vilket reflekterar obalansen på bostadsmarknaden i staden. Även efterfrågan på MKB:s nyproducerade lägenheter under året har varit hög trots relativt höga hyresnivåer.

RÖRELSERESULTAT

Resultatet efter finansnetto ökade kraftigt under året till 195 miljoner kronor (40). Resultatökningen beror på dramatiskt sänkta marknadsräntor som en följd av finanskrisen. Även MKB:s underliggande resultatförmåga utvecklades positivt: driftnettot före underhåll (det så kallade superdriftnettot) ökade med 73 miljoner kronor till 840 miljoner (767), vilket motsvarade en ökning med 8 procent per kvadratmeter.

De totala hyresintäkterna ökade med 6 procent eller 94 miljoner kronor till 1 502 miljoner (1 408). Av ökningen kan 34 miljoner hänföras till den generella hyreshöjningen för bostäder på 3,3 procent från och med den 1 mars 2009, enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen. Av den övriga ökningen är 37 miljoner effekter av nya fastigheter.

De totala driftkostnaderna, exklusive underhåll, ökade till 656 miljoner kronor (641), vilket motsvarar 398 kronor per kvadratmeter eller en ökning med 1 procent.

Underhållskostnaderna ökade till 391 miljoner kronor (376), vilket motsvarade 237 kronor per kvadratmeter (231). Underhållsvolymen, som ligger runt 50 procent över snittet för kommunägda bostadsbolag, har sin grund i att en stor andel av fastighetsbeståndet nu har nått en ålder där mer omfattande underhållsåtgärder behövs, bland annat renovering av stammar, badrum och kök.

De totala avskrivningarna uppgick till 189 miljoner kronor (179), varav 179 miljoner (161) avsåg fastigheter och 4 miljoner (11) bredbandsnätet. Fastigheterna skrivs av med 2,0 procent per år på anskaffningskostnaden (bokförd anskaffningskostnad justerad för upp- och nedskrivningar) och bredbandsnätet med 20 procent.

Räntekostnaderna minskade väsentligt till följd av MKB:s positionering för de massiva räntesänkningar som följde i spåren av finanskrisen. Finansnettot minskade med över 60 procent till 64 miljoner kronor (172). Den genomsnittliga räntekostnaden under året minskade till 1,7 procent (4,5). Räntebidragen från staten uppgick oförändrat till 4 miljoner kronor.

KASSAFLÖDE

Det operativa kassaflödet från rörelsen (resultat efter finansnetto plus avskrivningar) ökade med 161 miljoner kronor till 384 miljoner (219). Ökningen beror i allt väsentligt på sjunkande kostnader för räntor.

INVESTERINGAR

De totala investeringarna uppgick under året till 350 miljoner kronor (908). Av investeringarna avsåg 209 miljoner (458) nybyggnad inklusive markförvärv, 116 miljoner (98) ombyggnad och förbättringar samt 17 miljoner fastighetsförvärv (340).

Under året färdigställdes 235 lägenheter: 15 i kvarteret Ankarspelet (Västra hamnen), 95 i Hammars park (Sibbarp), 68 i kvarteret Flaggskepparen (Västra hamnen), 41 i kvarteret Svante (Östervärn) och 16 speciallägenheter i kvarteret Nytorp 1 (Lorensborg). Vid årsskiftet pågick produktion av 261 nya lägenheter, varav 18 i kvarteret Svante, 46 i kvarteret Lien (Lorensborg), 80 i kvarteret Draken (Bulltofta), 87 i kvarteret Gyllins Trädgård (Husie) och 30 i Hammars park (Sibbarp). Med tillägg av ytterligare 235 lägenheter fördelade på fyra projekt (Sundholmen, Fäladsmarken, kvarteret Jungmannen och Törnrosen) som påbörjas under de första månaderna 2010, kommer den samlade pågående produktionsvolymen uppgå till närmare 500 lägenheter i början av 2010.

Under året förvärvades fastigheten Generalens Hage 49, innehållande sju lägenheter och ett daghem, i området Gamla Väster. Förvärvet gjordes via aktieöverlåtelse. En fusionsprocess, genom så kallad absorption med moderbolaget, har inletts med det förvärvade bolaget, Fältmarskalkens Ladugård 49 AB.

LIKVIDITET OCH SOLIDITET

Det synliga egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 2 543 miljoner kronor (2 395), vilket innebar en soliditet på 35 procent (33).

De färdigställda fastigheterna var vid årsskiftet bokförda till ett värde av 7 067 miljoner kronor (6 636). Det genomsnittliga bokförda värdet på färdigställda fastigheter uppgick till 4 261 kronor per kvadratmeter (4 045).

Den finansiella nettoskulden (lån minus likvida medel) ökade med 105 miljoner kronor till 4 074 miljoner eller 2 456 kronor per kvadratmeter. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 68 miljoner (69). Vid årsskiftet uppgick summan av lyftbara nya krediter till 2 418 miljoner. På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 1,3 procent inklusive effekter av räntederivat (3,1), medan den genomsnittliga räntelöptiden var 1,9 år (1,1).

FINANSPOLICY

Styrelsen fastställer minst en gång per år, senast i december 2009, en finanspolicy som reglerar gränserna för risker avseende räntor, finansiering, motparter samt kontrollsystem.

FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDEN

Marknadsvärdet på fastigheterna har av MKB beräknats till 16 926 miljoner kronor (16 008) vid värderingstidpunkt januari 2010. Värderingen följer Svenskt Fastighetsindexs (SFI) riktlinjer. Den har gjorts med hjälp av en kassaflödeskalkyl där framtida driftnetton, räntebidrag och större underhållsbehov samt restvärdet vid kalkylperiodens slut bedömts för varje enskild fastighet. För hämtning av generell marknadsinformation och kalkylering har analysverktyget www.datscha.com använts. Marknadsvärderingen har inte föranlett några upp- eller nedskrivningar.

MODERBOLAGET

Resultatet efter finansnetto för moderbolaget uppgick till 183 miljoner kronor (34). Det egna kapitalet ökade till 2 531 miljoner (2 390), medan den redovisade soliditeten uppgick till 35 procent (33).

UTSIKTER 2010 FÖR KONCERNEN

Den allmänna efterfrågan på befintliga hyresbostäder i regionen bedöms alltjämt som mycket stark, trots osäkerhet om finanskrisens fortsatta utveckling.

Resultatet efter finansnetto bedöms uppgå till 50-70 miljoner kronor och kassaflödet (resultat efter finansiella poster plus avskrivningar) beräknas till runt 250 miljoner. Bakom bedömningen ligger dock flera osäkerhetsmoment. Förhandlingarna med Hyresgästföreningen om 2010 års bostadshyror var vid bokslutstillfället inte avslutade utan tvisten har hänskjutits till avgörande av Hyresmarknadskommittén, för andra året i rad. Vidare har antagits att räntekostnaderna kommer att ligga i nivå med föregående års utfall. Underhållsinsatserna planeras öka kraftigt med 100 miljoner kronor till 490 miljoner, vilket motsvarar 291 kronor per kvadratmeter.

Med hänsyn till att det årliga renoveringsbehovet under de närmaste tio till femton åren kommer att ligga på i storleksordningen 700 miljoner kronor, varav 500 miljoner kronor i underhållskostnad (300 kronor per kvadratmeter) samt att låneräntan i normalfallet torde ligga runt fyra till fem procent, kommer det att behövas en kombination av åtgärder för att behålla bolagets finansiella position, bland annat successiv real höjning av hyresnivån och kraftfull produktivitetsutveckling. Hyresförhandlingssystemet har dock under lång tid kännetecknats av brist på förutsägbarhet, vilket försvårar både framförhållning och stabilitet.

De totala investeringarna under 2010 beräknas uppgå till runt 650 miljoner kronor exklusive eventuella fastighetsförvärv, varav cirka 150 miljoner i förbättringsinvesteringar i beståndet och 500 miljoner i nyproduktion. Tillsammans med underhållskostnaderna beräknas därmed satsningarna i beståndet uppgå till 650 miljoner kronor, en ökning med närmare 150 miljoner. Under året planeras stam- och badrumsrenoveringarna att öka till att omfatta drygt 500 lägenheter.

Av den pågående nyproduktionen beräknas 135 lägenheter bli färdigställda under 2010, däribland kvarteret Svante (Östervärn), Lien (Lorensborg), områdena Törnrosen (Rosengård) och Hammars park (Sibbarp). Därutöver planeras ytterligare cirka 400 lägenheter att påbörjas under 2010, bland annat i kvarteret Sundholmen (Ön i Limhamn), kvarteret Jungmannen (Västra hamnen), kvarteret Fäladsmarken (Segevång), kvarteret Trevnaden (Sofielund) samt om- och tillbyggnader i det befintliga beståndet.

RESULTATRÄKNINGAR

VALUTA: Mkr	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2009	2008	2009	2008
NETTOOMSÄTTNING					
Hyresintäkter	1	1 502,2	1 408,2	1 500,8	1 408,3
Övriga intäkter	2	76,4	89,2	52,1	65,0
Summa nettoomsättning		**1 578,6**	**1 497,4**	**1 552,9**	**1 473,3**
FASTIGHETSKOSTNADER EXKL AVSKRIVNINGAR					
Driftkostnader	3,4,5	–677,3	–675,4	–667,7	–668,1
Underhåll	6	–390,8	–376,1	–390,6	–376,1
Fastighetsskatt		–37,2	–34,0	–37,2	–34,0
Summa fastighetskostnader		**–1 105,3**	**–1 085,5**	**–1 095,5**	**–1 078,2**
BRUTTORESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		**473,3**	**411,9**	**457,4**	**395,1**
Avskrivningar	7	–189,2	–178,9	–185,3	–167,9
BRUTTORESULTAT		**284,1**	**233,0**	**272,1**	**227,2**
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	8, 9	–24,6	–21,0	–24,6	–21,0
Nedskrivning av fastigheter		–	–79,9	–	–79,9
Återföring av nedskrivning av fastigheter		–	79,9	–	79,9
RÖRELSERESULTAT		**259,5**	**212,0**	**247,5**	**206,2**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR					
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5,5	26,2	5,3	26,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	–73,8	–202,1	–73,8	–202,2
Räntebidrag		3,9	3,9	3,9	3,9
Summa finansiella investeringar		**–64,4**	**–172,0**	**–64,6**	**–172,0**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**195,1**	**40,0**	**182,9**	**34,2**
Skatt på årets resultat	11	–37,3	–9,9	–34,1	–8,4
ÅRETS RESULTAT		**157,8**	**30,1**	**148,8**	**25,8**

Resultat per aktie, kr	2,00	1,72
Utdelning per aktie, kr	0,47	0,56

BALANSRÄKNINGAR

VALUTA:Mkr	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
TILLGÅNGAR		2009	2008	2009	2008
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	12	7 067,4	6 636,1	7 050,6	6 636,1
Pågående ny-, till- och ombyggnader	13	74,1	370,1	74,1	370,1
Maskiner och inventarier	14	24,1	26,2	17,6	17,4
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar	15	0,1	0,1	13,0	0,2
Fordringar hos dotterbolag		–	–	–	3,3
Andra långfristiga fordringar		7,5	6,1	7,6	6,1
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 173,2	7 038,6	7 162,9	7 033,2
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Förråd		2,6	3,1	2,6	3,1
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		8,3	6,8	3,1	3,9
Övriga fordringar		8,9	6,5	8,9	6,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	77,5	40,5	76,6	39,8
Kassa och bank		68,1	69,0	68,1	69,0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		165,4	125,9	159,3	122,3
SUMMA TILLGÅNGAR		7 338,6	7 164,5	7 322,2	7 155,5

VALUTA:Mkr	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		2009	2008	2009	2008
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital		1 500,0	1 500,0	1 500,0	1 500,0
Bundna reserver		205,0	205,0	–	–
Reservfond		–	–	205,0	205,0
Summa bundet eget kapital		1 705,0	1 705,0	1 705,0	1 705,0
FRITT EGET KAPITAL					
Fria reserver/balanserat resultat		680,6	659,6	677,0	659,6
Periodens resultat		157,8	30,1	148,8	25,8
Summa fritt eget kapital		838,4	689,7	825,8	685,4
SUMMA EGET KAPITAL		2 543,4	2 394,7	2 530,8	2 390,4
AVSÄTTNINGAR					
Avsättningar för skatter	17	251,2	272,0	251,2	272,0
Summa avsättningar		251,2	272,0	251,2	272,0
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
Skulder till kreditinstitut	18	4 141,8	4 044,3	4 141,8	4 044,3
Övriga långfristiga skulder		6,5	–	6,5	–
Skulder till koncernbolag		–	–	2,9	–
Summa långfristiga skulder		4 148,3	4 044,3	4 151,2	4 044,3
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		115,5	156,6	115,4	156,6
Övriga skulder		13,0	14,2	11,1	11,7
Skatteskulder		36,5	11,3	31,8	9,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	230,7	271,4	230,7	270,8
Summa kortfristiga skulder		395,7	453,5	389,0	448,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 338,6	7 164,5	7 322,2	7 155,5
STÄLLDA SÄKERHETER	20	303,8	1 338,5	303,8	1 338,5
ANSVARSFÖRBINDELSER	21	1,8	1,6	1,8	1,6

EGET KAPITAL

KONCERNEN (Mkr)	AKTIEKAPITAL	BUNDNA RESERVER	FRIA RESERVER	TOTALT EGET KAPITAL
Vid årets början	1 500,0	205,0	689,7	2 394,7
Utdelning	–	–	–8,4	–8,4
Justering[1)]	–	–	–0,6	–0,6
Årets resultat	–	–	157,8	157,8
Vid årets slut	1 500,0	205,0	838,4	2 543,4

MODERBOLAGET (Mkr)	AKTIEKAPITAL	BUNDNA RESERVER	FRIA RESERVER	TOTALT EGET KAPITAL
Vid årets början	1 500,0	205,0	685,4	2 390,4
Utdelning	–	–	–8,4	–8,4
Årets resultat	–	–	148,8	148,8
Vid årets slut	1 500,0	205,0	825,8	2 530,8

Aktiekapitalet utgör 1 500 000 000 kronor fördelat på 15 000 000 aktier.

1) Justering avser förvärvet av Fältmarskalkens Ladugård 49 AB

KASSAFLÖDESANALYSER

VALUTA: Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2009	2008	2009	2008
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	**195,1**	**40,0**	**182,9**	**34,2**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar	189,2	178,9	185,3	167,9
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	16,1	–3,8	16,7	–3,8
Summa	**205,3**	**175,1**	**202,0**	**164,1**
Inkomstskatt	–58,2	–18,0	–55,0	–16,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**342,2**	**197,1**	**329,9**	**181,9**
Förändring i rörelsekapital				
Ökning(–)/minskning(+) av förråd	0,5	0,8	0,5	0,8
Ökning(–)/minskning(+) av rörelsefordringar	–40,9	22,6	–38,4	22,5
Ökning(+)/minskning(–) av rörelseskulder	–57,8	77,8	–59,8	76,7
Summa	**–98,2**	**101,2**	**–97,7**	**100,0**
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	**244,0**	**298,3**	**232,2**	**281,9**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetalningar för förvärv av anläggningstillgångar	–350,1	–908,1	–331,6	–905,2
Inbetalningar från försäljning av anläggningstillgångar	11,0	–	11,0	–
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	**–339,1**	**–908,1**	**–320,6**	**–905,2**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Inbetalning från upptagna lån	97,5	646,3	97,5	646,3
Ökning(–)/minskning(+) av långfristiga fordringar	–1,4	0,8	–14,3	0,8
Utbetalning av lån till dotterbolag	–	–	6,2	13,6
Ökning(+)/minskning(–) av långfristiga skulder	6,5	–	6,5	–
Utbetald utdelning	–8,4	–8,9	–8,4	–8,9
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	**94,2**	**638,2**	**87,5**	**651,8**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**–0,9**	**28,4**	**–0,9**	**28,5**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**69,0**	**40,6**	**69,0**	**40,5**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**68,1**	**69,0**	**68,1**	**69,0**

BOKSLUTSKOMMENTARER

Avser koncernen och är även tillämpligt för moderbolaget om inte annat anges. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i miljontals kronor (Mkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden.

KONCERNREDOVISNING

MKB Fastighets AB (publ) har Malmö stad, org.nr 212000-1124, som enda aktieägare.

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget MKB Fastighets AB, dotterbolagen MKB Net AB och Fältmarskalkens Ladugård 49 AB, i vilka moderbolaget äger 100 procent av aktierna. Koncernredovisningen följer Redovisningsrådets rekommendation nr 1:00. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden.

FÖRRÅD

Förråd och lager har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningskostnaden har beräknats enligt first-in, first-out (FIFO) metoden.

FASTIGHETER

Fastighetsinnehavet omfattar endast objekt avsedda för egen förvaltning och samtliga fastigheter upptas under anläggningstillgångar.

Fastigheterna upptas till anskaffningsvärden med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt upp- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdena ingår köpeskilling för fastigheterna, projekteringskostnader, produktionskostnader för ny-, till- eller ombyggnad. Fram till och med 1993 ingick också ränte- och kreditivkostnader under byggtiden.

Reparationer och underhåll har kostnadsförts medan förbättringar av befintliga fastigheter har aktiverats. Gränsdragningen följer de skattemässiga reglerna för direktavdrag.

Avskrivningar på fastigheter beräknas med utgångspunkt från de bokförda anskaffningsvärdena justerade med upp- och nedskrivningar.

FASTIGHETSVÄRDERING

Värderingen, som följer Svenskt Fastighetsindexs (SFI) riktlinjer, har gjorts med hjälp av en kassaflödeskalkyl där framtida driftnetton, räntebidrag och större underhållsbehov samt restvärdet vid kalkylperiodens slut bedömts för varje enskild fastighet. För kalkylering har analysverktyget www.datscha.com använts. Värderingen baseras på hyresnivån januari 2010.

Samtliga fastigheter har kategoriserats utifrån läge, skick och ålder. Drift- och underhållskostnaderna har därefter bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation om avkastningskrav och drift- och underhållskostnader. I kalkylen har större renoveringsbehov tagits med där det bedömts som nödvändigt för att upprätthålla fastighetens skick och standard. Drift- och underhållskostnaderna ligger i intervallet 300-604 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 388 kronor per kvadratmeter.

Direktavkastningen har justerats för objektsrelaterad risk där det bedömts som nödvändigt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet ligger på 5,5 procent (5,5). Samtliga indata i värderingsmodellen framgår av tabellen.

INDATA KASSAFLÖDESKALKYL	
Värdetidpunkt	januari 2010
Kalkylperiod	10 år
Inflation	2%
Hyresutveckling per år	2%
Drift- och underhållskostnad, medel	388 kr/kvm
Driftkostnadsutveckling	2%
Underhållskostnadsutveckling	3%
Vakansgrad Bostäder	0,1 - 0,6%
Vakansgrad Lokaler	0 - 10%
Kalkylränta	5,1 - 9,95%
Direktavkastningskrav (bostäder)	3,50 - 6,60% (medel 5,48)

Med utgångspunkt i ovanstående har marknadsvärdet på MKB:s fastighetsbestånd vid värderingstidpunkten januari 2010 bedömts till 16 926 miljoner kronor. Det bedömda marknadsvärdet i januari 2009 var 16 008 miljoner kronor. Efter justering för nytillkomna och sålda fastigheter, vars värden uppgick till 446 miljoner kronor, har värdeförändringen ökat med 3,0 procent.

AVSKRIVNINGAR

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av anläggningstillgångar. Följande avskrivningssatser tillämpas:

Byggnader	2% per år
Markanläggningar	5% per år
Maskiner och inventarier	20% per år
Datorer, hårdvara	33% per år
Bredbandsnät	20% per år
Immateriella tillgångar	20% per år

LÅNEKOSTNADER

Lånekostnader för året har, enligt huvudprincipen för redovisning av lånekostnader, belastat årets resultat.

FINANSIELLA INSTRUMENT

MKB arbetar med finansiella instrument i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen. Räntetak, så kallat CAP och Swap, har marknadsvärderats per bokslutsdagen.

NOTER

RESULTATRÄKNINGAR

NOT 1 HYRESINTÄKTER

Specificering av hyresintäkter

	TOTALHYRA		HYRESBORTFALL[1]		NETTO	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Bostäder	1 362,6	1 275,0	−4,2	−6,2	1 358,4	1 268,8
Lokaler	144,4	137,2	−18,1	−13,4	126,3	123,8
Garage och p−platser	31,7	27,8	−4,3	−3,6	27,4	24,2
Summa	**1 538,7**	**1 440,0**	**−26,6**	**−23,2**	**1 512,1**	**1 416,8**
Därutöver avseende bostäder:						
Självförvaltning					−2,4	−2,3
Övriga hyresreduceringar					−4,6	−3,8
Summa					**−7,0**	**−6,1**
Summa nettohyror för bostäder					**1 351,4**	**1 262,7**
Därutöver avseende lokaler:						
Hyresreduceringar					−2,9	−2,5
Summa nettohyror för lokaler					**123,4**	**121,3**
Summa nettohyror totalt					**1 502,2**	**1 408,2**

Anmärkning:

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

NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER

	2009	2008
Bredband	18,3	17,5
Kabel−TV	8,6	6,6
Övriga förvaltningsintäkter[1]	49,5	65,1
Summa	**76,4**	**89,2**

Anmärkning:

1) Häri ingår ersättningar för lokalombyggnader, tillval, städning, målning, vidarefakturering i gemensamma projekt m.m.

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2009	2008
Reparationer/löpande underhåll[1]	−78,0	−78,6
Skötsel	−128,3	−132,7
Renhållning	−32,5	−31,2
Vatten	−51,8	−48,5
El	−47,1	−49,4
Bränsle	−159,5	−146,7
Administration[2]	−100,1	−99,4
Ersättning till Hyresgästföreningen	−7,1	−6,7
Bredband	−5,7	−3,6
Kabel−TV	−6,7	−7,1
Övriga driftkostnader	−60,5	−71,5
Summa driftkostnader	**−677,3**	**−675,4**

Anmärkning:

1) Reparationer/löpande underhåll upptar funktionsåterställande åtgärder som i allmänhet ej är planeringsbara, har kortare livslängd, uppgår till små belopp och oftast avser mindre delkomponenter (jfr not 6 underhåll).
2) I administrationskostnaderna är inkluderat all direkt arbetsledning av underhålls-, reparations- och skötselverksamhet samt kostnader för utbildning och information.

NOT 4 MEDELANTALET ANSTÄLLDA, SJUKFRÅNVARO OCH FÖRDELNING MELLAN KVINNOR OCH MÄN

Medelantalet helårsanställda har under året varit 244 (246) varav 81 (82) kvinnor.

ANSTÄLLDAS FRÅNVARO PÅ GRUND AV SJUKDOM	2009	2008
Total sjukfrånvaro	3,23%	3,35%
− sjukfrånvaro för män	3,36%	3,08%
− sjukfrånvaro för kvinnor	2,98%	3,87%
− långtidssjukfrånvaro	1,33%	2,00%
− anställda − 29 år	3,20%	1,57%
− anställda 30 − 49 år	2,46%	2,47%
− anställda 50 år −	4,42%	4,94%

Fördelningen mellan kvinnor och män i styrelsen är 1 kvinna och 8 män. Fördelningen mellan kvinnor och män bland verkställande ledning är 1 kvinna och 2 män.

NOT 5 LÖNER M.M. FÖRDELAT MELLAN LEDNINGSPERSONAL OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

	2009		2008	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kost−nader (varav pensions−kost.)	Löner och andra ersättningar	Sociala kost−nader (varav pensions−kost.)
Styrelsen och VD[1]	−1,4	−0,9	−1,3	−0,7
		(−0,5)		(−0,3)
Övriga anställda	−89,6	−37,1	−85,9	−44,5
		(−7,9)		(−5,9)
Summa	**−91,0**	**−38,0**	**−87,2**	**−45,2**
		(−8,4)		**(−6,2)**

1) Lön och förmåner till VD specificeras i not 22.
Inga löner eller arvoden har utgått i MKB Net AB och Fältmarskalkens Ladugård 49 AB.

NOT 6 UNDERHÅLL

Underhållskostnaderna upptar ej aktiverbara åtgärder av återinvesteringskaraktär som huvudsakligen är planerade, uppgår till betydande belopp och som har en livslängd som i allmänhet överstiger 10 år.
Under rubriken driftkostnader (not 3) redovisas övriga funktionsåterställande åtgärder under delrubriken reparationer/löpande underhåll.

NOT 7 AVSKRIVNINGAR

	2009	2008
Fastigheter	-178,6	-161,2
Maskiner och inventarier	-6,8	-6,7
Bredbandsinventarier	-3,8	-11,0
Summa	**−189,2**	**−178,9**

Samtliga tillgångar har avskrivits enligt linjär metod.
Fastigheterna har avskrivits med 2% på byggnadsvärdet, markanläggningar med 5%, datorer med 33% och övriga tillgångar har avskrivits med 20%.

NOT 8 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH MARKNADSFÖRINGSKOSTNADER

Kostnader för styrelse, revision, företagsledning, gemensam affärs- och verksamhetsutveckling samt kostnader för profilering av företag och varumärke.

NOT 9 UPPLYSNING OM REVISORERNAS ARVODE

Ersättningen till Grant Thornton Sweden AB har under året uppgått till 213 kkr (210) avseende revisionsarvode exkl. moms. Lekmannarevisorernas arvode inkl. biträde av Malmö Stadsrevision uppgår till 36 kkr (37) exkl. moms.

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2009	2008
Räntekostnader[1)]	−71,8	−194,7
Övriga finansiella kostnader	−2,0	−7,4
Summa	**−73,8**	**−202,1**

1) Av räntekostnaderna utgjorde 11,6 en kostnad (30,4) för s k derivatinstrument som begränsar risken vid höjningar av marknadsräntan. Premiekostnaden har, i enlighet med Redovisningsrådets rekommendationer, beräknats med utgångspunkt från räntetakens marknadsvärde på bokslutsdagen. Det sammanlagda marknadsvärdet på derivatinstrumenten uppgick vid utgången av året till −2,7 (1,0).

NOT 11 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

KONCERNEN	2009	2008
Aktuell skattekostnad	−59,1	−18,0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	21,8	8,0
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	–	0,1
Redovisad skatt	**−37,3**	**−9,9**
Resultat före skatt	195,1	40,0
Skatt enligt gällande skattesats 26,3%	−51,3	−11,2
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	–	1,3
Skatteeffekt av skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga av- och nedskrivningar	−7,8	−8,1
Total skatt	**−59,1**	**−18,0**

MODERBOLAGET	2009	2008
Aktuell skattekostnad	−55,9	−16,5
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	21,8	8,0
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	–	0,1
Redovisad skatt	**−34,1**	**−8,4**
Resultat före skatt	182,9	34,2
Skatt enligt gällande skattesats 26,3%	−48,1	−9,6
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	–	1,1
Skatteeffekt av skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga av- och nedskrivningar	−7,8	−8,0
Total aktuell skatt	**−55,9**	**−16,5**

BALANSRÄKNINGAR

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

BYGGNADER OCH MARKANLÄGGNINGAR	KONCERNEN	MODERBOLAG
Ingående anskaffningsvärde	7 231,4	7 231,4
Omfört från pågående ny-, till- och ombyggnader	596,7	596,7
Nyanskaffning under året	10,9	–
Utgående anskaffningsvärden	**7 839,0**	**7 828,1**
Ingående avskrivningar	−2 004,8	−2 004,8
Årets avskrivningar	−178,7	−178,7
Utgående avskrivningar	**−2 183,5**	**−2 183,5**
Ingående uppskrivningar	1 845,4	1 845,4
Ingående ackumulerade avskrivningar av uppskrivna belopp	−385,2	−385,2
Utgående uppskrivningar netto	**1 460,2**	**1 460,2**
Ingående nedskrivningar	−614,3	−614,3
Utgående nedskrivningar	**−614,3**	**−614,3**
Utgående planenligt restvärde på byggnader	**6 501,4**	**6 490,5**

MARK	KONCERNEN	MODERBOLAG
Ingående anskaffningsvärde	563,6	563,6
Nyanskaffning under året	13,4	7,5
Avgår: Försäljningar	−11,0	−11,0
Utgående anskaffningsvärden	**566,0**	**560,1**
Utgående bokfört värde på byggnader och mark	**7 067,4**	**7 050,6**
Taxeringsvärden uppgår till:	11 642,0	11 635,0
varav byggnader:	8 337,0	8 332,0
Skillnaden mellan bokfört och skattemässigt värde uppgår till:	955,1	955,1

NOT 13 PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNADER

	2009	2008
Ingående värde	370,1	431,2
Årets nybyggnader	201,5	451,4
Årets ombyggnader	115,8	98,2
Omföring till färdigställda byggnader	−596,7	−610,7
Omföring till underhåll	−16,6	–
Summa	**74,1**	**370,1**

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER

KONCERNEN	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	368,1	357,6
Nyanskaffning under året	8,5	12,4
Avgår: Försäljningar	−3,1	−1,9
Utgående anskaffningsvärden	**373,5**	**368,1**
Ingående avskrivningar	−341,9	−326,0
Återförs: Försäljningar	3,1	1,9
Årets avskrivningar	−10,6	−17,8
Utgående avskrivningar	**−349,4**	**−341,9**
Utgående planenligt restvärde på maskiner och inventarier	**24,1**	**26,2**

MODERBOLAGET	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	104,9	97,3
Nyanskaffning under året	7,0	9,5
Avgår: Försäljningar	−3,1	−1,9
Utgående anskaffningsvärden	**108,8**	**104,9**
Ingående avskrivningar	−87,5	−82,6
Återförs: Försäljningar	3,1	1,9
Årets avskrivningar	−6,8	−6,8
Utgående avskrivningar	**−91,2**	**−87,5**
Utgående planenligt restvärde på maskiner och inventarier	**17,6**	**17,4**

Anmärkning:

I samband med utbyggnaden av bredbandsnätet har en tvist uppkommit med den tidigare leverantören av den aktiva utrustningen. Utfallet av tvisten förväntas ge ett resultat som överstiger restvärdet i denna del av investeringen.

NOT 15 AKTIER OCH ANDELAR

Redovisningen av aktier och andelar avser moderbolagets innehav.

AKTIER I DOTTERBOLAG

Aktier i helägt dotterbolag MKB Net AB, 556139-3629, Malmö. 100 000 kr i aktiekapital fördelat på 1 000 aktier.
Aktier i helägt dotterbolag Fältmarskalkens Ladugård 49 AB, 556675-2597, Malmö. 100 000 kr i aktiekapital fördelat på 1 000 aktier.

ÖVRIGA AKTIER OCH ANDELAR

Aktier i SABO Byggnadsförsäkring AB. 100 000 kr i aktiekapital fördelat på 100 aktier.
Andel i Husbyggnadsvaror HBV förening. 40 000 kr i andelskapital fördelat på 4 andelar.
Andel i Svenskt Fastighetsindex SFI 1/19, bokförd till 1 kr.
Andel i Andelsföreningen Skånehem, bokförd till 1 kr.

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2009	2008
Upplupna räntebidrag	0,4	0,6
Upplupna räntor	2,5	1,5
Övriga interimsfordringar	74,6	38,4
Summa	**77,5**	**40,5**

NOT 17 AVSÄTTNINGAR FÖR SKATTER

KONCERNEN	2009	2008
Uppskjutna skattefordringar		
Fastigheter, skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	53,7	31,9
Jämkad investeringsmoms	2,6	3,6
Summa uppskjutna skattefordringar	**56,3**	**35,5**
Uppskjutna skatteskulder		
Fastigheter, uppskrivningar	307,5	307,5
Summa uppskjutna skatteskulder	**307,5**	**307,5**
Uppskjutna skatteskulder, netto	**251,2**	**272,0**

MODERBOLAGET	2009	2008
Uppskjutna skattefordringar		
Fastigheter, skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	53,7	31,9
Jämkad investeringsmoms	2,6	3,6
Summa uppskjutna skattefordringar	**56,3**	**35,5**
Fastigheter, uppskrivningar	307,5	307,5
Summa uppskjutna skatteskulder	**307,5**	**307,5**
Uppskjutna skatteskulder, netto	**251,2**	**272,0**

NOT 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2009	2008
Fastighetslån	2 100,7	2 608,0
MKB Certifikat	2 041,1	1 436,3
Finansiella Instrument	6,5	–
Summa	**4 148,3**	**4 044,3**

NOT 19 FÖRUTBETALDA INTÄKTER OCH UPPLUPNA KOSTNADER

	2009	2008
Upplupna löner	1,8	–
Upplupna semesterlöner	6,2	6,2
Upplupna arbetsgivaravgifter	5,4	4,7
Förskottsbetalda hyror	121,8	104,5
Upplupna räntor	10,4	19,1
Övriga upplupna kostnader	85,1	136,9
Summa	**230,7**	**271,4**

NOT 20 STÄLLDA SÄKERHETER

	2009	2008
Avseende långfristiga skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	303,8	1 338,5

NOT 21 ANSVARSFÖRBINDELSER

	2009	2008
Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	1,8	1,6

ÖVRIGA NOTER

NOT 22 INFORMATION OM LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

	KKR
Totalt ersättningar till styrelsen (arvode utgår enligt bolagsstämmans beslut inte till de styrelseledamöter som är fast anställda i företaget)	277
Verkställande direktören Lön och annan ersättning inklusive värdet av bilförmån	1 094
Verkställande direktören erhåller vid uppsägning ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.	

Under året har 257 kkr betalats i pensionsförsäkringspremier.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Det till årsstämmans förfogande stående beloppet utgör:

Balanserad vinst	677 021 793,76	kronor
Årets resultat	148 843 940,45	kronor
Summa	**825 865 734,21**	**kronor**

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas till aktieägaren motsvarande kronor 0,47 per aktie.

Utdelning	7 050 000,00	kronor
Till ny räkning balanseras	818 815 734,21	kronor
Summa	**825 865 734,21**	**kronor**

Malmö den 8 februari 2010

Lars Svensson
Ordförande

Lars Birve
Vice ordförande

Inger Lindbom Leite
Ledamot

Håkan Fäldt
Ledamot

Lennart Hallengren
Ledamot

Morgan Svensson
Ledamot

Tore Robertsson
Ledamot

Sigge Lundberg
Arbetstagarrepresentant

Jan Jörlund
Arbetstagarrepresentant

Sonny Modig
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 10 februari 2010

Mats Pålsson
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har avgivits den 10 februari 2010

Sten Dahlvid
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL ÅRSSTÄMMAN I MKB FASTIGHETS AB (publ)
ORGANISATIONSNUMMER 556049-1432

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i MKB Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 10 februari 2010

Mats Pålsson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

TILL ÅRSSTÄMMAN I MKB FASTIGHETS AB (publ)
ORGANISATIONSNUMMER 556049-1432
TILL KOMMUNFULLMÄKTIGE I MALMÖ FÖR KÄNNEDOM

Jag har granskat bolagets verksamhet under verksamhetsåret 2009. Granskningen har avsett verksamhetens innehållsmässiga inriktning, omfattning samt den interna kontrollens kvalitet. Under året har ersättningar och förmåner, bisysslor samt riskanalys i bolagets verksamhet granskats. Jag har tagit del av bolagets ekonomiska rapportering. Granskningen har baserats på de beslut fullmäktige och årsstämma fattat och har utförts enligt bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed.

Jag bedömer att verksamheten utförts i enlighet med Malmö Kommunfullmäktiges ägardirektiv och skötts på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig.

Någon grund för anmärkning mot styrelsens eller verkställande direktörens förvaltning föreligger därmed inte.

Malmö den 10 februari 2010

Sten Dahlvid
Lekmannarevisor

ÖVERSIKTLIG REDOVISNING ENLIGT IFRS / IAS

Från och med 2005 ska företag, vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad inom EG, upprätta koncernredovisning i enlighet med av EG-kommissionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) /IAS. Juridiska personer i Sverige ska dock upprätta sina årsredovisningar enligt årsredovisningslagen och får ännu inte tillämpa IFRS i sin ekonomiska rapportering fullt ut, vilket dock är tillåtet i onoterade koncerner. Riksdagen har skjutit upp ikraftträdandet av bestämmelserna i årsredovisningslagen om redovisning och värdering av tillgångar till verkligt värde till 2010.

MKB har valt att avvakta den fortsatta utvecklingen av redovisningsnormgivningen. För att illustrera hur en övergång för MKB:s del kan påverka koncernens resultat- och balansräkningar presenteras här en omräkning enligt IFRS. MKB tillämpar idag Redovisningsrådets rekommendationer, som till stora delar överensstämmer med IFRS. Den väsentligaste skillnaden är att IFRS i större utsträckning tillåter marknadsvärdering av tillgångar och skulder, samt skulle medfört ett betydligt ökat krav på tilläggsupplysningar. För MKB:s redovisning skulle följande standarder medföra den största påverkan:

IAS 40 Förvaltningsfastigheter ger möjlighet att värdera förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Årets värdeförändring på förvaltningsfastigheter har i år påverkat resultatet positivt med 220 miljoner kronor (-402).

IAS 40 föreskriver att utgifter som ökar fastighetens ekonomiska nytta ska aktiveras. MKB kostnadsför reparationer och underhåll utifrån skattemässiga regler. En analys har visat att MKB haft underhållskostnader till ett beräknat värde av 88 miljoner kronor (86), som direkt lett till ökade hyresintäkter och därmed påverkat de använda marknadsvärderingarna för respektive fastighet. Dessa åtgärder har här aktiverats. Exempel härpå är åtgärder som beställs av kunder mot höjning av hyran.

Återläggning sker för av- och nedskrivningar samt återföringar härav. I stället redovisas resultatpåverkan av förändringen av marknadsvärdet.

Metoderna för marknadsvärderingen anges på annan plats i årsredovisningen (sida 36-37). Värdering sker för kassagenererande enheter utifrån verkliga hyresintäkter. Endast fastigheter som tagits i bruk ingår i denna värdering. Inköpt mark för senare byggnation har värderats till anskaffningsvärdet. Pågående byggnation marknadsvärderas ej utan redovisas separat i balansräkningen. MKB har inga fastigheter avsedda för försäljning.

IAS 16 Materiella anläggningstillgångar reglerar rörelsefastigheter som innehas i den egna produktionen, är avsedda för försäljning eller används i den egna administrationen. Dessa fastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan. MKB har, med undantag från en mindre förrådsfastighet, inga separata rörelsefastigheter utan all egen verksamhet bedrivs i delar av förvaltningsfastigheter. I inget fall omfattar den egna verksamheten mer än 15 procent av förvaltningsfastighetens yta. Det sammanlagda värdet härför understiger 0,5 procent av det totala marknadsvärdet, varför särredovisning som rörelsefastigheter inte gjorts.

IAS 12 Inkomstskatter anger att uppskjutna skatter ska redovisas till nominellt belopp. 26,3 procent av mellanskillnaden mellan redovisat marknadsvärde och skattemässigt restvärde redovisas således som avsättning för uppskjutna skatter.

Övriga standarder som kan vara aktuella för fastighetsbolag men som inte föranlett någon korrigering för MKB:

IAS 19 Ersättning till anställda
IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statligt stöd
IAS 23 Lånekostnader
IAS 36 Nedskrivningar
IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar
IAS 39 Finansiella instrument

På nästa sida redovisas koncernens resultaträkning och balansräkning med de viktigaste skillnaderna enligt ovan beaktade. Redovisningens syfte är att belysa skillnader och ge en bild av hur MKB-koncernens resultat och ställning skulle påverkas av IFRS-redovisning. Denna omräkning ger inte anspråk på att vara fullständig och är inte heller anpassad till IFRS uppställningsform.

REDOVISNING ENLIGT IFRS

KONCERNEN (Mkr)	AKTUELL REDOVISNING 2009	JUSTERING IFRS	IFRS * 2009	AKTUELL REDOVISNING 2008	JUSTERING IFRS	IFRS * 2008
RESULTATRÄKNINGAR						
NETTOOMSÄTTNING						
Hyresintäkter	1 502	–	1 502	1 408	–	1 408
Övriga intäkter	76	–	76	89	–	89
Summa	**1 578**	**–**	**1 578**	**1 497**	**–**	**1 497**
FASTIGHETSKOSTNADER						
Driftkostnader	–677	–	–677	–675	–	–675
Underhåll	–391	88	–303	–376	86	–290
Fastighetsskatt	–37	–	–37	–34	–	–34
Avskrivningar	–189	179	–10	–179	161	–18
Bruttoresultat	**284**	**267**	**551**	**233**	**247**	**480**
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	–24	–	–24	–21	–	–21
Nedskrivning av fastigheter	–	–	–	–80	–	–80
Återföring av nedskrivning av fastigheter	–	–	–	80	–	80
Värdeförändring fastigheter	–	220	220	–	–402	–402
Rörelseresultat	**260**	**487**	**747**	**212**	**–155**	**57**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR						
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	–	5	26	–	26
Räntebidrag	4	–	4	4	–	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	–74	–	–74	–202	–	–202
Resultat efter finansiella poster	**195**	**487**	**682**	**40**	**–155**	**–115**
Skatt	–37	–128	–165	–10	43	33
Årets resultat	**158**	**359**	**517**	**30**	**–112**	**–82**
BALANSRÄKNINGAR						
TILLGÅNGAR						
Förvaltningsfastigheter	7 067	9 859	16 926	6 636	9 372	16 008
Pågående ny-, till- och ombyggnader	74	–	74	370	–	370
Maskiner och inventarier	24	–	24	26	–	26
Finansiella anläggningstillgångar	8	–	8	6	–	6
Omsättningstillgångar	166	–	166	126	–	126
Summa tillgångar	**7 339**	**9 859**	**17 198**	**7 164**	**9 372**	**16 536**
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Aktiekapital	1 500	–	1 500	1 500	–	1 500
Reserver	205	–	205	205	–	205
Balanserat resultat	681	6 907	7 588	660	6 860	7 520
Årets resultat	158	359	517	30	–112	–82
Summa eget kapital	**2 544**	**7 266**	**9 810**	**2 395**	**6 748**	**9 143**
Avsättningar/uppskjuten skatteskuld	251	2 593	2 844	272	2 624	2 896
Räntebärande skulder	4 148	–	4 148	4 044	–	4 044
Ej räntebärande skulder	396	–	396	453	–	453
Summa avsättningar och skulder	**4 795**	**2 593**	**7 388**	**4 769**	**2 624**	**7 393**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**7 339**	**9 859**	**17 198**	**7 164**	**9 372**	**16 536**

* Denna omräkning ger inte anspråk på att vara fullständig och är inte heller anpassad till IFRS uppställningsform.

VERKSTÄLLANDE LEDNING

SONNY MODIG
Verkställande direktör
(född 1948, anställd 2007)

SUSANNE RIKARDSSON
Affärsutvecklingschef
(född 1963, anställd 1998)

HAQVIN SVENSSON
Vice verkställande direktör
(född 1950, anställd 1984)

LEDNINGSRÅD

BENNY ASPEGREN
Ekonomichef
(född 1949, anställd 1984)

HANS PERSSON
Byggchef
(född 1954, anställd 2008)

KARIN SVENSSON
Personalchef
(född 1965, anställd 1991)

MARGARETHA SÖDERSTRÖM
Kommunikationschef
(född 1962, anställd 2008)

HANS NORGREN
Förvärvsstrateg
(född 1949, anställd 1981)

MAGNUS JÖNSSON
Teknisk chef
(född 1972, anställd 2002)

PÅL SVENSSON
Fastighetschef
(född 1963, anställd 2005)

ANNA HEIDE
Fastighetschef
(född 1970, anställd 2000)

OLLE INGMAN
Fastighetschef
(född 1969, anställd 2007)

MATS O NILSSON
Fastighetschef fr o m 091101
(född 1967, anställd 2006)

HAMPUS TRELLID
Fastighetschef t o m 091031
Affärsområdeschef Student fr o m 091101
(född 1968, anställd 2006)

RITA THOMÉE
VD-assistent
Ledningsrådets assistent
(född 1962, anställd 1981)

STYRELSE

LARS SVENSSON (S)
Ordförande, född 1944
F d ombudsman
Suppleant 2003-2006
Ledamot sedan 2007

LARS BIRVE (M)
Vice ordförande, född 1942
F d direktör
Ledamot sedan 2007
Vice ordförande i SABO

INGER LINDBOM LEITE (S)
Ledamot, född 1947
Chef för individ- och familjeomsorg
i SDF Rosengård i Malmö
Ledamot sedan 1999

LENNART HALLENGREN (S)
Ledamot, född 1954
Postsorterare
Ledamot sedan 2007

MORGAN SVENSSON (V)
Ledamot, född 1969
Politisk sekreterare
Ledamot sedan 2003
Vice ordförande i Stadsdelsfullmäktige
Rosengård i Malmö

HÅKAN FÄLDT (M)
Ledamot, född 1951
Direktör
Suppleant 1999-2006
Ledamot sedan 2007
Ledamot i Kommunfullmäktige samt 1:e Vice
ordförande i Tekniska nämnden i Malmö
Ledamot i ViSAB samt i Sydvatten AB

TORE ROBERTSSON (Fp)
Ledamot, född 1945
Direktör
Suppleant 1991-1998
Ledamot sedan 2007

SIGGE LUNDBERG
Ledamot, född 1945
Arbetstagarrepresentant SKTF
Besiktningsman
Anställd 1979
Ledamot sedan 1996

JAN JÖRLUND
Ledamot, född 1960
Arbetstagarrepresentant
Fastighetsanställdas Förbund
Husvärd
Anställd 1984
Suppleant 2004-2008
Ledamot sedan 2008

LARS HEDÅKER (M)
Suppleant, född 1943
Byggnadsingenjör
Suppleant sedan 2007
Ledamot i Kommunfullmäktige samt Vice ordförande i Stadsbyggnadsnämnden i Malmö

MARIE LJUNGKVIST (S)
Suppleant, född 1960
Fordonsvårdare
Suppleant sedan 2007

LEIF JAKOBSSON (S)
Suppleant, född 1955
Riksdagsman
Suppleant sedan 2008
Ordförande i SABO

MARGARETA RAGNARSSON
Suppleant, född 1949
Arbetstagarrepresentant SKTF
Bosocial handläggare
Anställd 1999
Suppleant sedan 2005

INGVAR TYNELL
Suppleant, född 1957
Arbetstagarrepresentant
Fastighetsanställdas Förbund
Fastighetsskötare
Anställd 1981
Suppleant sedan 2008

STIG HÅKANSSON
Sekreterare, född 1944
Stadsjurist
Sekreterare sedan 2002

SONNY MODIG
Verkställande direktör, född 1948
Anställd 2007

HAQVIN SVENSSON
Vice verkställande direktör, född 1950
Anställd 1984

MATS PÅLSSON
Revisor sedan 2003
Auktoriserad revisor, född 1960

ANN THEANDER
Revisorsuppleant sedan 2003
Auktoriserad revisor, född 1959

STEN DAHLVID
Lekmannarevisor sedan 1999
F d byrådirektör, född 1938

PER LILJA
Lekmannarevisorsuppleant sedan 2003
Civilekonom, född 1950

SÄRSKILDA ÄGARDIREKTIV FÖR MKB FASTIGHETS AB

Den 26 november 2009 antog Kommunfullmäktige i Malmö nya ägardirektiv för MKB Fastighets AB. Direktiven behandlas på årsstämman den 22 mars 2010.

PRINCIPIELL UTGÅNGSPUNKT

Ägardirektivens syfte är att skapa goda förutsättningar för utövandet av en aktiv och ansvarstagande ägarroll, med en väl avvägd maktbalans mellan ägare, styrelse och verkställande ledning, som bl.a. säkerställer ägarnas möjlighet att hävda sina intressen gentemot bolagets ledningsorgan.

Föreliggande ägardirektiv tydliggör vissa utgångspunkter för MKB:s verksamhet. Ägardirektivet ska antas på bolagsstämma varje år. Ägardirektivet blir därmed enligt aktiebolagsrätten bindande för bolagets styrelse och verkställande ledning, som har att följa direktivet, såvida det i visst fall inte strider mot aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

Ägardirektiven ska tolkas enligt EG-rätten och om direktiven i något avseende strider mot EG-rätten ska direktiven i berörd del inte tillämpas.

ÖVERGRIPANDE MÅLSÄTTNINGAR

MKB är ett av Malmö Kommuns redskap för att tillgodose allmänna samhälleliga intressen inom bostadsförsörjningen i Malmö. MKB ska på samma sätt som andra förvaltningar och bolag samverka och stödja det strategiska utvecklingsarbete kommunen bedriver. Planer, policys och program som Malmö Kommunfullmäktige fastställer ska tillämpas av MKB.

MKB ska vara en ledande aktör på Malmös bostadsmarknad och ett föredöme för andra fastighetsägare. MKB ska i alla delar av staden erbjuda ett brett utbud av prisvärda hyreslägenheter och kooperativa hyresrätter som ska ge de boende valmöjlighet i form av varierade lägen, standard, pris och flexibel servicegrad. MKB ska genom effektiv förvaltning och inom ramen för en långsiktig självkostnadsprincip medverka till att hyresnivåerna i Malmö hålls nere.

MKB ska ha en långsiktigt stabil ekonomi. Kommunens risk ska ligga på en låg och kontrollerad nivå. Syftet med verksamheten är att MKB ska vara kommunens instrument inom bostadsförsörjningens område. Syftet med bolagets verksamhet är inte att genom avkastning på viss nivå möjliggöra vinstutdelning av viss storlek till kommunen, utan syftet med bolagets verksamhet är primärt att uppfylla kommunens bostadspolitiska krav. Bolagets ekonomiska hushållning ska göra det möjligt för bolaget att förverkliga kommunens produktions- och marknadsmål, där nyproduktion är överordnat förvärv av befintliga fastigheter. Långsiktigt ska MKB säkra sina fastigheters värde och ge de boende en god service. Där MKB:s ekonomiska situation inte hindrar det ska en begränsad utdelning kunna ske till kommunen.

MKB ska eftersträva högt ställda miljöambitioner i nyproduktion, ombyggnad och förvaltning. Särskild uppmärksamhet ska riktas mot att bygga energisnåla hus och energieffektivisering i befintliga hus.

FÖRVALTNING OCH BOSTADSSOCIALT ANSVAR

- MKB:s bostäder och områden ska tillgodose de boendes behov av trygghet, trivsel och service. MKB:s områden ska vara rena och snygga med trevliga utemiljöer.
- MKB ska aktivt motverka boendesegregation, främja integration och jämställdhet och bekämpa diskriminering.
- MKB ska sträva efter en väl fungerande boendedemokrati, ökat medinflytande och självförvaltning för hyresgästerna. Kooperativ hyresrätt ska främjas inom MKB.
- MKB ska tillsammans med andra hyresvärdar, och inom ramen för dessa direktiv i övrigt, ta sitt bostadssociala ansvar.
- MKB ska förmedla sina bostäder på ett ordnat och rättvist sätt och med transparenta regler lika för alla. Införs en kommunal bostadsförmedling ska MKB medverka i denna.

BOSTADSPRODUKTION OCH MARKNAD

MKB ska genom nyproduktion av hyresrätter och kooperativa hyresrätter aktivt motverka bostadsbrist. Bostadsproduktionen tillsammans med förvärv av nyproducerade fastigheter och i andra hand förvärv av befintliga bostadsfastigheter ska leda till att hyresrätten blir ett attraktivt och tillgängligt alternativ på bostadsmarknaden i Malmö, där MKB finns väl företrädd i hela staden.

MKB ska sträva efter att förverkliga de mål i fråga om antal lägenheter i nyproduktion som kommunen ställer upp, såvida inte tilltänkt produktion av ekonomiska skäl eller av andra orsaker på ett uppenbart sätt avviker från vad som kan anses motiverat från bostadsförsörjningssynpunkt.

MKB ska verka för en långsiktigt tillräcklig tillgång på bostäder för särskilda grupper. MKB ska därför bygga och förvalta ett ökat antal studentboenden och seniorboenden och medverka i de boendelösningar som riktar sig mot hem- och bostadslösa och andra socialt utsatta grupper. Ungdomars unika problem att ta sig in på bostadsmarknaden, liksom stora barnfamiljers behov, ska bolaget ägna särskild uppmärksamhet.

Avyttring av fastigheter och enskilda bostäder kräver Kommunfullmäktiges ställningstagande. I samband med s.k. bolagsförvärv kan MKB utan Kommunfullmäktiges ställningstagande avyttra enstaka fastighet, när detta behövs för att uppnå rationell förvaltning. I produktionsverksamheten kan MKB, för att vinna kostnadsfördelar, ta på sig ett större produktionsansvar än de hus man själva har för avsikt att förvalta.

MKB ska årligen rapportera till kommunstyrelsen hur planerna kring nyproduktion, förvärv och utbyggnad av boenden för särskilda grupper fortskrider.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagets styrelse ska till bolagets årsredovisning varje år lämna en särskild bolagsstyrningsrapport. Rapporten ska granskas av revisorerna och lekmannarevisorerna i bolaget. I bolagsstyrningsrapporten ska bolaget beskriva hur bolaget tillämpat ägardirektiven, under det senaste räkenskapsåret. Bolaget ska ange vilka bestämmelser i ägardirektiven som bolaget avvikit från. Skälen för avvikelsen ska tydligt redovisas.

BOLAGSSTYRNING INOM MKB FASTIGHETS AB*

Arbetet i styrelsen syftar till att främja bolagets bästa. De politiskt valda ledamöterna i styrelsen företräder i första hand bolaget, inte sitt parti. Styrelsearbetet ska präglas av en atmosfär av öppenhet och deltagande diskussion och styrelsen är en viktig strategisk resurs för företagsledningen.

MKB Fastighets AB ägs till 100 procent av Malmö stad. Verksamheten styrs av regler i såväl kommunallagen som aktiebolagslagen. För bolaget gäller generella och särskilda ägardirektiv (se sidan 60), som antagits av kommunfullmäktige och fastställts av årsstämman. Ägaren, styrelsen och VD utövar sin styrande och kontrollerande roll genom ett flertal policyer och instruktioner. Enligt ägardirektiven ska MKB följa policyer som kommunfullmäktige beslutar, exempelvis frågor rörande bostadsförsörjning, miljö, upphandling och säkerhet.

Kommunfullmäktige antog den 26 november 2009 nya ägardirektiv som kommer att fastställas på den ordinarie årsstämman den 22 mars 2010.

ÅRSSTÄMMAN

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Stämman fastställer kommunfullmäktiges beslut rörande val av styrelse, ändringar av bolagsordning samt arvoden för styrelsen. Vidare beslutar stämman om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör samt vinstdisposition. I enlighet med kommunfullmäktiges beslut ska stämman vara öppen för allmänheten. Kommunfullmäktiges ledamöter äger rätt att ställa frågor vid stämman. Frågorna ska lämnas in skriftligen i förväg. Stämman 2009 hölls den 23 mars.

STYRELSEN

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Malmö och speglar dess partipolitiska sammansättning. Styrelsen väljs för hela mandatperioden, det vill säga från första ordinarie bolagsstämma efter valet till kommunfullmäktige till första ordinarie bolagsstämma efter nästa val till kommunfullmäktige. Vid bolagsstämman den 26 mars 2007 valdes således en ny styrelse för fyra år framåt.

Styrelsen utser och entledigar verkställande direktör och vice verkställande direktör.

Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter som väljs av kommunfullmäktige och två ledamöter utsedda av arbetstagarorganisationerna. Därutöver finns tre suppleanter valda av kommunfullmäktige och två utsedda av arbetstagarorganisationerna. Suppleanterna deltar regelmässigt i sammanträdena på samma sätt som de ordinarie ledamöterna. VD och vice VD deltar vid samtliga styrelsesammanträden utom i ärenden där hinder på grund av jäv föreligger, såsom utvärdering av VD:s arbete. Andra ledande befattningshavare deltar när så krävs för att tillhandahålla styrelsen information.

Styrelsen hade under året åtta protokollförda sammanträden där följande huvudärenden, i enlighet med arbetsordningen, avhandlades: årsbokslut, tertialrapport 1, tertialrapport 2, strategi och budget. I övrigt har styrelsen under året avhandlat bland annat följande väsentliga frågor:

- Strategisk inriktning av verksamheten inklusive uppföljning av ägardirektiven.
- Mål och strategier för olika delar av verksamheten, exempelvis nyproduktion, underhåll och renoveringar, förvärv, lägenhetsförmedling och hyressättning.
- Större investeringar och fastighetsförvärv.
- Kapital- och finansieringsfrågor.
- Tertialrapporter och årsredovisning.
- Utvärdering av styrelsens och verkställande direktörens arbete.

Vid utvärderingen av styrelsens och VD:s arbete användes en enkät med därpå följande diskussioner i styrelsen. Utvärderingen berörde bland annat effektivitet i styrelsearbetet, ansvarfördelning, dokumentation och information, huruvida atmosfären underlättar öppna diskussioner samt ordförandens och vice ordförandens roll.

De ordinarie ledamöternas närvarofrekvens uppgick till 89 procent (89) och suppleanternas till 83 procent (86).

Styrelsen har en arbetsordning som syftar till att effektivisera styrelsearbetet. Vidare finns instruktioner för arbetsfördelning mellan styrelsen och VD samt för ekonomisk rapportering. Arbetsordningen och instruktionerna har utarbetats med utgångspunkt från Sveriges kommuner och landstings skrift "Principer och styrning av kommun- och landstingsägda bolag, erfarenheter och idéer". Styrelsen har beslutat om särskilda policyer för bland annat finans, uthyrning och upphandling.

Styrelsen har inga fasta kommittéer eller liknande, däremot kan ordföranden och vice ordföranden, enligt arbetsordningen, i specifika brådskande fall, fatta beslut i styrelsens ställe. Styrelsens sekreterare är stadsjurist vid Malmö Stadskontor. Arvodering av styrelsen sker i enlighet med kommunfullmäktiges principer.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktören rapporterar till styrelsen och lämnar vid varje sammanträde en särskild VD-rapport som bland annat behandlar utvecklingen av verksamheten och uppföljning av tidigare beslut i styrelsen. Chefspersoner närmast underställd VD anställs av VD och anmäls till styrelsen. För övergripande styrning av verksamheten finns en verkställande ledning bestående av VD, vice VD och affärsutvecklingschefen. För samordning och informationsutbyte finns två särskilda forum: ledningsrådet med företagets 14 ledande befattningshavare samt chefsgruppen som består av samtliga arbetsledare och nyckelpersoner. Ledningsrådet sammanträder var tredje vecka och chefsgruppen fyra till sex gånger per år. Därutöver samlas hela personalen till sammankomster sex till åtta gånger per år för orientering om företagets utveckling samt diskussion om viktiga förhållningsfrågor.

INFORMATION OM REVISORER

Revisorerna väljs av stämman för hela mandatperioden, det vill säga från första ordinarie bolagsstämma efter valet till kommunfullmäktige till första ordinarie bolagsstämma efter nästa val till kommunfullmäktige. Vid bolagsstämman den 26 mars 2007 valdes således revisorer för fyra år framåt. Nuvarande revisorer, verksamma inom Grant Thornton Sweden AB, har varit revisorer sedan 2003. Lekmannarevisorerna är, liksom ledamöterna i styrelsen, politiker som väljs av kommunfullmäktige för hela mandatperioden och har till uppgift att genomföra förvaltningsrevision ur ägarperspektiv. Lekmannarevisorerna biträds av Malmö Stadsrevision.

** Ej granskad av revisorerna*

MKB:S FASTIGHETSBESTÅND 2010-01-01

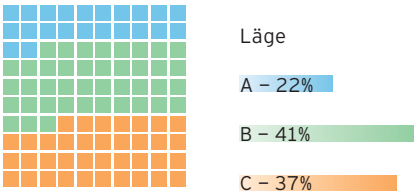
MKB:s fastighetsbestånd delas in i tre typer av områden, utifrån fastigheternas läge. De kallas A-läge, B-läge och C-läge. Fastigheterna i A-läge finns i centrala Malmö, där bolaget äger både nyproducerade och äldre paradfastigheter. Även stadens västra delar räknas som A-läge. Här äger MKB fastigheter bland annat i Västra hamnen, Ribersborg, Limhamn och Dammfri.

B-läge innebär att fastigheterna ligger nära centrum. I söder finns bostadsområden som Augustenborg och Persborg. I östra Malmö har bolaget utvecklat sin ställning genom dels nybyggnation bland annat i kvarteren Svante och Yngve, dels omfattande renoveringar i äldre fastigheter.

MKB äger nära hälften av fastigheterna i Malmös C-områden, som huvudsakligen utgörs av så kallade miljonprogramsområden. Till dessa områden räknas till exempel Kroksbäck, Nydala och Rosengård.

A	B	C
Annetorp	Annelund	Almhög
Bunkeflostrand	Augustenborg	Bellevuegården
Dammfri	Flensburg	Gullviksborg
Davidshall	Gröndal	Hermodsdal
Fridhem	Heleneholm	Herrgården
Fågelbacken	Johanneslust	Holma
Gamla Limhamn	Katrinelund	Kroksbäck
Gamla Staden	Kirsebergsstaden	Nydala
Hästhagen	Kulladal	Törnrosen
Kronborg	Kvarnby	Örtagården
Lugnet	Käglinge	
Mellanheden	Lindeborg	
Ribersborg	Lorensborg	
Rosenvång	Lönngården	
Rådmansvången	Möllevången	
Rönneholm	Norra Sofielund	
Rörsjöstaden	Oxie Kyrkby	
Sibbarp	Persborg	
Slussen	Rostorp	
Västra hamnen	Segevång	
	Södervärn	
	Södra Sofielund	
	Värnhem	
	Västra Sorgenfri	
	Östervärn	
	Östra Sorgenfri	

MKB:S LÄGESFÖRDELNING
(uthyrbar yta, bostäder och lokaler)



Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år[1]	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra [2, 3] tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2[4] kvm	Lokaler årshyra[5] tkr	Bilplatser årshyra[5] tkr	Total yta kvm	Total årshyra[6] tkr	Tax. värde tkr[8]	Värdeår
ALMHÖG (C-läge) Karthänvisning O 7													
Stacken 8	Nydalav 9	1959	80	4 559	4 236	929	207	80	51	4 766	4 367	25 977	1959
Summa			80	4 559	4 236	929	207	80	51	4 766	4 367	25 977	
ANNELUND (B-läge) Karthänvisning P 5													
Broderskapet 1	Vitemölleg 18	1957	167	9 822	9 132	930	1 068	787	277	10 890	10 196	66 981	1957
Färdigheten 1	Vitemölleg 13	1956	108	6 500	5 545	853	324	134		6 824	5 678	38 040	1956
Summa			275	16 322	14 677	899	1 392	920	277	17 714	15 875	105 021	
ANNETORP (A-läge) Karthänvisning H 7													
Rapsen 2	Västanv 125-153	1984	8	836	850	1 017	325	333		1 161	1 183	12 418	1984
Summa			8	836	850	1 017	325	333		1 161	1 183	12 418	
AUGUSTENBORG (B-läge) Karthänvisning O-P 6-7													
Framtiden 1	Augustenborgsg 6-10	1950	210	12 491	11 333	907	1 077	575	24	13 568	11 931	81 608	1950
	N Grängesbergsg 33												
Förrådet 2	Augustenborgsg 22	1951	132	8 335	7 123	855	239	73	93	8 574	7 290	50 354	1951
Hösten 3	Augustenborgsg 7	1950	156	10 108	8 614	852	1 668	1 294	51	11 776	9 959	69 334	1950
	N Grängesbergsg 35												
Hösten 5	Augustenborgsg 5	1949/76					2 280	1 018	3	2 280	1 021	6 066	1975
Oasen 4	Lantmannag 60	1949	27	1 357	1 422	1 048	73	29	24	1 430	1 475	8 870	1949
Passet 1	Augustenborgsg 4	1950	97	5 610	5 508	982	396	120	66	6 006	5 694	34 358	1950
	Särlag 1-5												
Passet 4	Lindg 8	1959	15	962	814	846	92	29	8	1 054	850	5 911	1959
Passet 6	Lindg 12	1961	22	1 329	1 182	890	48	18	92	1 377	1 292	8 588	1961
Sommaren 1	Augustenborgsg 15	1951	260	16 814	14 412	857	1 333	828	365	18 147	15 605	106 606	1952
	N Grängesbergsg 42												
Sommaren 2	S Grängesbergsg 44-46	1951	207	12 797	10 898	852	509	170	94	13 306	11 161	76 845	1951
	Augustenborgs 21-25												
Sommaren 3	N Grängesbergsg 44	1965/02	32	1 884	2 326	1 234			786	1 884	3 112	24 848	2002
Stammen 1	Lantmannag 52	1959	40	2 292	2 062	899	738	592	149	3 030	2 803	18 611	1959
Särla 2	Lantmannag 62-66	1949	218	13 719	11 924	869	1 898	925	216	15 617	13 065	86 307	1949
	Augustenborgsg 3												
	Särlag 9-13												
Våren 2	Augustenborgsg 14	1950	212	12 746	10 880	854	782	274	48	13 528	11 202	77 134	1950
Summa			1 628	100 444	88 497	88	11 133	5 944	2 020	111 577	96 461	655 440	
BELLEVUEGÅRDEN (C-läge) Karthänvisning K-L 6													
Delsjön 1	Delsjög 2-18	1976	197	12 074	10 846	898	823	710	755	12 897	12 312	85 967	1976
Delsjön 2	Delsjög 20-34	1976	47	3 696	3 162	856				3 696	3 162	24 000	1976
Delsjön 3	Delsjög 36-54	1976	158	11 964	10 294	860	888	693		12 852	10 987	79 935	1976
Stensjön 4	Stensjög 42-48	1974	264	16 636	15 222	915	1 405	1 205	967	18 041	17 394	121 042	1974
Stensjön 5	Stensjög 6-24	1973	222	17 048	14 910	875	1 106	748	51	18 154	15 709	112 488	1973
Stensjön 6	Stensjög 26-40	1974	48	3 631	3 215	885				3 631	3 215	23 800	1974
Summa			936	65 049	57 648	886	4 222	3 356	1 773	69 271	62 778	447 232	
BUNKEFLOSTRAND (A-läge) Karthänvisning F 11													
Fältmätaren 1	Tallmätareg 2-4	2005	18	1 297	1 722	1 328				1 297	1 722	13 782	2005
Lövmätaren 1	Björkmätareg 1-3	2005	25	1 866	2 448	1 312				1 866	2 448	19 766	2005
Skogsmätaren 1	Skogsmätareg 1-5	2006	34	2 514	3 331	1 325				2 514	3 331	26 857	2006
Ängsmätaren 1	Lindmätareg 2-6	2006	27	1 945	2 590	1 332				1 945	2 590	20 873	2006
Summa			104	7 622	10 091	1 324				7 622	10 091	81 278	
DAMMFRI (A-läge) Karthänvisning K-L 5													
Dammfri 2	Köpenhamnsv 8	1983	76	6 406	6 949	1 085	1 539	1 515	17	7 945	8 482	91 356	1983
	Korsörv 3												
Hilleröd 3	Pilåkersv 9-11	1952	138	8 024	8 639	1 077	183	103	72	8 207	8 813	83 640	1952
	John Ericssons v 71-73												
Hilleröd 5	John Ericssons v 75-79	1953	132	7 438	7 918	1 065	297	142	32	7 735	8 092	76 711	1953
Korsör 2	Köpenhamnsv 14-16	1948	85	5 656	5 763	1 019			162	5 656	5 925	58 378	1948
	Korsörv 11												
Korsör 3	Köpenhamnsv 10-12	1948	74	5 249	5 312	1 012	125	52	276	5 374	5 640	54 159	1948
	Korsörv 7												
Langeland 3	Ribev 12	1949	35	2 453	2 630	1 072	91	49		2 544	2 679	25 597	1949
Nyborg 15	Köpenhamnsv 28	1949	32	2 049	2 042	996	60	18	416	2 109	2 476	23 373	1949
Nyborg 16	Köpenhamnsv 26	1950	22	1 545	1 613	1 044	62	25		1 607	1 638	15 820	1950
Nyborg 17	Köpenhamnsv 24	1950	32	2 049	2 118	1 034	64	43		2 113	2 161	21 060	1950
Nyborg 18	Köpenhamnsv 22	1950	21	1 545	1 565	1 013	62	18		1 607	1 583	15 400	1950
Nyborg 19	Pilåkersv 3	1951	24	1 576	1 621	1 029				1 576	1 621	16 000	1951
Nyborg 20	Korsörv 21	1952	31	1 560	1 703	1 092	70	32		1 630	1 735	16 800	1952
Nyborg 21	Korsörv 23	1952	32	1 711	1 852	1 083	126	72		1 837	1 925	18 580	1952
Trumpeten 2	Bellevuev 3-5	1953/86	200	13 024	13 958	1 072	801	405		13 825	14 363	152 094	1986
	John Ericssons v 85-87												
Summa			934	60 285	63 684	1 056	3 480	2 475	975	63 765	67 133	668 968	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år[1]	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra [2, 3] tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2[4] kvm	Lokaler årshyra[5] tkr	Bilplatser årshyra[5] tkr	Total yta kvm	Total årshyra[6] tkr	Tax. värde tkr[8]	Värdeår
DAVIDSHALL (A-läge) Karthänvisning M 4													
Haren 8	Erik Dahlbergsg 10	1928	11	790	790	1 000	52	48		842	838	8 532	1930
Holmen 7	Jörgen Ankersg 11–13	1903	41	4 701	4 444	945	1 772	2 000		6 473	6 444	69 052	1953
	Ö Rönneholmsv 7–9												
Tigern 4	Davidshallsg 4	1893/79	6	506	481	951	128	132		634	614	32 905	1970
Tigern 5	Davidshallsg 6	1893/79	6	506	520	1 028	215	232		721	752	(7) Tigern 4	
Tigern 6	Davidshallsg 8	1893/79	14	1 411	1 345	953	355	523		1 766	1 868	(7) Tigern 4	
Summa			78	7 914	7 580	958	2 522	2 935		10 436	10 515	110 489	
FLENSBURG (B-läge) Karthänvisning N 6													
Bohus 5	Dalaplan 3–5	1940	147	5 746	8 220	1 430	264	351	104	6 010	8 675	58 269	1972
	Trelleborgsv 1												
	Per Albin Hanssons v 2												
Kuratorn	Per Albin Hanssons v 45	2002	32	819	1 560	1 905				819	1 560		
Summa			179	6 565	9 780	1 490	264	351	104	6 829	10 235	58 269	
FRIDHEM (A-läge) Karthänvisning J 4													
Potatisåkern 5	Vikingag 100	2000	135	14 394	20 215	1 404			483	14 394	20 699	226 000	2001
	Köpenhamnsv 93–97												
Potatisåkern 6	Köpenhamnsv 101–105	1995	163	16 707	23 505	1 407	90	54	960	16 797	24 519	257 144	1996
	Marietorps allé 3–5												
Västerfallet 14	Beritta Gurrisg 27	1991	18	1 957	2 331	1 191	115	72	131	2 072	2 534	27 548	1991
	Marietorps allé 4												
Summa			316	33 058	46 051	1 393	205	126	1 574	33 263	47 751	510 692	
FÅGELBACKEN (A-läge) Karthänvisning L 4													
Ryttmästaren 16	V Rönneholmsv 43	1955	89	4 463	4 861	1 089	132	137	142	4 595	5 140	51 655	1966
Tuborg 3	Kronborgsv 3	1947	35	2 979	2 858	959	373	300		3 352	3 158	31 641	1947
Vilhelmstorp 1	V Rönneholmsv 52	1954	52	3 049	3 108	1 019	579	452	108	3 628	3 668	34 859	1954
	Törnskärsg 5												
	Mariedalsv 46												
Örsholm 4	Kronborgsv 7	1955	124	7 672	7 720	1 006	1 823	1 460	347	9 495	9 527	90 598	1955
	Köpenhamnsv 1												
	Edw Lindahlsg 19												
	Törnskärsg 5												
Summa			300	18 163	18 547	1 021	2 907	2 349	598	21 070	21 494	208 753	
GAMLA LIMHAMN (A-läge) Karthänvisning H 5–6													
Apan 3	Linnég 72	1948	29	1 673	1 646	984	693	531		2 366	2 177	21 315	1947
Dromedaren 9	Linnég 69–71	1950	30	1 850	1 796	971			13	1 850	1 808	19 200	1950
Hussvalan 2	Rabyg 75	1949	44	2 632	2 561	973	77	31		2 709	2 593	27 200	1949
	Älgg 24												
Hussvalan 3	Rabyg 77	1951	41	2 485	2 385	960	834	725	19	3 319	3 129	30 840	1951
	Västanv 51												
	Ö Ansgarig 120												
Kungsfågeln 15	Älgg 27	1992	11	582	801	1 377				582	801	8 729	1993
Läderlappen 2	Högerudsg 16–18	1949	181	11 203	10 796	964	1 282	846	60	12 485	11 702	121 756	1949
	Älgg 15–19												
	Rabyg 70												
Uroxen 19	Linnég 60	1951	9	513	552	1 076				513	552	5 503	1951
Summa			345	20 938	20 538	981	2 886	2 133	92	23 824	22 763	234 543	
GAMLA STADEN (A-läge) Karthänvisning M–N 3													
Generalens hage 49	Hospitalsg 12–14	1929/92	7	472	600	1 271	562	850		1 034	1 450	7 050	1992
Humle 21–22	Norreg 1	1894/93	29	3 476	3 659	1 053	913	1 062		4 389	4 720	41 805	1947
	Humleg 2	2005											
	Österg 2–4												
Humle 29	Humleg 4	1894/01					1 383	2 257		1 383	2 257	16 107	2001
Humle 30	Norreg 3	1987	23	1 970	2 075	1 053			167	1 970	2 242	23 478	1987
	Norregränd 1												
Sankt Jörgen 8	Kalendeg 29	1926	26	1 923	2 190	1 139	351	736		2 274	2 926	23 996	1929
	Stora Nyg 33												
Svanen 3	Kyrkog 3	1929/97	15	1 470	1 653	1 124	835	1 411		2 305	3 064	27 130	1997
Sågen 10	Gröneg 9	1976	32	2 105	2 327	1 106	526	480	161	2 631	2 969	27 869	1976
	Stora Trädgårdsg 8–12												
Väveriet 15	Grynbodg 8	1930/85	10	991	1 080	1 090	100	111		1 091	1 191	11 386	1941
Summa			142	12 407	13 584	1 095	4 670	6 907	327	17 077	20 818	178 821	
GRÖNDAL (B-läge) Karthänvisning M 7													
Teknikern 1	Teknikerg 1–7, 13–19	1971	144	9 840	9 897	1 006	292	117	431	10 132	10 445	63 081	1971
Summa			144	9 840	9 897	1 006	292	117	431	10 132	10 445	63 081	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år[1]	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra [2, 3] tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2[4] kvm	Lokaler årshyra[5] tkr	Bilplatser årshyra[5] tkr	Total yta kvm	Total årshyra[6] tkr	Tax. värde tkr[8]	Värdeår
GULLVIKSBORG (C–läge) Karthänvisning O–P 8–9													
Abiturienten 2	Gymnasistg 31–35	1966/90	57	4 681	4 164	890	1 057	827		5 738	4 991	30 755	1976
Censorn 1	Censorsg 2–12	1966/89	97	8 097	7 117	879	692	470	392	8 789	7 978	49 674	1976
Gymnasisten 3	Gymnasistg 17–29	1966/88	146	12 490	11 333	907	331	117	283	12 821	11 733	74 284	1976
Studenten 1	Gymnasistg 2–4	1965/82	249	17 836	15 275	856	4 896	5 131	209	22 732	20 615	122 556	75/83
	Censorsg 1–3												
	Eriksfältsg 100												
Studenten 2	Gymnasistg 6–10	1965/82	270	19 012	16 377	861	378	304	565	19 390	17 247	105 326	1965
	Censorsg 5												
Summa			819	62 116	54 267	874	7 354	6 848	1 449	69 470	62 564	382 595	
HELENEHOLM (B–läge) Karthänvisning N 6													
Jämtland 29	Finlandsg 12–16	1920/75	12	466	472	1 012				466	472	2 686	1932
Jämtland 9	Finlandsg 18	1956	105	5 799	5 590	964	570	267	57	6 369	5 914	33 425	1956
Summa			117	6 265	6 061	968	570	267	57	6 835	6 386	36 111	
HERMODSDAL (C–läge) Karthänvisning O 8–9													
Docenten 5	Docentg 10	1964	75	5 186	4 701	907	304	103	46	5 490	4 850	29 963	1964
Professorn 7	Eriksfältsg 91–93	1962	72	4 623	4 355	942	340	106	48	4 963	4 509	27 516	1963
Summa			147	9 809	9 057	923	644	209	93	10 453	9 359	57 479	
HERRGÅRDEN (C–läge) Karthänvisning Q–R 6													
Landsfiskalen 1	von Rosens v 50–62	1972	155	11 434	9 598	839	597	482	3	12 031	10 083	68 842	1972
Landsfiskalen 2	von Rosens v 66–78	1969	139	10 706	8 919	833	1 380	1 129	3	12 086	10 051	63 991	1969
Summa			294	22 140	18 517	836	1 977	1 611	6	24 117	20 134	132 833	
HOLMA (C–läge) Karthänvisning L 7–8													
Grensaxen 1	Snödroppsg 42–68, 82–86	1973	120	7 900	7 011	888	757	516		8 657	7 527	45 510	1973
Grensaxen 2	Snödroppsg 70–80	1974	90	7 243	6 264	865	2 148	4 672		9 391	10 937	41 800	1979
	Påskliljeg 19–41												
Holma 2	Påskliljeg 1–5	1974/91	101	6 746	6 173	915	436	391		7 182	6 564	41 030	1974
	Snödroppsg 34–40												
Holma 3	Snödroppsg 14–32	1974/91	93	6 394	5 631	881	1 127	873		7 521	6 504	40 117	1974
Holma 4	Snödroppsg 4–12	1974/91	108	6 913	6 117	885				6 913	6 117	39 400	1974
Häcksaxen 1	Snödroppsg 21–43	1973	72	5 794	5 035	869				5 794	5 035	32 000	1973
Lövräfsan 1	Snödroppsg 3–19	1973	105	7 115	6 349	892				7 115	6 349	40 600	1973
Skyffeljärnet 2	Hyacintg 14–40	1973	94	6 633	5 830	879	995	892		7 628	6 721	41 281	1973
Skyffeljärnet 3	Hyacintg 4–12	1973	120	7 190	6 498	904				7 190	6 498	41 800	1973
Stångsågen 1 / Röjsaxen 1	Hyacintg 2	1973					751	544		751	544	2 339	1973
Vattenkannan 2	Hyacintg 42–54, 56–64	1972/93	102	6 348	5 981	942	690	618		7 038	6 598	42 192	1982
Vattenkannan 3	Hyacintg 66–80	1972	42	2 961	2 640	891	163	49		3 124	2 689	16 947	1972
Summa			1 047	71 237	63 529	892	7 067	8 555		78 304	72 084	425 016	
HÄSTHAGEN (A–läge) Karthänvisning M 4													
Prinsen 6	Erik Dahlbergsg 18		14	1 212	1 227	1 013	75	71		1 287	1 299	12 194	1930
Summa			14	1 212	1 227	1 013	75	71		1 287	1 299	12 194	
JOHANNESLUST (B–läge) Karthänvisning R 3													
Bergkristallen 23	Revingehedsg 4–64	1986	27	2 616	2 446	935			16	2 616	2 462	26 697	1986
Summa			27	2 616	2 446	935			16	2 616	2 462	26 697	
KATRINELUND (B–läge) Karthänvisning P 3–4													
Katrinelund garage	Ö Farmv	1961							234		234	1 177	1964
Katrinelund 11	Eriksdalsg 9	1961	80	4 827	4 500	932			78	4 827	4 577	31 800	1961
Katrinelund 15	Ö Farmv 6	1961	79	4 675	4 317	924			52	4 675	4 370	30 338	1961
Katrinelund 16	Katrinelundsg 4	1961	85	4 814	4 750	987	110	60	82	4 924	4 892	32 400	1961
Katrinelund 17	Katrinelundsg 6	1961	82	4 986	4 759	954	101	43	46	5 087	4 847	33 200	1961
Katrinelund 18	Katrinelundsg 8	1961	89	5 072	4 893	965			46	5 072	4 939	33 200	1961
Rönnen 3	Rönnblomsg 11	1978/02	491	12 644	18 586	1 470	1 408	1 603		14 052	20 188	158 982	2002
Rönnen 4	Rönnblomsg 1–5	2004	87	5 528	6 101	1 104			89	5 528	6 189	53 800	2004
Summa			993	42 546	47 905	1 126	1 619	1 705	627	44 165	50 237	374 897	
KIRSEBERGSSTADEN (B–läge) Karthänvisning Q 2–3													
Kirsebergs-tornet 4, 11	Högamölleg 2–6	1978	35	2 791	2 547	913	1 541	1 487	159	4 332	4 193	29 676	1979
	Vattenverksv 3												
Kroken 4	S Bulltoftav 58	1930/79	11	837	671	802				837	671	5 297	1978
Ryggen 17	Musketörg 9–13	1953	56	3 405	3 173	932	271	150	131	3 676	3 454	25 852	1953/75
	S Bulltoftav 50												
Ryggen 8	S Bulltoftav 52	1932/75	9	453	417	921				453	417	[7] Ryg-gen 17	
Värjan 7	Solg 19	1920/75	7	360	334	927				360	334	2 342	1944
Summa			118	7 846	7 142	910	1 812	1 637	290	9 658	9 069	63 167	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år[1]	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra [2, 3] tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2[4] kvm	Lokaler årshyra[5] tkr	Bilplatser årshyra[5] tkr	Total yta kvm	Total årshyra[6] tkr	Tax. värde tkr[8]	Värdeår
KROKSBÄCK (C–läge) Karthänvisning K 7													
Mellanbäck 1	Sörbäcksg 1–59	1968	197	15 127	12 186	806	1 641	1 059	766	16 768	14 011	80 955	1968
Norrbäck 3	Norrbäcksg 2–42	1967/82	276	25 562	19 945	780	3 532	3 252	749	29 094	23 945	149 311	1975
Sörbäck 1	Sörbäcksg 24–44	1968/82	165	13 122	10 688	814	802	669	747	13 924	12 104	77 198	1978
Sörbäck 2	Sörbäcksg 2–22	1968/81	128	11 922	9 421	790	1 783	1 505	176	13 705	11 101	68 216	1970
Sörbäck 3	Hyllievångsv 5–33	1968	90	6 561	5 418	826	364	147		6 925	5 565	34 174	1968
Summa			856	72 294	57 657	798	8 122	6 631	2 437	80 416	66 725	409 854	
KRONBORG (A–läge) Karthänvisning L 5													
Hälsingör 8	Kronborgsv 8	1960	42	3 640	3 438	944	1 151	923	198	4 791	4 559	44 792	1960
Kronborg 8	Köpenhamnsv 6	1953	53	3 106	3 371	1 085	1 414	1 010	181	4 520	4 562	42 998	1953
Kronborg 9	Köpenhamnsv 2–4	1964	97	6 796	6 826	1 004	1 421	1 664	345	8 217	8 835	83 878	1964
Roskilde 2	Kronborgsv 10	1948/87	38	3 208	3 245	1 011	308	213		3 516	3 458	34 180	1968
Summa			230	16 750	16 880	1 008	4 294	3 811	724	21 044	21 414	205 848	
KULLADAL (B–läge) Karthänvisning L–M 7													
Barberaren 6	Cederg 7	1952	20	915	992	1 084	396	280		1 311	1 272	6 594	1952
Fosiedalsgården	Södertorpsv 3–141	1981	68	7 664	7 224	943	80	44		7 744	7 268	69 923	1981
Summa			88	8 579	8 216	958	476	324		9 055	8 540	76 517	
KVARNBY (B–läge) Karthänvisning T 6													
Piggtisteln 1	Småfolksg 53–59	1994	4	491	339	690				491	339	4 260	1994
Spåtisteln 2	Pysslingg 9–15	1993	36	2 949	2 038	691	503	646		3 452	2 684	18 833	1993
	Småfolksg 22–38												
Vägtisteln 1	Småfolksg 1–51	1993	56	4 786	3 323	694				4 786	3 323	25 800	1993
Summa			96	8 226	5 700	693	503	646		8 729	6 346	48 893	
KÄGLINGE (B–läge) Karthänvisning (infälld)													
Tingdamms-grinden 2	Emil Göranssons v 97–185	1983	40	3 903	3 337	855			13	3 903	3 350	(7) Tingd. ängen 2	
Tingdammsängen 2	Hans Winbergs v 6–100	1983	44	4 230	3 631	858	130	67	14	4 360	3 713	64 428	1983
Summa			84	8 133	6 968	857	130	67	27	8 263	7 063	64 428	
LINDEBORG (B–läge) Karthänvisning M 10													
Estraden 5	Henrik Menanders v 32–60	1986	75	7 263	5 930	816	184	143	348	7 447	6 421	44 800	1986
Summa			75	7 263	5 930	816	184	143	348	7 447	6 421	44 800	
LORENSBORG (B–läge) Karthänvisning K–L 5–6													
Lorensborg 3	Hallingsg 3	1958	313	19 920	20 694	1 039	1 972	2 023	560	21 892	23 277	150 926	1958
	Lorensborgsg 4												
Nytorp 1	Hallingsg 6	1959	325	21 441	21 671	1 011	3 567	2 566	417	25 008	24 654	161 400	1959
	Vendelsfridsg 5												
	Lorensborgsg 8												
Nytorp 2	Hallingsg 2–4	1958	141	9 507	9 351	984			174	9 507	9 526	62 800	1958
	Vendelsfridsg 1–3												
Vendelsfrid 2	Dammfriv 58	1957	187	12 289	12 588	1 024	1 094	443	95	13 383	13 126	85 199	1957
	Hallingsg 8												
	Lorensborgsg 11												
	Vendelsfridsg 11												
Vendelsfrid 4	Dammfriv 63	1958	105	6 399	6 608	1 033	232	222	38	6 631	6 868	44 413	1958
Vendelsfrid 5	Vendelsfridsg 12	1959	210	12 610	12 810	1 016	876	689	371	13 486	13 871	93 527	1959
Vendelsfrid 6	Stadiong 61	1960	105	6 305	6 490	1 029	480	490	49	6 785	7 029	47 591	1960
Vendelsfrid 7	Lorensborgsg 13	1959	196	11 748	11 996	1 021	1 663	1 228	114	13 411	13 338	87 301	1959
	Stadiong 57–59												
	Vendelsfridsg 10												
Summa			1 582	100 219	102 208	1 020	9 884	7 662	1 819	110 103	111 689	733 157	
LUGNET (A–läge) Karthänvisning N 3–4													
Brita 1	Amiralsg 1	1877/78	9	1 142	1 023	896	337	518		1 479	1 541	13 583	1978
	Drottningg 24												
Katten 17	Storg 4–18	1979	143	10 848	11 084	1 022	688	821	950	11 536	12 855	127 920	1979
	Lugna g 40–46												
Summa			152	11 990	12 107	1 010	1 025	1 339	950	13 015	14 396	141 503	
LÖNNGÅRDEN (B–läge) Karthänvisning P 6													
Häcken 1	Uddeholmsg 27	1953/92	44	2 077	2 022	973				2 077	2 022	14 487	1992
	N Grängesbergsg 34												
Häcken 2	Lönng 62	1953/92	194	9 441	9 349	990	1 308	1 072	49	10 749	10 470	64 412	1953
	Uddeholsmsg 29												
Summa			238	11 518	11 370	987	1 308	1 072	49	12 826	12 491	78 899	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år[1]	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra [2, 3] tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2[4] kvm	Lokaler årshyra[5] tkr	Bilplatser årshyra[5] tkr	Total yta kvm	Total årshyra[6] tkr	Tax. värde tkr[8]	Värdeår
MELLANHEDEN (A–läge) Karthänvisning K 5													
Fagotten 1	John Ericssons v 84–88	1953	142	8 080	8 716	1 079	642	573	80	8 722	9 368	88 645	1953
	Bellevuev 27												
	Övedsg 1–5												
Flöjten 1	Övedsg 2–6	1952	155	9 316	9 641	1 035	965	693	232	10 281	10 566	103 758	1952
	Bellevuev 29												
	Börringeg 1–5												
Violinen 1	Börringeg 2–6	1952	204	11 149	11 756	1 054	707	369	402	11 856	12 526	123 052	1953
	Bellevuev 31												
	Skabersjög 6–10												
Summa			501	28 545	30 113	1 055	2 314	1 634	714	30 859	32 461	315 455	
MÖLLEVÅNGEN (B–läge) Karthänvisning N–O 5													
Drivan 13	Falsterbog 28	1935/75	34	1 644	1 494	909	57	56		1 701	1 550	12 014	1975
	Kristianstadsg 26												
Hagen 1	Bergsg 32		13	1 023	890	870	401	814		1 424	1 703	11 155	1978
	Möllevångstorget 1												
Hagen 2	Bergsg 34	1929/84	15	983	1 139	1 158	381	497		1 364	1 635	11 293	1984
	Sofielundsv 2												
Hagen 8	Sofielundsv 4–6		26	1 812	2 225	1 228	277	370	103	2 089	2 698	19 129	1984
Idet 4	Ystadsg 15	1907/70	23	1 010	951	942	251	196		1 261	1 147	7 940	1969
Idet 5	S Parkg 37	1906/69	31	1 487	1 307	879	553	351		2 040	1 659	11 978	1969
	Ystadsg 17												
Idet 8	Sofielundsv 14	1985	20	1 225	1 316	1 074				1 225	1 316	10 096	1986
Kastanjen 3	Almbacksg 18	1906/77	38	2 643	2 363	894	489	545		3 132	2 908	21 758	1977
	Amiralsg 31												
	Helsingborgsg 1												
Kastanjen 5	Almbacksg 14	1935	23	1 580	1 745	1 105				1 580	1 745	13 969	1986
Kastanjen 6	Almbacksg 12	1929	20	1 861	2 001	1 075	270	417		2 131	2 418	17 849	1986
	Bergsg 4												
Källan 7	S Parkg 31	1935	30	1 514	1 750	1 156	347	303		1 861	2 053	13 053	1935
	Simrishamnsg 20												
Lagern 10	Almbacksg 13	1980	42	3 562	3 259	915	66	16		3 628	3 276	25 600	1980
Lodet 1	Möllevångsg 43	1950	24	1 536	1 372	893				1 536	1 372	10 680	1975
	Ängelholmsg 8												
Lodet 2	Möllevångsg 45	1930/80	8	700	594	848				700	594	4 853	1980
Länken 1–2	Möllevångsg 49–51	1930/78	26	2 128	1 780	837	143	76		2 271	1 857	14 796	1978
Länken 4	Kristianstadsg 22	1907/75	20	1 376	1 277	928	285	304		1 661	1 581	11 433	1975
Skrået 1	Falkenbergsg 10	1939/88	26	2 066	1 809	876	197	212	1	2 263	2 022	16 508	1988
	Ystadsg 27												
Summa			419	28 150	27 272	969	3 717	4 158	104	31 867	31 534	234 104	
NORRA SOFIELUND (B–läge) Karthänvisning O 5													
Aftonen 3	Brobyg 7	1938/75	34	1 589	1 523	958	59	45		1 648	1 567	10 688	1948
	Hörbyg 8												
Drömmen 11	Brobyg 14	1936/79	27	1 880	1 546	823	196	103		2 076	1 649	11 779	1950
	Lantmannag 7												
Vakten 2	Sofielundsv 44	1930/78	15	1 198	1 006	839				1 198	1 006	8 147	1978
Summa			76	4 667	4 075	873	255	147		4 922	4 222	30 614	
NYDALA (C–läge) Karthänvisning O 7–8													
Adjunkten 1	Adjunktsg 3–4	1963	359	24 199	21 364	883	2 971	2 111	802	27 170	24 276	141 633	1963
	Eriksfältsg 65–67												
	Lektorsg 4–6												
	Nydalatorget 1												
Magistern 4	Eriksfältsgatan 73	1962	196	12 110	11 063	914	985	753	616	13 095	12 432	70 428	1962
Magistern 5	Eriksfältsg 71	1962	184	11 432	10 824	947	4 247	2 778		15 679	13 602	78 112	1962
	Nydalatorget 2–4												
Magistern 6	Eriksfältsg 79	1962	192	12 310	11 132	904	230	108	209	12 540	11 449	67 296	1962
Summa			931	60 051	54 384	906	8 433	5 750	1 627	68 484	61 760	357 469	
OXIE KYRKBY (B–läge) Karthänvisning (infälld)													
Pantografen 30	Oshögav 60–64	1972	56	3 858	3 635	942			9	3 858	3 644	23 800	1972
Planimetern 1	Oshögav 86–90	1972	56	3 858	3 727	966	341	119		4 199	3 846	25 178	1972
Summa			112	7 716	7 362	954	341	119	9	8 057	7 491	48 978	
PERSBORG (B–läge) Karthänvisning P 6													
Persborg 12	Persborgsg 3–15	1955/86	539	35 438	33 834	955	2 980	1 965	588	38 418	36 387	240 061	1989
	Viborgsg 1–3												
	Sveaborgsg 1–3												
	Olofsborgsg 1–3												
Persborg 13	Persborgsg 17–19	1955	196	11 879	11 753	989	2 429	1 977	24	14 308	13 754	89 910	1993
	V Kattarpsv 6–10												
Solrosen 3	Persborgstorget 1–2	1956/92	63	3 655	3 362	920	3 310	2 496		6 965	5 858	36 217	1992
	V Kattarpsv 4												
Summa			798	50 972	48 950	960	8 719	6 437	612	59 691	55 999	366 188	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år[1]	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra [2, 3] tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2[4] kvm	Lokaler årshyra[5] tkr	Bilplatser årshyra[5] tkr	Total yta kvm	Total årshyra[6] tkr	Tax. värde tkr[8]	Värdeår
RIBERSBORG (A–läge) Karthänvisning L 4													
Askim 4	Carl Hillsg 6	1942/87	14	947	1 050	1 108			96	947	1 146	11 613	1987
Erikstorp 4	Erikstorpsg 6	1955	23	1 333	1 461	1 096	33	38		1 366	1 499	13 833	1955
Fräkne 8	Regementsg 17	1954	71	4 787	4 885	1 021	1 211	1 368	88	5 998	6 342	57 102	1954
	Erikstorpsg 14												
	Nils Forsbergs plats 2												
Summa			108	7 067	7 396	1 047	1 244	1 407	184	8 311	8 987	82 548	
ROSENVÅNG (A–läge) Karthänvisning I 6													
Lingonet 12, 13, 19, 21, 22, 24	Gunnarstorpsg 2–30	1943/82	6	324	265	819				324	265	9 835	1943
Summa			6	324	265	819				324	265	9 835	
ROSTORP (B–läge) Karthänvisning Q 2													
Rostorp 13	Lundav 57	1937/86	23	1 359	1 440	1 060				1 359	1 440	20 262	1986
Rostorp 14	Lundav 59	1938/86	16	1 387	1 231	888	47	19		1 434	1 250	[7] Rostorp 13	
Summa			39	2 746	2 671	973	47	19		2 793	2 690	20 262	
RÅDMANSVÅNGEN (A–läge) Karthänvisning N 4–5													
Abboten 14	Rådmansg 11	1910/73	24	1 526	1 683	1 103	2 075	3 888		3 601	5 570	18 600	1959
	Sankt Johannesg 5												
	Sankt Johannesg 7 (Konsthallen)												
Falken 23	Föreningsg 8–10	1929	42	3 181	3 119	980	585	793		3 766	3 912	40 612	1982
	Mjölnareg 1–5												
	Spång 10												
Havsuttern 8	Kapellg 12	1905/33	24	1 012	1 238	1 224	130	170		1 142	1 408	14 650	1993
Hjärpen 14	Möllevångsg 36	2006	83	5 230	6 866	1 313			337	5 230	7 203	80 773	2006
	S Skolg 26	2006											
Klostret 4	Ö Rönneholmsv 2	1908/94	24	2 721	2 804	1 031	1 193	1 951		3 914	4 755	49 772	1994
	Rådmansg 1												
Lekatten 1	Slöjdg 2	1929	12	1 170	1 216	1 040	295	518		1 465	1 734	16 494	1979
	S Förstadsg 93												
Lekatten 2	Slöjdg 4	1929	13	878	931	1 060				878	931	9 966	1986
Lekatten 3	Slöjdg 6	1929	15	975	1 037	1 064				975	1 037	11 029	1987
Monbijou 19	Bergsg 23	1993	28	2 537	2 559	1 009	295	413	137	2 832	3 109	31 017	1993
	Monbijoug 8												
Monbijou 20 (Bo–100)	Monbijoug 6	1991	28	3 515	2 535	721			124	3 515	2 659	39 090	1991
Rapphönan 10	Almbacksg 8–10	1905/75	21	1 464	1 468	1 003	339	369		1 803	1 836	17 079	1960
	Bergsg 11												
Rapphönan 11	Bergsg 9	1906/84	8	844	792	938	215	285		1 059	1 077	10 302	1986
Summa			322	25 053	26 248	1 048	5 127	8 385	598	30 180	35 231	339 384	
RÖNNEHOLM (A–läge) Karthänvisning L 4													
Luggude 9	Fågelbacksg 21	1938	28	1 588	1 652	1 040				1 588	1 652	15 800	1938
	Mariedalsv 35												
Riga 9	Lundbergsg 7–9	1983	20	1 998	1 826	914	1 028	1 231	148	3 026	3 206	31 691	1983
Sigrid 11	Tärningholmsg 8	1906/82	7	638	590	924				638	590	6 828	1980
Summa			55	4 224	4 068	963	1 028	1 231	148	5 252	5 447	54 319	
RÖRSJÖSTADEN (A–läge) Karthänvisning N–O 3–4													
Flora 9	Amiralsg 10	1929/97	19	1 174	1 255	1 069	222	267		1 396	1 522	14 233	1979
Judith 5	Kornettsg 11		8	731	693	948	70	42		801	735	7 564	1979
Lea 10	Kornettsg 18	1900/77	16	1 182	1 172	991				1 182	1 172	11 723	1977
Lea 11	Kornettsg 16	1900/74	30	1 377	1 569	1 139				1 377	1 569	14 400	1973
Lea 2	Stenbocksg 15	1929/74	22	1 254	1 299	1 036				1 254	1 299	13 200	1974
Lea 3	Stenbocksg 17	1929/74	24	1 222	1 308	1 070	113	34		1 335	1 341	13 089	1974
Lea 4	Stenbocksg 19	1929/72	25	1 356	1 452	1 071	25	4		1 381	1 456	14 400	1972
Lea 6	Föreningsg 49	1910/84	23	1 647	1 630	990	540	419		2 187	2 050	16 559	1929
	Stenbocksg 23												
Lea 9	Kornettsg 20	1900/88	21	1 527	1 550	1 015				1 527	1 550	15 800	1979
Olga 11	Stureg 14	1903/79	11	975	951	975				975	951	10 100	1979
Olga 2	S:t Pauli Kyrkog 13	1910/80	10	1 086	1 037	955				1 086	1 037	10 203	1980
Summa			209	13 531	13 914	1 028	970	766		14 501	14 680	141 271	
SEGEVÅNG (B–läge) Karthänvisning R 1–2													
Ögonbrynet 2	Kronetorpsg 29	1960	192	12 636	11 424	904	342	113	380	12 978	11 917	73 381	1960
Ögonfransen 1	Segevångsg 1	1961	115	7 872	7 311	929	690	585	74	8 562	7 970	48 485	1961
Ögonlocket 1	Ö Fäladsg 2–10	1960	297	18 065	17 239	954	1 616	1 544	539	19 681	19 322	114 164	1960
	Kronetorpsg 40–42												
Ögonlocket 7	Kronetorpsg 78	1962	272	15 850	15 128	954	228	96	310	16 078	15 534	95 666	1962
Summa			876	54 423	51 102	939	2 876	2 338	1 303	57 299	54 743	331 696	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år[1]	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra [2, 3] tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2[4] kvm	Lokaler årshyra[5] tkr	Bilplatser årshyra[5] tkr	Total yta kvm	Total årshyra[6] tkr	Tax. värde tkr[8]	Värdeår
SIBBARP (A-läge) Karthänvisning F-G 6-8													
Blanklaxen 1	Möllerörsgränd 2-12	1985	18	1 730	1 794	1 037			8	1 730	1 802	27 481	1986
	Sibbarpsv 2-10												
Piggvaren 10	V Bernadottesg 10	1959/89	96	6 802	6 805	1 000	487	294	281	7 289	7 381	77 142	1969
Sillhajen 1	Hammars parkv 13-31	2008	100	8 146	11 198	1 375	17	33		8 163	11 232	58 000	
Sillhajen 3	Hammars parkv 1-3	2009	30	2 373	3 282	1 383			63	2 373	3 345	34 432	
Slätrockan 1	Möllerörsg 10-30	1986	19	1 748	1 831	1 047	82	40		1 830	1 871	27 052	1986
	Sibbarpsv 12-16												
Sutaren 11	Polg 8	1959/89	71	4 798	4 949	1 031	387	190	168	5 185	5 307	53 908	1969
Summa			334	25 597	29 859	1 166	973	558	520	26 570	30 937	278 015	
SLUSSEN (A-läge) Karthänvisning O 2-3													
Axel 34	Porslinsg 1	1929/87	10	919	898	978	341	326		1 260	1 225	9 313	1987
	Ö Förstadsg 13												
Klas 7	Exercisg 6	1910/82	18	2 988	2 694	901	979	668		3 967	3 361	20 246	1930
	Ö Förstadsg 2												
Klas 8	Exercisg 4	1910/82	16	1 134	1 148	1 012	46	56	142	1 180	1 347	7 447	1930
Summa			44	5 041	4 740	940	1 366	1 050	142	6 407	5 933	37 006	
SÖDERVÄRN (B-läge) Karthänvisning N 6													
Ludvigsro 9	S Förstadsg 130	1958	21	1 284	1 125	876	506	434		1 790	1 559	10 786	1958
	Värmlandsg 6												
Södermanland 1	S Förstadsg 132	1969	40	1 442	1 464	1 015	367	309		1 809	1 773	11 976	1969
	Värmlandsg 5												
Summa			61	2 726	2 589	950	873	744		3 599	3 332	22 762	
SÖDRA SOFIELUND (B-läge) Karthänvisning N-O 6													
Fritz 1	Jespersg 17	1930/81	14	1 037	832	802	272	304		1 309	1 136	8 792	1981
	Sofiag 10												
Fritz 13	Jespersg 13	1954	53	3 068	2 762	900	116	36		3 184	2 798	18 785	1954
Fritz 4	Sofiag 4	1929/81	5	434	344	792				434	344	2 733	1979
Krönet 8	Jespersg 26-28	1938/86	40	2 915	2 573	883	58	96		2 973	2 669	33 338	86/87
	Lantmannag 57												
	Mogensg 1-3												
Krönet 9	Lantmannag 53-55	1930/87	23	1 852	1 536	829	38	34		1 890	1 570	[7] Krönet 8	
Närke 7	Dalslandsg 3	1934/80	10	792	695	878				792	695	5 276	1980
Senius 1	Sofiag 13	1929/84	15	1 019	864	848				1 019	864	6 854	1979
	Jespersg 19												
Senius 11	Köpmansg 8	1928/81	6	508	404	796				508	404	3 365	1981
Senius 12	Köpmansg 10	1930/83	6	588	424	722				588	424	3 727	1979
Senius 3	Sofiag 9	1929/81	5	363	319	880				363	319	2 294	1981
Senius 4	Sofiag 7	1929/81	5	363	310	854				363	310	2 255	1981
Seved 1	Brageg 27	1965	15	1 047	856	818	109	41		1 156	897	6 579	1965
	Sevedsg 14												
Seved 2	Rasmusg 1-2	1955	135	7 521	6 636	882	941	503	55	8 462	7 195	48 150	1954
	Brageg 23-25												
	Sevedsg 12												
Seved 3	Jespersg 2	1954	101	5 150	4 626	898	1 230	857	8	6 380	5 491	36 413	1954
	Rasmusg 3												
	Sevedsg 6-10												
Seved 4	Ystadv 30-32	1954	143	7 792	6 860	880	686	278	227	8 478	7 365	49 419	1954
	Jespersg 3												
Summa			576	34 449	30 043	872	3 450	2 149	290	37 899	32 483	227 980	
TÖRNROSEN (C-läge) Karthänvisning P 5-6													
Bennet 1	Bennets v 3-7	1963/87	303	21 773	16 785	771	1 426	931		23 199	17 716	119 164	1974
	Hårds v 2-6												
Bennet 2	Bennets v 9	1963/86	173	12 387	9 683	782	135	36	4	12 522	9 723	66 800	1974
	Hårds v 10-12												
Bennet 3	Bennets v 11-17	1963/86	164	12 136	9 340	770	3 389	2 239	431	15 525	12 011	74 257	1974
	Hårds v 14												
Cronman 1	Cronmans v 1-5	1964/85	218	15 562	12 112	778	478	165	11	16 040	12 288	84 476	1975
	Bennets v 6												
Cronman 2	Bennets v 8-10	1964/85	146	10 298	8 153	792	3 192	3 910	452	13 490	12 515	72 037	1987
	Cronmans v 9-11												
	V Kattarpsv 46												
Summa			1 004	72 156	56 074	777	8 620	7 281	898	80 776	64 253	416 734	
VÄRNHEM (B-läge) Karthänvisning O-P 3													
Enen 4	Celsiusg 15	1976/76	55	3 485	3 271	938	55	74		3 540	3 345	24 004	1960
	Bertrandsg 6												
Granen 13	Zenithg 9-11	1979	44	3 751	3 477	927	3 607	3 655	328	7 358	7 460	49 400	1979
	Grang 3-13												
Hugo 17	Föreningsg 85-87	1923/61	125	7 692	7 271	945	1 002	1 004		8 694	8 275	55 439	1950
	Värnhemstorget 7-11												
	Kungsg 58-60												
	Ehrensvärdsg 10-16												
Summa			224	14 928	14 019	939	4 664	4 733	328	19 592	19 079	128 843	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år[1]	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra [2, 3] tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2[4] kvm	Lokaler årshyra[5] tkr	Bilplatser årshyra[5] tkr	Total yta kvm	Total årshyra[6] tkr	Tax. värde tkr[8]	Värdeår
VÄSTRA HAMNEN (A-läge) Karthänvisning K-L 1-2													
Ankarspelet 23	Barometerg 56-78	2008	74	6 025	10 245	1 700	209	497	749	6 234	11 491	39 435	
Flaggskepparen 6	Flaggskeppsv 16-18	2009	68	5 422	8 086	1 491			652	5 422	8 737	23 315	
	Vimpelg 43-47												
Propellern 1	Salongsg 5-15	2001	29	2 668	4 342	1 627				2 668	4 342	53 200	2001
	Roderg 10-16												
Salongen 10	Sundspromenaden 7-27	2001	11	1 140	1 950	1 710	1 470	2 923	719	2 610	5 592	51 399	2001
	Salongsg 28-30												
Salongen 12	Sundspromenaden 5-13	2001	21	2 164	3 544	1 638	532	1 242		2 696	4 786	54 269	2001
	Salongsg 10-12												
Summa			203	17 419	28 166	1 617	2 211	4 662	2 119	19 630	34 947	221 618	
VÄSTRA SORGENFRI (B-läge) Karthänvisning N-O 4													
Alen 6	Bildesg 1	1929/83	17	1 503	1 337	889				1 503	1 337	10 618	1979
	Disponentg 14												
Avenboken 24	Kamrergatan 27		13	855	853	998				855	853	6 549	1975
Boken 30	Kamrerg 1-7	1982	74	5 157	5 232	1 014	759	487	320	5 916	6 039	33 805	1982
Sälgen 1-2	Sankt Knuts v 15	1938/81	38	2 998	2 660	887				2 998	2 660	21 000	1981
	Sorgenfriv 1-3												
	Mäster Henriksg 14												
Summa			142	10 513	10 081	959	759	487	320	11 272	10 889	71 972	
ÖRTAGÅRDEN (C-läge) Karthänvisning Q 6													
Landskamreraren 1	Bennets v 19-33	1969	48	3 941	3 027	768	289	135		4 230	3 162	20 641	1969
Landskamreraren 6	V Kattarpsv 51-59	1969	45	3 318	2 540	766	680	621		3 998	3 161	19 589	1969
	Hårds v 16-22												
Landskamreraren 7	Bennets v 37-41, 5-49	1968/89	177	13 394	10 854	810	644	584	424	14 038	11 861	81 041	1978
Landskamreraren 8	Hårds v 26-34, 38-42	1968/88	124	10 964	8 384	765	388	364	446	11 352	9 195	59 150	1968
Landskanslisten 1	von Rosens v 1-29	1969/87	205	19 328	14 963	774	684	541	408	20 012	15 911	102 155	1969
Landskanslisten 2	Hårds v 44-66	1969/88	189	14 850	11 791	794	1 004	960	332	15 854	13 083	90 180	1979
Landskontoristen 1	von Rosens v 2-38	1969	129	10 236	7 805	763	4 490	5 137	434	14 726	13 377	75 197	1979
	Adlerfelts v 1-3												
Landssekreteraren 2	Bennets v 12-48	1969	171	13 791	10 684	775	1 610	1 060	600	15 401	12 344	75 516	1969
Länsassessorn 1	Hårds v 9-59	1968	178	13 992	10 503	751	1 123	390	443	15 115	11 335	74 274	1968
Länsnotarien 1	Hårds v 61-111	1969	176	13 992	10 568	755	1 097	448	504	15 089	11 521	74 777	1969
Summa			1 442	117 806	91 119	773	12 009	10 240	3 591	129 815	104 950	672 520	
ÖSTERVÄRN (B-läge) Karthänvisning P 3													
Svante 19	Ringg 1-5		97	3 157	3 388	1 073	3 274	4 479		6 431	7 867	65 680	1930/45
	Lundav 2 – 6												1996/99
	Ö Förstadsg 60-62												1930
Svante 29	Lundav 8-14	2008	228	16 085	19 490	1 212	376	781	923	16 461	21 193	92 000	
	Fredsg 25-33												
	Ringg 7-15												
Yngve 1	Lundav 15	2008	10	1 591	1 577	991	269	279		1 860	1 856	9 002	1930
	Höstg 31												
Summa			335	20 833	24 455	1 174	3 919	5 540	923	24 752	30 917	166 682	
ÖSTRA SORGENFRI (B-läge) Karthänvisning O-P 4-5													
Degeln 6	Sorgenfriv 40-42	1974							5		5	1 656	1973
Hejaren 17	Torekovsg 1-3		50	3 686	3 414	926	1 059	732		4 745	4 147	32 706	1983
	Arildsg 2												
	Spånehusv 83												
Hängbjörken 1	Båstadsg 6	1963	36	2 307	1 958	849	59	19	156	2 366	2 134	15 186	1963
Linden 1	Nobelv 121	1938/82	32	2 524	2 126	842	71	30		2 595	2 156	32 905	1975/79
Linden 2	Nobelv 119	1937/82	25	1 997	1 687	845	647	615		2 644	2 302	[7] Linden 1	
Sorgenfri 1	Båstadsg 4	1955	282	14 858	13 495	908	1 094	765	169	15 952	14 429	99 222	1955
	Sorgenfriv 27-35												
Sorgenfri 4	Sorgenfriv 37-39	1967	105	7 605	6 547	861	347	263	307	7 952	7 118	50 461	1967
	Ö Farmv 28												
Sorgenfri 5	Spånehusv 66	1972	89	6 791	6 039	889	702	566	41	7 493	6 645	48 014	1972
Styrkan 18	Bodekullsg 52	1949	24	1 438	1 220	848				1 438	1 220	8 334	1949
Vänligheten 3	Sorgenfriv 41	1967	68	5 069	4 456	879	144	39	156	5 213	4 652	32 903	1967
	Ö Farmv 28												
Vänligheten 4	Sorgenfriv 43-45	1973	128	8 856	8 100	915	256	169		9 112	8 269	61 242	1973
Summa			839	55 131	49 044	890	4 379	3 198	834	59 510	53 076	382 629	
Totalt MKB Fastighets AB			**22 102**	**1 498 829**	**1 420 853**	**948**	**159 843**	**143 660**	**32 379**	**1 658 672**	**1 596 892**	**11 634 754**	

1. Ombyggnad = genomgripande yttre och inre ombyggnad.
2. Bruksvärdeshyror inkl vakanta objekt, hyresnivå 2010-01-01.
3. Hyrorna avser bruksvärdeshyror. Boenderabatter som utgår på grund av de nya bruksvärderingarna (Malmömodellen) på för närvarande 1 816 tkr/mån redovisas ej. Rabatter på grund av självförvaltning och övriga hyresreduceringar på totalt 7 000 tkr redovisas ej.
4. Uthyrningsbar yta exkl garage och p-platser.
5. Kontrakterade hyror plus bedömda marknadshyror för vakanta objekt, hyresnivå 2010-01-01. I hyresbeloppet ingår även av MKB använda bilplatser, kontors- och verkstadslokaler motsvarande en beräknad marknadshyra på ca 15,3 Mkr/år.
6. Total årshyra inkl garage och p-platser, hyresnivå 2010-01-01.
7. Fastigheterna är samtaxerade.
8. Fastighetstaxering 2010 pågår. Nya taxeringsvärde per 2010-01-01 fastställs under våren.

MKB:S LÄGESFÖRDELNING
(uthyrbar yta, bostäder och lokaler)

Läge

A – 22%

B – 41%

C – 37%

0 1.0 km

N

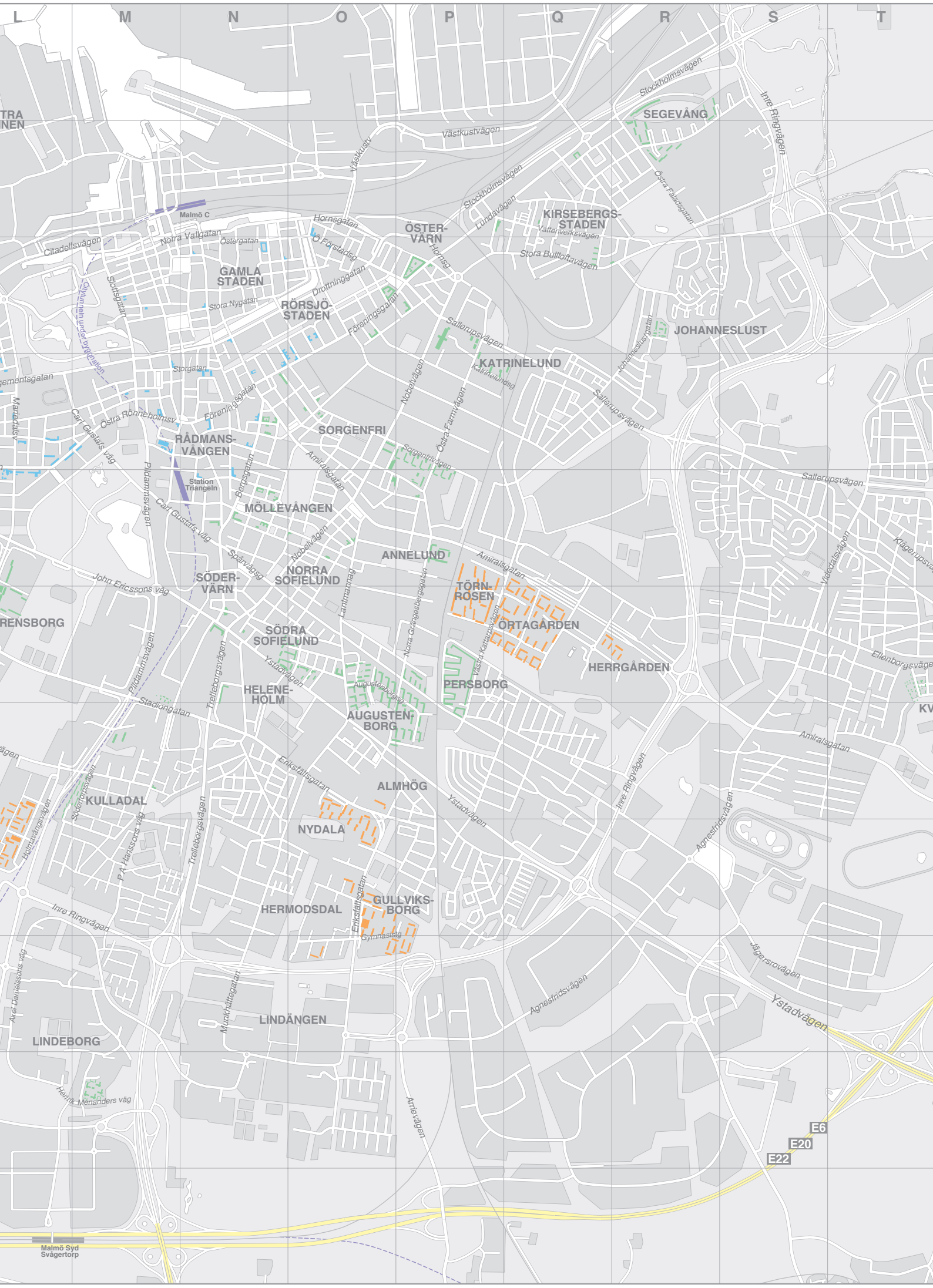
D E F G H I J K

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

VÄSTI HAMN
RIBERS-BORG
FRIDHEM
RÖNNE-HOLM
DAMMFRI
MELLANHEDEN
GAMLA LIMHAMN
ROSENVÄNG
BELLEVUE-GÅRDEN
SIBBARP
ANNETORP
KROKSBÄCK
HOLMA
Bunkeflostrand

Limhamnsvägen
Köpenhamnsvägen
Marietorps allé
Erikslustvägen
Bellevuevägen
John Ericssons väg
Gejersgatan
Linnégatan
Stadiongatan
Lorentsbergsgatan
Strandgatan
Västra Bernadottesg
Kalkbrottsgatan
Sibbarpsvägen
Rudbecksgatan
Årholmsvägen
Hyllevångsvägen
Elinelundsvägen
Västanvägen
Sunnanvägen
Söderåsg
Annetorpsvägen
E20
Yttre Ringvägen
Citytunneln under byggnation
Station Hyllie
Lorentsborgsgatan
Gottorpsvägen
Klagshamnsvägen
Bornholmsgatan
Pildammsvägen

Kartmaterial: Informationsfabriken, www.informationsfabriken.se
Godkänd från sekretessynpunkt för spridning. Lantmäteriverket 2006-02-06.


L
M
N
O
P
Q
R
S
T
SEGEVÅNG
Stockholmsvägen
Inre Ringvägen
Västkustvägen
Västkust
Malmö C
Citadellsvägen
Norra Vallgatan
Östergatan
Hornsgatan
Ö Förstadsg
ÖSTER-
VÄRN
Hornsg
Lundavägen
Stockholmsvägen
KIRSEBERGS-
STADEN
Vattenverksvägen
Stora Bullforhavägen
Östra Fälledsgatan
GAMLA
STADEN
Slottsgatan
Drottninggatan
Stora Nygatan
RÖRSJÖ-
STADEN
Föreningsgatan
Sallerupsvägen
JOHANNESLUST
Johannestorsgatan
KATRINELUND
Katrinelundsg
Storgatan
Nobelvägen
Östra Farmvägen
Sallerupsvägen
Föreningsgatan
Östra Rönneholmsv
Carl Gustafs väg
RÅDMANS-
VÅNGEN
SORGENFRI
Sorgenfrivägen
Amiralsgatan
Station
Triangeln
Bergsgatan
Pildammsvägen
Carl Gustafs väg
MÖLLEVÅNGEN
Sallerupsvägen
Spårvägsg
Nobelvägen
ANNELUND
Amiralsgatan
Videdalsvägen
John Ericssons väg
SÖDER-
VÄRN
NORRA
SOFIELUND
Lantmannag
Norra Grängesbergsgatan
TÖRN-
ROSEN
RENSBORG
SÖDRA
SOFIELUND
Pildammsvägen
Trelleborgsvägen
Ystadvägen
Augustenborgsg
Norra Kattarpsvägen
ÖRTAGÅRDEN
HERRGÅRDEN
Ellenborgsvägen
HELENE-
HOLM
PERSBORG
Stadiongatan
AUGUSTEN-
BORG
Amiralsgatan
Erikstalsgatan
ALMHÖG
Inre Ringvägen
KULLADAL
Spångatsvägen
Ystadvägen
Agnesfridsvägen
NYDALA
P.A. Hanssons väg
Trelleborgsvägen
Erikstalsgatan
HERMODSDAL
GULLVIKS-
BORG
Inre Ringvägen
Gymnasiesg
Jägersrovägen
Axel Danielssons väg
Agnesfridsvägen
Ystadvägen
Munkhättegatan
LINDÄNGEN
LINDEBORG
Henrik Menanders väg
Arrievägen
E6
E20
E22
Malmö Syd
Svågertorp

U
V
X
N
Yttre Ringvägen
Sallerupsvägen
Klägerupsvägen
Kvarnbyvägen
VARNBY
E6
E20
E22
Eliseedalsvägen
Ystadvägen
E65
Trafikplats Oxie
Ystadvägen
Stenadalsvägen
OXIE KYRKBY
Svedjevägen
Oxie kyrkogård
Nils Petter Skölds väg
Kristinebergsvägen
Galgebacksvägen
Ovesvingevägen
Kåglingevägen
Ingebackevägen
Hans Winberghs väg
Emil Ohmanssons väg
KÅGLINGE
Torringevägen
Ystadvägen

Text Grayling Sweden
Form/Original Peter Forsnor/Trademark Malmö
Infovis Jörgen Abrahamsson
Foto Peter Forsnor, Henrik Ahldin, Simon Klang, Gugge Zelander
Kartor Informationsfabriken
Grafiskt element hämtat från Flaggskepparen, Lloyd's Arkitektkontor AB
Tryck Tryckfolket
Februari 2010 2000 exemplar

"Helst springer jag på kvällen. I mörkret. Det vilar ett lugn över kvarteren då, och tankarna kan fladdra fritt, det finns inte så mycket annat för dem att göra när benen gör hela jobbet...."

Så inleder malmöbon och författaren Torbjörn Flygt MKB Fastighets AB:s årsredovisning 2009.

MKB är Malmös ledande bostadsbolag och nästan var femte malmöbo bor i en MKB-lägenhet. Det innebär att det MKB gör spelar stor roll för många människor i Malmö.

2009 kännetecknas av såväl finanskris som positiv växtvärk med stor inflyttning. Vill du veta mer om vad MKB har gjort för att hantera dessa frågor? Och vill du veta mer vad MKB vill och gör i Malmö?

Välkommen att läsa vår årsredovisning!

MKB FASTIGHETS AB
BOX 50405
202 14 MALMÖ

ADLERFELTS VÄG 3

TELEFON 040-31 33 00
TELEFAX 040-22 05 22

WWW.MKBFASTIGHET.SE