MKB FASTIGHETS AB
ÅRSREDOVISNING 2011

VARDAGSNÄRA • MÅNGSIDIGA • MODIGA

REFLEKTIONER

När människans kropp är för liten så skrattar och gråter hon. Tåren och glädjen ryms inte inom henne. Så delar vi på känslorna. Ingen kan gömma sig i en stad. Gator, hus och parker finns inom var och en av medborgarna.

Vi cyklar, går, springer och åker bil och buss i en gemensam organism och lekamen. Malmö har många skottskador och skrattsalvor i sin kropp. Den ena generationen efter den andra ärver gamla hus. Arkitekturen har sina egna årsringar. Människorna som bor i staden delar på huvud och hjärta. Det största medicinskåpet finns inte på apoteket, utan i stadens parker och längs sandstranden på Ribersborg om sommaren.

Jag föddes i Malmö och bodde där i tjugosju år. Vart än jag färdas kommer jag inte längre bort än mitt hjärta. Jag bor nu i Stockholm, men blodet och den växande kroppen blev till i min barndom. Klangerna i mitt språk fick sin stämton av mamma och pappa. När mina vokaler blev heta på sommaren svalkades de en aning i Öresunds vatten.

Jag älskar mycket av staden Malmö, men långt ifrån allt. Barndomens plaskdamm på Ellstorp, den stora parken och den trygga famnen och blicken hos mina föräldrar och grannar i huset där vi bodde kan ingen ta ifrån mig, men jag blir ledsen när jag söker en bro mellan de rika och fattiga, de burgna och bortstötta människorna i dag.

Det mesta av Malmös framtid avgörs i det gemensamma språket och arbetet. Var och en som står utanför en avlönad anställning och det svenska språket i staden är dömd att stötas bort från den allmänna kroppen och själen. Aldrig kan skillnaden och avståndet mellan två pronomen i grammatiken bli tydligare än så: vi är väsensskilt från de.

Jag blundar inte för sanningen. Hundratals gånger har jag besökt Rosengård, Lindängen, Kroksbäck och Seved och varje gång blir jag påmind om att kartan inte stämmer, när jag mäter avståndet därifrån till Fridhem, Bellevue och Slottsstaden. Knappt tre kilometer blir plötsligt nästan ett ljusår. Jag ser och hör med mina egna sinnen.

Vi måste börja med barnen. Vad säger och tänker de välbärgade människorna i Malmö om de utsatta grupperna när ingen mer än de närmaste kan höra dem? Ansvaret inför den gemensamma verkligheten sker i mötet mellan ansikte och ansikte och det kan aldrig bli till i de lömska orden bakom ryggen.

Om du inte är stolt över din bostad och ditt kvarter och vill visa det för andra människor i glädje, så skäms du samtidigt över ditt eget liv. Varje arkitekt med självaktning skall kunna tänka sig att bo i de hus som han eller hon ritar och låter bygga. Lekplatser för barnen, grönområden och skönheten i fasader och lägenheter kan inte skiljas från de boendes kroppar och själar.

Det skall göra ont att klottra och smutsa en vacker yta i en husvägg. Politiker har inte rätt att dölja eller försöka prata bort den mest arma och allmänt föraktade stadsdelen. Sanningen om Malmö existerar lika mycket i Rosengård som i Fridhems patriciervillor. En stad som lider av psykisk stress, stor rädsla eller hög sänka behöver kloka läkare.

Zlatan kan avgöra och bedöma matchen mellan barndomens och uppväxtens bakgård och livet bakom den förhöjda muren kring mångmiljonvillan på Limhamnsvägen. Den klassresan har han inte gjort med hjälp av en akademisk examen eller aktier på börsen. Han slår inte ut väggarna mellan fyra lägenheter på Cronmans väg och skapar tolv eller fjorton rum åt sin familj där, utan han väljer den mest prestigefyllda platsen att bo i Malmö. Det kallas revansch och den köps i hans fall med pengar.

Säg mig i vilken stadsdel som du bor och jag skall säga mycket om vem och hur du är som person. Egentligen borde de fattigaste människorna bo bäst och vackrast. De rika och välbärgade kan alltid åka bort när det passar dem. Vad hade hänt i själ och kropp, om de släktena hade bytt bostäder med varandra under ett år eller två?

Det skiftet hade säkert gjort att ansvaret för den gemensamma kroppen blivit starkare. Ansiktena hade närmat sig varandra och mötena hade skett med större respekt från respektive sida.

Jag och du möts i vi.

BJÖRN RANELID

HISTORIA I KORTHET

1946
Malmö Kommunala Bostadsaktiebolag (MKB) bildas 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".

Lindänge
Tekniker
Oxie 1972
Holma 19
Bellevue
Lugnet 19

1940-talet
1950-talet
1960-talet
1970-talet

2011

MKB:s styrelse fattar beslut om nyproduktion av 385 lägenheter för drygt 800 miljoner kronor.

Flera stora arkitekttävlingar pågår: Törnrosen Tower, Europan 11 och UngBo 12.

EKOSTADEN AUGUSTENBORG

Bilden på omslaget är en ny illustration för Ekostaden Augustenborgs fortsatta utvecklingsarbete. Ekostaden Augustenborg är unik på flera sätt. Det är ett av världens främsta och mest omtalade bostadsområden för ekologisk och social omställning tillika ett av Malmös starkaste varumärken. Det är också ett bostadsområde i den absoluta framkanten vad det gäller innovation inom stadsplanering, bostäder och levnadsmiljö – detta i den starkast växande och mest intressanta regionen i Sverige.

MILSTOLPAR 2000-TALET

2010

MKB bygger 118 studentbostäder och startar MKB Student. MKB medverkar i världsutställningen i Shanghai.

2009

Invigning av bokalerna Bennets bazaar i Rosengård.

2008

MKB förvärvar nio fastigheter vid Möllevångstorget.

2007

Brand på Potatisåkern. Ingen skadas.

2006

MKB förvärvar 300 lägenheter i området Herrgården i Rosengård.

VD

Sonny Modig, 2007-
Lars Birve, 2000-2007

MKB BYGGER

Västra hamnen 2000–2001
2007–2011
Potatisåkern II 2000–2001
Augustenborg, senior 2001– 2002
Rönnen, studenthus 2003–2004
Hjärpen 2005–2006
Haga 2005–2006
Svante 2007–2010
Hammars park 2007–2010
Bokaler 2008, 2009
Lien 2010
Törnrosen 2010
Draken 2010–2011
Gyllins trädgård 2010–2011

1970-1972
971
-1974
rden 1973-1976
9 Fosiedalsgården 1981
Dammfri 1983

1987

MKB visar vinst efter 20 år av förluster.

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

1994

MKB byter namn till MKB Fastighets AB.

2001

MKB bygger tre hus till en internationell bomässa, Bo01, Västra hamnen.

1980-talet 1990-talet 2000-talet

INNEHÅLL

ÅRET I KORTHET 1
MKB I KORTHET 2
VD–ORD: ”Bryt stigberoendet” 4
MALMÖS BOSTADSMARKNAD: Här vill många bo och leva 6
STRATEGI: MKB:s strategier ska stödja en väl fungerande bostadsmarknad 8
AFFÄRSUTVECKLING & INNOVATIONSKRAFT: Affärsutveckling utifrån ett kundperspektiv 12
KUNDEN: Vårt mål – att överträffa kundens förväntningar 14
VARUMÄRKE: Att ta sin roll på allvar 16
PRODUKTIVITET: Ständig förbättring genomsyrar hela organisationen 18
SKÖTSELKVALITET: Omsorg i detaljerna 20
UNDERHÅLL: Eftertanke kommer först 22
NYPRODUKTION: I alla delar av Malmö – i alla faser av livet 24
KOMPETENS: Vardagsnära, mångsidiga och modiga 28
LEDARSKAP: Raka vägar och tvära kast 30
MILJÖ: Bli miljökämpe – flytta till staden 32
Årets miljöresultat 34
RÖSTER: Röster om Skåne, Malmö och MKB 41

EKONOMISK ÖVERSIKT
Fastighetsbestånd och kundstruktur 42
Resultatstruktur 44
Finansiering och finansiella risker 46
Fastigheternas värde 50
Riskfaktorer och riskhantering 52
Räkenskapssammandrag och nyckeltal 55

MKB:S ÅRSREDOVISNING
Förvaltningsberättelse 58
Resultaträkningar 60
Balansräkningar 61
Eget kapital 62
Kassaflödesanalyser 63
Bokslutskommentarer 64
Noter 65
Förslag till vinstdisposition 68
Revisionsberättelse och Granskningsrapport 69

Redovisning enligt IFRS 70
Ledning 72
Styrelse 74
Ägardirektiv 77
Bolagsstyrningsrapport 78
MKB:s fastighetsbestånd 83
Karta 92

ÅRSSTÄMMA

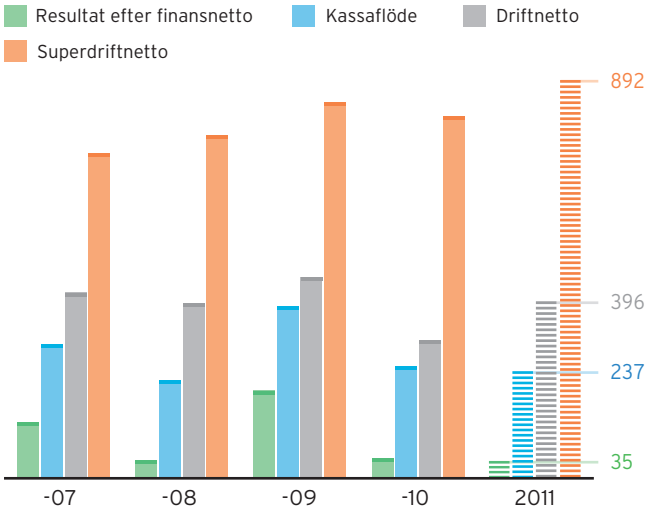
Ordinarie årsstämma hålls den 19 mars 2012, klockan 09.00 på MKB Fastighets AB (publ), huvudkontoret, Adlerfelts väg 3 i Malmö.

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

RESULTAT I SAMMANDRAG (Mkr)	2011	2010
Omsättning	1 658	1 591
Resultat efter finansnetto	35	42
Bedömt marknadsvärde	19 083	17 346

RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESUTVECKLING (Mkr)



FÖRST UT

Under 2011 fortsatte MKB att hitta nya vägar och lösningar på gamla utmaningar. Bolaget vågade pröva nya saker med målet att vara först ut inom en rad olika områden; metoder, arbetssätt, nya bostäder och byggprojekt. MKB var först ut med bland annat kollektivboende i kvarteret Trevnaden, ”Framtidens tvättstuga” samt bostäder i Hyllie.

MKB FORTSÄTTER VINNA PRISER

MKB tilldelades SABO:s bopris 2011 för strategin ”Seniorer i tiden”. MKB vann Årets stadsbyggnadspris, kategori bostäder, för sin nyförvärvade fastighet Havsuttern 4. Bolaget tilldelades också Nordisk Kommunikations pris för bästa internkommunikation.

MKB INVESTERAR DRYGT 800 MILJONER KRONOR I NYA BOSTÄDER

Under året fattade MKB:s styrelse beslut om nyproduktion av 385 bostäder till ett sammanlagt värde av drygt 800 miljoner kronor. Investeringarna avser kvarteret Trevnaden i Sofielund, Hyllie Boulevard i Hyllie, kvarteret Bohus vid Dalaplan, Holmatorget i Holma och kvarteret Koggen i Västra hamnen. 14 miljoner kronor investeras i en ny mötesplats – Sörbäckstrappan – i Kroksbäck.

FINANSIERING

MKB:s kreditbetyg från Standard & Poor´s ökade från A+ till AA-.

MKB KÖPER FASTIGHET I CENTRALA MALMÖ

MKB förvärvade fastigheten Havsuttern 4 på Södra Förstadsgatan 63 i syfte att stärka hyresrätten i centrala lägen. Fastigheten är uppförd 1902 och har återställts till modernt ursprungsskick. Köpeskillingen uppgick till 58 miljoner kronor.

MKB MEDVERKAR I ARKITEKTTÄVLINGAR

MKB och Riksbyggen lämnade in ett gemensamt tävlingsuppdrag till Europan 11 för en tomt i området Holmas östra delar. Utmaningen är att knyta samman miljonprogramsområdet med utbyggnaden av nya Hyllie. Juryn utsåg ingen ensam vinnare utan två förslag delade på andraplatsen.

MKB genomförde en internationell arkitekttävling för Törnrosen Tower i området Rosengård. Törnrosen Tower är ett höghus med bostäder och kommersiella funktioner som ska bli ett nytt urbant landmärke i Malmö. Vinnaren utses under våren 2012 och huset planeras stå klart 2015.

UngBo 12 är en öppen arkitekttävling som arrangeras av Malmö stad för att lyfta fram ungas boendesituation. MKB och Rosengårds stadsdelsförvaltning var värdar för tävlingen i december.

SEMINARIUM: BOSTADSMARKNADEN OCH DESS BETYDELSE FÖR TILLVÄXTEN

För tredje året i rad bjöd MKB in till seminarium om bostadsmarknaden, dess betydelse för tillväxten och allmännyttans roll, prissättningen och den nationella bostadspolitiken. MKB betonade behovet av att tänka helt nytt för att skapa en bostadsmarknad i balans.

MKB INVESTERAR I AFFÄRSMANNASKAP

Under året medverkade samtliga medarbetare i ett kompetensutvecklingsprojekt – Affärsmannaskap – en satsning för att öka de anställdas affärsmässighet och kompetens kopplat till MKB:s värderingsstyrda ledarskap.

HYRESFÖRHANDLING

Hyreshöjningen fastställdes till 2,62 procent från den 1 maj 2011.

NYPRODUKTION

Totalt färdigställdes 331 (190) lägenheter och vid årsskiftet pågick produktion av ytterligare 224 (383) lägenheter. Investeringsvolymen i nya bostäder uppgick till 373 (241) miljoner kronor.

RESULTAT OCH INVESTERINGAR

MKB:s resultat efter finansnetto sjönk till 35 miljoner kronor (42). Underhållet minskade något till 296 kronor per kvadratmeter (300).

Underhåll och förbättringsinvesteringar uppgick till totalt 620 miljoner kronor (631), bland annat avseende renovering i större skala av stammar och badrum.

"MKB ska vara en ledande aktör på Malmös bostadsmarknad med stor tillit hos hyresgäster och andra som bolaget vänder sig till. MKB ska vara ett föredöme för andra fastighetsägare."

Ur ägardirektiven

Havsuttern 4, City

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 med stor tillit hos hyresgäster.
- MKB ska vara ett föredöme för andra fastighetsägare.
- MKB ska genom effektiv förvaltning medverka till att hyresrätten blir en attraktiv och prisvärd upplåtelseform.
- MKB:s bostäder och områden ska tillgodose de boendes behov av trygghet, trivsel, valmöjlighet och service.
- MKB ska genom nyproduktion av hyresrätter aktivt stödja en långsiktigt balanserad bostadsmarknad.
- MKB ska utveckla innovativa och högt ställda miljöambitioner i nyproduktion och förvaltning. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att skapa energieffektiva lösningar.

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" med punktvisa insatser – exempelvis förtätning, konceptutveckling eller strategiska samarbeten – skapa så stor effekt som möjligt för en tät och hållbar stad.
- Stärka stråken som binder samman olika delar av Malmö genom att skapa nya mötesplatser, nyproduktion av bostäder och plats för kommersiell verksamhet längs med stråken. Det stärker områdens attraktionskraft och värdet på fastighetsbeståndet.
- Konceptutveckling som Ekostaden Augustenborg och kollektivboende i kvarteret Trevnaden i området Sofielund för att skapa ny efterfrågan.
- Utveckling av bostäder för specifika målgrupper som seniorer eller studenter (MKB Student).

FÖRVALTNING

Förvaltning av befintligt fastighetsbestånd med affärsmässigt fokus:

- Nära förvaltning – MKB:s organisation och metod för kundnära förvaltning med 25 områdeskontor.
- Självförvaltning som ger de boende möjlighet att påverka sin närmiljö och stärker sammanhållningen på gården.
- 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 500 nya bostäder om året om det enligt bolagets bedömningar finns en varaktig efterfrågan på dessa.
- MKB strävar alltid efter att bygga kostnadseffektivt med god kvalitet för lång hållbarhet och låga driftkostnader.

FÖRVÄRV AV FASTIGHETER

MKB genomför strategiska förvärv 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 22 539 (22 238) lägenheter och cirka 1 100 kommersiella lokaler. MKB har en marknadsandel på 33 procent av hyresrättsmarknaden och bolaget är Malmös största hyresvärd. MKB:s andel av det totala bostadsbeståndet i Malmö uppgår till 15 procent. Hyresintäkterna uppgick under 2011 till 1,6 miljarder kronor (1,6).

FASTIGHETSVÄRDE OCH MARKNADSVÄRDE

Det bokförda värdet på MKB:s fastighetsinnehav är 7,5 miljarder kronor (7,0) och marknadsvärdet uppskattas till cirka 19,1 miljarder kronor (17,3), det vill säga en förändring på 10 procent sedan föregående år.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Under 2011 omsatte MKB 1 658 miljoner kronor (1 591). Resultatet efter skatt blev 25 miljoner kronor (34). Investeringsvolymen uppgick till 568 miljoner kronor (348) 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 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 hade vid årsskiftet 279 (281) medarbetare, varav 186 är direkt engagerade i kärnverksamheten ”den nära förvaltningen”.

LEDNING

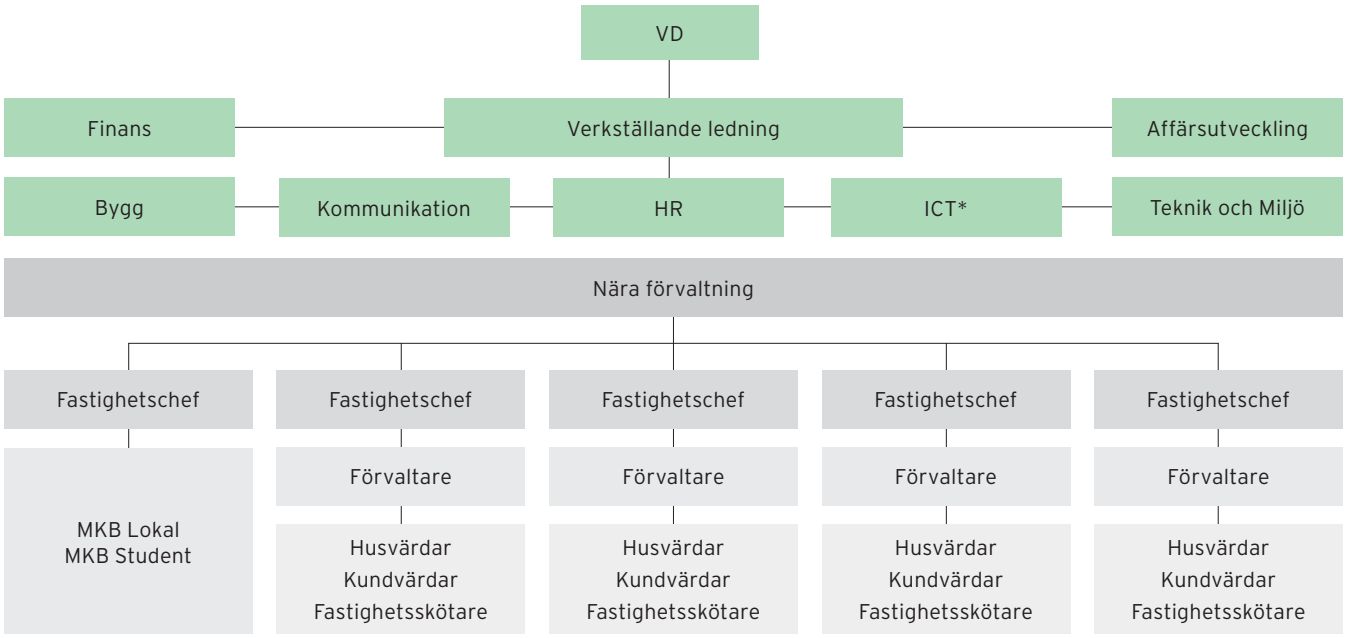
Sedan 2007 är Sonny Modig MKB:s VD. I den verkställande ledningen ingår även vice VD Haqvin Svensson och affärsutvecklingschef Susanne Rikardsson. MKB har ett ledningsråd bestående av verkställande ledning, fem fastighetschefer och ytterligare sex personer som representerar olika nyckelfunktioner inom bolaget.

MKB:S ORGANISATION

I nedanstående illustration redovisas grundprincipen för MKB:s organisation. I Affärsutveckling ingår bland annat stadsutveckling och konceptutveckling. I Kommunikation ingår marknad och MKB Direkt (kundtjänst). I Teknik och Miljö ingår underhåll, renovering, energi och inköp. Från 2012 är ICT och processutveckling en egen funktion.

DEN NÄRA FÖRVALTNINGEN

”Den nära förvaltningen” är namnet och metoden som beskriver organisationen som förvaltar fastighetsbeståndet och som ansvarar för de dagliga kundrelationerna. Förvaltningen leds av fem fastighetschefer som ansvarar för samtliga bostadsområden och för affärsområdena MKB Lokal och MKB Student. 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 eller fastighetsskötare.



** fr o m 2012-02-01*

Sonny Modig, VD

BRYT STIGBEROENDET – DET KRÄVS ETT PARADIGMSKIFTE FÖR ATT SKAPA BALANS PÅ BOSTADSMARKNADEN

Enligt MKB:s ägardirektiv är en väl fungerande bostadsmarknad en viktig grundförutsättning för stadens tillväxt och välfärd. MKB:s roll är att genom innovativ och förebildlig förvaltning, investeringsaktiviteter och hyressättning stödja en sådan utveckling.

Jag menar att bolaget delvis är förhindrat att på ett verkningsfullt sätt fullfölja det uppdraget. I första hand är det de betalningssvaga hushållen som drabbas, men på sikt äventyrar detta inte bara bolagets positiva utveckling utan i allra högsta grad hela stadens tillväxt och välfärd. Jag är övertygad om att detta till stor del beror på ett ålderdomligt och ineffektivt hyressättningssystem.

Det byggs alldeles för lite nya bostäder för att kunna ge plats för alla nya malmöbor. Det är visserligen inget problem som är unikt för Malmö. Mönstret känns igen från i stort sett alla tillväxtorter. Det är inte heller ett nytt fenomen. Liknande situationer har präglat bostadsmarknaden i Sverige i över 100 år, med undantag för den period då det så kallade "miljonprogrammet" uppfördes (1965-1975). Då producerades närmare 100 000 bostäder om året med omfattande statliga och kommunala styrmedel. Senare stod många kommuner med tomma bostäder och stora problem med socialt utanförskap och segregation. Problem som vi brottas med än i dag.

Någon varaktig balans mellan efterfrågan och utbud har således egentligen aldrig förekommit, i alla fall inte på de senaste 100 åren.

DET FINNS INGA ENKLA SVAR

Vad beror då detta på? Varför motsvarar inte utbudet av bostäder efterfrågan? Vad är det som gör bostadsmarknaden så speciell? Det finns inga enkla svar på dessa frågor.

Stora omflyttningar av befolkningen till följd av exempelvis industrinedläggningar påverkar utbudet på den lokala marknaden, liksom när olika stora ungdomsgenerationer söker sig ut på bostadsmarknaden eller då stora flyktingströmmar söker sig till vårt land.

Det räcker inte för att förklara varför marknaden avstår från att bygga, trots att efterfrågan överstiger utbudet.

Ibland hörs förklaringen att det är för dyrt att bygga. Priserna på planlagd mark, byggentreprenader, byggmaterial, konsulter med mera är många gånger för höga för hyresbostäder. Det beror främst på att det till följd av bostadsbristen är möjligt att få ut dessa priser för bostadsrätter eller villor. Varför skulle man då sälja samma tjänster och produkter till ett lägre pris då man bygger hyresrätter, så länge efterfrågan är större än utbudet?

Om man skulle sänka standarden och få ner produktionskostnaden, skulle inte det leda till fler bostäder som kan efterfrågas även av den som har låga inkomster?

Sanningen är att nyproduktion, oavsett standard och kvalitet, alltid är dyrare än likvärdiga eller bättre bostäder i beståndet. Sänker vi standard och kvalitet, blir dessutom det som känns billigt för dagen oftast dyrast i längden.

MKB:S STRATEGI ÄR ATT STIMULERA FLYTTKEDJORNA

MKB:s strategi är att bygga attraktiva bostäder i bra lägen, så att den som redan har en bra bostad, men har råd att betala mer, ska välja att byta upp sig. På så sätt blir det lediga lägenheter i beståndet som kan efterfrågas av den som tjänar mindre eller den som gör ett val att inte betala mer för sin bostad.

Vi vet att dessa flyttkedjor fungerar i Malmö. Undersökningar som MKB presenterade 2010 visar att nära 80 procent av dem som flyttar till bolagets nyproduktion lämnar en bostad i Malmö och att nära 70 procent lämnar en hyresrätt. Flyttkedjorna fungerar således. Problemet är bara att motiven för att byta upp sig fortfarande är för svaga för att tillräckligt många ska välja att flytta till en ny bostad.

HYRESSÄTTNINGSSYSTEMET ÄR ÅLDERDOMLIGT OCH INEFFEKTIVT

Jag är övertygad om att en viktig förklaring till att det byggs för lite hyresbostäder är det ålderdomliga och ineffektiva hyressättningssystemet. Skillnaden i hyra för nyproducerade bostäder och de hyror som bolagen tillåts ta ut i beståndet är helt enkelt för stor, vilket leder till inlåsningseffekter och obenägenhet att flytta till en ny lägenhet, även om man skulle ha råd.

Hyresregleringen har lett till att bostadshyrorna i stora delar av staden idag är betydligt lägre än vad kunderna skulle vara beredda att betala, om prissättningen hade varit värdebaserad och inte baserad på vad det svagaste hushållet kan betala. Detta leder i sin tur till att det befintliga bostadsbeståndet inte utnyttjas så effektivt som skulle vara önskvärt.

DE BETALNINGSSVAGA HUSHÅLLEN DRABBAS MEST

En märklig paradox i sammanhanget är att de som drabbas mest av att det byggs för lite bostäder är de grupper som hyresregleringssystemet egentligen syftar till att skydda. När marknaden inte producerar de bostäder som efterfrågas, innebär det att de betalningssvaga hushållen

- har svårast att komma in på bostadsmarknaden över huvud taget
- har svårast att byta till en annan bostad i beståndet, som motsvarar hushållets behov, när detta förändras, eftersom rörligheten på bostadsmarknaden blir för dålig
- tvingas betala ett högt pris även för dålig kvalitet, eftersom oseriösa fastighetsägare kan utnyttja bristsituationen.

NY LAGSTIFTNING GÖR INGEN SKILLNAD

Den 1 januari 2011 trädde den nya lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft.[1] Syftet är bland annat att stödja en ökad konkurrensneutralitet mellan privata och offentligt ägda bostadsbolag inom ramen för EU:s regelverk. Lagen anger också att ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

Samtidigt upphävdes de allmännyttiga bostadsbolagens hyresnormerande roll. Vid hyresnämndens prövning av om en hyra ska anses skälig ska i fortsättningen jämförbara hyror som fastställts vid förhandling enligt hyresförhandlingslagen beaktas, oberoende av om lägenheterna ägs av allmännyttan eller är privatägda.

Tyvärr påverkar dessa förändringar inte de grundläggande bristerna i hyressättningssystemet och därmed inte heller möjligheterna att utveckla en fungerande bostadsmarknad.

INTE FÖRSTA GÅNGEN

Regering och riksdag har ända sedan 1907 års Allmänna Hyreslag, det vill säga i mer än 100 år, via en lång rad lagar och förordningar strävat efter att skapa en balanserad bostadsmarknad, utan att lyckas.

Oberoende av förslag och politiskt klimat har lösningarna alltid inneburit att bostadsmarknadens grundprinciper legat fast och att problemen förblivit olösta. De nyligen genomförda ändringarna av spelreglerna för bostadshyresmarknadens aktörer utgör inget undantag från det mönstret.

Den vetenskapliga termen för en sådan utveckling, eller snarare brist på utveckling, är stigberoende[2].

BRYT STIGBEROENDET

Bostadsforskaren Bo Bengtsson, med flera, har i boken "Varför så olika"[3], studerat nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus. Bo Bengtsson skriver följande (s. 103): "Det enda inslag som är helt unikt för Sverige är den starka och institutionaliserade hyresgäströrelsen och det korporatistiska systemet för hyresförhandlingar. Någon motsvarighet till detta finns varken i Norden eller i världen i övrigt."

Om obalansen på bostadsmarknaden ska lösas och varaktiga incitament skapas för att bygga de bostäder som marknaden efterfrågar, krävs ett helt nytt sätt att reglera prissättningen på bostadshyresmarknaden och för att tillvarata konsumentintressena på bostadsmarknaden, det vill säga ett paradigmskifte.

Tillåt, på försök, bostadsmarknaden att fungera som vilken annan marknad som helst. Tillåt prissättningen i beståndet att bättre motsvara bostadens faktiska bruksvärde, det vill säga vad normalkunden skulle vara villig att betala för varje enskilt objekt. Bruksvärdeshyra är ett väl etablerat och i hyreslagen väldefinierat begrepp. Problemet är att det över tiden snarare har kommit att motsvara vad den sämst betalande kunden kan betala och inte vad normalkunden anser att bostaden är värd.

UTRED RISKERNA, MEN SE MÖJLIGHETERNA

Det finns risker med en friare prissättning. Långt ifrån alla hushåll har inkomster som krävs för att klara större hyreshöjningar. Det krävs en noggrann känslighetsanalys av vilka bruksvärden som bör åsättas bostäder med olika läge och standard. Det krävs även ett rimligt skydd för befintliga hyresgäster, mot allt för höga eller snabba höjningar, utan att detta får leda till nya inlåsningseffekter som motverkar en ökad efterfrågan på nya bostäder.

Om vi i mer än 100 år har försökt att lösa ett och samma problem med en rad varianter på samma lösningar, så är det rimligt att någon gång pröva något helt annat, åtminstone en enda gång. Om man ständigt följer samma stig, kommer man alltid att hamna på samma plats. Våga pröva något nytt.

Bryt stigberoendet.

Sonny Modig
VD MKB Fastighets AB

1 Prop. 2009/10:185
2 Stigberoende förklarar hur den uppsättning beslut som står till buds i varje given situation begränsas av de beslut man har fattat i det förflutna, även om de förutsättningar som har gällt tidigare inte längre är relevanta.
3 Égalité, 2006, ISBN 91-975231-7-8

Hyllie utbyggnadsområde
Fotograf: Perry Nordeng

MALMÖS BOSTADSMARKNAD

Här vill många bo och leva

Malmö är en attraktiv stad att flytta till och bo i. Under 2011 slog staden nytt befolkningsrekord med över 300 000 invånare. Precis som de andra storstadsregionerna kännetecknas Malmös bostadsmarknad av bostadsbrist. Det är en utmaning som staden måste adressera, samtidigt som det pågår ett arbete med en ny översiktsplan med siktet på ett ännu större Malmö. I detta perspektiv blir bostadsfrågan en nyckelfråga.

BOSTADSMARKNADENS BETYDELSE FÖR TILLVÄXTEN

Bostadsfrågorna är viktiga ur ett tillväxtperspektiv. För att vara en attraktiv boende- och arbetsmarknad måste det finnas ett bra utbud av olika bostäder, fungerande kommunal service och ett rikt kulturliv. Det måste också finnas aktörer på marknaden som är villiga att ta risker och investera i marknaden – för nya idéer, arbetstillfällen, bostäder och projekt. Annars kan det bli svårt att attrahera nya malmöbor och den positiva utvecklingen i Malmö, Skåne och Öresundsregionen riskerar att stagnera.

Bostadsbristen och framför allt de hinder som finns för unga människor att komma in på och röra sig på bostadsmarknaden är prioriterade. Enbart nyproduktion kan inte lösa bristen på bostäder. Den måste i stor utsträckning lösas i det befintliga beståndet. Nyproduktion har fördelen att den kan initiera flyttkedjor som skapar nya utrymmen på marknaden. En fungerande marknad ska kunna erbjuda boenden för alla faser i livet, för olika hushåll och människor med varierande inkomster.

ÖVERSIKTSPLAN FÖR MALMÖ 2012

Just nu pågår arbetet med Malmös nya översiktsplan och ett nytt fullständigt planförslag ska ställas ut under hösten 2012. Planen blickar 20 år framåt med målen att Malmö ska vara en attraktiv och hållbar stad socialt, ekologiskt och ekonomiskt.

Utgångspunkten är att staden ska kunna växa snabbt med ytterligare cirka 100 000 invånare under perioden, vilket ställer stora krav på en fungerande bostads- och arbetsmarknad samt service. I detta arbete ska Malmö vara en motor som verkar tillsammans med andra regionala partners som kommuner, regioner och organisationer i Öresundsregionen.

Staden ska främst växa inåt och vara tät, grön och funktionsblandad med en infrastruktur som främjar val av trafikslag med liten miljöpåverkan. Det ska vara möjligt att gå, cykla eller åka kollektivt över hela staden för att länka samman stadens olika delar.

ÖRESUNDSREGIONENS KLIMATSMARTASTE STADSDEL

Planerna på att bygga ut Malmö i sydväst har funnits länge. I december 2010 invigdes Citytunneln och Hyllie station öppnade, vilket innebar att Malmös nyaste utbyggnadsområde knöts ihop med resten av staden. Hyllie centrum är en del av det nya Malmö och siktar på att bli Öresundsregionens klimatsmartaste stadsdel som en del i Malmös övergripande arbete med hållbar stadsutveckling.

Sedan tillkomsten av Malmö Arena, som invigdes i slutet av 2008, har Hyllie centrum sakta men säkert förändrats. Under 2010

öppnade Hyllie station och i början av 2012 öppnade en ny mässanläggning. Senare under året öppnar också Emporia, ett av Skandinaviens största shoppingcenter med över 200 butiker.

Fullt utbyggt kommer Hyllie utbyggnadsområde ha 9 000 bostäder och lika många arbetsplatser. Först ut med bostäder är MKB. Ett symboliskt första spadtag togs på Hyllie Boulevard i december 2011 och de första hyresgästerna flyttar in 2013/2014.

BEHOV AV INFRASTRUKTUR OCH STRÅK

Det finns ett stort behov av att binda samman Malmös olika delar för att minska de socioekonomiska skillnaderna. Citytunneln var en del i detta arbete och här har nya mötesplatser och tillväxtområden skapats genom stationerna vid Triangeln och i Hyllie. Men fortfarande finns det delar av Malmö som är isolerade.

I de prioriterade projekten för att skapa en tätare stad ingår att binda samman nya och gamla Hyllie via Annetorpsvägen och förtätning av Lorensborgsområdet med koppling både mot centrum och mot Kroksbäck-Holma-Hyllie. Dessutom pågår planarbete för hur området kring Malmö C kan byggas ihop med Frihamnen. Prioriterade infrastrukturprojekt är nya Rosengård station för kollektivtrafik via Kontinentalbanan och planarbete för Spårvagnar i Skåne.

AKTÖRER I MALMÖ

MKB är med ett bestånd på drygt 22 500 lägenheter det ledande bostadsbolaget i Malmö. Med var femte malmöbo som kund har bolaget en marknadsandel på cirka 33 procent av marknaden för hyresrätter och cirka 15 procent av den totala marknaden. Andra stora aktörer på bostadsmarknaden är Akelius Fastigheter, Heimstaden, HSB och Willhem AB som ägs av Första AP-fonden. Dessutom planerar både Ikano Bostad och Diligentia omfattande nyproduktion.

Bland ägarna till kommersiella fastigheter återfinns Briggen (Castellum), Stena Fastigheter, Vasakronan och Wihlborgs. MKB har ett bestånd av cirka 1 100 kommersiella lokaler i anslutning till sina bostadsområden. Bland specialfastigheter, som sjukhus och högskola, är Malmö stad en stor aktör tillsammans med Akademiska Hus och Folksam Fastigheter.

MALMÖFAKTA

ANTAL HYRESBOSTÄDER I MALMÖ

Större ägare	Antal	Andel
MKB	22 539	33%
Stena	6 200	9%
Heimstaden	2 850	4%
Akelius	2 355	3%
Hugo Åberg	2 079	3%
HSB	1 720	2%
Lifra	1 200	2%
Övriga	30 563	44%
Summa	69 506	100%

Uppskattningar gjorda av respektive bolag

ANTAL BOSTÄDER EFTER UPPLÅTELSEFORM I RESPEKTIVE LÄGE (totalt 147 253)

	A–läge	B–läge	C–läge
Hyresrätt MKB	9%	15%	26%
Hyresrätt privat	38%	25%	32%
Bostadsrätt	37%	41%	35%
Äganderätt	16%	19%	7%
Totalt hyresrätt	46%	40%	59%
Summa total	100%	100%	100%

ALLMÄNT OM MALMÖREGIONEN

- Malmö fick under 2011 cirka 3 800 nya invånare (nyfödda och nyinflyttade), vilket motsvarar cirka 1,2 procent. En ökning för 27:e året i rad.
- Vid årsskiftet 2011/2012 fanns det 302 600 malmöbor.
- Sedan 2005 har det producerats 7 596 bostäder i Malmö, 997 stycken av dessa byggdes under 2011.
- Malmö högskola har cirka 24 000 studenter.
- Vid årsskiftet 2011/2012 var andelen utlandsfödda i Malmö cirka 31 procent.
- I genomsnitt korsade 19 200 fordon dagligen Öresundsbron under 2011.
- Vid årsskiftet 2011/2012 hade cirka 60 miljoner fordon korsat Öresundsbron sedan öppningen 1 juli 2000.
- Malmö Centralstation är Sveriges näst största station och besöks varje dag av mer än 45 000 personer.

Källa:
Malmö stad

STRATEGI

MKB:s strategier ska stödja en väl fungerande bostadsmarknad

MKB:s strategier tar utgångspunkt i de särskilda ägardirektiv som började gälla från och med årsstämman i mars 2011. MKB:s roll är att genom innovativ och förebildlig förvaltning, investeringsaktivitet samt hyressättning stödja en väl fungerande bostadsmarknad som främjar Malmös tillväxt och välfärd. Verksamheten ska drivas på affärsmässiga grunder med en långsiktig inriktning, och ska präglas av socialt och miljömässigt ansvarstagande.

MARKNAD

MKB bidrar till att utveckla Malmö genom att vara en drivande aktör i stadsutvecklingen av den moderna staden och de urbana miljöerna. Det sker genom olika initiativ: Satsning på att skapa ny efterfrågan genom till exempel olika boendeformer, som kollektivboende, senior- och studentboenden. Bolaget har exempelvis startat ett nytt affärsområde – MKB Student – för att möta den ökade efterfrågan på bostäder för studenter genom högskolans tillväxt. Andra initiativ är satsningen på att förtäta staden. Det sker genom ny-, om- och tillbyggnad, vilket är socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart. MKB genomför punktvisa insatser med ”urban akupunktur” för att skapa liv och rörelse i olika områden och längs med de stråk som binder samman olika delar av staden. Det stärker ett ytterområde att få en tydlig koppling med mer centrala delar av staden.

EXEMPEL 2011:

- I syfte att förstärka den positiva utvecklingen i området Krokbäck kommer MKB att bygga den så kallade Sörbäckstrappan som ska knyta ihop upphöjda gårdar med gatuplan. Därigenom förbättras den upplevda boendemiljön för MKB:s kunder, samtidigt som den nya mötesplatsen också ökar tryggheten.
- MKB öppnade ett nytt konstnärskollektiv i området Möllevången. Föregångaren finns i området Seved där konstnärskollektivet har fungerat framgångsrikt under drygt två år. Konstnärsskollektiven är en win-win situation: för konstnärerna som får lämpliga lokaler, för MKB som kan erbjuda kunderna ett mervärde och för hela området genom att det skapar trygghet när folk rör sig till och från lokalen.
- MKB vill utveckla hyresrätten och har märkt av kundernas ökade efterfrågan på bogemenskap. I kvarteret Trevnaden planerar MKB att bygga cirka 150 lägenheter med olika grad av bogemenskap. 45 lägenheter utformas för kollektivboende och är ett projekt som bolaget driver tillsammans med Kollektivhus i Malmö.

FÖRVALTNING

MKB ska driva en aktiv och affärsmässig förvaltning av sitt fastighetsbestånd. Det sker på ett flertal sätt: Den nära förvaltningen innebär att MKB har en nära kontakt med sina kunder genom sina områdeskontor. Bolagets medarbetare har möjlighet att fånga upp synpunkter från kunderna och samtidigt känna av hur olika områden förändras och utvecklas. På så sätt kan fastighetsutvecklingen anpassas till kundernas behov genom specifika områdesstrategier. En annan del av förvaltningsstrategin är självförvaltningen som innebär att de boende kan påverka sin närmiljö och beslut om förändringar och förbättringar på gården. Självförvaltningen ger ett ökat engagemang och en ökad delaktighet hos de boende.

EXEMPEL 2011:

- MKB arbetar efter en egen arbetsmetod för dialog – Görhan – för att tidigt kunna involvera kunderna, skapa ett engagemang och i slutänden få ett bättre resultat. Under året har arbetsmetoden prioriterats i flera miljöprojekt, exempelvis i området Nydala i samband med införande av sortering av matavfall och i området Segevång där bolaget samarbetar med Malmö Naturskola för att bygga en ekolekplats i området.
- MKB stödjer sedan många år en omfattande fritids- och boinflytandeverksamhet i sina bostadsområden. Stödet består framför allt i att tillhandahålla ett stort antal fritidslokaler, runt 100 stycken.
- Under året har MKB aktivt deltagit i Malmö stads fem områdesprogram, bland annat genom att arbeta med trygghetsprogram och genom engagemang i lokala fastighetsnätverk.

UNDERHÅLL

MKB:s underhållsarbete ska präglas av varsamhet, kontinuitet och professionalism. Underhållet ska ske där det föreligger verkliga behov och ske så effektivt som möjligt. Arbetet består av löpande underhåll, intäktshöjande underhåll genom att standarden höjs, kostnadsreducerande underhåll genom exempelvis lägre energiförbrukning och underhåll av estetisk karaktär för ökad trivsel. Allt underhåll ska vara lönsamt.

EXEMPEL 2011:

- Årligen genomförs 500-600 underhållsprojekt i beståndet. Det handlar om allt från renoveringar av trapphus och tvättstugor till omfattande projekt där tak, fönster eller fasadbeklädnad byts ut.
- Underhållsvolymen är fortsatt hög och under 2011 satsade MKB 296 kronor per kvadratmeter i underhåll, eller totalt 496 miljoner kronor, vilket är mer än 50 procent över snittet för kommunägda bostadsbolag.
- MKB har utrett en affärsmodell där varje hushåll betalar för sin del av varmvattenförbrukningen – en åtgärd som har stor potential att spara både energi och kostnader. Modellen kommer att testas under 2012. Om testet slår väl ut finns förutsättningar att införa systemet relativt snabbt i stor skala.

"MKB ska drivas efter affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav i ett långsiktigt perspektiv enligt de krav som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ställer upp."

Ur ägardirektiven

BOSTADSPRODUKTION

Nyproduktion av hyresbostäder är centralt för att MKB ska kunna stödja en långsiktigt balanserad bostadsmarknad i Malmö. Det långsiktiga målet är att kunna producera 500 nya bostäder varje år, under förutsättning att det finns en tillräcklig efterfrågan på, och betalningsförmåga för, nya hyresbostäder. Produktion av nya hyresbostäder ska i första hand ske enligt MKB:s strategi för förtätning och utveckling av de stråk som binder samman staden samt enligt Malmö stads prioriterade utvecklingsområden. Produktionen ska ske kostnadseffektivt med lång hållbarhet och låga driftkostnader.

EXEMPEL 2011:

- Som stor fastighetsägare och kommunägt bostadsbolag är MKB drivande genom att vara först ut med att bygga bostäder i Malmös största utbyggnadsområde Hyllie. MKB har redan en stor andel bostäder i de angränsande områdena Kroksbäck och Holma, vilket gör det naturligt för bolaget att satsa i Hyllie för att på sikt även öka attraktionskraften i de befintliga bostadsområdena. Bostadsprojektet i Hyllie är ett stort och viktigt steg för att binda ihop nya och gamla Hyllie.
- Totalt färdigställdes 331 lägenheter under 2011 och vid årsskiftet 2011/2012 pågick produktion av ytterligare 224 lägenheter.
- Under året fattade MKB:s styrelse beslut om nyproduktion av 385 bostäder till ett sammanlagt värde av drygt 800 miljoner kronor.

FÖRVÄRV

Förvärvsstrategin utgår från att MKB ska vara representerat i hela staden. Det är viktigt att kunna erbjuda hyresbostäder av varierande storlekar och prisklasser så att hyresrätten blir ett attraktivt boendealternativ och medverkar till social hållbarhet. I samband med investeringsbeslut av fastigheter vägs en mängd faktorer in som pris, hyresnivå, fastighetens skick, driftsekonomi, utemiljö, infrastruktur och synergier vad gäller förvaltning av andra MKB-fastigheter. Strategiska nyförvärv sker i områden som kompletterar MKB:s fastighetsbestånd. En stor del av fastighetsbeståndet finns idag i B- och C-lägen (79 procent). Under senare år har bolaget ökat sin representation i A-lägen, genom både köp och nyproduktion. En tydlig målsättning för att balansera fastighetsportföljen är att fortsätta växa i A-lägen och goda B-lägen. Precis som vid nyproduktion tas också hänsyn till faktorer som förtätning och stråk, vid beslut om ett förvärv.

EXEMPEL 2011:

- MKB förvärvade fastigheten Havsuttern 4 på Södra Förstadsgatan 63. Köpet är strategiskt, inte minst med tanke på stadsdelens utveckling och möjligheten till bevarandet av hyresrätten i centrala Malmö. Fastigheten var nyrenoverad och ger MKB möjlighet att direkt kunna erbjuda fler boendealternativ i så kallat A-läge.
- MKB strävar efter att förvärva fler fastigheter i A-lägen. De senaste åren har det dock inte funnits tillräckligt många intressanta objekt på marknaden som har haft en rimlig prisbild sett till fastighetens hyresnivå och skick.

HYRESSÄTTNING

MKB har i kraft av sin position på marknaden ett ansvar för att följa och påverka de system och spelregler som gäller för bostadsmarknaden i Malmö. I detta sammanhang är hyresförhandlingarna en central fråga. Trots den så kallade Malmömodellen präglas marknaden av en ineffektiv hyressättning. Skillnaden mellan den faktiska hyran och den hyra som hyresgäster i allmänhet är beredda att betala är för stor i många delar av staden. Det skapar dåliga incitament för att underhålla bostäderna och även för att bygga nya fastigheter.

MKB föreslår att prissättningen i beståndet bättre ska motsvara bostadens faktiska bruksvärde, det vill säga vad normalkunden skulle vara villig att betala för varje enskilt objekt. MKB förespråkar därför fleråriga avtal som indexregleras. För att fortlöpande hålla hyran à jour med aktuella värderingar, förordar bolaget en modell där alla lägenheter bruksvärderas ofta – exempelvis vart tredje eller fjärde år. Sittande hyresgäster ska ha rimliga infasningsregler.

EXEMPEL 2011:

- Bruksvärdering enligt den så kallade Malmömodellen, som MKB och Hyresgästföreningen gör tillsammans, är snart slutförd. Under 2012 kommer Malmömodellen att uppdateras. MKB:s målsättning är att alla lägenheter bruksvärderas ofta, gärna vart tredje eller fjärde år.

MKB:S INTERNA MÅL OCH UPPFÖLJNING

MKB:s arbete och uppdrag mäts dels genom de särskilda ägardirektiv som Malmö stad antagit, dels genom bolagets egna interna mål för verksamheten. MKB har identifierat nio strategiskt viktiga områden för årlig uppföljning. Målen ligger till grund för ledningens värdering av verksamheten.

RESULTAT AV 2011 ÅRS UPPFÖLJNING AV INTERNA MÅL

(Index 100 = utfall enligt budget och verksamhetsplan.)

Område	Utfall index	Vägt mått	Utfall vägt index	Kommentarer till värden som avviker från 100
Affärsutveckling	105	0,1	10,5	Från en redan hög nivå har ytterligare initiativ tagits under året för att stärka bolagets strategier.
Innovationskraft	100	0,2	20	
Kunden	100	0,1	10	
Varumärke	105	0,1	10,5	Bilden av MKB som ett starkt och attraktivt bostads–bolag har fått än bredare genomslag.
Produktivitet	105	0,1	10,5	Effekterna av 100–jakten har kommit snabbare än förväntat.
Skötselkvalitet	95	0,1	9,5	Klara förbättringar under året, men fortfarande finns brister som kan rättas till.
Underhåll	100	0,1	10	
Kompetens	100	0,1	10	
Ledarskap	100	0,1	10	
SUMMA			**101**	

"MKB:s bostäder och områden ska tillgodose de boendes behov av trygghet, trivsel, valmöjlighet och service. MKB ska bibehålla ett högt förtroende hos hyresgästerna."

Ur ägardirektiven

Aktivitet i ett av MKB:s seniorhus

FÖRST UT

Första spadtaget i Hyllie. Från vänster Sonny Modig, VD MKB Fastighets AB, Ilmar Reepalu, kommunstyrelsens ordförande och Lars Svensson, styrelseordförande MKB Fastighets AB

AFFÄRSUTVECKLING & INNOVATIONSKRAFT

Affärsutveckling utifrån ett kundperspektiv

MKB:s affärsutveckling drivs utifrån ett kundperspektiv och med fokus på tillväxt. Tillväxt både ur stadens perspektiv, det vill säga att kunna erbjuda marknaden attraktiva boenden, men också utifrån MKB:s perspektiv – att utveckla verksamheten och stärka bolagets ställning på bostadsmarknaden i Malmö. Begreppet "innovationskraft" är nära besläktat med affärsutvecklingen och präglar det sätt som bolaget arbetar i olika projekt för att skapa ett attraktivt Malmö. Affärsutvecklingen sker främst genom produkt- och konceptutveckling samt med förtätning av staden.

MKB:s syn på innovationskraft är att arbeta tillsammans med olika aktörer som stadsbyggnadskontoret, politiker, myndigheter, boende kunder och andra byggherrar. Det handlar om att skapa en dialog med berörda intressenter och hitta nya sätt att driva utvecklingen mot en socialt hållbar och tät stad.

I alla våra projekt arbetar vi på det här sättet – att tänka utanför de vanliga ramarna för ett bostadsprojekt. Vi skaffar oss kunskap om hur staden utvecklas, analyserar aktuella trender och rörelser samt utvecklar strategier och synsätt som kan tillgodose våra kunders önskemål, säger Susanne Rikardsson, affärsutvecklingschef på MKB.

PRODUKTUTVECKLING – FOKUS PÅ ATT UTVECKLA INNEHÅLLET

Arbetet med produktutveckling fokuserar på att utveckla innehållet i fastigheten. Det kan handla om nya typer av inredningar för MKB:s bostäder, till exempel för badrum och kök. En annan närbesläktad fråga är materialval – hur MKB kan höja kvaliteten på sina bostäder genom rätt material för olika typer av lägenheter. Val av material och inredningar är en viktig miljöfråga och en viktig konkurrensfaktor för bolaget.

Även översynen av system för upphandling av inredningar utgör en viktig del av produktutvecklingen.

Genom att utveckla inköps- och upphandlingsprocessen och öka konkurrensutsättningen kan MKB effektivisera arbetet med såväl renovering som nybyggnation, säger Susanne Rikardsson.

"HYRESGÄSTEN ÄR HEDERSGÄST"

Tjänsteutvecklingen handlar om att erbjuda tjänster som gör MKB:s bostäder och kommersiella lokaler mer attraktiva på marknaden. Merparten av kunderna är privata hyresgäster, men bolaget har också cirka 1 100 kommersiella lokaler. Lokalerna hyrs ut till en rad olika verksamhetsutövare och kunderna är bland annat förskolor och annan kommunal serviceverksamhet, samt privata företagare i kontor och butiker.

MKB ser sina kommersiella lokaler som ett strategiskt verktyg för att öka attraktiviteten och servicenivån i bolagets olika områden. Under 2011 har en ny chef för affärsområdet MKB Lokal rekryterats för att tillsammans med lokalförvaltarna utveckla bolagets erbjudande och för att kunna ge ökad service till kunderna. MKB Lokal arbetar efter devisen: Hyresgästen är hedersgäst.

KONCEPTUTVECKLING – INRIKTNING PÅ NISCHBOENDE FÖR OLIKA GRUPPER

Konceptutvecklingen är inriktad på att skapa ny efterfrågan på MKB:s bostäder. Det kan till exempel vara olika former av nischboenden för att bredda erbjudandet. Bokalerna är ett bra exempel där MKB erbjuder företagare i Rosengård ett helt nytt koncept för att driva affärsverksamhet. Det kan vara kaféer, frisörer och annan småföretagsverksamhet. De kommersiella lokalerna ligger i direkt anslutning till bostadsdelen. Kunden hyr bokalen genom att skriva separata kontrakt för lokalen och bostaden. Dessa är villkorade av varandra så att man alltid hyr dem tillsammans.

Andra exempel är bolagets satsning på studentbostäder inom ramen för affärsområdet MKB Student. Malmös utveckling mot en allt starkare kunskapsstad har ökat antalet studenter och därmed efterfrågan på studentbostäder. Ett sådant exempel är satsningen på kvarteret Rönnen och Campus Rönnen i Malmö – en plats för studentbostäder och utbildning.

En annan form av kategoriboende är bostäder med seniorservice. MKB äger 11 seniorhus med cirka 690 lägenheter. Under året har bolaget aktivt arbetat med att utveckla strategin "För seniorer i tiden". Syftet är att möjliggöra kvarboende i närområdet, initiera mötesplatser för social samvaro och genomföra aktiviteter med stor variation för att passa så många som möjligt. Aktiviteterna riktar sig till alla seniora kunder hos MKB, inte bara kunder i seniorhusen.

URBAN AKUPUNKTUR SKAPAR LIV OCH RÖRELSE

En central del i arbetet med affärsutveckling är urban akupunktur. MKB gör särskilda punktinsatser för att skapa så stor effekt som möjligt. Törnrosen Tower är ett tydligt exempel på urban akupunktur genom förtätning och genom projektet skapas ett nytt stadsrum i området Rosengård. Visionen för Törnrosen Tower är att skapa ett urbant landmärke som består av ett nytt höghus med bostäder i tornet och publika funktioner i bottenplan och på översta våningen.

Vi vill ge våra kunder ett modernt, urbant boende – ett alternativt sätt att bo för den generation som nu växer upp i Malmö, säger Susanne Rikardsson.

Under 2011 ordnade MKB en internationell arkitekttävling med ett mycket bra gensvar från såväl svenska som internationella arkitektbyråer. Under våren 2012 utses vinnaren. Byggstart planeras till 2013-2014 och inflyttning sker två till tre år senare.

FÖRST UT

En central fråga för arbetet med affärsutveckling är att våga tänka nytt, att göra saker på andra sätt än de konventionella och förväntade. Mycket av MKB:s arbete präglas av att vara först med olika initiativ på marknaden. Satsningen på nya bostäder i Hyllie är ett bra exempel på detta. MKB låter uppföra 89 lägenheter i ett läge med extremt goda kommunikationer placerat vid en av knutpunkterna i den nya Citytunneln för tågtrafiken mellan Malmö och Köpenhamn. Ett symboliskt första spadtag togs i december. Start av de faktiska byggarbetena är planerad till våren 2012 och lägenhetskomplexet ska vara klart 2013/2014.

Nära besläktat med satsningen i Hyllie är den framtida satsningen på att bygga ut området Holmas östra delar. MKB och Riksbyggen lämnade tillsammans in ett tävlingsuppdrag till Europan 11, en av världens största arkitekttävlingar för unga arkitekter, för att bygga ut området med cirka 1 100 bostäder och kommersiella lokaler. Denna satsning kommer att kunna öka attraktionskraften för både Holma och Hyllies utbyggnadsområde, då de båda områdena kommer att byggas ihop. Juryn utsåg ingen ensam vinnare utan två projekt delade på andraplatsen.

MÄTER RESULTAT PÅ MÅNGA SÄTT

Det finns flera sätt som MKB mäter och följer upp arbetet med affärsutvecklingen. En viktig del är uppföljning av MKB:s olika fastighetsprojekt där faktorer som flyttstatistik, produktionskostnadsmål med mera dokumenteras. Andra sätt är utmärkelser och priser för olika projekt, som FN:s pris World Habitat Award för det sociala och ekologiska hållbarhetsarbetet i Ekostaden Augustenborg, som Malmö stad och MKB mottog hösten 2010. Ytterligare är att studera fastighetsvärdet i det omkringliggande beståndet runt MKB:s fastigheter.

Bolaget agerar också som sakkunnig i regionala utvecklingsfrågor på förfrågan från bland andra OECD och Boverket.

PRIORITERINGAR 2012

- Utveckla nya boendemodeller för att skapa ny efterfrågan.
- Fortsatt satsning på varumärkesarbetet utifrån ett kundperspektiv för ökad tillväxt där transparens och spårbarhet är viktiga ledord.
- Arbete med utvecklingsfrågor för staden och MKB utifrån ett helhetsperspektiv.
- Fortsatt arbete med olika projekt som grönt boende i Augustenborg, Törnrosen Tower, Hyllies utveckling och Europan 11-tävlingen, utveckling av Medeon, Bohus 5 för förtätning av Mobilia, bogemenskapen och kollektivboende i kvarteret Trevnaden i Sofielund, UngBo 12 med mera.

Nyinflyttade kunder i kvarteret Jungmannen, Västra hamnen

KUNDEN

Vårt mål – att överträffa kundens förväntningar

Den viktigaste relationen för MKB är relationen med kunden. MKB:s främsta mått på framgång är hur bra bolaget lever upp till och överträffar de förväntningar som kunden har – på boendet och på servicen. Kunderna ska uppfatta MKB som en attraktiv hyresvärd.

Bolaget arbetar kontinuerligt med att utveckla och skapa nya värden för kunden. MKB har olika arbetssätt och bolaget prövar gärna nya metoder för att skapa nya lösningar på gamla utmaningar. Ett exempel på detta är ”Framtidens tvättstuga” som förenar kraven på bra och säkra tvättmöjligheter med ny teknik och miljöfokus.

DEN NÄRA FÖRVALTNINGEN

Precis som för andra fastighetsbolag handlar det hos MKB om att utveckla, förbättra, underhålla och förnya beståndet inom en rad olika områden för att skapa större värden för både kunden och ägaren. Det som skiljer MKB från många andra är att ansvaret för förvaltningen ligger så nära kunden som möjligt – det som bolaget kallar ”den nära förvaltningen”. Förvaltning bedrivs på fältet med personal på 25 områdeskontor.

Den nära förvaltningen möjliggör sanningens ögonblick, det vill säga det vardagsnära mötet mellan kunderna och MKB. Det är då bolaget får ett kvitto på hur kunderna värderar bolagets arbete och insatser.

GÖRHAN-MODELLEN

MKB har utvecklat dialogmodellen Görhan för samarbete med kunden. Arbetssättet går tillbaka till början av 1990-talet och går ut på att ge kunderna insyn, inflytande och påverkan i frågor som berör deras vardag. Under 2010-2012 arbetar bolaget med Görhan-modellen i bland annat de lokala miljömålen.

UTVECKLING UNDER 2011

2010 genomförde MKB en kundenkät med en svarsfrekvens på 62,7 procent som en del i bolagets dialogbaserade arbetssätt. Resultatet visade att kunderna var mer nöjda 2010 än tre år tidigare. Serviceindexet, som är en måttstock för mötet med kunden, hade förbättrats från 76,8 (2007) till 78,1 (2010). Även produktindexet, som anger det totala omdömet om lägenheten, de allmänna utrymmena och utemiljön, visade att kunderna var mer nöjda 2010, med en förbättring från 74,8 till 75,2.

Kundenkäten ger ovärderlig kunskap om synen på bolagets verksamhet och fungerar som ett styrdokument. Med kundenkäten som bas utvecklas specifika åtgärdsprogram för MKB:s områden och under året har förbättringsarbetet fortsatt. Exempel på förbättringar är röjning av skymmande buskage för ökad trygghet, ökad frekvens på trappstädning och renovering av tvättstugor och inbrottsutsatta källarförråd.

"MKB ska ha en väl fungerande dialog med hyresgästerna, till exempel genom boende-demokrati, medinflytande och självförvaltning."

Ur ägardirektiven

Självförvaltare i Holma

Parallellt arbetar MKB med att utveckla sin kundtjänst – MKB Direkt. Ambitionen är att höja servicenivån och ge tydliga, snabba och konsekventa svar till kunderna. Visionen "Ett samtal – ett svar" är på väg att förverkligas. Idag får 50 procent av kunderna svar direkt, vilket är en markant ökning jämfört med för tre år sedan då de flesta samtalen kopplades vidare.

NY KUNDKOMMUNIKATION 2012

Under året tog MKB beslutet att avveckla kundtidningen, som har utkommit fyra gånger per år och skickats till samtliga kunder. Tanken är istället att kommunicera mer riktat genom specifik information till olika kundgrupper och att öka frekvensen för att öka värdet för kunden. Kundinformationen kommer att skickas tillsammans med hyresavierna. Dessutom kommer MKB att samarbeta med Malmö stad om hem- och bostadsrelaterade reportage i stadens egen tidning "Vårt Malmö".

2012 kommer bolaget att utveckla den externa webbplatsen för att öka servicenivån. Med utgångspunkt i vad kunderna efterfrågar kommer bolaget att ta fram kravspecifikation för teknik och funktionalitet. Ambitionen är att skapa en plats för dialog, hantering av ärenden och kunskapsdelning.

DET FINNS INGEN TYPISK MKB-KUND

MKB finns i hela Malmö, från Västra hamnen i väster till nya Gyllins trädgård i öster, och snart från nya Hyllie i söder till Segevång i norr, i sekelskifteshus, i folkhemsbebyggelse, i miljonprogram och i nyproduktion. Hos MKB bor unga och gamla, singlar och barnfamiljer. Den gemensamma nämnaren är att de är malmöbor.

Kvarteret Haga, Bunkeflostrand

VARUMÄRKE

Att ta sin roll på allvar

MKB har ett ansvar – främst mot kunderna, men även mot medarbetarna och inte minst staden, där ägaren, medborgarna och näringslivet berörs och påverkas av bolagets verksamhet. För att förvalta dessa relationer behöver MKB skapa förståelse för bolagets roll i Malmö – det handlar om att berätta vad, varför och hur. Törnrosen Tower i Rosengård, konstnärskollektivet Idet på Möllevången och att MKB är först ut med att bygga bostäder i Hyllie är några av de projekt som har fått stor uppmärksamhet under året.

På bostadsmarknaden är det tydligt att varumärket spelar roll. Fastighetsägarens varumärke är en direkt kvalitetssäkring för boendet och indirekt säger det också något om kunden. Att vårda sitt varumärke är viktigt, därför är det bra att veta vad kunder och allmänheten tycker och tänker i olika frågor.

MKB:S ATTITYDUNDERSÖKNING

Vid två tillfällen har bolaget låtit göra en undersökning för att höra vad malmöborna har att säga om MKB och bolagets verksamhet. 2008 gjordes den första undersökningen och en uppföljning gjordes under hösten 2011 av marknadsundersökningsföretaget SKOP. 500 slumpvis utvalda malmöbor i åldrarna 18-84 år, där cirka 10 procent av de tillfrågade var kunder hos MKB, intervjuades per telefon.

Den allmänna attityden till MKB är att bolaget är professionellt och affärsmässigt. Det tyckte 71 procent, vilket är en ökning med 3 procentenheter sedan senaste mätningen. 54 procent bedömer att MKB är både nyskapande samt lyhörda och serviceinriktade, en ökning med 10 respektive 11 procentenheter. 76 procent av de tillfrågade uppfattar att MKB är tryggt och långsiktigt, en ökning med 15 procentenheter. En betydande majoritet, 60 procent, tror att MKB i mycket eller ganska stor utsträckning utvecklar och förbättrar Malmö stad. I alla utom en frågeställning, som avser MKB:s miljöarbete, har malmöbornas kunskap om och attityd till bolaget förbättrats. De som är mest positiva är de som känner MKB väl eller är kunder hos bolaget.

MKB VARJE DAG

MKB är Malmös största hyresvärd. Det innebär att det bolaget gör varje dag påverkar många människor och det ställer krav på hur bolaget sköter sig och vårdar sina relationer. Från den personliga kontakten med kunderna varje dag till stora stadsutvecklingsprojekt. Dessutom handlar det om de dagliga relationerna till olika underleverantörer och entreprenörer för exempelvis genomförande av underhåll och nyproduktionsprojekt.

Många kunder möter dagligen någon representant från MKB i form av husvärd, kundvärd eller fastighetsskötare

Det går knappast en dag utan att MKB:s verksamhet, direkt eller indirekt, skildras i medierna. Genom täta kontakter med medierna kan MKB lyfta problemställningar och visa på behov av nya lösningar för fastighets- och bostadsmarknaden. Det gör bolaget till en kraft i Malmö och i branschen. MKB lyfts ofta fram som en förebild med anledning av arbetsmetoder som den nära förvaltningen, Görhan-modellen och stadsutveckling, framför allt när det gäller social hållbarhet, arkitektur och miljö. Att bjuda in och ta emot studiebesök är såväl en källa till inspiration som ett värdefullt erfarenhetsutbyte. Under 2011 träffade MKB bland annat bostadsminister Stefan Attefall och två holländska delegationer med stadsplanerare.

Under året kunde bolaget också se en ökad förekomst i bloggar och digital branschpress. MKB finns i de sociala medierna med Facebook-grupperna "I love Seved" och "MKB efter jobbet".

Att medverka till att stärka Malmös attraktionskraft innebär att MKB deltar i dialogen om, och utvecklingen av, staden. Bolaget samverkar i olika nätverk med myndigheter och det lokala näringslivet. I samverkan med universitet, högskolor och forskningsinstitut medverkar bolaget dessutom i olika forsknings- och utvecklingsprojekt samt i utbildningsverksamheten.

SEMINARIUM OM TILLVÄXT

Under 2011 genomförde MKB ett seminarium för att belysa kopplingen mellan välfungerande bostadsmarknad, tillväxt och välfärd. Centrala frågeställningar som diskuterades var "Hur kan bostadsmarknaden fungera bättre?", "Vilka incitament finns?" och "Krävs det regeländringar?". I panelen medverkade Gunnar Blomé, teknologie doktor i fastighetsekonomi vid Malmö högskola, Sven-Erik Adolfsson, fastighetschef för Willhem AB och Inger Sellers, samhällsplanerare i Region Skåne. MKB:s VD Sonny Modig avslutade seminariet med att betona behovet av att tänka helt nytt för att skapa en bostadsmarknad i balans. Ett förslag är att på allvar utreda frågan om prissättningen på bostadshyresmarknaden och studera den i förhållande till hur andra marknader fungerar.

PRODUKTIVITET

Ständig förbättring genomsyrar hela organisationen

En till hälften renoverad lägenhet fungerar som studieobjekt när kundvärdar och husvärdar utbildar sig i att bli ännu bättre beställare av underhållstjänster

Produktivitet är ett nyckelbegrepp för MKB. Produktivitet handlar om att göra rätt saker på rätt sätt. Begreppet genomsyrar hela verksamheten och gäller för hela organisationen. Det kan röra allt från kostnadseffektiva byggen till effektiv fastighetsskötsel och god service. Sedan början av 2011 driver MKB ett omfattande projekt under namnet "100-jakten" som syftar till att förbättra produktiviteten och under en tvåårsperiod förbättra resultatet med 100 miljoner kronor.

Bakom produktivitetsbegreppet ligger filosofin "ständig förbättring" och inre effektivitet.

Vi kan alltid göra saker och ting lite bättre. Det innebär att vi ser över våra arbetsprocesser och funderar över hur vi kan arbeta lite smartare och effektivare, säger Haqvin Svensson, vice VD för MKB.

FOKUS PÅ UTFÖRANDET

Produktivitet kan vara att ha rätt beställarkompetens vid en nybyggnation. Hur handlar vi upp entreprenaden på bästa sätt? Hur minimerar vi materialspillet? Hur löser vi energitillförseln? Kort och gott – själva utförandet måste bli så effektivt och professionellt som möjligt. Det handlar om att göra rätt, att välja rätt åtgärd och att göra det i rätt tid för att skapa mest värde för kunden.

Men produktivitet kan också handla om den dagliga verksamheten.

Ta till exempel våra husvärdar. De står "i fronten" och har direktkontakt med våra kunder. Att fånga upp signaler och samtidigt kunna ge klara besked om allt från trappstädning till renovering är också en del av vår produktivitet, säger Haqvin Svensson.

100-JAKTEN OMFATTAR ALLA

MKB har initierat ett omfattande projekt, "100-jakten" för att förbättra produktiviteten. Projektet omfattar alla medarbetare och har som mål att förbättra resultatet med 100 miljoner kronor fram till 2013. Bolaget ser över hur organisationen kan arbeta effektivare i många avseenden. Målet är att minska driftkostnaderna – det kan gälla allt från skötsel, renhållning, vatten- och elförbrukning till administration. Det handlar om varaktiga förbättringar i verksamheten, även på individnivå. Samtidigt är det viktigt att också klargöra hur MKB kan effektivisera intäkterna.

Vi drev tidigare ett projekt under namnet "Dubbla vinsten". Då förekom två nyckeltal som även gäller för "100-jakten": Total driftkostnad (kr/kvm) och kundnöjdhet. Dessa två tal kommer vi också att följa upp denna gång, avslutar Haqvin Svensson.

FÖREBILDSPROJEKT SOM GYNNAR KUNDERNA

MKB arbetar ständigt med förbättringar i verksamheten. Arbetet drivs framåt med hjälp av förebildsprojekt där olika kompetenser inom bolaget utbyter erfarenheter för att skapa effektivare sätt att arbeta eller hantera vissa frågor. Just nu pågår förebildsprojekt som rör städning, tvättstugor, administration, trygghet, utemiljö och kundsamverkan.

De olika förebildsprojekten presenteras årligen för samtliga medarbetare på en förebildsdag och blir en naturlig del av den dagliga verksamheten.

"MKB ska genom effektiv förvaltning medverka till att hyresrätten blir en attraktiv och prisvärd upplåtelseform."

Ur ägardirektiven

SKÖTSELKVALITET

Omsorg i detaljerna

Klotter som saneras senast nästa dag, miljöhus som inspekteras varje dag och uppdragna växter som ersätts direkt – det är några konkreta exempel på hur MKB omsätter begreppet skötselkvalitet i praktisk handling. Det handlar om omsorg i detaljerna, där många små förbättringar ger ett helhetsintryck som är helt, rent och snyggt.

Begreppet skötselkvalitet är centralt för MKB. God skötsel är lönsamt och en del av bolagets affärsmässiga och långsiktiga förvaltning. Målet är att fastigheter och yttre miljö ska förbli i nyproduktionsskick så länge det går. Det ställer krav på att även små fel åtgärdas omedelbart. En hel, ren och snygg miljö skapar trygghet bland de boende och ökar attraktiviteten.

STÄNDIGT PÅ PLATS

För att säkerställa rätt skötselkvalitet rör sig MKB:s medarbetare ständigt i bostadsområdena. Ett exempel är morgonrundan – varje morgon går husvärden en runda i och runt fastigheterna i området. På så sätt får husvärden dagligen koll på vad som behöver åtgärdas och kan effektivt planera in det i dagens arbete.

MKB:s strategi är att åtgärda fel och skador omgående. Det innebär att klotter tas bort senast nästa dag och att uppdragna växter ersätts med nya. Växter och planteringar hålls efter så att de inte växer sig för yviga och på så sätt bidrar till en otrygg miljö. Miljöhusen inspekteras varje dag och trasiga glödlampor i trapphus och tvättstugor ska bytas direkt. MKB:s medarbetare strävar efter att vara synliga i områdena, inte minst för att i dialog med de boende kunna identifiera fel som måste åtgärdas.

Grundtanken är att hela tiden visa att bolaget tar ansvar för sina bostadsområden och inte ger upp kampen mot förstörelse och nedskräpning. Därför har MKB också ett nära samarbete med Malmö stad för att säkerställa hög skötselkvalitet av de delar av bostadsområdena som inte faller under MKB:s ansvar, exempelvis gång- och cykelvägar, vissa lekplatser och större grönområden.

HÖG OCH JÄMN KVALITET

Medarbetarna får löpande utbildning i hur de ska se över fastigheter och utemiljöer på ett systematiskt vis för att snabbt kunna identifiera och åtgärda problem. Ett exempel är den utbildning för städsamordnare som genomfördes under 2011, med syfte att ge dessa bättre verktyg att följa upp städkvaliteten genom kontakter med boende och de underentreprenörer som MKB anlitar. Under året tog bolaget också fram en handbok för skötsel av utemiljöer och trädgård och genomförde utbildningar i ämnet.

För att kunna hålla en jämn och hög skötselkvalitet lägger MKB stor kraft på val av material och växter i utemiljöer. Årstidernas skiftningar ska avspeglas i planteringarna och fasta installationer som bänkar, räcken och papperskorgar ska vara av så hög kvalitet att de behåller sin finish. Dessa faktorer tas in redan i planeringen av nya fastigheter eller områden för att säkerställa att MKB:s fastigheter och utemiljöer även i framtiden är hela, rena och snygga.

Haris, fastighetsskötare

UNDERHÅLL

Eftertanke kommer först

Rätt underhåll i rätt tid och till rätt kostnad är en av MKB:s största utmaningar. Årligen genomförs 500-600 underhållsprojekt i beståndet runt om i Malmö – från renoveringar av trapphus och tvättstugor till omfattande projekt där tak, fönster eller fasadbeklädnad byts ut. Hur och när underhåll ska genomföras bestäms enligt en avancerad metod där kostnaden bara är en av många parametrar. Dagens hyressättningsmodell gör dock att det finns en risk för att bolaget kan tvingas dra ner på angeläget underhåll.

Nyckelorden för MKB:s underhållsarbete är varsamt, kontinuerligt och professionellt. Grundprincipen är att åtgärderna ska sättas in efter behov – inte efter schablonmässiga livslängder på takpapp, fönster eller andra delar av husens konstruktion. Varje huskropp är individuell och åtgärderna planeras på byggnadsnivå, för att minimera risken att underhåll görs i onödan.

MKB:s underhållsinsatser 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.

MKB:s långsiktiga ägande präglar även underhållsarbetet. Genom en nära förvaltning med löpande kontroll av fastigheterna säkerställs att rätt åtgärd sätts in i rätt sammanhang och därmed blir lönsam, och att MKB:s fastigheter ständigt är i bra skick. Denna långsiktiga syn på underhåll påverkar också värderingen av fastigheterna positivt. Under 2011 har MKB satsat 296 kronor per kvadratmeter i underhåll, eller totalt 496 miljoner kronor, vilket är mer än 50 procent över snittet för kommunägda bostadsbolag.

RISK FÖR MINSKAT UNDERHÅLL

Under de närmaste åren står bolaget inför stora utmaningar på underhållssidan. En betydande del av fastighetsbeståndet är byggt på 1970-talet eller tidigare och kommer inom de kommande åren att behöva nya fasader, tak, fönster eller stammar. Detta är projekt som är så omfattande att de kräver ett till två års framförhållning för att kunna hantera projektering, upphandling och information till de boende. Samtidigt finns ett kapacitetstak för organisationen när det gäller antalet möjliga pågående projekt. Även om själva arbetet läggs ut på entreprenad kräver såväl planerings- som genomförandefasen stora interna resurser av MKB.

Med den modell för prissättning som finns på hyresmarknaden idag är det MKB:s bedömning att underhållet på sikt kan behöva minskas. I dag är skillnaden för stor mellan den faktiska hyran och den hyra som hyresgäster i allmänhet är beredda att betala. Det skapar dåliga incitament för fastighetsägare att underhålla sina bostäder och leverera en bra service. Om underhållet ska kunna behållas på dagens nivå krävs en förändring mot en prissättning som mer motsvarar bostadens faktiska bruksvärde. Annars finns en risk att fastighetsägare generellt försämrar underhållet av sådana delar som inte är kritiska för fastighetens tekniska skick, till exempel tvättstugor, trapphus och yttre miljö. MKB påverkas på samma sätt som övriga fastighetsägare, då bolaget har samma krav på affärsmässighet, genom att relationen mellan hyresnivå och efterfrågan inte är i balans.

KONTINUERLIGT UNDERHÅLL I MKB:S MILJONPROGRAM

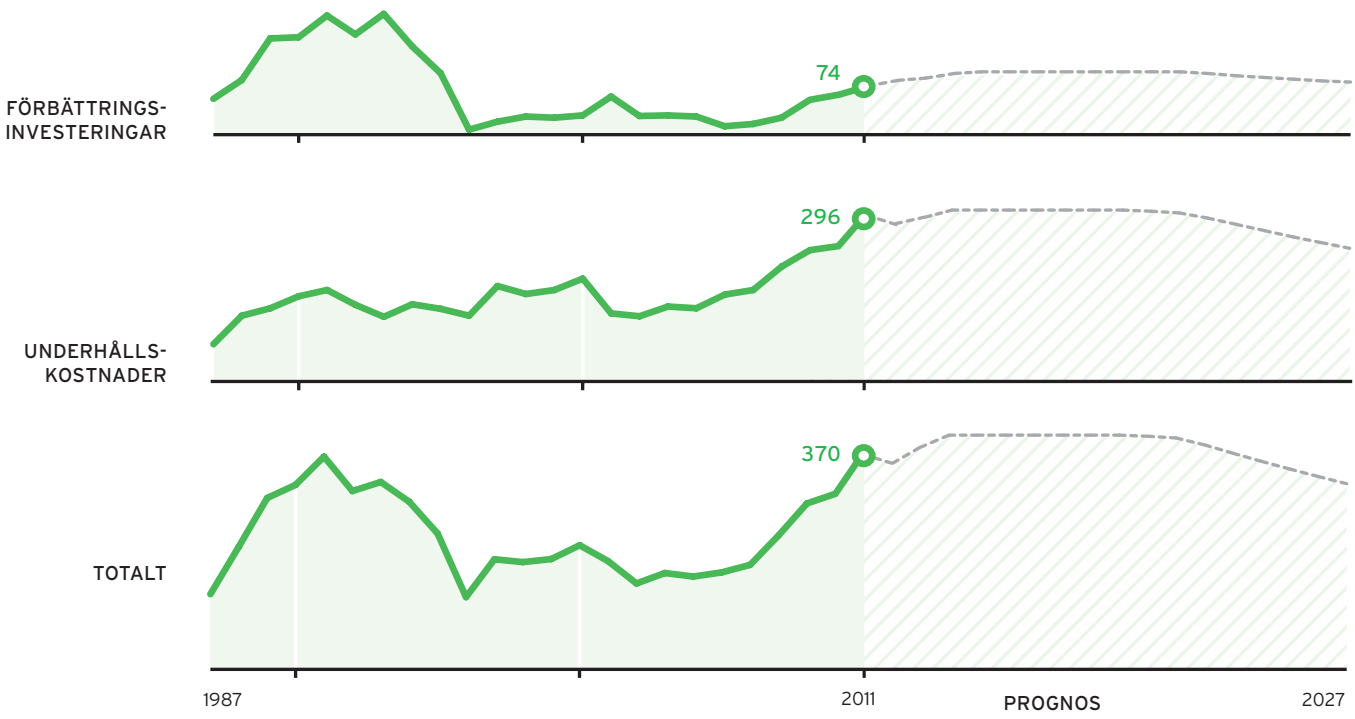
En del av beståndet som står inför stora underhållsutmaningar är de så kallade miljonprogramsområdena, till exempel Rosengård, Holma och Kroksbäck. De närmaste åren behöver åtskilliga fasader, tak och badrum renoveras i dessa områden, eftersom många av huskropparna är 40-50 år gamla.

Till skillnad från många andra hyresvärdar har MKB ingen separat strategi för miljonprogramsområdena, utan ser dem som en integrerad del av det totala beståndet. Det som utmärker miljonprogrammet är att trångboddheten i många områden är stor, vilket skapar ett ökat slitage inte minst i våtutrymmena. På grund av att det ofta bor fler i lägenheten än den är dimensionerad för, tenderar också energi- och vattenförbrukningen samt det allmänna slitaget att vara markant högre per lägenhet än i andra jämförbara bostäder.

MKB utreder för närvarande en affärsmodell där varje hushåll betalar för sin egen del av varmvattenförbrukningen i fastigheten – en åtgärd som har stor potential att spara energi och kostnader eftersom den kan antas minska förbrukningen. Det finns också en rättviseaspekt eftersom kunderna då enbart betalar för det vatten som de förbrukar. Detta är en del av de åtgärder för driftoptimering som ingår som en viktig del i MKB:s löpande underhåll tillsammans med översyn av teknisk utrustning (exempelvis tvättmaskiner och torktumlare) och injustering av värmesystem.

I den pågående diskussionen om att omvandla miljonprogramshus till passivhus anser bolaget att utgångspunkten är vällovlig, men att det i dagsläget inte finns realistisk långsiktig ekonomisk lönsamhet i sådana projekt. MKB anser att man kontinuerligt behöver söka nya tekniker för att minska energianvändningen.

FÖRBÄTTRINGSINVESTERINGAR OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER (kr/kvm i 2011 års prisnivå (kpi))



STAMBYTEN ENLIGT FLERA PARAMETRAR

MKB:s stambytesprogram är ett exempel på förhållningssättet att nyttja komponenters livslängd optimalt, för att undvika att riva ut något i förväg, vilket också minskar miljöbelastningen. Bolaget arbetar för att hitta den optimala tidpunkt då ett stambyte är mest lönsamt. Att hitta detta tillfälle styrs av en rad olika externa och interna parametrar, från kundnöjdhet till entreprenadkostnader, skadekostnader och förväntad hyresökning.

MKB tillämpar flera olika metoder för stambyte, beroende på det faktiska behovet. Förutom traditionella stambyten, där även elinstallationer byts och badrummen totalrenoveras, görs också begränsade stambyten. Det innebär att vattenstammarna byts eller avloppsstammarna renoveras på insidan med hjälp av relining (en beläggning av glasförstärkt polyesterplast). I dessa fall renoveras badrummen i efterhand i samband med omflyttning. Metoden ger lägre kostnader och påverkar de boende i betydligt mindre omfattning än ett fullskaligt stambyte.

Under 2011 genomfördes traditionella stambyten i 358 lägenheter. Under 2012 planeras stambyten i 300 lägenheter.

EFTERTANKE KOMMER FÖRST

Ett av MKB:s uppdrag i ägardirektiven är att ”säkra sina fastigheters värde och ge de boende en god service”. Genom att tillämpa en underhållsstrategi som ser varje huskropps individuella förutsättningar och redan i förväg tar stor hänsyn till hur ett projekt påverkar de boende, har MKB skapat en metod för underhåll och renovering som sätter kunderna i första rummet, samtidigt som den ger rätt underhåll, i rätt tid och till rätt kostnad.

UNDERHÅLLSKOSTNADER OCH FÖRBÄTTRINGSINVESTERINGAR (kr/kvm)

	2011	2010
Lägenhetsunderhåll (tillval mot hyrestillägg)	58	49
Övrigt lägenhetsunderhåll	64	55
Fastighetsunderhåll	163	184
Lokalunderhåll	6	7
Energibesparande åtgärder	5	5
Summa kostnadsfört underhåll	**296**	**300**
Förbättringsinvesteringar	74	79
Summa underhåll och förbättringsinvesteringar	**370**	**379**

VALFRITT LÄGENHETSUNDERHÅLL, VLU

Valfritt lägenhetsunderhåll, VLU, innebär att kunden bestämmer om, när och hur lägenheten ska underhållas. På så sätt får kunden själv möjlighet att påverka sin hyra. Boende hos MKB betalar en nedsatt hyra om underhåll av väggar, tak och snickerier är äldre än åtta år och äldre än tolv år för golvmattor.

Valfritt lägenhetsunderhåll är en förmån för kunden, förhandlat mellan MKB och Hyresgästföreningen, som innebär att hyran är cirka sju procent lägre än om MKB hade styrt underhållet i fasta intervaller. Det motsvarar cirka 400 kronor per månad för en trerumslägenhet på 70 kvadratmeter.

NYPRODUKTION

I alla delar av Malmö – i alla faser av livet

Kvarteret Sundholmen, Ön i Limhamn
Metro Arkitekter

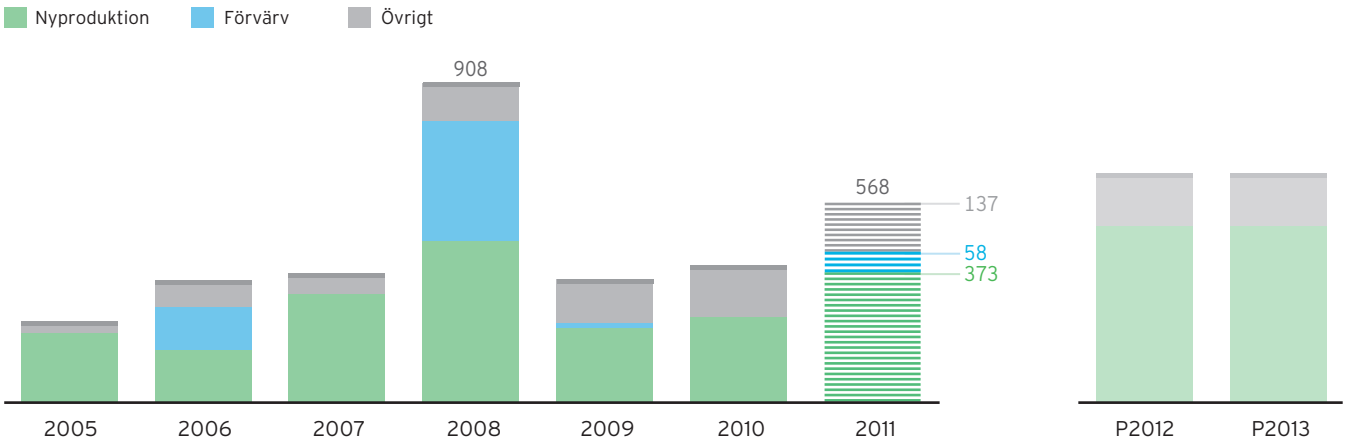
MKB har ett tydligt uppdrag att göra hyresrätten till ett attraktivt och tillgängligt alternativ på bostadsmarknaden i Malmö. Under förutsättning att marknaden svarar positivt på ett ökat utbud av hyresbostäder är MKB:s mål att kunna producera 500 nya lägenheter varje år. Till grund för arbetet ligger den förvärvs- och nyproduktionsstrategi som lades fast 2009.

Under 2011 fattade MKB:s styrelse beslut om nyproduktion av 385 bostäder till ett sammanlagt värde av drygt 800 miljoner kronor. Några av de största projekten planeras i områdena Sofielund, Holma och Hyllie. Projekten avser både nyproduktion genom förtätning i befintligt bestånd och nyproduktion i nya bostadsområden. Gemensamt för alla MKB:s nyproduktionsprojekt är att det arkitektoniska värdet måste vara högt – att det är hus som tillför något nytt till stadsbilden. I detta arbete arbetar bolaget nära både ledande svenska arkitektbyråer och ett antal välkända internationella namn. Nyproduktionen ska i första hand ske i enlighet med MKB:s strategi för förtätning och utveckling av de stråk som binder samman staden.

FÖRVÄRV I CENTRALA LÄGEN

MKB strävar efter att förvärva ytterligare fastigheter i A-lägen. De senaste åren har bolaget valt att inte förvärva i någon större utsträckning eftersom de objekt som funnits på marknaden inte har haft en rimlig prisbild sett till fastighetens hyresnivå och skick. Under 2011 förvärvade bolaget fastigheten Havsuttern 4 på Södra Förstadsgatan 63, en centralt belägen fastighet i mycket gott skick. Köpet är strategiskt, inte minst med tanke på områdets utveckling och möjligheten till bevarandet av hyresrätten i centrala Malmö. Förvärvet innebär att MKB kan erbjuda fler boendealternativ i så kallat A-läge.

INVESTERINGAR 2005-2011 OCH PROGNOS 2012-2013
(Mkr, löpande priser)



FÄRDIGSTÄLLDA 2011

JUNGMANNEN, ETAPP 1

I kvarteret Jungmannen i Västra hamnen färdigställdes tre punkthus med 88 lägenheter. Arkitekt är Carl Engblom, RapidEye Architecture AB.

DRAKEN

I kvarteret Draken strax intill Bulltofta rekreationsområde färdigställdes 80 lägenheter fördelade på fem punkthus. Husen är ritade av Arkitektlaget i Skåne AB.

GYLLINS TRÄDGÅRD

I området Gyllins trädgård uppfördes 87 lägenheter fördelad på nio huskroppar. Husen är ritade av White arkitekter AB.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION

SUNDHOLMEN

I kvarteret Sundholmen på Ön, Limhamn, byggs 72 lägenheter fördelade på fem huskroppar. Beräknad inflyttning vintern 2011/2012. Arkitekt är Metro Arkitekter.

FÄLADSMARKEN

I kvarteret Fäladsmarken i området Segevång byggs 75 lägenheter fördelade på fem huskroppar. Beräknad inflyttning 2012/2013. Arkitekt är Nils Landén, H. Jais-Nielsen & M. White Arkitekter AB.

HYLLIE BOULEVARD

MKB är först ut med att bygga bostäder i Hyllie utbyggnadsområde. Första spadtaget togs den 1 december 2011 för 89 lägenheter fördelade på två huskroppar. Arkitekt är Stanislaw Welin, FOJAB arkitekter.

PLANERAD NYPRODUKTION

TREVNADEN

I kvarteret Trevnaden strax intill Sofielundsskolan uppför MKB tre hus med 150 lägenheter. I ett av husen planeras för kollektiv boendeform. Byggstart våren 2012, inflyttning vid årsskiftet 2013/2014. Arkitekt är Kanozi Arkitekter.

KOGGEN

Sommaren/hösten 2012 påbörjas produktion av 51 lägenheter i kvarteret Koggen i Västra hamnen. Inflyttning beräknas ske vintern 2013/2014. Arkitekt är Arne Jönsson, Arkitektlaget i Skåne AB.

HOLMATORGET

I kvarteret Häcksaxen i Holma uppför MKB 61 lägenheter, 6 lokaler och ett torg. Arkitekt är Arne Jönsson, Arkitektlaget i Skåne AB. Torget utformas i samarbete med Gatukontoret. Byggstart oktober 2012, inflyttning 2013/2014.

GREENHOUSE

I Augustenborg uppför MKB ett 14 våningshus och 12 radhus för ett hållbart och grönt boende. Arkitekt är Kenji Miyazu, Jaenecke Arkitekter AB. Planerad byggstart 2013, inflyttning 2014/2015.

KATTEN

Mitt i City, i området Lugnet, planerar MKB nyproduktion av 48 lägenheter genom påbyggnad av två nya våningar på befintliga fastigheter i kvarteret Katten. Detaljplanearbetet är påbörjat. Byggstart planeras till 2013 med inflyttning 2014/2015. Arkitekt är Christer Blomqvist, TENGBOM Arkitekter.

BOHUS

I kvarteret Bohus 5 vid Dalaplan planeras ett 15 våningshus med 41 lägenheter, som ett led i MKB:s förtätningsstrategi. Produktionsstart är planerad till hösten 2012 med inflyttning våren 2014. Arkitekt är Jonas Johansson, H. Jais-Nielsen & M. White Arkitekter AB.

VINDAR CITY

Under 2012 planerar MKB att inreda en vind till tre lägenheter i fastigheten Prinsen 6. Ytterligare cirka 14 vindslägenheter i City är planerade att påbörjas under 2012/2013. Arkitekt är Åsa Petersson, Jaenecke Arkitekter AB.

SOFIA

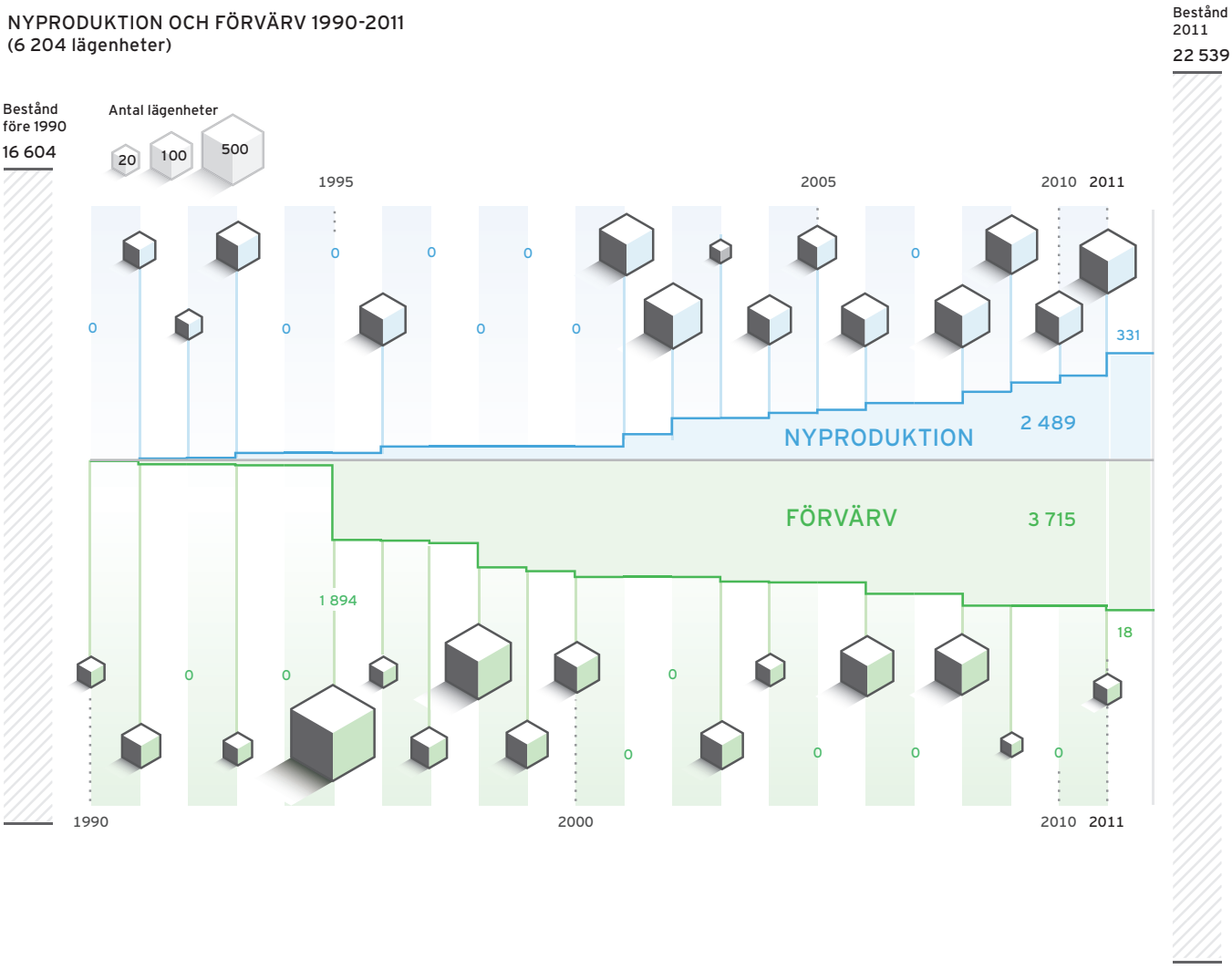
I kvarteret Sofia i Rörsjöstaden planerar MKB att uppföra ett nytt bostadsprojekt med cirka 150 lägenheter samt förskola och LSS-boende. Arkitekt är Tegnestuen Vandkunsten arkitektkontor i Köpenhamn. Beräknad byggstart är 2013.

TÖRNROSEN

I området Törnrosen i Rosengård har MKB tidigare skapat 30 nya lägenheter genom att bygga om tvättstugor till bostäder. Under 2012 frigörs yta för ytterligare 24 lägenheter.

Kvarteret Draken, Riseberga
Arkitektlaget i Skåne AB

NYPRODUKTION OCH FÖRVÄRV 1990-2011
(6 204 lägenheter)



Gyllins trädgård, Östra Skrävlinge
White arkitekter AB

Kvarteret Jungmannen, Västra hamnen
RapidEye Architecture AB

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER I NYPRODUKTION SAMT ANTAL FÖRVÄRVADE LÄGENHETER

Genomfört	Nyproduktion	Förvärv	Summa
1995		1894	1894
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
2010	190		190
2011	331	18	349
Summa färdigställda	**2 308**	**3 587**	**5 895**

Havsuttern 4, City

NYPRODUKTION OCH FÖRVÄRV 2011 -2014
(antal lägenheter)

	2011
Förvärv	
Havsuttern 4, City	18
Färdigställd nyproduktion	
Draken, Riseberga	80
Sundholmen, Ön Limhamn	20
Gyllins trädgård, Östra Skrävlinge	87
Jungmannen etapp 1, Västra hamnen	88
Studentbostäder, Rönnen*	52
Övrigt	4
Summa färdigställda	**331**
Pågående nyproduktion 2011–12–31	
Sundholmen, Ön Limhamn	54
Fäladsmarken, Segevång	75
Hyllie Boulevard, Hyllie	89
Övrigt	6
Summa pågående	**224**

Planerad igångsättning	2012	2013	2014
Törnrosen, ombyggnad av f d tvättstugor	24		
Trevnaden, Sofielund	150		
Jungmannen etapp 2, Västra hamnen	40		
Sofia, Rörsjöstaden		150	
Holmatorget, Holma	61		
Törnrosen Tower, Rosengård			70
Koggen, Västra hamnen	51		
Bohus, Dalaplan	41		
Greenhouse, Augustenborg		46	
Katten, Lugnet		48	
Vindar	15	50	50
Övrigt	50	100	200
Summa igångsättning	**432**	**394**	**320**

*Ägda av Stadsfastigheter, blockförhyrda och förvaltade av MKB.

KOMPETENS

Vardagsnära, mångsidiga och modiga

Munevra och Martina, kundvärdar

MKB:s övergripande uppdrag är att bidra till att stärka Malmös attraktionskraft. Genom att vara en långsiktig aktör på fastighetsmarknaden, driva nyproduktion och utveckla det befintliga beståndet efter stadens utvecklingsplaner medverkar MKB till detta. Med var femte malmöbo som kund är kontakten och dialogen med kunden bolagets viktigaste relation. Det ställer stora krav på att alla medarbetare känner staden, kan verksamheten och förstår uppdraget. Förmågan att sätta saker i sitt rätta sammanhang, dra slutsatser och handla för kundernas och bolagets bästa, är egenskaper som ska utmärka MKB:s medarbetare.

Vardagsnära, mångsidiga och modiga är kärnvärden som MKB:s medarbetare arbetar efter. Många av medarbetarna är väldigt stolta över sitt arbete och känner att de kan göra skillnad. Det handlar om att känna både ödmjukhet och respekt för kunderna i det vardagsnära mötet.

Bolaget strävar efter att spegla kunderna i hela Malmö. Som en långsiktig aktör är bolaget en attraktiv arbetsgivare med behov av medarbetare som har olika kompetenser och erfarenheter som berikar verksamheten. MKB vill kunna utmana alla medarbetare och ge möjlighet för att lära nytt, utvecklas och våga göra annorlunda för att sätta fokus på kunden och affärsmässigheten.

KOMPETENSUTVECKLING FÖR ALLA

De senaste åren har MKB haft fokus på breda utbildningssatsningar som Bildningsresan och Affärsmannaskap. Grundtanken har varit att erbjuda en plattform för förbättringar i verksamheten, både i förhållande till kunden och till bolagets affärsmässighet. Det ger medarbetarna en gemensam verktygslåda för att fatta bra ekonomiska beslut och erbjuda ökat kundvärde. För 2012 och framåt planerar MKB dels att omsätta kunskapen från de breda satsningarna i praktiken, dels att fokusera mer på specialistkompetenser och ledarutbildningar.

UTMANINGAR INOM KOMPETENSFÖRSÖRJNING

MKB:s medarbetare har idag en snittålder på 42 år. De kommande åren står bolaget, precis som många andra i fastighetsbranschen, inför betydande pensionsavgångar och behovet av att lösa framtidens kompetensförsörjning. Bolaget arbetar dels med att löpande identifiera, utveckla och behålla medarbetare genom kompetenshöjande åtgärder, dels med att rekrytera ny kompetens externt. Dessutom driver MKB ett par projekt för att introducera yngre personer till både bolaget och arbetsmarknaden i stort.

UNGA I FOKUS

MKB driver ett eget lärlingsprogram för egenförsörjning av husvärdar till förvaltningsorganisationen. Bolaget tar in mellan två till fyra lärlingar per år som genomgår en 16 månader lång utbildning. Lärlingarna får erfarenheter från tre olika bostadsområden, som visar bredden på fastighetsbeståndet. Lärlingsprogrammet har pågått i drygt tio år och ungefär 15 lärlingar har fått arbete hos MKB.

Som en del i arbetet med att stärka MKB:s varumärke som arbetsgivare tar bolaget också emot ett antal praktikanter från olika typer av utbildningar och arbetsmarknadsinsatser. Praktikanterna berikar verksamheten samtidigt som bolaget får möjlighet att visa upp sig mot en ny målgrupp, som får erfarenhet från fastighetsbranschen. MKB har dessutom prioriterat att erbjuda sommarjobb till personer som går en fastighetsrelaterad utbildning samt till boendes barn. Under 2011 har cirka 70 ungdomar haft MKB som sin arbetsplats.

STOLTA OCH ENGAGERADE

MKB har under året introducerat ett nytt intranät. Fokus har legat på att öka transparensen och tvärkommunikationen för ökad kompetensspridning. På intranätet är det fri nyhetspublicering med kommentarsmöjligheter. Här finns en meddelandefunktion och MKB-wiki.

Under 2011 har MKB tilldelats pris av Nordisk Kommunikation för sin internkommunikation i en jämförelse med ett stort antal offentliga och privata organisationer. I en enkät fick medarbetarna värdera hur viktigt något är i förhållande till hur nöjd man är. Resultatet från enkäten och uppföljande djupintervjuer gav en övergripande bild av att MKB:s medarbetare är stolta och engagerade och alla (94 procent) tycker att bolaget är en bra arbetsplats.

ANTAL ANSTÄLLDA

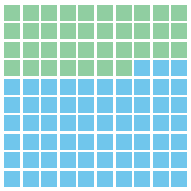
	2010	2011	2011 %
Antal anställda	281	279	100%
varav män	180	177	63%
varav kvinnor	101	102	37%
varav husvärd	65	63	
varav kundvärd	38	38	
Personalomsättning	6,0%		11,40%
Sjukfrånvaro	2,4%		2,8%
Frisktal (andelen anställda utan sjukfrånvaro under året)	44%		47%

ÅLDERSFÖRDELNING

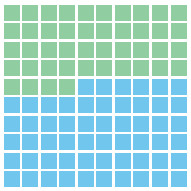
	2010	2011	2011 %
upp till 29 år	17	22	8%
mellan 30–49 år	152	145	52%
50 år och äldre	112	112	40%

Snittålder	42 år
Andel kvinnliga chefer av totalt antal chefer	44%

KÖNSFÖRDELNING
(samtliga anställda)

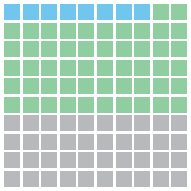


KÖNSFÖRDELNING
(chefer)



Kvinnor
Män

ÅLDERSFÖRDELNING



Andel
–29
30 – 49
50+

LEDARSKAP

Raka vägar och tvära kast

Alla medarbetare ska veta att MKB är en arbetsplats där det finns möjlighet att utvecklas för den som önskar. Det kan vara som specialist, chef eller kanske möjligheten att byta bostadsområde för att bredda sina kunskaper. Samtidigt är det viktigt att förstå att det inte finns några genvägar – prestation i befintligt arbete är en förutsättning för förändring.

Inom ramen för bolagets kompetensförsörjning är ledarskapsfrågor prioriterade. Som en del i det framtida generationsskiftet är det centralt att identifiera och utveckla de medarbetare som successivt kan växa in i chefsrollen och fasa in dem i organisationen. Det är med stolthet och glädje som MKB ser att bolaget kan lösa generationsskiftet med interna förmågor samtidigt som det är viktigt att komplettera organisationen med erfarenhet och kompetens utifrån.

MKB har vid sidan av ledarskapskompetensen stort behov av specialistkompetenser från bygg- och fastighetsbranschen, exempelvis inom teknik, kommersiella fastigheter och nyproduktion.

På MKB är den interna karriärvägen inte nödvändigtvis rak. Det finns flera bevis på att vägen framåt kan utgöras av tvära kast till följd av individens växande förmåga och bolagets kompetensbehov.

ATT FÅNGA TALANGER

HR har en tydlig stödjande roll i bolaget, framför allt för chefer men även för medarbetare. MKB är en organisation där alla medarbetare förväntas ta eget ansvar med fokus på resultatet. Vid sidan av utvecklingssamtalen kan medarbetaren i samförstånd med närmaste chef initiera så kallade karriärsamtal. Här diskuteras individens möjligheter och önskemål i förhållande till bolagets behov. Finns det intresse att byta arbetsuppgifter, utveckla en specialistroll eller axla en chefsroll?

VÄGLEDNING VID LEDARSKAPET

I syfte att skapa rätt förväntningar på MKB:s chefer har bolaget identifierat fyra punkter för vägledning i ledarskapet:

- Inge förtroende i alla relationer, internt och externt
- Se sammanhang, fatta beslut och handla på ett för företaget klokt sätt
- Våga låta sig utmanas, i sitt eget ledarskap och i förhållande till andra
- Göra individuella ställningstaganden, ta eget ansvar med respekt för andra och deras åsikter, med fokus på kreativa och konstruktiva lösningar utan konflikträdsla.

Magnus och Magnus, förvaltare

Kenneth, husvärd

"MKB ska utveckla innovativa och högt ställda miljöambitioner i nyproduktion och förvaltning. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att skapa energieffektiva lösningar."

Ur ägardirektiven

Kvarteret Hjärpen, City

MILJÖ

Bli miljökämpe – flytta till staden

I hela världen ökar inflyttningen till städer i snabb takt. Mer än hälften av jordens befolkning bor idag i städer. Inte minst Malmö följer trenden och här har skett en kraftig ökning av befolkningen de senaste åren. Staden förväntas också fortsätta växa. Att finna sin roll inom den hållbara staden är en viktig del av MKB:s miljöarbete, för att stärka sitt kunderbjudande men också för att ta sitt ansvar i staden. Kundernas levnadsstandard ska bibehållas och genom gröna lösningar kan nya värden erbjudas.

Traditionellt förknippar många staden med miljöproblem, men idag kan städerna istället stå för en del av en hållbar utveckling. Effektiva transporter, korta avstånd, kloka lösningar för avfall och uppvärmning samt bra livsmiljöer är delar som gör att stadsmänniskan idag har möjlighet att leva resurssnålt och leda miljöarbetet. Något som bolaget har tagit fasta på i sitt utvecklingsarbete.

MKB anser att ett målinriktat miljöarbete också är en förutsättning för god lönsamhet. Effektiva miljölösningar minskar kostnader samtidigt som det ger kunderna ett bättre boende. Att utveckla miljöarbetet ytterligare och identifiera nya kunderbjudanden för en urban grön livsstil, är en strategisk viktig fråga för såväl god lönsamhet som goda miljöresultat.

Ekostaden Augustenborg fungerar som MKB:s kuvös för nya miljösatsningar. Ekostaden har de senaste åren varit en framgångsrik satsning och flera miljölösningar har spridits i olika områden.

SATSNINGAR PÅ ATT ÖKA MATAVFALLSINSAMLING

MKB arbetar aktivt med att införa insamling av matavfall i alla sina fastigheter. Malmö stad beslutade under 2011 att göra matavfallsinsamling obligatoriskt. Samtliga hushåll ska ha kärl för insamling senast 2014, något som MKB ser som positivt. Det insamlade matavfallet förvandlas till biogas och gödsel.

Under året har MKB gjort flera satsningar för att öka både antalet hushåll som har möjlighet att sortera och insamlingsgraden av matavfall i de hushåll som har tillgång till sortering. I området City har nu alla bolagets kunder tillgång till matavfallssortering. MKB:s miljömål är att 35 procent av samtliga lägenheter ska ha möjlighet att källsortera matrester vid utgången av 2012. Detta miljömål uppnåddes redan 2011.

En del i projektet var en kampanj i Ekostaden Augustenborg för att öka insamlingsgraden av matavfall. Kampanjen var ett samarbetsprojekt mellan MKB, VA SYD och SYSAV Utveckling där även studenter från Malmö högskola medverkade. Insamlingsgraden av matavfall ökade med 78 procent direkt efter kampanjen, men har tyvärr sjunkit något sen dess. De bakomliggande orsakerna till detta kommer att undersökas med hjälp av djupintervjuer i området. Erfarenheterna ligger nu till grund för bolagets fortsatta arbete med matavfall.

FRAMTIDENS TVÄTTSTUGA

I Ekostaden pågår byggnationen av ”Framtidens tvättstuga”. Den blir klar under våren 2012. MKB samarbetar med flera andra aktörer för att hitta nya idéer och ny teknik som ska bidra till att utveckla tvättstugan i flerfamiljshus. Projektet har utmynnat i en spjutspetstvättstuga där bolaget testar ny teknik med bland annat energisparande maskiner, hög användarvänlighet och att vattnet från tvättstugan renas biologiskt och tas omhand i dagvattensystemet, men även hur tvättstugan kan utformas som en mötesplats. Projektet har redan börjat ge spridningseffekter, liknande tvättstugor byggs på andra håll inom MKB:s fastighetsbestånd.

DIALOG OCH SAMARBETE FÖR MILJÖVÄNLIGT KOLLEKTIVHUS

MKB arbetar efter en egen arbetsmetod för dialog – Görhan – för att tidigt kunna involvera kunderna, skapa ett engagemang och i slutänden få ett bättre resultat. Under året har arbetsmetoden prioriterats i många projekt, bland annat i samarbetet med föreningen Kollektivhus i Malmö vid planeringen av kvarteret Trevnaden. Det blir det första kollektivhuset i Malmö som inte har en specifik inriktning, till exempel ålder, utan vänder sig till alla som vill bo kollektivt.

Miljöintresset i föreningen har varit stort, vilket har lett till att MKB och föreningen delar erfarenhet med varandra. Miljöambitionen med kvarteret Trevnaden har under året skruvats upp från den från början tänkta nivån tack vare dialogen.

RENA VINSTEN ATT STÄDA RÄTT

Som en del av ett förebildsprojekt har ny städteknik successivt införts i samtliga MKB:s fastigheter och områden under 2011, där enbart bioteknologiska rengöringsmedel används. Syftet är att förbättra städningen och samtidigt minska miljöpåverkan. Produkterna är pH-neutrala och mer skonsamma för såväl material som människor. Bytet till bioteknologiska rengöringsmedel har minskat behovet av ordinarie kemisksyntetiska rengöringsprodukter med cirka 5 000 liter per år.

INDIVIDUELL DEBITERING AV VARMVATTEN

De som flyttar in i kvarteret Trädstammen i nyproducerade Fäladsmarken i området Segevång blir först ut med individuell mätning och debitering av varmvatten hos MKB. Denna möjlighet är en prioriterad utvecklingsfråga för bolaget. Under 2011 har bolaget arbetat med att ta fram en modell för debitering och i slutet av året antogs den av MKB och Hyresgästföreningen för kvarteret Trädstammen, där inflyttning planeras till 2012.

Erfarenheter från andra bostadsbolag visar att det är uppskattat bland kunderna att få möjlighet att själva kunna påverka sina kostnader samt att det ger positiva miljöeffekter med minskad vatten- och energianvändning med cirka 20 procent.

GREENHOUSE AUGUSTENBORG

Greenhouse är MKB:s spjutspetsprojekt i Ekostaden Augustenborg och här kommer bolaget att erbjuda framtidens hållbara boende – MKB Green Living. Under 2011 har utformning av lägenheter och koncept tagit fart parallellt med detaljplaneprocessen. Projektet har en tydlig miljöprofil med ambitionen att vara ett miljöklassat passivhus, men är också ett utvecklingsprojekt för hur bolaget kan erbjuda kunderna bra förutsättningar för en urban hållbar livsstil. Lägenheterna kommer bland annat ha unika odlingsmöjligheter i anslutning till lägenheterna, inklusive en stor balkong/terrass med flexibel inglasning och ett smart odlingsrum inne i lägenheten med separat groventré. Fokus ligger på att göra de tekniska lösningarna tillgängliga för de boende och inspirera dem till hållbara val. Här samarbetar MKB med Malmö stad i ett projekt om Grön IT. Framtidens tvättstuga och den avancerade källsorteringen som finns i Ekostaden Augustenborg kommer självklart också att finnas i Greenhouse.

MKB stöttar ett elbilsprojekt med syfte att undersöka kör- och laddningsbeteenden. E.ON och Malmö stad står bakom projektet

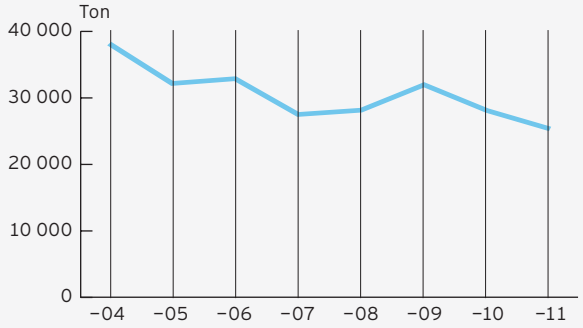
ÅRETS MILJÖRESULTAT

KLIMAT OCH ENERGI

MILJÖMÅL: Under perioden 2010-2012 ska energianvändningen för värme minska med 6 procent till 146,2 kWh/kvm (BOA och LOA) och år, och fastighetselanvändningen ska minska med 13 procent till 18,8 kWh/kvm och år.

KLIMATPÅVERKAN

KOLDIOXIDUTSLÄPP



MKB:s totala klimatpåverkan är 1,1 ton koldioxidutsläpp per år för varje lägenhet. Detta kan jämföras med att Sveriges koldioxidutsläpp uppgår till 7 ton[1] per person och år.

Den kraftiga minskningen av koldioxidutsläpp sedan 2009 beror i första hand på att emissionerna från avfallsförbränning beräknas annorlunda. Under 2011 skedde också en faktisk minskning, vilket beror på att året varit väsentligt mildare än 2010. Drygt 98 procent av MKB:s koldioxidutsläpp kommer från uppvärmningen av fastigheterna. Uppvärmningen sker framför allt med fjärrvärme (99,3 procent) och under året har ytterligare några byggnader konverterats. Fjärrvärme är ett bra val för miljön, då det möjliggör ett högt utnyttjande av bränsle genom stora och därmed effektiva anläggningar, som ger både el och värme. Energikällorna är avfallskraftvärme (85 procent förnybart), spillvärme och kraftvärme från bland annat Öresundsverket med det fossila bränslet naturgas. Mixen mellan de olika energikällorna varierar över tid, vilket ger variationer i utsläppens storlek. Därutöver köper MKB enbart vindkraftsel, som har mycket låga koldioxidutsläpp.

För att minska utsläppen krävs minskad energianvändning men också en övergång till förnybara energikällor. Malmö har som mål att andelen förnybar energi ska vara 100 procent i Malmö stads verksamheter år 2020, med ambitionen att så stor andel som möjligt av denna energi ska vara lokalt producerad. Detta är en av de riktigt stora utmaningarna framöver för MKB, Malmö stad och E.ON som äger fjärrvärmenätet. Ett av de första stegen är genomförandet av Klimatkontraktet i stadsdelen Hyllie, där MKB bygger det första bostadhuset.

[1] Koldioxidekvivalenter

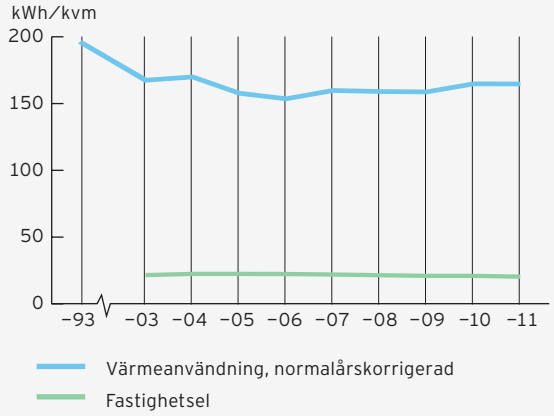
ENERGIANVÄNDNING

Trenden från 2010 med en ökande energianvändning för uppvärmning fortsatte under början av 2011 men bröts under senare hälften av året. Totalt sett blev resultatet oförändrat jämfört med 2010. MKB konstaterar att man inte kommer att nå miljömålen som är satta till 2012 och har därför under året gjort en översyn av energimål och handlingsplaner. Malmö stad har som övergripande mål att energianvändningen i stadens förvaltningar och bolag till 2020 ska ha minskat med 30 procent jämfört med den årliga genomsnittliga användningen år 2001-2005. Bolaget har en fast övertygelse att man ska kunna nå Malmö stads ambitiösa mål. Prioriterade åtgärder är hög energiprestanda vid nyproduktion, möjligheter att energiförbättra byggnaderna vid underhållsåtgärder, fortsatt driftoptimering och individuell mätning och debitering av varmvattnet.

Den positiva trenden med minskande fastighetselanvändning håller i sig. 2011 års minskning, 716 MWh, motsvarar den årliga hushållselanvändningen i 280 lägenheter. Sedan 2005 har användningen minskat med cirka 10 procent. Det är framför allt arbetet med MKB:s förebildsprojekt för belysning och tvättstugor som ger effekt.

MKB bygger 300-500 nya lägenheter per år och deras energiprestanda spelar stor roll för det totala miljöresultatet, inte minst då de utgör tillkommande energianvändning. Under året har arbetet med att utreda möjligheterna för passivhus, plusenergihus med flera alternativ fortsatt. Syftet är att finna handlingsvägar för att nå Europaparlamentets och -rådets direktiv om byggnaders energiprestanda. Arbetet har hittills resulterat i flera skärpningar i kravställandet på projekten. MKB:s funk-

ENERGIANVÄNDNING



tionsprogram innebär från 2011 att alla byggnader ska nå samma täthetskrav som passivhus och att samtliga projekt ska vara minst miljöklass C i Miljöbyggprogram Syd, vilket alltid innebär en skärpning jämfört med lagkraven. Då projektgenomförandena pågår under flera år kommer utfallet först i projekt som färdigställs om några år. MKB ser nu över energiambitionen i samtliga projekt som är i tidiga skeden, vilket hittills lett till att MKB avser påbörja något eller några projekt med ambitionen att bygga passivhus inom kort.

Under året har energiarbetet bland annat inneburit att inomhustemperaturgivare nu har monterats i cirka två tredjedelar av beståndet, vilket innebär att temperaturen kan fjärrmätas i syfte att öka såväl service som förutsättningarna för optimering. MKB testar också metoder för tilläggsisolering på två fasader i Rosengård, vilket kommer att utvärderas under nästa uppvärmningssäsong.

Varmvattnet står för cirka en tredjedel av energianvändningen för uppvärmning. Att kunna erbjuda kunderna individuell mätning och debitering av varmvattnet är en viktig åtgärd för att kunna minska energianvändningen för uppvärmning och ett sätt att göra MKB:s kunderbjudande grönare. Mätare installeras kontinuerligt vid stambyte, underhållsåtgärder och i nyproduktion. Hittills är cirka 1 500 lägenheter förberedda med mätare. 2011 har en affärsmodell tagits fram och MKB avser gå från ord till handling och börja erbjuda kunder denna möjlighet under 2012. Under året har även arbetet med att uppdatera vattensparutrustning fortsatt och hittills har cirka 15 000 lägenheter omfattats, vilket har gett en spareffekt på cirka 5 procent.

MKB satsar på förnybar energi. Ett första steg är att driva en pilotanläggning med solceller. Pilotanläggningen ger varje år drygt 5 MWh

BIOLOGISK MÅNGFALD

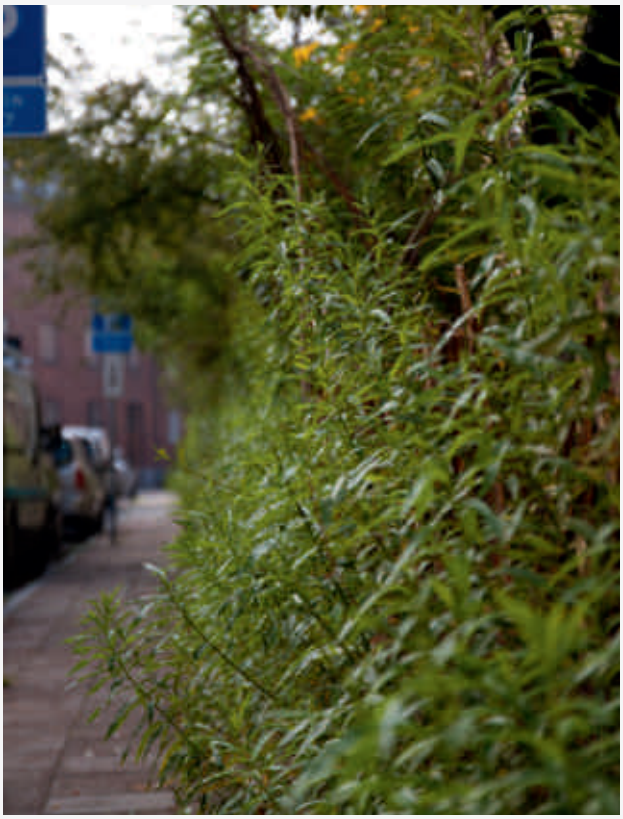
MILJÖMÅL: Främja urban biologisk mångfald.

Kunskap är den viktigaste faktorn för att förbättra den biologiska mångfalden genom det vardagsnära arbetet med skötsel och förädling av utemiljöerna. Under året har gårdsvandring testats som metod för att inspirera och öka kunskapen, vilket kommer fortsätta under 2012. MKB har också infört skärpta krav på grönytefaktor i funktionsprogrammet för nyproduktion. En grönytefaktor på 0,5 kommer att uppnås i flera projekt framöver.

MKB:s syfte är att genom ökad biologisk mångfald också öka kundupplevelsen, att människor ska kunna få naturlika upplevelser och även kretsloppsinsikt i sin närmiljö.

Stadsodlingen fortsätter att frodas, till exempel har odlingsnätverket i Seved med stöd från MKB anlagt och framgångsrikt odlat upp en potatisåker där MKB tidigare hade gräsmatta.

I Ekostaden Augustenborg har man tillsammans med de boende kunderna designat en ny bostadsgård med fokus på biologisk mångfald och gemenskap. Nya växter med lång blomningstid som är extra lockande för fjärilar och insekter har valts ut. Lekredskapen är gjorda av naturligt impregnerat robiniaträ.

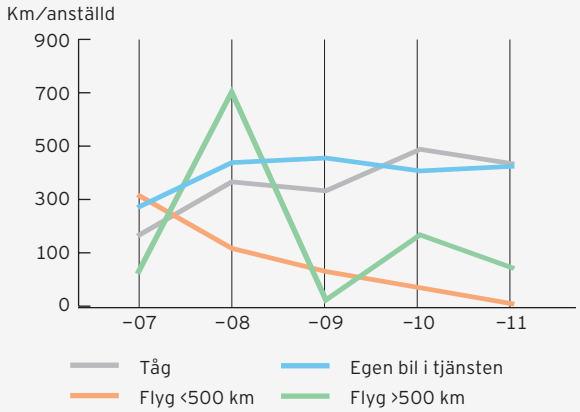


Stadsodling i Seved

TRANSPORTER

MILJÖMÅL: Minska MKB:s klimatpåverkan genom person- och varutransporter.

RESOR MED OLIKA TRANSPORTSLAG



Flygresor till och med 2010 är uppdelat på inrikes respektive utrikes istället för < > 500 km. Flygresor 2010 är exklusive världsutställningen i Shanghai som bolaget har klimatkompenserat för.

MKB:s resepolicy har sedan några år gett ett ändrat beteende för tjänsteresor och trenden med en stor andel tåg vid längre tjänsteresor håller i sig. Överlag har MKB:s tjänsteresor minskat under 2011, främst har flygresorna minskat.

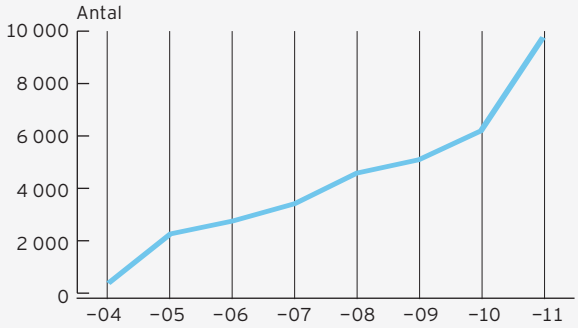
Andelen miljöbilar som används av MKB är oförändrad, då inga fordon har bytts ut under året. Räknat enligt Malmö stads nya skarpare miljöbilsdefinition har MKB 20 procent miljöbilar att jämföra med Malmö stad som har 39 procent. MKB ser mycket positivt på användning av tjänstecyklar och antalet har ökat något under året. Ändå har användningen av egen bil i tjänsten ökat något, en utmaning för bolaget inför 2012. MKB arbetar med att främja bilpooler bland annat genom ett pilotprojekt för studenterna som bor i Rönnens studenthus. Bolaget har under 2011 också initierat ett pilotprojekt för att använda bilpool för MKB:s tjänsteresor som kommer tas i bruk 2012.

Malmö stad, tillsammans med andra storstäder i Sverige och Trafikverket, har under året antagit skärpta gemensamma miljökrav avseende entreprenörers transporter, som MKB kommer arbeta in i kommande upphandlingar.

INOMHUSMILJÖ

MILJÖMÅL: MKB ska öka kundnöjdheten i inomhusmiljöfrågor.

ANTAL LÄGENHETER SOM HAR OMFATTATS AV INOMHUSMILJÖINVENTERING



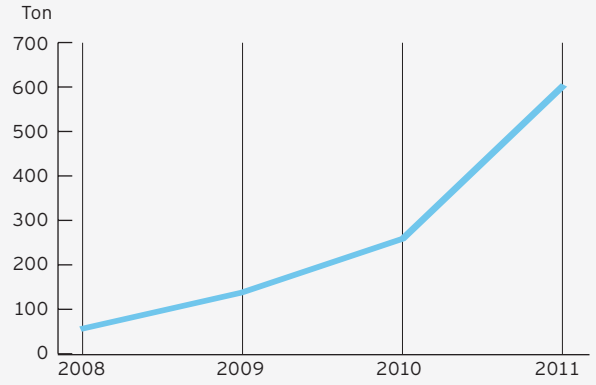
Omfattar avslutade och pågående inventeringar ackumulerade över tid.

MKB:s främsta verktyg inom detta miljömål är miljöinventering av inomhusmiljön (MIBB). Inventeringen startar med en inomhusmiljöenkät till kunderna, som ligger till grund för efterföljande besiktningar hos de kunder som upplever något problem med sin inomhusmiljö. Kundintresset är stort, svarsfrekvensen på enkäterna ligger på cirka 66 procent. 2011 har besiktningsupplägget utvecklats, vilket medfört att tempot har ökat. Lorensborg och Kroksbäck är de områden som tillkommit under året. Processen löper ofta över mer än ett kalenderår och slutrapporteringen kommer att ske under 2012. Det är svårt att nå ut till kunderna med information om hur ventilationssystemen ska användas, vilket gör att ventilationsproblem med följdproblem ofta upptäcks. MIBB:en är en del av lösningen på detta, då den ökar kunskapen hos både kunder och bolaget. Ett annat exempel är att blåbetong har påträffats i flera fastigheter i Lorensborg, vilket ökar risken för förhöjda radonhalter. Detta följs upp med spårfilms-mätningar. De mätningar som är klara för Lorensborg så här långt ligger dock väl under riktvärdet på 200 Bq/m^3. Senast 2020 måste alla byggnader vara kontrollerade och åtgärdade med avseende på radon. De mätningar MKB har gjort så här långt visar generellt på låga förekomster av radon.

AVFALL

MILJÖMÅL: Minska det osorterade restavfallet från bostads- och lokalhyresgäster.

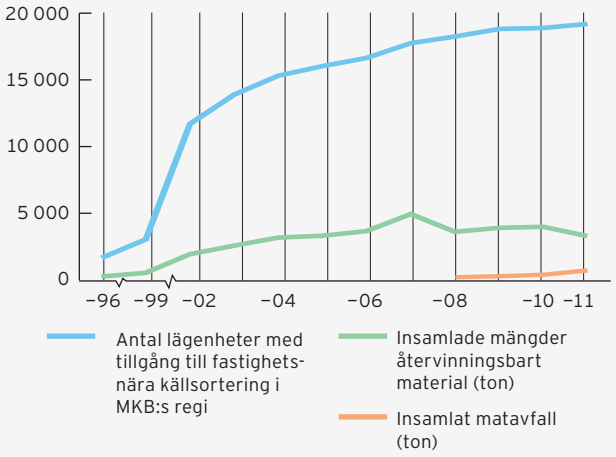
KÄLLSORTERAT MATAVFALL



Införandet av möjligheten av sortera matavfall har gått mycket bra under året och MKB nådde redan 2011 bolagets miljömål för 2012. 35 procent av kunderna har idag tillgång till matavfallssortering. Nästan 3 000 lägenheter har tillkommit under året. MKB bedömer möjligheterna som goda att nå Malmö stads krav om 100 procent till utgången av 2014. MKB står för cirka 30 procent av alla malmöhushåll som har tillgång till matavfallssortering idag.

Det matavfall som bolagets kunder har samlat in under 2011 räcker för att köra en gasbuss i Malmö mer än 17 000 mil, exempelvis linje 5 från Hyllie via Lorensborg, Centralen och Rosengård till Stenkällan fram och tillbaka 6 600 gånger.

KÄLLSORTERING



Av MKB:s kunder har 94 procent tillgång till fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar, i antingen MKB:s regi (85 procent) eller Förpacknings- och tidningsinsamlingens regi (9 procent). Utbyggnad till 100 procent är på gång, men takten begränsas av fysiska hinder och den kommunala planprocessen.

Inrapporterade mängder insamlade tidningar har minskat drastiskt jämfört med tidigare år. Detta kan bero på ett nytt system för beräkning hos den entreprenör som hämtar tidningarna.

Tack vare matavfallet som bolagets kunder har samlat in under 2011 har utsläpp av 180 ton fossil koldioxid undvikits och tack vare övrigt återvinningsmaterial ytterligare 3 700 ton koldioxid. Det är tillsammans lika mycket koldioxid som 550 genomsnittssvenskar släpper ut under ett helt år.

Trots att förutsättningarna för källsortering har ökat, både avseende matavfall och återvinningsmaterial, ökar restavfallsmängden något per lägenhet. Antalet invånare i Malmö ökar, vilket möjligen kan bidra, men det är också en trend i hela Sverige att konsumtionen ökar och därmed även de totala avfallsmängderna.

En mottrend i samhället handlar om återbruk och återanvändning. Detta fångades upp i några av de lokala miljömålen. I området Seved uppmärksammades frågan genom att föreningar i området tillsammans med MKB arrangerade en återbruksdag våren 2011 med alltifrån omstyling av möbler till krukväxtbyte. På Ekostadens dag som i år skedde i samverkan med Augustenborgsskolan var 2011 års tema återbruk och fair trade.

På Nydalatorgets dag som hade miljötema med fokus på matavfall var det premiär för minimiljöhuset, vilket var uppskattat hos barnen.

Minimiljöhus

PRODUKTER OCH MATERIALVAL SAMT FARLIGA ÄMNEN

MILJÖMÅL: Minska den negativa miljöpåverkan orsakad av produkter och material i MKB:s verksamhet.

MILJÖMÅL: MKB ska minska mängden farliga ämnen i den dagliga verksamheten.

Efter framgångsrika tester 2010 har MKB under 2011 infört bioteknologiska rengöringsmedel i all trappstädning, vilket är bättre för både människa och miljö. I de nya städprodukterna används jästsvampar som bearbetar smutsen. Behovet av ordinarie rengöringsprodukter har därför minskat med 5 000 liter per år.

MKB har under året arbetat med utfasning av plastgolv till förmån för parkett, vilket medfört att andelen parkett under året har ökat från cirka 25 procent till 44 procent. Syftet är att minska negativ miljö- och hälsopåverkan från mjukgörare och PVC i plastgolven. MKB:s policy är att parkett ska vara förstahandsvalet för alla rum utom kök och hall, där PVC får fortsätta läggas, till dess att andra alternativ hittats. För att göra det attraktivt för kunden att välja parkett vid tillval, har priserna på parkett sänkts. Arbetet fortsätter under 2012.

MKB har också beslutat att miljöklassa flera kommande byggprojekt enligt Miljöbyggnad. Avsikten är bland annat att kvalitetssäkra arbetet med produktval och att på ett enklare sätt kunna visa kunderna de miljösatsningar som görs.

Under året har bolaget fortsatt arbeta för att på ett säkert sätt förvara farligt avfall. Fler ändamålsenliga utrymmen på olika områden har tillkommit och personalen får utbildning i miljö och säkerhet av Sysav.

Arbetet med delmålet om uppföljning av MKB:s entreprenörer har varit delvis eftersatt och detta kommer bolaget att arbeta vidare med under 2012.

LOKALA MÅL

MILJÖMÅL: Samverkan med kunderna genom lokala mål.

I många miljöfrågor är samarbete med kunderna en avgörande faktor för att nå resultat. Under miljömålsperioden har MKB prioriterat att via de lokala målen hitta vägar att tillämpa MKB:s modell för dialog och samverkan, Görhan, i det dagliga miljöarbetet. Områdena har kommit olika långt, allt ifrån projekt där man har integrerat miljö och Görhan fullständigt, till att man har arbetat mer renodlat med något av perspektiven.

Många mål handlar om avfallsprocessen och bidrar till uppfyllelsen av miljömålen för avfall. I området Nydala har man exempelvis arbetat med Görhan vid införande av sortering av matavfall. Dialogen med kunderna har skett genom såväl bomöten som miljöfokus på Nydalatorgets dag. Dialogen med kunderna har lett till att engagerade kunder har medverkat i att informera och inspirera andra kunder i sitt miljöhus, vilket lett till bättre sortering och en högre utsorteringsgrad.

Ett annat exempel är att MKB har inlett samarbete med Malmö Naturskola för att bygga en ekolekplats i Segevång, som också kommer bli en mötesplats mellan det befintliga området och det nya som byggs på Östra Fäladsmarken.

Görhan tillämpas nu i allt fler processer. Under 2011 har MKB gått in det EU-stödda utvecklingsprojektet Climate Living in Cities Concept, CLICC, i samarbete med bland annat Malmö stad. Görhan kommer tillämpas i CLICC, där målet är att samverka med kunderna angående miljöfrågor kopplade till boendet och förbättringar som kan göras i samband med stambyten.

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.

Gröna tak – ett vackert sätt att anpassa städer till ett ändrat klimat

Havsuttern 4 i City är MKB:s senaste nyförvärv

RÖSTER

Röster om Skåne, Malmö och MKB

HEIDI AVELLAN, POLITISK CHEFREDAKTÖR, SYDSVENSKAN

HUR SER DU PÅ MALMÖS FRAMTID?

Det senaste decenniets nybyggen – Bron, Citytunneln, Högskolan, Västra hamnen med Turning Torso och Dockan, Malmö Arena, stadion – har berett väg för ett helt nytt klimat i staden. En framtidstro och optimism, kunskapsintensiva företag och kreativitet – i allt från graffiti och klubbliv till hållbar stadsutveckling.

Nu gäller det att förvalta detta och göra förändring till ett permanent tillstånd.

VILKA ÄR DE STÖRSTA UTMANINGARNA FÖR MALMÖ?

En utmaning överskuggar alla andra: att bryta segregationen.

Malmö har en ung befolkning med många språk och erfarenheter från alla världens hörn. Det borde vara en rikedom för en stad stadd i utveckling, inte minst med tanke på demografin i västvärlden: allt fler blir allt äldre, samhället förgubbas.

Men då måste alla vuxna ha chansen att jobba, bidra till välfärden och försörja sig själv – och alla unga måste ha chansen att gå ut skolan med godkända betyg och skaffa sig en relevant utbildning.

VILKEN ROLL SPELAR MKB FÖR MALMÖS UTVECKLING?

MKB har några viktiga utmaningar:

- bidra till att bryta segregationen genom att bygga samman stadsdelarna och underlätta företagsetableringar – som med bokalerna
- underlätta för unga att hitta hyreslägenheter till ett rimligt pris – så att flyttströmmen inte vänder
- fortsätta bidra till en arkitektoniskt spännande stad som i sin tur inspirerar till fler kreativa verksamheter – framtidens näringsliv.

PEHR ANDERSSON, NÄRINGSLIVSDIREKTÖR, MALMÖ STAD

VILKA ÄR DE STÖRSTA UTMANINGARNA FÖR MALMÖ?

För att Malmö ska vara en attraktiv stad måste den sociala hållbarheten öka. Det innebär att vi måste minska skillnaderna mellan olika delar i staden. Oavsett var man är född och bor ska alla malmöbor ha samma möjligheter och villkor för en bra barndom, en bra skola och ett bra liv i Malmö.

HUR BIDRAR DU I DITT ARBETE TILL ATT ÖKA MALMÖS ATTRAKTIONSKRAFT?

Malmö stads målsättning är att vara en attraktiv och hållbar stad. Vi arbetar långsiktigt med att skapa Sveriges bästa näringslivsklimat i Malmö genom att driva bra projekt och ta vettiga beslut för att stärka möjligheterna. Malmö ska vara en bra stad att bo, leva och driva företag i.

VILKEN ROLL SPELAR MKB FÖR MALMÖS UTVECKLING?

Det är viktigt att MKB är motor för hållbara lösningar i Malmö. Det gäller allt från hållbara renoveringar, starkt miljöfokus med dagvattenlösningar och odlingslotter, till projekt för att läka ihop staden och minska de ekonomiska klyftorna. Här är MKB en förebild.

INGER SELLERS, SAMHÄLLSPLANERARE, REGION SKÅNE

VILKA ÄR DE STÖRSTA UTMANINGARNA FÖR SKÅNE?

Sett utifrån bostadsmarknaden finns risken att bristen på bostäder kan bli en tillväxthämmande faktor i Skåne. Med tillväxt och regional utveckling kommer nödvändigheten av att ha en väl fungerande bostadsmarknad där det finns tillräckligt med bostäder av alla upplåtelseformer.

HUR BIDRAR DU I DITT ARBETE FÖR ATT ÖKA SKÅNES ATTRAKTIONSKRAFT?

Det handlar dels om hela sjuk- och tandvården och Skånetrafiken, dels om det regionala utvecklingsuppdraget och infrastrukturplaneringen. Region Skåne tar fram det regionala utvecklingsprogrammet för Skåne. Region Skåne funderar nu på att påbörja ett särskilt projekt om ökat bostadsbyggande i Skåne. Projektet skulle bland annat ta fram ett regionalt kunskapsunderlag om den regionala bostadsmarknaden och hur den fungerar. Många kommuner i Skåne efterfrågar ett sådant underlag.

VILKEN ROLL SPELAR MKB FÖR SKÅNES UTVECKLING?

MKB har stor betydelse för Malmö men också för den regionala bostadsmarknaden. Det är nödvändigt att det finns tillräckligt med bostäder i alla upplåtelseformer och som kan passa människor i alla skeden i livet. I projektet TITA belyses bland annat effekterna av etableringen av ESS och MAX IV. Här konstateras att det kommer att behövas ett utbud av mer flexibla bostäder som till exempel hyresrätten.

FASTIGHETSBESTÅND OCH KUNDSTRUKTUR

MKB är den största fastighetsägaren på bostadsmarknaden i Malmö. Bolagets andel av hyreslägenheterna är 33 procent. Under 2011 ökade MKB:s bestånd med 301 lägenheter, varav 283 är nyproducerade. Under året förvärvade bolaget fastigheten Havsuttern 4, med 18 lägenheter och 4 lokaler.

Fastigheten Havsuttern 4, på Södra Förstadsgatan i centrala Malmö, är ritad av arkitekt Alfred Lindgren. Husets byggdes 1902 med en rikt ornamenterad fasad i jugendstil. Huset totalrenoverades 2010-2011 av dåvarande ägaren och tilldelades Årets stadsbyggnadspris, kategori bostäder, strax efter förvärvet. I ombyggnaden har fasaden återställts till ursprungligt skick och lägenheterna har moderniserats med en hög ambition att bevara och återskapa sekelskiftets charm.

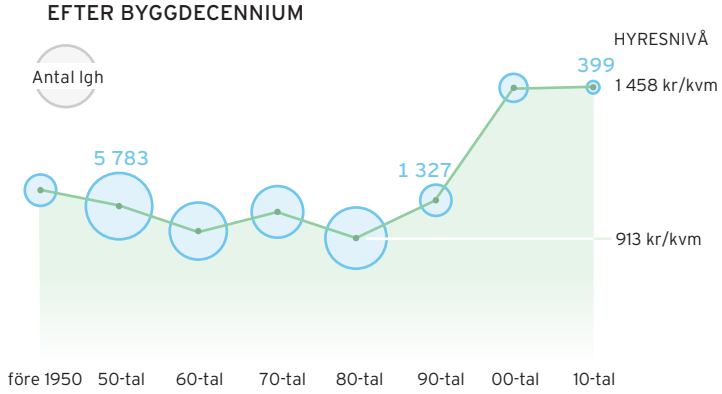
Ett av MKB:s övergripande mål är att företaget i alla delar av staden ska erbjuda ett brett utbud av prisvärda lägenheter. Under 2011 har MKB genom sin nyproduktion etablerat sig i tre nya områden; Östra Skrävlinge, Riseberga och Ön i Limhamn. MKB kommer dessutom att vara först ut med att bygga bostäder i Hyllie. De 89 lägenheterna i Hyllie beräknas vara inflyttningsklara fjärde kvartalet 2013.

KUNDSTRUKTUR

Sedan början av 2000-talet har omflyttningen i MKB:s bostäder legat kring 12 procent. Det får anses vara relativt lågt och kan bero på bostadsbristen i staden, eller vara ett tecken på att hyresgästerna trivs. Lägst omflyttning har Kulladal/Gröndal/Lindeborg med 6,2 procent. Högst omflyttning har Bunkeflostrand med 23,1 procent, Fridhem 19,3 procent och Möllevången 16,7 procent. Noterbart är att i området Herrgården i Rosengård, där MKB 2006 förvärvade 300 lägenheter med kraftigt eftersatt underhåll, har omflyttningen halverats till mycket låga 7,5 procent efter MKB:s omfattande satsningar i området.

En annan anledning till den låga omflyttningen är att skillnaden i hyra mellan nyproducerade hyresrätter och befintligt bestånd är för stor. Det innebär att de flyttkedjor som nyproduktionen ger upphov till blir korta och inte frigör lägenheter i tillräcklig omfattning som kan efterfrågas av betalningssvaga grupper, exempelvis ungdomar.

LÄGENHETERNAS MEDELHYRA OCH ANTAL EFTER BYGGDECENNIUM



MKB:S FASTIGHETSBESTÅND 2011
2012-01-01

	Yta (Tkvm)	Andel	Hyra (Mkr)	Andel
Bostäder	1 531	91%	1 544	89%
Lokaler	158	9%	147	9%
Bilplatser			36	2%
Summa	**1 689**	**100%**	**1 727**	**100%**

LÄGENHETER	Antal lgh	Andel
A–läge	4 698	21%
B–läge	10 255	45%
C–läge	7 586	34%
Summa	**22 539**	**100%**

YTA	Yta (Tkvm)	Andel
A–läge	377	22%
B–läge	696	41%
C–läge	616	37%
Summa	**1 689**	**100%**

HYRA	Hyra (Mkr)	Andel
A–läge	458	26%
B–läge	707	41%
C–läge	562	33%
Summa	**1 727**	**100%**

MARKNADSVÄRDE	Värde (Mkr)	Andel
A–läge	6 924	36%
B–läge	7 600	40%
C–läge	4 559	24%
Summa	**19 083**	**100%**

FAKTA:

- MKB:s andel av Malmös hyreslägenheter har minskat marginellt under året och utgör nu strax under 33 procent av marknaden.
- Beståndet värderas till 19,1 miljarder kronor.
- MKB äger 281 bebyggda fastigheter, en ökning med 6 fastigheter jämfört med 2010.
- Totalt innehåller fastigheterna 22 539 lägenheter, varav 575 studentlägenheter och 689 seniorlägenheter.
- MKB förvaltar ytterligare 404 studentlägenheter åt Stadsfastigheter, varav 144 lägenheter är avsedda för internationella studenter.
- De samlade hyresintäkterna var 1,7 miljarder kronor.
- Den samlade förvaltningsytan är 1 689 318 kvadratmeter (1 667 049). Sedan år 2000 har ytan ökat med 11,7 procent.
- Taxeringsvärdet var 13 miljarder kronor (12,9).

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, Västra hamnen och Ön i Limhamn.
- MKB:s marknadsandel av hyreslägenheter i A-lägen är 17 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, Östervärn och Östra Skrävlinge.
- MKB:s marknadsandel av hyreslägenheter i B-lägen är 43 procent.

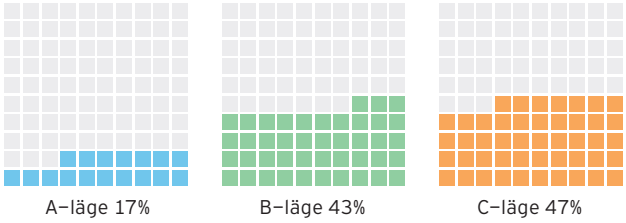
FASTIGHETER I C-LÄGEN

- 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 miljonprogramsområdena såsom Nydala, Holma, Kroksbäck och Rosengård.
- MKB:s marknadsandel av hyreslägenheter i C-lägen är 47 procent.

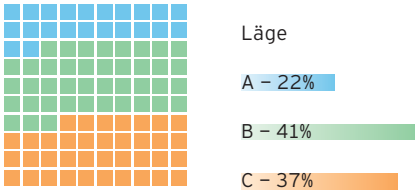
LOKALANDEL

Andelen lokaler utgör cirka 9 procent av total area och består uteslutande av ytor som är integrerade i bostadsbeståndet. Lokalerna är huvudsakligen uthyrda till företag med verksamheter som kompletterar boendet med olika former av serviceverksamhet. 55 procent av hyresintäkten kommer från avtal som löper ut under de kommande två åren. 9 procent av intäkterna kommer från avtal tecknade till 2016 eller längre.

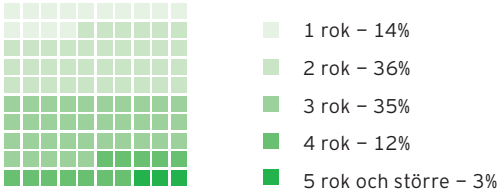
MKB:S MARKNADSANDELAR
(antal hyresrätter i Malmö)



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

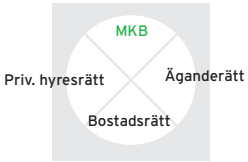


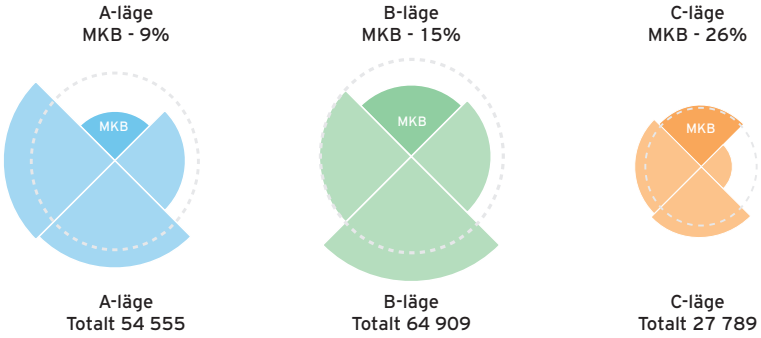
MKB:S LÄGENHETSSTORLEKAR



MARKNADSANDELAR
(antal bostäder i Malmö, totalt 147 253, i respektive läge, 2010-12-31)

Streckad linje visar tänkt jämviktsfördelning 25 procent för respektive upplåtelseform.





ANDEL BOSTÄDER I RESPEKTIVE LÄGE	Totalt Malmö	A–läge	B–läge	C–läge
Hyresrätt MKB	15%	9%	15%	26%
Hyresrätt privat	31%	38%	25%	32%
Bostadsrätt	39%	37%	41%	35%
Äganderätt	15%	16%	19%	7%
Totalt hyresrätt	46%	46%	40%	59%
Summa total	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

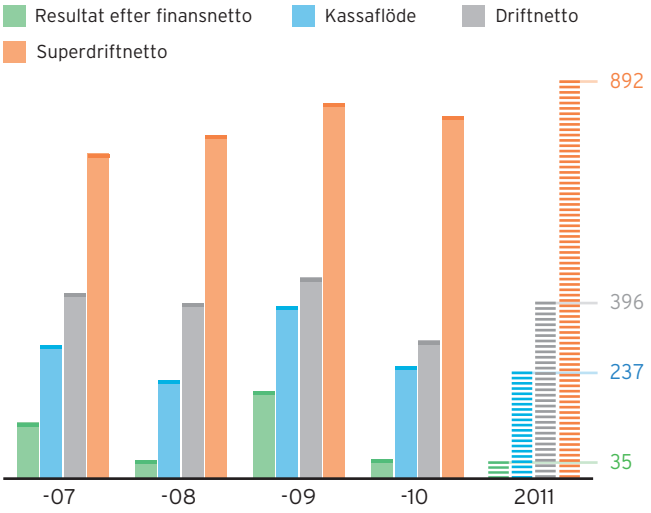
Källa: Malmö stad

RESULTATSTRUKTUR

MKB:s resultat efter finansnetto låg under 2011 i linje med föregående års nivå, 35 miljoner kronor (42). Det underliggande resultatet har dock stärkts kraftigt. Trots bibehållen mycket hög underhållsnivå har driftnettot förbättrats med 88 miljoner kronor till 396 miljoner (308). Det beror framför allt på mild vinter, effektiviseringar och ökade hyror.

Bolagets långsiktiga resultatförmåga – uttryckt som superdriftnetto (driftnetto före underhåll) – har stärkts. Superdriftnettot ska långsiktigt svara för bolagets förmåga att betala räntor och underhåll. Superdriftnettot ökade med närmare 10 procent till 532 kronor per kvadratmeter, totalt 892 miljoner kronor. De senaste fem åren har superdriftnettot i genomsnitt ökat med närmare 5 procent per år. Eftersom underhåll och räntor varierar över tiden ökar betydelsen av att den underliggande resultatförmågan utvecklas stabilt.

RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESUTVECKLING (Mkr)



Under senare år har bolagets underhållsvolym ökat kraftigt. 2011 uppgick volymen till 296 kronor per kvadratmeter (300) – en nivå som kommer att bestå under det kommande decenniet. Det är 125 kronor mer än genomsnittet för kommunägda bostadsbolag 2010, vilket motsvarar 210 miljoner kronor.

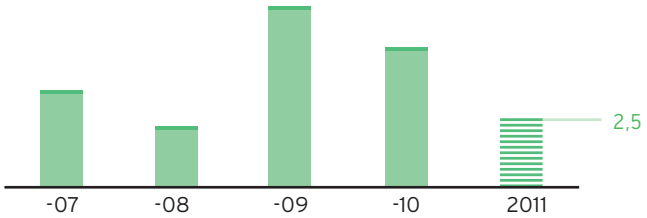
Den genomsnittliga räntekostnaden för bolaget uppgick till 3,5 procent (1,5), motsvarande 160 miljoner kronor netto. Av kostnaderna utgör 0,5 procent, eller 24 miljoner kronor, värdedifferenser avseende räntederivat.

För att kunna behålla bolagets finansiella kapacitet i ljuset av det mycket omfattande underhållsbehovet de kommande åren och en återgång till normala räntenivåer krävs resultatförbättringar framöver – både i form av reala hyreshöjningar och i produktivitetsförbättringar. Reala hyreshöjningar behövs också för att få bostadsmarknaden att fungera effektivare. Inom bolaget pågår ett program, benämnt 100-jakten, som syftar till höjning av produktiviteten.

Direktavkastningen på bokfört fastighetsvärde uppgick 2011 till 5,7 procent (4,7). Totalavkastningen, baserat på fastigheternas marknadsvärden, uppgick till 10,1 procent (2,8), fördelat på 2,3 procent (1,9) i direktavkastning och 7,8 procent (0,9) i värdeförändring.

Räntetäckningsgraden 2011 minskade till 2,5 (5,1) beroende på ökade räntekostnader under året.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD
(Resultat efter finansnetto plus avskrivningar plus upp- och nedskrivningar av fastigheter plus räntenetto delat med räntenetto)



MARKNAD OCH HYRESINTÄKTER

Även 2011 har kännetecknats av fortsatt stor brist på hyreslägenheter. I genomsnitt under året har vakanserna uppgått till cirka 0,5 procent, vilket är något högre jämfört med föregående år. Vakanserna beror på den ökade volymen lägenhetsrenoveringar och moderniseringar. Merparten av lägenheterna var kontrakterade för senare inflyttning. Omsättningen på kunder uppgick till 11,4 procent (10,6), vilket reflekterar obalansen på hyresmarknaden i Malmö; erfarenhetsmässigt torde en balanserad hyresmarknad uppvisa en omsättning runt 15-20 procent.

Den genomsnittliga bostadshyran i januari 2012 var 1 008 kronor per kvadratmeter. Förhandlingarna om 2012 års hyror var vid bokslutstillfället inte avslutade.

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 800 och 900 kronor per kvadratmeter, medan lägenheter i A-lägen har snitthyror mellan 950 och 1 200 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.

Under 2011 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 20 100 lägenheter värderats enligt det nya systemet.

När övriga bruksvärderingar avslutats nästa år är det bolagets ambition att tillsammans med Hyresgästföreningen påbörja en uppdatering av den så kallade Malmömodellen som ska ligga till

grund för en förnyad värdering av samtliga lägenheter. Syftet med översynen är att få en löpande anpassning av hyressättningen för att därigenom stödja hyresmarknadens funktionssätt.

LOKALER, ÅRSHYROR OCH YTOR
2012-01-01

Lokaltyp	Årshyra Mkr	Andel %	Uthyrningsbara ytor Tkvm	Andel
Kontor	31	21	29	19
Butiker	44	30	39	25
Kommunal service	52	35	46	29
Övriga	20	14	44	28
Summa	**147**	**100**	**158**	**100**

LOKALHYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER

	Årshyra Mkr	Andel %
2012	30	20
2013	37	25
2014	43	30
2015	23	16
2016 och senare	13	9
Summa	**147**	**100**

DRIFTKOSTNADER

MKB:s driftkostnad, exklusive underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, minskade 2011 med 3 procent till 424 kronor per kvadratmeter. Minskningen är hänförlig till mild vinter och effektivitetsförbättringar. De totala driftkostnaderna har under flera år legat under snittet för kommunägda bostadsbolag. Kostnadsnivån ska ses i relation till MKB:s kundstruktur med en hög andel barnfamiljer i många områden och hög boendetäthet. Kostnader för central administration ingår i driftkostnadsbegreppet.

DRIFTKOSTNADER (kr/kvm)	2011	2010
Reparationer/Skador	53	49
Skötsel, inre och yttre	91	92
Renhållning	22	21
Vatten	33	31
El	30	34
Administration	77	82
Ersättning till Hyresgästföreningen	4	4
Värme	97	107
Kabel–TV, bredband	5	9
Övriga driftkostnader	12	10
Summa	**424**	**439**

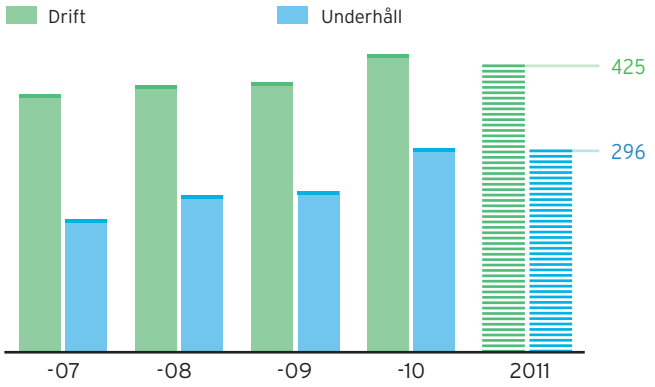
UNDERHÅLLSKOSTNADER

MKB:s fastigheter är i gott skick och underhålls fortlöpande enligt plan. 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. 2011 uppgick kostnaderna till 296 kronor per kvadratmeter (300). Det ska jämföras med snittet för SABO-företagen som uppgick till 171 kronor år 2010.

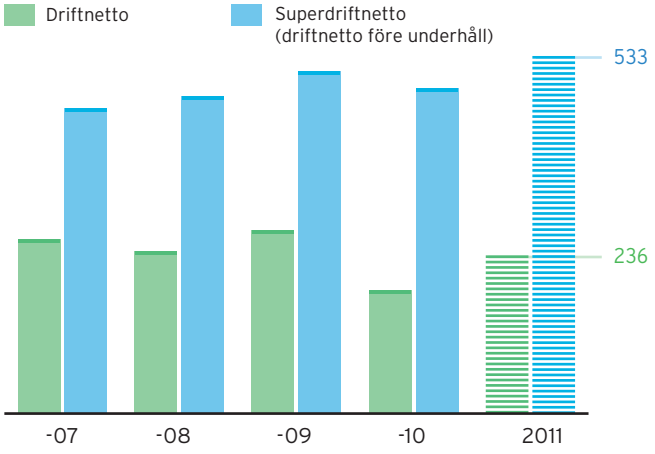
Skälet till de ökade insatserna är åldersstrukturen på fastigheterna. Utöver fastigheternas ytterskal – fönster, tak och fasader – handlar det bland annat om renovering av stammar, badrum och kök. Under den kommande tioårsperioden bedöms den årliga kostnadsnivån ligga kvar på 2010-2011 års nivå. Därutöver tillkommer investeringar i kvalitetsökningar på cirka 75-100 kronor per kvadratmeter. Sammanlagt innebär det en årlig underhålls- och investeringsvolym i beståndet på cirka 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 2011 till 40 kronor per kvadratmeter.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER (kr/kvm)



DRIFTNETTO (kr/kvm)



FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatten uppgick 2011 till 38 miljoner kronor (37), 22 kronor per kvadratmeter. Bolagets latenta fastighetsskatt är mycket låg. Denna definieras som den återstående skattereduktion som lämnas på fastigheter med värdeår 2001 och yngre. Denna reduktion uppgår till 4 miljoner kronor, 3 kronor per kvadratmeter, och bortfaller successivt till och med år 2019.

SKATTESITUATION

Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på fastigheterna och skattemässigt värde uppgick vid utgången av 2011 till 953 miljoner kronor (941). MKB har inga obeskattade reserver.

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 strävar efter att ha bred tillgång till såväl finansieringskällor som tekniker för att optimera ränte- och finansieringsrisker. Bolagets publika finansiering – certifikat och obligationer – står för cirka tre fjärdedelar av upplåningen. Merparten av lånen är kortfristiga, men omgärdas av räntetak och kreditlöften för att möta ränte- och finansieringsrisker. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 4,3 år med hänsyn tagen till derivat. Medelräntesatsen var vid samma tidpunkt 2,6 procent inklusive periodiserat marknadsvärde för derivat. Den finansiella nettoskulden ökade under året med 280 miljoner kronor till cirka 4,5 miljarder kronor.

I spåren av finanskrisen har kostnaderna för finansiering med lång kapitallöptid ökat avsevärt oavsett om upplåningen har skett över bank eller emission av obligationer. I syfte att erhålla lång kapitallöptid till låg kostnad har bolaget tre "obligationspaket" på sammanlagt 1,2 miljarder kronor med återstående löptider på mellan 1,5 och 3 år. Paketen innehåller upplåning i form av obligationer och lån, placering i bostadsobligationer och upplåning via repomarknaden. Paketens ränterisker är neutraliserade. Upplägget höjer bruttolåneskulden i motsvarande mån.

RÄNTEKOSTNADER

Den sedan mycket lång tid konsekvent tillämpade inriktningen: rating, kort finansiering skyddat av räntetak och långa kreditavtal samt hög andel publik finansiering, har gjort att MKB över tid haft mycket låga finansieringskostnader. Under 2011 uppgick den genomsnittliga räntekostnaden till 3,5 procent (1,5), varav värdedifferenser avseende derivat höjde kostnaden med 0,5 procent.

LÅNEPORTFÖLJ

Den totala låneportföljen på 5,8 miljarder kronor är fördelad på certifikat (2,5 miljarder kronor), obligationslån (1,0 miljarder kronor), lån på repomarknaden (0,8 miljarder kronor), två bilaterala lån (1,0 miljarder kronor) samt lån av Malmö stad (0,5 miljarder kronor). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive derivatpositioner, uppgick vid årsskiftet till 4,3 år (2,5). Medelräntesatsen uppgick vid samma tidpunkt till 2,6 procent inklusive periodiserat marknadsvärde för derivat. För att minska finansieringsrisken har bolaget försäkrat sig om fleråriga kreditlöften från flera banker. Med beaktande av kreditlöftena uppgick den genomsnittliga medellöptiden för lånen till 3,7 år.

Derivatpositionerna (exklusive de räntebytesavtal som är knutna till ovan nämnda paket) bestod vid årsskiftet av nio räntetak och fyra räntebytesavtal. Räntetaken hade en volym om 8,0 miljarder kronor med längsta löptid december 2015 och medellöptid på 1,9 år (1,4). Strikenivån är 4,0 procent på samtliga räntetak. Räntebytesavtalen, så kallade swaps, har en volym på 1,3 miljarder kronor med en genomsnittlig löptid på 3,4 år och en marknadsräntenivå på i snitt 1,9 procent. Derivaten redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendationer till marknadsvärdet på bokslutsdagen, netto -20,2 miljoner kronor.

MKB har tillgång till en borgen eller lån från Malmö stad på hela MKB:s upplåning, dock högst 6 miljarder kronor varav 1,5 miljarder var utnyttjat vid årsskiftet. MKB betalar marknadsmässig avgift för att kompensera för de bättre villkor som dessa åtaganden innebär. Den publika finansieringen – certifikat och obligationer – vilar på bolagets rating. Inga av MKB:s uttagna pantbrev (2,4 miljarder kronor) var belånade vid årsskiftet.

RÄNTEKOSTNADER

2006	2007	2008	2009	2010	2011
2,3%	3,6%	4,5%	1,7%	1,5%	3,5%

LÅN OCH RÄNTEBÄRANDE TILLGÅNGAR
2011-12-31

Mkr	Låneram*	Varav utnyttjat	Andel %	Ränta %	Säkerställning
Certifikatprogram	4 000	2 458	43	2,8	Rating
Repo-lån**	1 140	820	14	2,4	Obligationer
Bilaterala lån	–	1 000	17	3,5	Borgen
Obligationslån	–	1 000	17	3,6	Rating
Direktlån Malmö stad	1 000	494	9		
Kreditlöften	3 700	–	–		Borgen och pantbrev
Checkräkningskredit	100	–	–		Pantbrev
Summa lån		**5 772**	**100**		
Bostadsobligationer		1 156			Se not 16
Bank		71			
Summa räntebärande tillgångar		1 227			
Finansiell nettoskuld		**4 545**			

* Omedelbart lyftbara krediter uppgår till 2 778 miljoner kronor
** Försäljning av bostadsobligationer med avtal om återköp, så kallat repoavtal

Renovering av tak, Mellanheden

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELL NETTOSKULD
2011-12-31

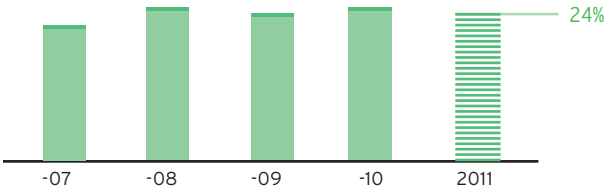
	RÄNTEFÖRFALL EXKL DERIVAT			RÄNTEFÖRFALL INKL DERIVAT		LÅNEFÖRFALL		LÅNEFÖRFALL INKL KREDITAVTAL	
	Mkr	Räntesats	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Andel
2012	4 545	2,8%	100%	545	12%	2 545	56%	–	–
2013	–	–	–	–	–	500	11%	845	19%
2014	–	–	–	2 000	44%	500	11%	1 500	33%
2015	–	–	–	2 000	44%	1000	22%	1 000	22%
2016	–	–	–	–	–	–	–	1 200	26%
MEDELRÄNTA	–	2,8%	–	2,6 %	–	–	–	–	–
MEDELLÖPTID	–	–	0,2 år	–	4,3 år	–	1,4 år	3,7 år	–
SUMMA	4 545		100%	4 545	100%	4 545	100%	4 545	100%

KREDITVÄRDIGHET

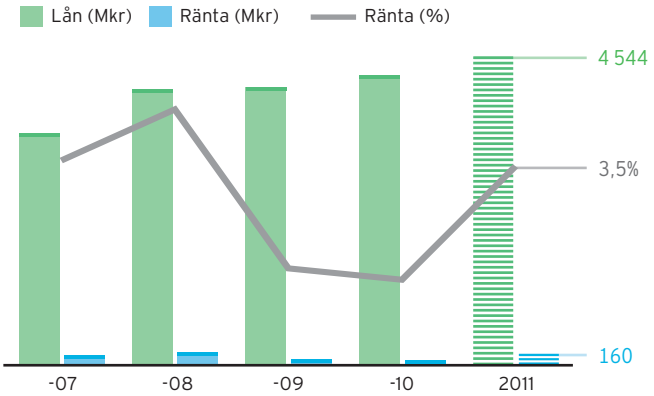
MKB är sedan 1998 kreditvärderat av Standard & Poor's. Bolagets rating för långfristig internationell upplåning höjdes under året från A+ till AA-. Det aktuella kreditbetyget är:

- AA- (stable) för långfristig internationell upplåning
- A1 för kortfristig internationell upplåning
- K1 för kortfristig inhemsk upplåning

BELÅNINGSGRAD
Räntebärande nettoskuld i procent av fastigheternas marknadsvärde



LÅNESKULD OCH RÄNTA



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 25 miljoner kronor med möjlighet att i vissa situationer gå upp till 31 miljoner. Det innebär att om de sannolika ränteförändringarna inträffar får värdeförändringen inte överstiga 25 miljoner respektive 31 miljoner.

Den 31 december 2011 var riskutnyttjandet 12,2 miljoner kronor (21,4).

RÄNTEKOSTNADER VID ALTERNATIV RÄNTEUTVECKLING

Marknadsränta, Mkr*	2012	2013	2014	2015	2016
2,0%	92	93	94	94	93
3,0%	125	116	133	133	132
4,0%	157	158	171	173	172
5,0%	126	151	180	196	211

*Ränta på nettolåneskuld 4 545 Mkr (2011–12–31)

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 två år. Dessutom ska MKB ha likvida medel och/eller bekräftade kreditlöften, som uppgår till minst 15 procent av den totala låneskulden. Den 31 december 2011 var den återstående kapitalbindningen i MKB:s låneportfölj 3,7 år. Summan av likvida medel och bekräftade kreditlöften var 3,8 miljarder kronor, varav outnyttjade krediter uppgår till 3,7 miljarder. Omedelbart lyftbara krediter uppgår till 2,8 miljarder kronor.

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 2012

Låneskulden beräknas öka med 400-500 miljoner kronor under 2012 med anledning av pågående och planerade investeringar. Räntekostnaderna beräknas bli lägre 2012 i takt med att förfallande krediter omsätts till en lägre marknadsränta. Med hänsyn till skärpta kapitaltäckningsregler och ökade räntespreadar kommer bolaget i ökad grad att låna direkt av Malmö stad i syfte att effektivisera kommunkoncernens finansieringskostnader.

Det går snabbt och är miljövänligt att använda klätterrep när växtligheten på Konsthallens väggar ska klippas

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Värdet på MKB:s fastigheter ökade totalt sett under 2011 med 10 procent (2,5) till 19,1 miljarder kronor (17,3) (värdetidpunkt januari 2012). Efter justering för nytillkomna och sålda fastigheter, värda 392 miljoner kronor, har värdeförändringen under året uppgått till 7,8 procent. Direktavkastningen var 2,3 procent (1,9) och totalavkastningen uppgick därmed till 10,1 procent (2,8).

MKB:s fastigheter är bokförda till 7,5 miljarder kronor (7,0). Det motsvarar 4 452 kronor per kvadratmeter (4 226). Fastigheternas marknadsvärde bedöms av MKB till 19,1 miljarder kronor, vilket motsvarar 11 298 kronor per kvadratmeter (värdetidpunkt januari 2012). Till grund för värderingen ligger en intern värdering av samtliga fastigheter, med 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 avkastningsbaserad metod, där framtida driftnetton, räntebidrag och större underhållsbehov samt restvärdet vid kalkylperiodens slut bedömts för varje enskild fastighet. För kalkylering har analysverktyget Datscha använts. Antaganden kring drifts- och underhållsnivåer samt avkastningskrav har validerats av auktoriserade fastighetsvärderare på NAI Svefa, som även har ställt fastigheternas marknadsvärden i relation till ortsprismetoden. Värderingen baseras på hyresnivån i januari 2012. 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 300-570 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 400 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 5,4 procent (5,5). Tabellen visar i sammandrag direktavkastningen i olika delar av staden.

Räntebidragen beräknas avvecklade 2012.

REFERENSTABELL DIREKTAVKASTNING BOSTÄDER (%)

OMRÅDE	2011	2010
Augustenborg	5,5	5,5
Bellevuegården	5,0	5,0
Fridhem	3,5	3,5
Holma	6,0	6,0
Lorensborg	5,0	5,0
Mellanheden	4,25	4,25
Rörsjöstaden	4,25	4,25
Sorgenfri	5,5	5,5
Törnrosen	6,5	6,5
Västra hamnen	4,0	4,25

Samtliga indata i värderingsmodellen framgår av tabellen nedan.

Värdetidpunkt	Januari 2012
Kalkylperiod	10 år
Inflation	2 %
Hyresutveckling per år	2,5 % år 2012, rest. år 2 %
Drift- och underhållskostnad, medel	400 kr/kvm
Driftkostnadsutveckling	2 %
Underhållsutveckling	2 %
Vakansgrad Bostäder	0,1 - 0,6 %
Vakansgrad Lokaler	0 - 10 %
Kalkylränta	5,5 - 10 %
Direktavkastningskrav (bostäder)	3,5 - 6,60 % (medel 5,4 %)

BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet på MKB:s fastighetsbestånd bedömdes vid värderingstidpunkten i januari 2012 till 19,1 miljarder kronor. Det bedömda marknadsvärdet i januari 2011 var 17,3 miljarder kronor. Efter justering för nytillkomna och sålda fastigheter, värda 392 miljoner kronor, har värdeförändringen ökat med 7,8 procent.

OMRÅDE – MARKNADSVÄRDE

OMRÅDE	Totalyta, kvm	Marknadsvärde, Mkr	Ytandel	Andel av värde	Avkast.krav	Kr/kvm
A	376 792	6 924	22%	36%	4,11%	18 376
B	695 969	7 600	41%	40%	5,51%	10 921
C	616 291	4 559	36%	24%	6,23%	7 397
Summa	**1 689 052**	**19 083**	**100%**	**100%**		
Medelvärde					**5,47%**	**11 298**

KÄNSLIGHETSANALYS

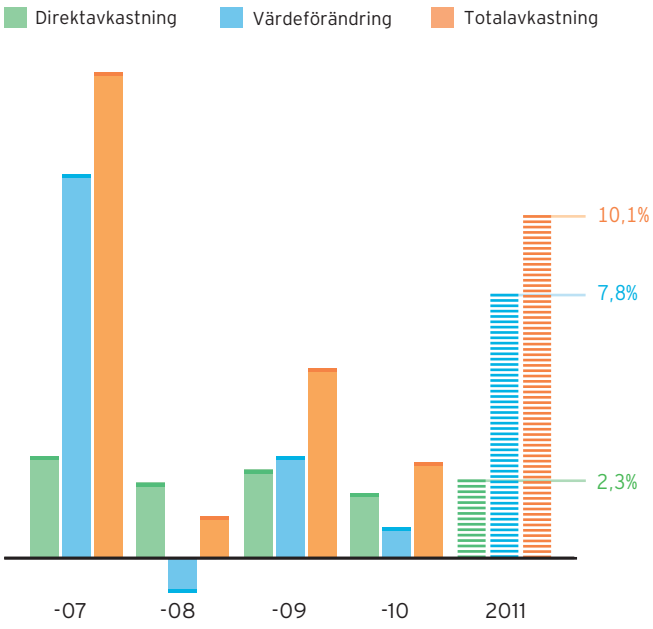
En känslighetsanalys har gjorts för att belysa vad olika faktorer har för effekt på marknadsvärdet. Resultatet av analysen framgår av tabellen nedan.

	Känslighet %	Justerat värde Mdr	Förändring %
Marknadsvärde	–	19,1	–
Driftkostnader (momentan)	1,0	19,0	–1
Hyresökning (momentan)	1,0	19,4	2
Hyresökning (momentan)	3,0	20,1	5
Direktavkastning minskning	0,5	21,0	10
Direktavkastning minskning	1,0	23,5	23
Direktavkastning ökning	0,5	17,5	–9

FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING

Totalavkastningen för fastighetsbeståndet, det vill säga direktavkastningen plus årets värdeförändring, uppgick till 10,1 procent (2,8). 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 2,3 procent (1,9). Det gav tillsammans med värdeförändringen på 7,8 procent (0,9), exklusive nytillkomna fastigheter, en totalavkastning för beståndet på 10,1 procent (2,8).

FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING (%)



REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET

ÖVERVÄRDE

Det sammanlagda värdet av de färdigbyggda fastigheterna var vid årsskiftet 19,1 miljarder kronor, vilket motsvarar 11 298 kronor per kvadratmeter. Med utgångspunkt från marknadsvärdet beräknas fastigheternas övervärde till 11,6 miljarder kronor. Det är en ökning med cirka 12 procent från förra året.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet uppgick vid årsskiftet till 13,0 miljarder kronor (12,9) eller 7 705 kronor per kvadratmeter (7 743). Det totala taxeringsvärdet uppgick till 68 procent av det bedömda marknadsvärdet (74).

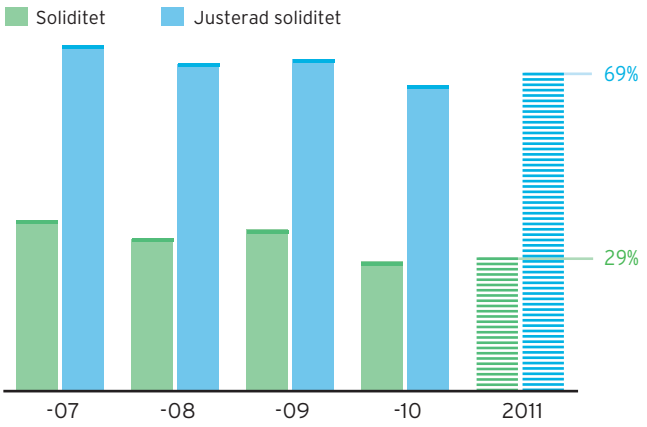
Mkr	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	3 192	8 883	12 075
Lokaler	202	767	969
Summa	**3 394**	**9 650**	**13 044**
Därav tomträtt	(66)	(229)	(295)

JUSTERAD SOLIDITET

Bolagets redovisade egna kapital uppgår till 2,6 miljarder kronor och soliditeten till 29 procent. Med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, 11,6 miljarder kronor, kan den justerade soliditeten, utan justering för skatteeffekter, beräknas till 69 procent. De olika värderingsbegreppen sammanfattas nedan.

	Fastighets-värde Mkr	Fastighets-värde kr/kvm	Eget kapital	Soliditet
Enligt bokföringen 2011–12–31	7 520	4 452	2 588	29%
Enligt marknads-värden	19 083	11 298	14 151	69%

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



RISKFAKTORER OCH RISKHANTERING

Integrerat risktänkande

All affärsverksamhet är utsatt för risker. För att få en tydlig bild av dessa risker och hur de kan hanteras har MKB en strategi för riskhantering, vars syfte är att identifiera, mäta och förhindra att risker blir verklighet. Riskanalysen revideras årligen.

MKB skiljer på strategiska risker (den generella utvecklingen på bostadsmarknaden, nyproduktion och hyressättning), operativa risker (underhåll och återinvesteringar, IT-säkerhet, skadehantering, miljö, arbetsmiljö, varumärke och korruption), legala risker och finansiella risker. Övergripande trygghet och säkerhet ses som en del av affärsstrategin och målet är att dessa frågor ska vara en del av den dagliga operativa verksamheten.

Under 2011 gjordes en uppföljning av handlingsplanerna för de operativa riskerna och krisledningsorganisationen. Under året gjordes en övergripande kartläggning av systemen för intern styrning och kontroll som kommer ligga till grund för fördjupning av det systematiska arbetet. Finanspolicyn uppdaterades i december.

I samarbete med Stadskontorets trygghets- och säkerhetsfunktion (ATOS) planeras under 2012 dels en övning med bolagets krisledningsgrupp, dels en uppdatering av risk- och sårbarhetsanalysen.

STRATEGISKA RISKER

MARKNADSRISK

Försämrat konjunkturläge och/eller regional konkurrenskraft med stigande arbetslöshet och minskad inflyttning kan leda till vakanser, framför allt i ytterområden och i nyproducerade lägenheter med relativt höga hyror. De sammantagna marknadsriskerna för de närmsta åren bedömer bolaget som små. Riskerna kan till viss del balanseras genom ett väl differentierat bostadsbestånd och att bolaget upprätthåller en god relativ konkurrenskraft i form av välskötta fastigheter och goda relationer till kunderna.

NYPRODUKTION

Bolaget planerar för en omfattande nyproduktion de kommande åren. Rådande byggpriser balanserar på gränsen för rimlig lönsamhet och risktagande. Trots en viss avmattning i branschen där bland annat efterfrågan på villor och bostadsrätter har avtagit bedöms ändå risken för stigande byggkostnader som relativt hög, eftersom branschen har förmåga att anpassa sig till den rådande konjunkturen. MKB försöker möta och sprida risken genom att bygga kontinuerligt och företrädesvis mindre projekt, bygga med hög kvalitet avseende läge och standard samt upprätthålla en hög upphandlingskompetens med kunskap om LOU (Lagen om offentlig upphandling). Bolaget varierar upphandlingsformerna för att i största möjliga utsträckning passa till det enskilda projektets förutsättningar.

MKB har en hög intern kompetens om aktuella lagar, förordningar och föreskrifter samt om branschens regler och bestämmelser för att kunna möta såväl myndighetskrav som ekonomiska och tekniska krav från upphandlade leverantörer.

HYRESSÄTTNING

Bostadshyrorna står för närmare 90 procent av bolagets intäkter. Efterfrågan är stark sedan flera år. Det innebär att det kan vara svårt för den enskilde hyresgästen att få den bostad som efterfrågas samtidigt som det innebär en god riskmarginal för sämre tider för MKB. Riksdagen har också beslutat att hyressättningen framöver ska baseras på affärsmässiga principer och stödja en väl fungerande bostadsmarknad. Trots detta finns det skäl att hysa oro för den framtida hyressättningen. Under 2000-talet har bostadshyrornas värde successivt fallit i relation till köpkraft och inkomstutveckling. Situationen har efterhand lett till en allt sämre fungerande bostadsmarknad. Otydliga förutsättningar för hyressättningen är en risk, inte minst för upprustningar och nyproduktion. Den osäkra situationen är framför allt ett problem för stadens tillväxt och allmänna bostadsmarknad. MKB kan balansera risken med lägre ambition för upprustning och nyproduktion. Bolaget arbetar också aktivt för att stödja framväxten av effektiva spelregler för hyressättningen, exempelvis Malmömodellen.

OPERATIVA RISKER

ÅTERINVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL

MKB underhåller fastigheterna kontinuerligt efter behov och årligen uppdaterade åtgärdsplaner. Med hänsyn till fastigheternas åldersstruktur kommer underhållsbehovet under de närmaste tio åren att ligga på en hög nivå: 300 kronor per kvadratmeter eller drygt 500 miljoner kronor per år. Det finns en relativt hög risk för att priserna för entreprenader ökar, särskilt under högkonjunktur. Genom god framförhållning vid upphandling kan prisökningarna delvis motverkas. MKB:s låga skuldsättning och goda planering begränsar risken för att bolaget inte ska kunna värdesäkra fastigheterna. Vid ogynnsamma förutsättningar finns viss möjlighet att senarelägga delar av upprustningsprogrammet.

IT-SÄKERHET

Bolagets IT-policy föreskriver en hög datasäkerhet och åtgärder vidtas kontinuerligt och systematiskt. Under året förbättrades säkerheten mot dataintrång och risken för system- och leverantörsberoenden ytterligare. Prioriterade åtgärdsområden är fortsatt dataintrång, dokumentation av fibernät och kopplingar samt fysisk säkerhet i serverhall och kablage (el, kyla, sabotage med mera). Risken bedöms som medelstor.

SKADEHANTERING

MKB arbetar systematiskt med handlingsplaner kring operativa riskfaktorer såsom brand, fjärrvärme, el, vatten, huvudkontor, IT, kabel-tv, bredband, telefoni, arbetsmiljö, störningar, krisledning

Hammars park, Sibbarp
I förgrunden konstverket Gulliver av Johan Paalzow

med mera. Samtliga handlingsplaner uppdateras årligen och förbättras kontinuerligt. Under 2011 ägnades särskild uppmärksamhet åt att förbättra det systematiska brandskyddsarbetet. I fråga om olika former av sociala risker fördjupades samarbetet med lokala myndigheter och övriga aktörer i anslutning kring stadens fyra områdesprogram. Under året påbörjades ett program för "Trygghet i förvaltningen" som kommer att genomföras 2012. Bland andra planer för 2012 finns övning med bolagets krisledningsgrupp tillsammans med Stadskontoret, uppdatering av den övergripande risk- och sårbarhetsanalysen samt större brandövningar.

MILJÖRISKER

Bolaget bedriver sedan flera år ett systematiskt miljöarbete med en mycket stor bredd inom såväl traditionellt miljöarbete som livsstilsfrågor bland kunder och medarbetare (se miljöavsnittet på sidan 32-39). För de risker som är kända bedömer bolaget risken som kontrollerad. Denna kan dock öka om experter och myndigheter gör nya upptäckter och omprövar gränsvärden. Särskild uppmärksamhet kommer framöver ägnas åt kunskapsbevakning rörande farlig verksamhet nära bolagets bostadsområden.

RISKER SOM AVSER ANSEENDET (VARUMÄRKET)

Förtroendet för bolaget hos boende kunder, ägare, allmänhet, medier och övriga intressenter är central för ett publikt bolag med uppdrag av MKB:s art. För chefer och medarbetare sker löpande utbildning i relevant lagstiftning (offentlighet och sekretess, PUL med flera). Varje år arrangerar bolaget så kallade värderingsverkstäder med hela personalen där man tar fram gemensamma värderingar och diskuterar vad de innebär i praktiken. För leverantörer och andra externa parter finns kontrollrutiner i samband med upphandling. Regelbundna träffar arrangeras med leverantörer och entreprenörer. Under 2012 kommer bolaget göra en fördjupad analys av möjliga förtroendekriser, bedöma sannolikhet och konsekvens för dessa samt ta fram handlingsplan.

RISKER FÖR KORRUPTION, MUTOR OCH BESTICKNING

Under året genomfördes en extern revision av MKB:s åtgärder mot korruptionsrisken. Revisionen bekräftade att bolagets kontrollmiljö håller god standard. Bolaget har en policy för korruption, mutor och bestickning samt en rutin att alla chefer ska informera nyanställda och årligen gå igenom policyn med sina medarbetare. Policyn uppdateras årligen.

FÖRSÄKRINGSBARA RISKER

MKB har ett sedvanligt försäkringsprogram för att skydda försäkringsbara tillgångar och intressen. Programmet omfattar fysiska tillgångar (fastigheter, inventarier med mera), olika sorters skadeståndsskyldigheter, förmögenhetsbrott samt skadeståndskrav gentemot VD eller styrelse. Analys av försäkringsrisker görs regelbundet i samband med upphandling och med hjälp av extern konsult.

LEGALA RISKER

Bolagets verksamhet präglas av många affärsmässiga och ekonomiska avtal med kunder, leverantörer och andra motparter. Detta är normalt för ett bolag av MKB:s art. För att säkerställa en adekvat riskhantering har bolaget egen intern kompetens och upparbetade samarbeten med Stadskontorets juridiska avdelning och flera advokatkontor beroende på frågeställning. En övergripande riskgenomgång har genomförts och fördjupade analyser för olika delområden görs systematiskt.

EXTERNA RISKER

Bolaget påverkas av politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar. Även branschspecifika regler rörande kommunala bostadsbolag, hyreslag, hyressättning med flera kan påverka affärsverksamheten. Sammanfattningsvis bedöms MKB:s riskexponering i dessa frågor som normala för branschen. För att balansera riskerna har bolaget en noggrann omvärlds- och intressebevakning och deltar aktivt i den offentliga dialogen.

FINANSIELLA RISKER

Finansiella risker avseende vakanser, drift och underhåll, skatter, finansiering, räntor och fastighetsvärdering behandlas under respektive avsnitt, se sidorna 48 och 51.

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

DRIFTNETTORISKER

Hyresförändring bostäder	+/–	1%	15 Mkr
Hyresförändring lokaler	+/–	2%	3 Mkr
Drift- och underhållskostnader	+/–	1%	13 Mkr
Fjärrvärme	+/–	5 öre/kwh	16 Mkr
Elkraft	+/–	10 öre/kwh	5 Mkr
Uppräkning fastighetsskatt	+/–	10%	4 Mkr

RÄNTERISKER

Räntekostnader vid alternativ ränteutveckling

Marknadsränta, Mkr*	2012	2013	2014	2015	2016
2,0%	92	93	94	94	93
3,0%	125	116	133	133	132
4,0%	157	158	171	173	172
5,0%	126	151	180	196	211

*Ränta på nettolåneskuld 4 545 Mkr (2011–12–31)

FASTIGHETSVÄRDE

Känslighet mot bedömt marknadsvärde

	Känslighet %	Justerat värde Mdr	Förändring %
Marknadsvärde	–	19,1	–
Driftkostnader (momentan)	1,0	19,0	–1
Hyresökning (momentan)	1,0	19,4	2
Hyresökning (momentan)	3,0	20,1	5
Direktavkastning minskning	0,5	21,0	10
Direktavkastning minskning	1,0	23,5	23
Direktavkastning ökning	0,5	17,5	–9

SAMMANSTÄLLNING AV RISKFAKTORER

RISKKATEGORI	MÖJLIGA RISKER FÖR MKB	RISKHANTERING
Marknadsrisk	Försämrat konjunkturläge och/eller regional konkurrenskraft	Välskötta fastigheter och goda relationer till hyresgästerna
Nyproduktion	Stigande byggkostnader	Bygga kontinuerligt och med hög kvalitet, mindre projekt, hög upphandlingskompetens
Hyressättning	Otydlig målsättning hos motparten, underprissättning	Sänkt ambitionsnivå för upprustning av beståndet och nyproduktion
Återinvesteringar och underhåll	Stigande priser, obalanserad hyressättning	Hög flexibilitet i upprustningsprogram
IT-säkerhet	Dataintrång, system- och leverantörsberoenden samt fysisk säkerhet	Systematisk genomlysning
Skadehantering	Person- och egendomsskador	Systematisk analys och uppföljning. Risk- och sårbarhetsanalys
Miljörisker	Hälsorisker, miljöskador	Systematisk analys och uppföljning
Varumärke	Etiska eller andra överträdelser hos anställda eller externa parter	Utbildning i lagar och regler, genomgång av policyer, värderingsverkstäder, stresstester
Korruption	Bedrägerier eller etiska överträdelser av anställda eller externa parter	Internrevision, utbildning av personal
Försäkringsbara risker	Skada på egendom eller andra intressen	Granskning av försäkringsprogram
Legala risker	Rättstvister	Årlig genomgång, systematisk analys
Externa risker	Skatter, avgifter och regeländringar	Fortlöpande omvärlds- och intressebevakning
Finansiella risker	Ekonomiska förluster	Policyer, fastställda regler för rapportering och kontroll

RÄKENSKAPSSAMMANDRAG FEMÅRSÖVERSIKT

ENLIGT OFFICIELL REDOVISNING

RESULTATRÄKNING (Mkr)	2007	2008	2009	2010	2011
Nettoomsättning	1 372	1 497	1 579	1 591	1 658
Fastighetskostnader och central administration	−959	−1 107	−1130	−1 283	−1 262
Bruttoresultat före avskrivningar	**414**	**391**	**449**	**308**	**396**
Avskrivningar	−175	−179	−189	−196	−202
Återföring och nedskrivning fastigheter	–	–	–	−12	–
Finansnetto	−115	−172	−64	−59	−159
Resultat efter finansiella poster	**124**	**40**	**195**	**42**	**35**

BALANSRÄKNING (Mkr)	2007	2008	2009	2010	2011
Anläggningstillgångar exkl obligationer	6 310	7 039	7 173	7 347	7 709
Obligationer	–	–	–	1 511	1 157
Omsättningstillgångar exkl likvida tillgångar	80	57	97	179	130
Likvida medel	41	69	68	116	72
Summa tillgångar	**6 431**	**7 165**	**7 339**	**9 153**	**9 067**
Eget kapital	2 375	2 395	2 543	2 570	2 588
Avsatt till skatt	283	272	251	246	250
Lån	3 398	4 044	4 142	5 892	5 772
Övriga långfristiga skulder	–	–	7	16	23
Kortfristiga skulder exkl lån	376	454	396	430	434
Summa skulder och eget kapital	**6 431**	**7 165**	**7 339**	**9 153**	**9 067**

ENLIGT INOFFICIELL ÖVERSIKTLIG IFRS-REDOVISNING*

RESULTATRÄKNING (Mkr)	2007	2008	2009	2010	2011
Nettoomsättning	1 372	1 497	1 579	1 590	1 658
Fastighetskostnader och central administration	−920	−1 021	−1 042	−1 155	−983
Bruttoresultat före avskrivningar	**453**	**477**	**537**	**435**	**675**
Avskrivningar	−24	−18	−10	−11	−12
Värdeförändring fastigheter	1 432	−402	220	−95	968
Finansnetto	−115	−172	−64	−59	−159
Resultat efter finansiella poster	**1 745**	**−115**	**682**	**271**	**1 472**

BALANSRÄKNING (Mkr)	2007	2008	2009	2010	2011
Anläggningstillgångar exkl obligationer	15 837	16 410	17 033	17 435	19 234
Obligationer	–	–	–	1 505	1 157
Omsättningstillgångar exkl likvida tillgångar	80	57	97	179	130
Likvida medel	41	69	68	116	72
Summa tillgångar	**15 958**	**16 536**	**17 198**	**19 235**	**20 593**
Eget kapital	9 234	9 143	9 810	9 999	11 082
Avsatt till skatt	2 950	2 896	2 844	2 899	3 281
Lån	3 398	4 044	4 142	5 892	5 773
Övriga långfristiga skulder	–	–	7	16	23
Kortfristiga skulder exkl lån	376	454	396	430	434
Summa skulder och eget kapital	**15 958**	**16 536**	**17 198**	**19 235**	**20 593**

*Redovisningen gör inte anspråk på att vara fullständig utan syftar till att illustrera vilka effekter en övergång skulle få

NYCKELTAL FEMÅRSÖVERSIKT

ENLIGT OFFICIELL REDOVISNING

	2007	2008	2009	2010	2011
Direktavkastning, %	7,1	6,6	6,9	4,7	5,7
Avkastning på eget kapital, %	5,3	1,7	7,9	1,6	3,4
Avkastning på totalt kapital, %	3,9	3,6	3,7	1,9	3,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	2,2	6,6	5,1	2,5
Soliditet, %	37	33	35	28	28
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,7	1,6	1,7	1,7
Investeringar, Mkr	365	908	350	384	568
Bruttokassaflöde före investeringar, Mkr	298	219	384	250	237
Genomsnittlig skuldränta kalenderåret, %	3,6	4,5	1,7	1,5	3,5
Driftnetto, kr/kvm	259	241	272	185	236
Superdriftnetto, kr/kvm	454	472	509	486	532
Hyra bostäder, kr/kvm	838	870	915	933	967
Driftkostnader, kr/kvm	380	394	398	439	425
Underhållskostnader, kr/kvm	195	231	237	300	296
Total drift– och underhållskostnad inkl fastighetsskatt, kr/kvm	602	648	658	764	745

ENLIGT INOFFICIELL ÖVERSIKTLIG IFRS-REDOVISNING*

	2007	2008	2009	2010	2011
Direktavkastning, %	3,3	3,1	3,4	2,7	3,8
Avkastning på eget kapital	20,3	–1,3	7,2	2,7	14,0
Avkastning på totalt kapital	12,4	0,5	4,5	2,1	8,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	2,8	7,8	7,4	4,2
Soliditet, %	58	55	57	52	54
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Investeringar, Mkr	404	994	438	512	847
Bruttokassaflöde före investeringar, Mkr	337	305	472	377	516
Genomsnittlig skuldränta kalenderåret, %	3,6	4,5	1,7	1,5	3,5
Driftnetto, kr/kvm	283	294	326	262	403
Superdriftnetto, kr/kvm	454	472	509	485	533
Hyra bostäder, kr/kvm	838	870	915	933	933
Driftkostnader, kr/kvm	380	394	398	439	425
Underhållskostnader, kr/kvm	171	178	184	224	130
Total drift– och underhållskostnad inkl fastighetsskatt, kr/kvm	573	593	604	685	578

FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER	2007	2008	2009	2010	2011
Vakansgrad bostäder, %	0,3	0,5	0,3	0,3	0,5
Flyttningfrekvens bostäder, %	12,4	11,9	11,5	10,6	11,4
Totalavkastning enligt SFI	14,1	1,2	5,6	2,8	10,1

*Redovisningen gör inte anspråk på att vara fullständig utan syftar till att illustrera hur en övergång kan påverka olika nyckeltal

Direktavkastning – Resultat före avskrivning i procent av genomsnittligt värde på färdigställda fastigheter.
Avkastning på eget kapital – Resultat före skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital – Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Räntetäckningsgrad – Resultat före skatt med återläggning av avskrivningar, värdeförändringar av fastigheter och räntenetto delat med räntenetto.
Soliditet – Eget kapital i procent av balansomslutningen.
Skuldsättningsgrad – Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar delat med eget kapital.
Bruttokassaflöde före investeringar – Resultat före skatt med återläggning av avskrivningar, värdeförändringar av fastigheter och resultat av fastighetstransaktioner.
Genomsnittlig skuldränta kalenderåret – Finansnetto med återläggning av räntebidrag i procent av genomsnittligt räntebärande nettolåneskuld under året.
Driftnetto, kr per kvm – Resultat före avskrivning minskat med centraladministration delat med genomsnittlig uthyrningsbar area.
Superdriftnetto, kr per kvm – Driftnetto med återläggning av underhållskostnader.
Vakansgrad bostäder – Bruksvärdeshyra för vakanta lägenheter i procent av bruttohyor.
Flyttningsfrekvens – Antalet avflyttningar under året i procent av genomsnittligt antal lägenheter.

Utemiljö i Augustenborg

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

Styrelsen och verkställande direktören för MKB Fastighets AB (publ) (org.nr 556049-1432) lämnar härmed årsredovisning för verksamheten år 2011. MKB har Malmö stad som enda aktieägare. Företaget är anslutet till Fastigo Arbetsgivareorganisation och SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag).

MKB Fastighets AB (MKB) är moderbolag i koncernen. Förutom MKB omfattade koncernen under redovisningsåret MKB Net AB (org. nr 556139-3629), som bedriver verksamheter knutna till koncernens bredbandsnät och Fastighetsbolaget Jungmannen AB (org. nr 556793-1562). Det sistnämnda bolaget, innehållande fastigheten Jungmannen 2, förvärvades under 2011 och beräknas bli fusionerat med moderbolaget under 2012.

KONCERNEN

FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens uthyrningsbara yta ökade under året med drygt 23 000 kvadratmeter och uppgick i slutet av december till 1 690 531 kvadratmeter. Antalet lägenheter ökade med 301 till 22 539 (22 238). Vid årsskiftet pågick nyproduktion av 224 lägenheter som kommer att färdigställas successivt under 2012 och 2013.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Ny lagstiftning

Den 1 januari 2011 trädde en ny lagstiftning för kommunägda bostadsbolag i kraft. Reglerna innebär bland annat att bolagets verksamhet ska baseras på affärsmässiga principer och att bostadshyror ska sättas efter hyresgästernas värderingar. Med anledning av de nya reglerna beslöt kommunfullmäktige den 20 december 2010 att justera ägardirektiven, vilka i sin tur fastställdes på bolagets årsstämma i mars 2011.

Omfattande nyproduktion av bostäder

Totalt färdigställdes 331 lägenheter och vid årsskiftet pågick produktion av ytterligare 224 lägenheter. Av de färdigställda lägenheterna är 56 stycken studentlägenheter, som Stadsfastigheter äger och som MKB blockhyr och förvaltar. Under året har MKB medverkat till en systematisk genomgång av förtätningsmöjligheter för bostadsändamål tillsammans med fastighets- och stadsbyggnadskontoren. Arbetet är lovande och styrelsen hyser förhoppning att antalet objekt i planeringsportföljen kan öka på sikt.

Fortsatt stor omfattning på underhåll och förbättring av beståndet

Till följd av fastighetsbeståndets åldersstruktur, med en hög andel hus byggda under rekordåren, kommer underhållsbehoven de närmaste tio åren uppgå till betydande volymer, runt 600-700 miljoner kronor årligen, vilket ligger 50 procent över en normaliserad nivå. Underhåll och förbättringsinvesteringar uppgick under året till totalt 620 miljoner kronor (631), varav 496 miljoner (500) kostnadsfördes som underhåll. Bland annat ökade renovering av stammar och badrum kraftigt.

Finansiering

Bolagets kreditbetyg för långfristig finansiering höjdes under året till AA- (från A+) av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's. Samarbetet med Stadskontoret fördjupades under året i syfte att effektivisera kommunkoncernens finansförvaltning.

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 114 stycken eller 0,5 procent av beståndet (91 respektive 0,4). Vakanserna reflekterar den ökade volymen av mer omfattande lägenhetsrenoveringar och moderniseringar. Merparten av de vakanta lägenheterna var kontrakterade för senare inflyttning. Omsättningen på kunder uppgick till 11,4 procent (10,6), vilket speglar obalansen på bostadsmarknaden i staden. Efterfrågan på nyproducerade lägenheter är generellt svagare eftersom hyran i de flesta fall upplevs som hög i förhållande till befintliga hyresbostäder.

RÖRELSERESULTAT

Resultatet efter finansnetto uppgick under året till 35 miljoner kronor (42). Den underliggande resultatförmågan utvecklades positivt: driftnettot före underhåll (intäkter minus driftkostnader, det så kallade superdriftnettot) ökade med 84 miljoner kronor till 892 miljoner. Förbättringen är hänförlig till lägre driftkostnader och högre hyror. De totala hyresintäkterna ökade med 4,5 procent eller 70 miljoner kronor till 1 626 miljoner (1 556). Av ökningen kan 25 miljoner hänföras till den generella hyreshöjningen för bostäder på 2,6 procent från och med den 1 maj 2011. Av den övriga ökningen av hyresintäkterna är huvuddelen effekter av nya fastigheter och standardhöjningar i beståndet.

De totala driftkostnaderna (exklusive underhåll) minskade till 711 miljoner kronor (731), vilket motsvarar 425 kronor per kvadratmeter eller en minskning med 3 procent. Minskningen beror på mild vinter och effektiviseringar.

Underhållskostnaderna uppgick till 496 miljoner kronor (500), vilket motsvarar 296 kronor per kvadratmeter (300). Underhållsvolymen, som ligger mer än 50 procent över snittet för kommunägda bostadsbolag, har sin grund i att en stor andel av fastighetsbeståndet nu nått en ålder där mer omfattande underhållsåtgärder behövs, bland annat renovering av stammar, badrum och kök.

De totala avskrivningarna uppgick till 202 miljoner kronor (196), varav 191 miljoner (185) avsåg fastigheter och 3 miljoner (3) bredbandsnätet. Fastigheterna skrivs av med 2,0 procent per år på anskaffningskostnaden (bokförd anskaffningskostnad justerad för upp- och nedskrivningar) och bredbandsnätet med 20 procent.

Finansnettot ökade med 100 miljoner kronor till -159 miljoner kronor (-59). Den genomsnittliga räntekostnaden för den finansiella nettoskulden under året ökade till 3,5 procent (1,5). Räntebidragen från staten minskade till 1 miljoner kronor (2).

KASSAFLÖDE

Det operativa kassaflödet från rörelsen (resultat efter finansnetto plus avskrivningar) uppgick till 237 miljoner kronor (250).

INVESTERINGAR

De totala investeringarna uppgick under året till 568 miljoner kronor (384). Av investeringarna avsåg 373 miljoner (241) nybyggnad inklusive mark, 58 miljoner fastighetsförvärv och 123 miljoner (130) ombyggnad och förbättringar.

Under året färdigställdes 331 lägenheter, varav 80 i kvarteret Draken (Riseberga), 20 i kvarteret Sundholmen (Ön Limhamn), 88 i kvarteret Jungmannen (Västra hamnen), 87 i kvarteret Lejonhjärta (Gyllins trädgård, Östra Skrävlinge) samt 56 studentlägenheter som ägs av Stadsfastigheter och blockhyrs och förvaltas av MKB. Vid årsskiftet pågick produktion av 224 nya lägenheter, varav 56 i kvarteret Sundholmen (Ön Limhamn), 75 i kvarteret Fäladsmarken (Segevång) samt 89 i kvarteret Marknadsplatsen intill Hyllie arena. Under året förvärvades fastigheten Havsuttern 4 med adress Södra Förstadsgatan innehållande 18 lägenheter. Fastigheten, som renoverats till nyskick, nominerades till årets stadbyggnadspris.

LIKVIDITET OCH SOLIDITET

Det synliga egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 2 588 miljoner kronor (2 570), vilket innebar en soliditet på 29 procent (28). De färdigställda fastigheterna var vid årsskiftet bokförda till 7 522 miljoner kronor (7 044). Det genomsnittliga bokförda värdet på färdigställda fastigheter uppgick till 4 454 kronor per kvadratmeter (4 226).

Den finansiella nettoskulden (lån minus räntebärande tillgångar) ökade med 280 miljoner kronor till 4 544 miljoner eller 2 691 kronor per kvadratmeter. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 72 miljoner (116). Vid årsskiftet uppgick summan av lyftbara nya krediter till 2 778 miljoner. På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 2,6 procent inklusive effekter av räntederivat (2,0) medan den genomsnittliga räntelöptiden - med hänsyn till räntetak upp till 4 procent - var 4,3 år (2,5).

FINANSPOLICY

Styrelsen fastställer minst en gång per år, senast i december 2011, en finanspolicy som reglerar gränserna för risker avseende räntor, finansiering, motparter samt kontrollsystem.

FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDEN

Marknadsvärdet på fastigheterna har MKB beräknat till 19 083 miljoner kronor (17 346) vid värderingstidpunkt januari 2012. Värderingen följer Svenskt Fastighetsindex (SFI) riktlinjer. Den är gjord med hjälp av en avkastningsbaserad metod, där framtida driftnetton, räntebidrag, större underhållsbehov och restvärdet vid kalkylperiodens slut bedöms för varje enskild fastighet. För hämtning av generell marknadsinformation och kalkylering har analysverktyget Datscha använts. Marknadsvärderingen har föranlett nedskrivning av fastigheter i kvarteret Lejonhjärta (Gyllins trädgård) respektive Havsuttern med 23 miljoner kronor samt uppskrivningar av tre fastigheter i Västra hamnen (Salongen och Rodret) med 23 miljoner kronor.

MODERBOLAGET

Resultatet efter finansnetto för moderbolaget uppgick till 21 miljoner kronor (45). Det egna kapitalet uppgick till 2 560 miljoner (2 560), medan den redovisade soliditeten uppgick till 28 procent (28).

UTSIKTER 2012 FÖR KONCERNEN

Den allmänna efterfrågan på befintliga hyresbostäder i regionen är mycket stark. Resultatet efter finansnetto bedöms kunna förbättras till storlekordningen 50-100 miljoner kronor och kassaflödet (resultat efter finansiella poster plus avskrivningar) beräknas till runt 250 miljoner kronor. Prognosen är dock behäftad med flera osäkerhetsmoment, särskilt rörande hyror, räntor och nedskrivningsrisker avseende nyproducerade fastigheter. Förhandlingarna med Hyresgästföreningen om 2012 års bostadshyror var vid bokslutstillfället inte klara. Räntekostnaderna antas minska något jämfört med 2011. Underhållsvolymen planeras ligga på en mycket hög nivå, runt 300 kronor per kvadratmeter. Fluktuationer i dessa parametrar inverkar kraftfullt på bolagets resultat.

Med hänsyn till att det årliga renoveringsbehovet under de närmaste tio åren kommer att ligga på en hög nivå och att marknadsräntorna så småningom torde återgå till ett normalläge runt fyra-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 till men för bostadsmarknadens funktionssätt.

De totala investeringsutgifterna under 2012 beräknas uppgå till runt 600-700 miljoner kronor exklusive eventuella fastighetsförvärv, varav cirka 150 miljoner i förbättringsinvesteringar i beståndet och cirka 500 miljoner i nyproduktion. Vid årsskiftet pågick nyproduktion av 224 lägenheter, däribland Hyllie Boulevard (Hyllie), kvarteret Fäladsmarken (Segevång) och kvarteret Sundholmen (Ön i Limhamn). 2012 beräknas ytterligare 400-500 nya lägenheter kunna byggstartas, däribland kvarteret Trevnaden (Sofielund), kvarteret Häcksaxen (förtätning i Holma), kvarteret Bohus (Dalaplan) samt kvarteret Koggen (Västra hamnen).

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2011	2010	2011	2010
NETTOOMSÄTTNING					
Hyresintäkter	1	1 625,7	1 556,2	1 621,5	1 554,4
Övriga intäkter	2	32,0	34,7	14,1	13,8
Summa nettoomsättning		**1 657,7**	**1 590,9**	**1 635,6**	**1 568,2**
FASTIGHETSKOSTNADER EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR					
Driftkostnader	3,4,5	–707,1	–724,1	–702,4	–713,9
Underhåll	6	–496,2	–500,0	–496,2	–500,0
Fastighetsskatt		–38,1	–37,3	–38,0	–37,2
Summa fastighetskostnader		**–1 241,4**	**–1 261,4**	**–1 236,6**	**–1 251,1**
BRUTTORESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		**416,4**	**329,5**	**399,0**	**317,1**
Avskrivningar	7	–202,2	–195,9	–198,3	–192,1
BRUTTORESULTAT		**214,2**	**133,6**	**200,7**	**125,0**
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	8, 9	–20,4	–21,2	–20,4	–21,2
Nedskrivning av fastigheter		–23,4	–12,0	–23,4	–
Återföring av nedskrivning av fastigheter		23,4	–	23,4	–
RÖRELSERESULTAT		**193,8**	**100,4**	**180,3**	**103,8**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR					
Ränteintäkter och liknande resultatposter		92,3	51,8	92,2	51,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	–252,3	–112,8	–252,3	–112,8
Räntebidrag		1,0	2,4	1,0	2,4
Summa finansiella investeringar		**–159,0**	**–58,6**	**–159,1**	**–58,6**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**34,8**	**41,8**	**21,3**	**45,2**
Skatt på årets resultat	11	–9,6	–8,3	–5,8	–9,5
ÅRETS RESULTAT		**25,2**	**33,5**	**15,5**	**35,7**

Resultat per aktie, kr	1,03	2,38
Utdelning per aktie, kr	0,515	0,43

BALANSRÄKNINGAR

Mkr	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
TILLGÅNGAR		2011	2010	2011	2010
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	12	7 522,4	7 044,2	7 327,4	6 977,4
Pågående ny-, till- och ombyggnader	13	150,0	263,7	150,0	263,7
Maskiner och inventarier	14	27,1	25,6	21,0	19,9
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar	15	0,1	0,1	0,3	0,3
Obligationer	16	1 156,6	1 510,9	1 156,6	1 510,9
Fordringar hos dotterbolag		–	–	192,0	66,2
Andra långfristiga fordringar		9,3	13,5	9,3	13,5
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 865,5	8 858,0	8 856,7	8 851,9
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Förråd		1,0	1,1	1,0	1,1
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		6,3	7,3	3,5	4,0
Övriga fordringar		1,3	118,4	1,3	118,5
Skattefordringar		80,1	1,8	80,1	5,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	41,4	50,1	41,0	48,1
Kassa och bank		71,5	116,4	71,3	116,4
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		201,5	295,1	198,3	293,3
SUMMA TILLGÅNGAR		9 067,1	9 153,1	9 055,0	9 145,2

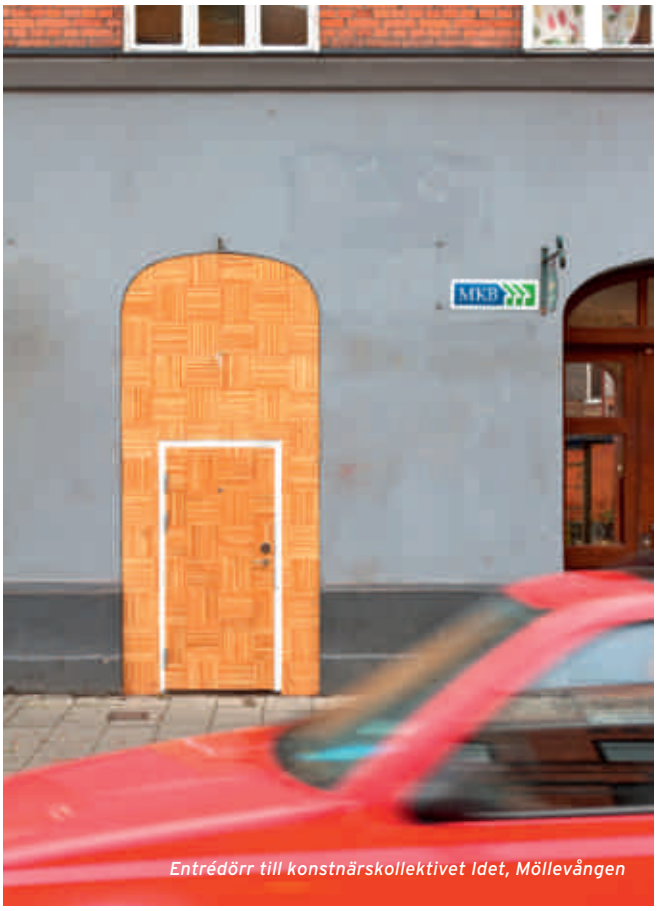
Mkr	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		2011	2010	2011	2010
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital		1 500,0	1 500,0	1 500,0	1 500,0
Bundna reserver		205,9	205,0	–	–
Reservfond		–	–	205,0	205,0
Summa bundet eget kapital		1 705,9	1 705,0	1 705,0	1 705,0
FRITT EGET KAPITAL					
Fria reserver/balanserat resultat		857,1	831,4	839,6	818,9
Periodens resultat		25,2	33,5	15,5	35,7
Summa fritt eget kapital		882,3	864,9	855,1	854,6
SUMMA EGET KAPITAL		2 588,2	2 569,9	2 560,1	2 559,6
AVSÄTTNINGAR					
Avsättningar för skatter	18	250,4	245,9	250,0	249,1
Summa avsättningar		250,4	245,9	250,0	249,1
LÅNGFRISTIGA SKULDER	19				
Skulder till kreditinstitut		4 772,5	4 891,9	4 772,5	4 891,9
Obligationslån		1 000,0	999,9	1 000,0	999,9
Övriga långfristiga skulder		22,6	15,8	22,6	15,8
Skulder till koncernbolag		–	–	18,1	–
Summa långfristiga skulder		5 795,0	5 907,6	5 813,1	5 907,6
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		135,6	129,0	135,5	129,0
Övriga skulder		42,9	43,7	42,2	42,9
Skatteskulder		0,8	–	0,0	0,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	254,2	257,0	254,0	257,0
Summa kortfristiga skulder		433,5	429,7	431,7	428,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 067,1	9 153,1	9 055,0	9 145,2
STÄLLDA SÄKERHETER	21	827,7	1 030,0	827,7	1 030,0
ANSVARSFÖRBINDELSER	22	1,9	1,8	1,9	1,8

EGET KAPITAL

KONCERNEN (Mkr)	AKTIEKAPITAL	BUNDNA RESERVER	FRIA RESERVER	TOTALT EGET KAPITAL
Vid årets början	1 500,0	205,0	864,9	2 569,9
Justeringspost	–	–	–0,4	–0,4
Förskjutning mellan fritt och bundet kapital	–	0,9	–0,9	–
Utdelning	–	–	–6,5	–6,5
Årets resultat	–	–	25,2	25,2
Vid årets slut	1 500,0	205,9	882,3	2 588,2

MODERBOLAGET (Mkr)	AKTIEKAPITAL	BUNDNA RESERVER	FRIA RESERVER	TOTALT EGET KAPITAL
Vid årets början	1 500,0	205,0	854,6	2 559,6
Fusionsresultat	–	–	–8,5	–8,5
Utdelning	–	–	–6,5	–6,5
Årets resultat	–	–	15,5	15,5
Vid årets slut	1 500,0	205,0	855,1	2 560,1

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



Entrédörr till konstnärskollektivet Idet, Möllevången

KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	**34,8**	**41,8**	**21,3**	**45,2**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar	202,2	207,9	198,3	192,1
Realisationsvinst som belastat resultatet	–	–4,0	–	–4,0
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	0,7	6,3	0,0	–10,4
Summa	**202,9**	**210,2**	**198,3**	**177,7**
Inkomstskatt	–83,9	–14,6	–78,1	–12,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**153,8**	**237,4**	**141,4**	**210,2**
Förändring i rörelsekapital				
Ökning(–)/minskning(+) av förråd	0,1	1,5	0,1	1,5
Ökning(–)/minskning(+) av rörelsefordringar	120,0	–83,0	119,0	–87,3
Ökning(+)/minskning(–) av rörelseskulder	9,8	34,1	9,8	39,9
Summa	**129,9**	**–47,4**	**129,0**	**–45,9**
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	**283,7**	**190,0**	**270,4**	**164,3**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetalningar för förvärv av dotterbolaget	–	–	–58,0	–
Utbetalningar för förvärv av anläggningstillgångar	–568,0	–384,0	–310,6	–301,9
Utbetalningar för förvärv av finansiella anläggningstillgångar	–	–	0,0	–
Inbetalningar från försäljning av anläggningstillgångar	–	6,7	–	6,7
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	**–568,0**	**–377,3**	**–368,6**	**–295,2**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Inbetalning från upptagna lån	493,9	1 750,1	493,9	1 750,1
Utbetalning för amortering/inlösen av lån	–400,0	–	–400,0	–
Ökning(–)/minskning(+) av långfristiga fordringar	358,4	–1 516,8	354,3	–1 504,1
Utbetalning av lån till dotterbolag	–	–	–200,1	–69,1
Ökning(+)/minskning(–) av långfristiga skulder	–206,5	9,3	–188,4	9,3
Utbetald utdelning	–6,5	–7,0	–6,5	–7,0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	**239,4**	**235,6**	**53,2**	**179,2**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**–44,9**	**48,3**	**–45,0**	**48,3**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**116,4**	**68,1**	**116,4**	**68,1**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**71,5**	**116,4**	**71,3**	**116,4**

BOKSLUTSKOMMENTARER

Bokslutskommentarer avser koncernen och är även tillämpliga 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 samt dotterbolagen MKB Net AB och Fastighetsbolaget Jungmannen 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 samt 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 samt stambyten har aktiverats i redovisningen.

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

FASTIGHETSVÄRDERING

Värderingen, som följer Svenskt Fastighetsindex (SFI) riktlinjer, har gjorts med hjälp av en avkastningsbaserad metod, där framtida driftnetton, räntebidrag och större underhållsbehov samt restvärdet vid kalkylperiodens slut bedömts för varje enskild fastighet. För kalkylering har analysverktyget Datscha använts.

Värderingen baseras på hyresnivån januari 2012.

Samtliga fastigheter har kategoriserats utifrån läge, skick och ålder. Drift- och underhållskostnader 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 underhållskostnader ligger i intervallet 300-570 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 400 kronor per kvadratmeter.

Direktavkastningen har justerats för objektsrelaterad risk där det bedömts som nödvändigt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet ligger på 5,4 procent (5,5). Samtlig indata i värderingsmodellen framgår av tabellen.

INDATA KASSAFLÖDESKALKYL	
Värdetidpunkt	januari 2012
Kalkylperiod	10 år
Inflation	2 %
Hyresutveckling per år	2 %
Drift- och underhållskostnad, medel	400 kr/kvm
Driftkostnadsutveckling	2 %
Underhållsutveckling	3 %
Vakansgrad Bostäder	0,1 - 0,6 %
Vakansgrad Lokaler	0 - 10 %
Kalkylränta	5,5 - 10,0 %
Direktavkastningskrav (bostäder)	3,5 - 6,6 % (medel 5,4 %)

Med utgångspunkt i ovanstående har marknadsvärdet på MKB:s fastighetsbestånd vid värderingstidpunkten januari 2012 bedömts till 19 083 miljoner kronor. Det bedömda marknadsvärdet i januari 2011 var 17 346 miljoner kronor. Efter justering för nytillkomna och sålda fastigheter, vars värden uppgick till 272 miljoner kronor, har värdet ökat med 8,3 procent.

AVSKRIVNINGAR

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

Byggnader	2 % per år
Markanläggningar	5 % per år
Maskiner och inventarier	20 % per år
Datorer, hårdvara	33 % per år
Bredbandsnät	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, som inte direkt matchar mot underliggande krediter, har marknadsvärderats per bokslutsdagen.

ÖVRIGT

Samtliga noter avser koncernen, om ej annat anges.

NOTER

RESULTATRÄKNINGAR

NOT 1 HYRESINTÄKTER

Specificering av hyresintäkter

	TOTALHYRA		HYRESBORTFALL[1]		NETTO	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Bostäder	1 486,1	1 416,7	−7,1	−4,7	1 478,9	1 412,0
Lokaler	143,0	142,1	−15,8	−15,8	127,3	126,3
Garage och p−platser	33,4	32,2	−3,9	−4,1	29,5	28,1
Summa	**1 662,5**	**1 591,0**	**−26,8**	**−24,6**	**1 635,7**	**1 566,4**
Därutöver avseende bostäder:						
Självförvaltning					−2,6	−2,6
Övriga hyresreduceringar					−5,3	−5,3
Summa					**−7,9**	**−7,9**
Summa nettohyror för bostäder					**1 471,1**	**1 404,1**
Därutöver avseende lokaler:						
Hyresreduceringar					−2,1	−2,3
Summa nettohyror för lokaler					**125,2**	**124,0**
Summa nettohyror totalt					**1 625,7**	**1 556,2**

1) Hyresbortfallet avser bruksvärdeshyra för bostäder och bedömd marknads−hyra för lokaler.

NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER

	2011	2010
Bredband	18,1	18,7
Kabel−TV	0,9	5,3
Övriga förvaltningsintäkter[1]	13,0	10,7
Summa	**32,0**	**34,7**

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

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2011	2010
Reparationer/löpande underhåll[1]	−89,1	−82,2
Skötsel	−152,4	−153,6
Renhållning	−37,6	−34,3
Vatten	−54,7	−52,1
El	−50,2	−56,1
Bränsle	−163,3	−178,2
Administration[2]	−108,8	−114,4
Ersättning till Hyresgästföreningen	−7,3	−7,1
Bredband	−4,5	−8,1
Kabel−tv	−3,6	−6,1
Övriga driftkostnader	−35,5	−31,9
Summa driftkostnader	**−707,1**	**−724,1**

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 inkluderas all direkt arbetsledning av underhålls-, reparations- och skötselverksamhet samt kostnader för utbildning och information.

NOT 4 MEDELANTALET ANSTÄLLDA OCH FÖRDELNING MELLAN KVINNOR OCH MÄN

Medelantalet helårsanställda har under året varit 248 (250) varav 107 (84) kvinnor.

Fördelningen mellan kvinnor och män i styrelsen är 3 kvinnor och 6 män. Fördelningen mellan kvinnor och män i verkställande ledning är 1 kvinna och 2 män.

NOT 5 LÖNER MED MERA FÖRDELAT MELLAN LEDNINGSPERSONAL OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

	2011		2010	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kost−nader (varav pensions−kostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kost−nader (varav pensions−kostnader)
Styrelsen och VD[1]	−1,5	−0,9	−1,5	−1,0
		(−0,5)		(−0,5)
Övriga anställda[2]	−95,5	−47,2	−93,5	−48,7
		(−7,6)		(−7,3)
Summa	**−97,0**	**−48,1**	**−95,0**	**−49,7**
		(−8,1)		**(−7,8)**

1) Lön och förmåner till VD specificeras i not 23.
2) I beloppet för löner och sociala kostnader har preliminär avsättning till MKB Premiepensionsstiftelse gjorts med 3,5 (2,0).

Inga löner eller arvoden har utgått i MKB Net AB och Fastighetsbolaget Jungmannen 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

	2011	2010
Fastigheter	-191,3	-185,1
Maskiner och inventarier	-8,4	-7,8
Bredbandsinventarier	-2,5	-3,0
Summa	**−202,2**	**−195,9**

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

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 299 tkr (227) avseende revisionsarvode exklusive moms. Lekmannarevisorernas arvode inklusive biträde av Malmö stadsrevision uppgår till 80 tkr (60) exklusive moms.

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2011	2010
Räntekostnader[1)]	−243,8	−108,8
Övriga finansiella kostnader	−8,5	−4,0
Summa	**−252,3**	**−112,8**

1) Av räntekostnaderna utgjorde 58,1 (19,9) kostnad för så kallat derivatinstrument som begränsar risken vid höjningar av marknadsräntan. Premiekostnaden har, i enlighet med ÅRL 4:14a, beräknats med utgångspunkt från räntetakens marknadsvärde på bokslutsdagen. Det sammanlagda marknadsvärdet på derivatinstrument uppgick vid utgången av året till −20,2 (0,4).

NOT 11 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

KONCERNEN	2011	2010
Aktuell skattekostnad	−6,2	−14,6
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	−3,4	6,3
Redovisad skatt	**−9,6**	**−8,3**
Resultat före skatt	34,8	41,8
Skatt enligt gällande skattesats 26,3 %	−9,2	−11,0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	10,8	−0,3
Skatteeffekt av skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga av- och nedskrivningar	−7,9	−3,3
Total skatt	**−6,2**	**−14,6**

MODERBOLAGET	2011	2010
Aktuell skattekostnad	−2,7	−12,7
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	−3,1	3,2
Redovisad skatt	**−5,8**	**−9,5**
Resultat före skatt	21,3	45,2
Skatt enligt gällande skattesats 26,3 %	−5,6	−11,9
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	10,7	−0,3
Skatteeffekt av skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga av- och nedskrivningar	−7,8	−0,5
Total aktuell skatt	**−2,7**	**−12,7**

BALANSRÄKNINGAR

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

BYGGNADER OCH MARKANLÄGGNINGAR	KONCERNEN	MODERBOLAG
Ingående anskaffningsvärden	7 982,5	7 902,8
Omfört från pågående ny-, till- och ombyggnader	234,7	234,7
Fusion Sundlien AB		79,3
Fusion Centrumlinjen Fastigheter AB	19,2	19,2
Nyanskaffning under året	335,5	170,4
Avgår: Försäljningar	–	–
Utgående anskaffningsvärden	**8 571,9**	**8 406,4**
Ingående avskrivningar	−2 293,9	−2 293,1
Fusion Sundlien AB	–	−0,8
Fusion Centrumlinjen Fastigheter AB	−0,2	−0,2
Återförs: Försäljningar	–	–
Årets avskrivningar	−191,2	−189,6
Utgående avskrivningar	**−2 485,3**	**−2 483,7**
Ingående uppskrivningar	1 875,8	1 875,8
Fusion Fältmarskalkens Ladugård 49 AB	20,7	20,7
Årets uppskrivningar	–	–
Ingående ackumulerade avskrivningar av uppskrivna belopp	−459,7	−459,7
Årets avskrivningar av uppskrivet belopp	−0,1	−0,1
Utgående uppskrivningar netto	**1 436,7**	**1 436,7**
Ingående nedskrivningar	−626,3	−614,3
Fusion Sundlien AB	–	−12,0
Årets återförda nedskrivningar	23,4	23,4
Årets nedskrivningar	−23,4	−23,4
Utgående nedskrivningar	**−626,3**	**−626,3**
Utgående planenligt restvärde på byggnader	**6 897,0**	**6 733,2**

MARK	KONCERNEN	MODERBOLAG
Ingående anskaffningsvärden	565,8	565,9
Fusion Centrumlinjen Fastigheter AB	18,2	18,2
Nyanskaffning under året	41,2	10,1
Avgår: Försäljningar	–	–
Utgående anskaffningsvärden	**625,2**	**594,2**
Utgående bokfört värde på byggnader och mark	**7 522,2**	**7 327,4**
Taxeringsvärden uppgår till:	13 043,9	13 014,4
varav byggnader:	9 650,0	9 650,0
Skillnaden mellan bokfört och skattemässigt värde uppgår till:	953,1	953,1

NOT 13 PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNADER

	2011	2010
Ingående värde	263,7	74,1
Årets nybyggnader	46,5	160,0
Årets ombyggnader	75,0	129,5
Omföring till färdigställda byggnader	−234,7	−94,6
Omföring till underhåll	−0,4	−5,3
Summa utgående värde	**150,0**	**263,7**

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER

KONCERNEN	2011	2010
Ingående anskaffningsvärden	384,8	373,5
Korrigering tidigare års anskaffningsvärden	−9,5	–
Fusion Centrumlinjen Fastigheter AB	0,2	–
Nyanskaffning under året	12,4	12,3
Avgår: Försäljningar och utrangeringar	−5,1	−1,0
Utgående anskaffningsvärden	**382,8**	**384,8**
Ingående avskrivningar	−359,2	−349,4
Korrigering tidigare års avskrivningar	9,5	–
Återförs: Försäljningar och utrangeringar	5,0	1,0
Årets avskrivningar	−10,9	−10,8
Utgående avskrivningar	**−355,7**	**−359,2**
Utgående planenligt restvärde på maskiner och inventarier	**27,1**	**25,6**

MODERBOLAGET	2011	2010
Ingående anskaffningsvärden	117,9	108,8
Korrigering tidigare års anskaffningsvärden	−9,5	–
Fusion Centrumlinjen Fastigheter AB	0,2	–
Nyanskaffning under året	9,4	10,1
Avgår: Försäljningar och utrangeringar	−5,0	−1,0
Utgående anskaffningsvärden	**113,0**	**117,9**
Ingående avskrivningar	−98,0	−91,2
Korrigering tidigare års avskrivningar	9,5	–
Återförs: Försäljningar och utrangeringar	5,0	1,0
Årets avskrivningar	−8,4	−7,8
Utgående avskrivningar	**−92,0**	**−98,0**
Utgående planenligt restvärde på maskiner och inventarier	**21,0**	**19,9**

NOT 15 AKTIER OCH ANDELAR

Redovisningen av aktier och andelar avser moderbolagets innehav.

AKTIER I DOTTERBOLAG

Aktier i helägda dotterbolaget MKB Net AB, 556139-3629, Malmö. 100 000 kr i aktiekapital fördelat på 1 000 aktier.
Aktier i helägda dotterbolaget Fastighetsbolaget Jungmannen AB, 556793-1562, 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 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 OBLIGATIONER

Bostadsobligationerna avser AAA-ratade säkerställda obligationer i svenska bostadsinstitut.

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2011	2010
Upplupna räntebidrag	0,1	0,3
Upplupna räntor	28,8	33,4
Övriga interimsfordringar	12,5	16,4
Summa	**41,4**	**50,1**

NOT 18 AVSÄTTNINGAR FÖR SKATTER

KONCERNEN	2011	2010
Uppskjutna skattefordringar		
Fastigheter, skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	67,8	60,0
Jämkad investeringsmoms	0,6	1,6
Summa uppskjutna skattefordringar	**68,4**	**61,6**
Uppskjutna skatteskulder		
Inventarier, skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	0,4	–
Fastigheter, uppskrivningar och stambyten	318,4	307,5
Summa uppskjutna skatteskulder	**318,8**	**307,5**
Uppskjutna skatteskulder, netto	**250,4**	**245,9**

MODERBOLAGET	2011	2010
Uppskjutna skattefordringar		
Fastigheter, skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	67,8	56,8
Jämkad investeringsmoms	0,6	1,6
Summa uppskjutna skattefordringar	**68,4**	**58,4**
Uppskjutna skatteskulder		
Fastigheter, uppskrivningar och stambyten	318,4	307,5
Summa uppskjutna skatteskulder	**318,4**	**307,5**
Uppskjutna skatteskulder, netto	**250,0**	**249,1**

NOT 19 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2011	2010
Kreditinstitut	1 493,9	1 401,0
MKB Certifikat	2 458,5	2 483,4
Repo–lån	820,1	1 007,5
Obligationslån	1 000,0	999,9
Finansiella instrument	22,6	15,8
Summa långfristiga skulder	**5 795,0**	**5 907,6**

Bolaget har givit ut företagscertifikat och även "repade" obligationer samt tagit direktlån av Malmö stad, som förfaller inom tolv månader från räkenskapsårets utgång. Enligt ÅRL och FAR:s rekommendation RedU 2 ska dessa skulder redovisas som kortfristiga skulder.

Dock har företaget en säkerställd refinansiering för ovan nämnda företagscertifikat, "repade" obligationer och lån. Av den anledningen väljer företaget att följa Redovisningsrådets rekommendation 22 Utformning av finansiella rapporter punkt 62 och redovisar den säkerställda finansieringen som långfristig skuld.

LÅNENS FÖRFALLOSTRUKTUR	INOM 1 ÅR	1–5 ÅR	>5 ÅR
Kreditinstitut	493,9	1 000,0	–
MKB Certifikat	2 458,5	–	–
Repo–lån	820,1	–	–
Obligationslån	–	1 000,0	–
Finansiella instrument	–	22,6	–

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2011	2010
Upplupna löner	2,5	1,5
Upplupna semesterlöner	6,7	6,3
Upplupna arbetsgivaravgifter	5,7	5,4
Förskottsbetalda hyror	135,5	126,5
Upplupna räntor	46,2	16,4
Övriga upplupna kostnader	57,5	100,9
Summa	**254,2**	**257,0**

NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER

	2011	2010
Avseende långfristiga skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	0,0	40,0
Ställda säkerheter för belånade värdepapper	827,7	990,0
Summa ställda säkerheter	**827,7**	**1 030,0**

NOT 22 ANSVARSFÖRBINDELSER

	2011	2010
Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	1,9	1,8

ÖVRIGA NOTER

NOT 23 INFORMATION OM LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

TKR	2011	2010
Totalt ersättningar till styrelsen (arvode utgår enligt bolagsstämmans beslut inte till de styrelseledamöter som är fast anställda i bolaget)	274	294
Verkställande direktören Lön och annan ersättning inklusive värdet av bilförmån	1 247	1 182

Under året har 474 tkr (533) betalats i ITP och ITPK–avgifter. Verkställande direktören erhåller vid uppsägning ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

NOT 24 UPPGIFT OM FUSIONER

Följande koncernföretag har fusionerats med MKB Fastighets AB under verksamhetsåret 2011.

FÖRETAGETS NAMN	ORG.NR	FUSIONSDAG
Sundlien AB	556764–9248	2011–05–12
Centrumlinjen Fastigheter AB	556773–7464	2011–11–30

Tillgångar och skulder har intagits i det övertagande företaget till sina koncernmässiga värden.

Sammandragen balansräkning samt uppgift om nettoomsättning och rörelseresultat för respektive bolag före fusionen presenteras nedan.

SUNDLIEN AB	
Anläggningstillgångar	67,0
Kortfristiga fordringar	4,3
Summa tillgångar	**71,3**
Bundet eget kapital	0,1
Fritt eget kapital	–8,5
Obeskattade reserver	0,0
Kortfristiga skulder	79,7
Summa eget kapital och skulder	**71,3**

Nettoomsättningen uppgick till 1 Mkr och rörelseresultatet till 0,8 Mkr.

CENTRUMLINJEN FASTIGHETER AB	
Anläggningstillgångar	27,8
Kassa och bank	0,1
Summa tillgångar	**27,9**
Bundet eget kapital	0,1
Fritt eget kapital	0,0
Kortfristiga skulder	27,8
Summa eget kapital och skulder	**27,9**

Nettoomsättningen uppgick till 0,7 Mkr och rörelseresultatet till 0,5 Mkr.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Det till årsstämmans förfogande stående beloppet utgör:

Balanserad vinst	839 613 226,29	kronor
Årets resultat	15 456 736,79	kronor
Summa	**855 069 963,08**	**kronor**

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas till aktieägaren motsvarande kronor 0,515 per aktie

Utdelning	7 725 000,00	kronor
Till ny räkning balanseras	847 344 963,08	kronor
Summa	**855 069 963,08**	**kronor**

Malmö den 13 februari 2012

Lars Svensson
Ordförande

Lars Hedåker
Vice ordförande

Håkan Fäldt
Ledamot

Inger Lindbom Leite
Ledamot

Leif Jakobsson
Ledamot

Susanna Lundberg
Ledamot

Anja Sonesson
Ledamot

Hans Remgren
Arbetstagarrepresentant

Jan Jörlund
Arbetstagarrepresentant

Sonny Modig
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 14 februari 2012

Mats Pålsson
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har avgivits den 14 februari 2012

Sten Dahlvid
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för MKB Fastighets AB för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisningen som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisningen som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVAR

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

UTTALANDEN

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för MKB Fastighets AB för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

REVISORNS ANSVAR

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

UTTALANDEN

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

Malmö den 14 februari 2012

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 2011. Granskningen har avsett verksamhetens innehållsmässiga inriktning, omfattning samt den interna kontrollens kvalitet. Bolagets nybyggnation har granskats, liksom dess interna kontroll för att förebygga korruption. Jag har tagit del av bolagets ekonomiska rapportering. Granskningen har baserats på de beslut fullmäktige och bolagsstämma fattat och har utförts enligt bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Jag har granskat bolagsstyrningsrapporten. Denna ger uttryck för en stark oro för hyressättningen och därmed bolagets förutsättningar att på längre sikt i alla delar leva upp till ägarens förväntningar. Jag har noterat diskrepansen mellan ägarens målsättning om att bolaget ska påbörja ca 500 lägenheter/år och de praktiska och ekonomiska förutsättningarna för bolaget att uppnå målsättningen.

Jag bedömer att verksamheten i huvudsak 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 14 februari 2012

Sten Dahlvid
Lekmannarevisor

ÖVERSIKTLIG REDOVISNING ENLIGT IFRS / IAS

Från och med 2005 ska företag, vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad inom EU, upprätta koncernredovisning i enlighet med av EU-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. I onoterade koncerner är redovisning enligt IFRS tillåten, men inte obligatorisk. Riksdagen har skjutit upp ikraftträdandet av bestämmelserna i årsredovisningslagen om redovisning och värdering av tillgångar till verkligt värde till tidigast 2012.

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 nedan 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 med 968 miljoner kronor (-95).

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 278 miljoner kronor (128) som direkt lett till ökade hyresintäkter och därmed påverkat marknadsvärderingarna för respektive fastighet. Dessa åtgärder har här aktiverats, exempel härpå är åtgärder som beställs av kunder mot höjning av hyran.

Återläggning görs för av- och nedskrivningar samt återföringar härav. I stället redovisas resultatpåverkan av förändringen av marknadsvärdet. Metoderna för marknadsvärderingen anges på annan plats i årsredovisningen. Värdering sker för kassagenererande enheter utifrån verkliga hyresintäkter. Nyproduktion av fastigheter som inte är färdigställda på bokslutsdagen värderas till 95 procent av nedlagd kostnad medan inköpt mark för senare byggnation har värderats till anskaffningsvärdet. MKB har inga fastigheter avsedda för försäljning.

IAS 16 (Materiella anläggningstillgångar) reglerar rörelsefastigheter som innehas i den egna produktionen eller används i den egna administrationen. Dessa fastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan. MKB har (med undantag av en mindre förrådsfastighet) inga separata rörelsefastigheter utan all egen verksamhet bedrivs i delar av förvaltningsfastigheter.

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.

IAS 39 (Finansiella instrument) anger principer för redovisning och värdering av finansiella tillgångar och skulder. MKB har marknadsvärderat sina finansiella instrument som består av obligationer, obligationslån och swapar.

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

På nästa sida redovisas koncernens resultat- och balansräkningar 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 gör inte anspråk på att vara fullständig och är inte heller anpassad till IFRS:s uppställningsform.

REDOVISNING ENLIGT IFRS

KONCERNEN (Mkr)	AKTUELL REDOVISNING 2011	JUSTERING IFRS	IFRS* 2011	AKTUELL REDOVISNING 2010	JUSTERING IFRS	IFRS* 2010
RESULTATRÄKNINGAR						
NETTOOMSÄTTNING						
Hyresintäkter	1 626	–	1 626	1 556	–	1 556
Övriga intäkter	32	–	32	35	–1	34
Summa	**1 658**	**–**	**1 658**	**1 591**	**–1**	**1 590**
FASTIGHETSKOSTNADER						
Driftkostnader	–707	–	–707	–724	–	–724
Underhåll	–496	279	–218	–500	128	–372
Fastighetsskatt	–38	–	–38	–37	–	–37
Avskrivningar	–202	190	–12	–196	185	–11
Bruttoresultat	**214**	**468**	**683**	**134**	**312**	**446**
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	–20	–	–20	–21	–	–21
Nedskrivning av fastigheter	–23	23	–	–12	12	–
Återföring av nedskrivning av fastigheter	23	–23	–	–	–	–
Värdeförändring fastigheter	0	968	968	–	–95	–95
Rörelseresultat	**194**	**1 437**	**1 631**	**101**	**229**	**330**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR						
Ränteintäkter och liknande resultatposter	92	–	92	52	–	52
Räntebidrag	1	–	1	2	–	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	–252	–	–252	–113	–	–113
Resultat efter finansiella poster	**35**	**1 437**	**1 472**	**42**	**229**	**271**
Skatt	–10	–378	–387	–8	–61	–69
Årets resultat	**25**	**1 059**	**1 084**	**34**	**168**	**202**
BALANSRÄKNINGAR						
TILLGÅNGAR						
Förvaltningsfastigheter	7 522	11 525	19 047	7 044	10 099	17 143
Pågående ny-, till- och ombyggnader	150	–	150	264	–11	253
Maskiner och inventarier	27	–	27	26	–	26
Finansiella anläggningstillgångar	1 166	–	1 166	1 524	–6	1 518
Omsättningstillgångar	202	–	202	295	–	295
Summa tillgångar	**9 067**	**11 526**	**20 593**	**9 153**	**10 082**	**19 235**
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Aktiekapital	1 500	–	1 500	1 500	–	1 500
Reserver	205	–	205	205	–	205
Balanserat resultat**	858	7 435	8 293	832	7 260	8 092
Årets resultat	25	1 059	1 084	34	168	202
Summa eget kapital	**2 588**	**8 494**	**11 082**	**2 571**	**7 428**	**9 999**
Avsättningar/uppskjuten skatteskuld	250	3 032	3 281	245	2 654	2 899
Räntebärande skulder	5 795	–	5 795	5 908	–	5 908
Ej räntebärande skulder	433	–	433	429	–	429
Summa avsättningar och skulder	**6 479**	**3 032**	**9 510**	**6 582**	**2 654**	**9 236**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**9 067**	**11 526**	**20 593**	**9 153**	**10 082**	**19 235**

* Denna omräkning gör inte anspråk på att vara fullständig och är inte heller anpassad till IFRS uppställningsform
** Justerat för ny tolkning kring värderingen av de finansiella instrumenten som ingår i företagets tre obligationspaket

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)

Kvarteret Draken, Riseberga

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)

OLLE INGMAN
Fastighetschef
(född 1969, anställd 2007)

ANNA HEIDE
Fastighetschef
(född 1970, anställd 2000)

PÅL SVENSSON
Fastighetschef
(född 1963, anställd 2005)

MATS O NILSSON
Fastighetschef
(född 1967, anställd 2006)

OLA SVENSSON
Fastighetschef
(född 1972, anställd 2011)

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 HEDÅKER (M)
Vice Ordförande, född 1943
Byggnadsingenjör
Suppleant 2007-2011
Ledamot sedan 2011
Ersättare i Kommunfullmäktige samt ledamot i Stadsbyggnadsnämnden

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

HÅKAN FÄLDT (M)
Ledamot, född 1951
Direktör
Suppleant 1999-2006
Ledamot sedan 2007
Ledamot i Kommunfullmäktige och Kommunstyrelsen samt vice ordförande i Tekniska nämnden
Ledamot i ViSAB samt i Sydvatten AB

LEIF JAKOBSSON (S)
Ledamot, född 1955
Riksdagsman
Suppleant 2008-2011
Ledamot sedan 2011
Ordförande i SABO

ANJA SONESSON (M)
Ledamot, född 1974
Kommunalråd
Ledamot sedan 2011
2:a vice ordförande i Kommunstyrelsen

SUSANNA LUNDBERG (V)
Ledamot, född 1974
Universitetsadjunkt, doktorand
Ledamot sedan 2011
Vice ordförande i valnämnden

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

HANS REMGREN
Ledamot, född 1952
Arbetstagarrepresentant Vision
Besiktningsman
Ledamot sedan 2011

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

ELIN BRUSEWITZ (S)
Suppleant, född 1986
Studerande
Suppleant sedan 2011
Ordförande i Sorgenfri Socialdemokratiska förening
Suppleant i Malmö Arbetarekommuns styrelse

FREDRIK FERNQVIST (MP)
Suppleant, född 1975
Hortonom
Suppleant sedan 2011
Ledamot i Kommunfullmäktige
Ledamot i Stadsbyggnadsnämnden
Ledamot i Malmö kommuns Parkerings-aktiebolag
2:a vice ordförande i SABO

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

ANDERS WU
Suppleant, född 1966
Arbetstagarrepresentant Vision
Kundvärd
Suppleant sedan 2011

LOUISE LAGERLUND
Sekreterare, född 1973
Stadsjurist
Sekreterare sedan 2011

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

Underhåll i Holma

SÄRSKILDA ÄGARDIREKTIV FÖR MKB FASTIGHETS AB

Nya ägardirektiv gällande från och med årsstämman den 21 mars 2011 (antagna av kommunfullmäktige i Malmö den 20 december 2010).

Föreliggande särskilda ägardirektiv kompletterar de generella ägardirektiv som beslutats av Malmö kommunfullmäktige för helägda kommunala verksamhetsdrivande företag.

ÄGARIDÉ

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

ALLMÄNT

- Inom ramen för MKB:s allmännyttiga syfte inom bostadsförsörjningens område ska MKB i alla delar av staden, på marknadsmässiga villkor, erbjuda ett brett utbud av hyresbostäder som ska ge boende valmöjlighet avseende läge, bostadsstorlek, standard, pris och flexibel servicegrad.
- MKB ska vara en ledande aktör på Malmös bostadsmarknad med stor tillit hos hyresgäster och andra som bolaget vänder sig till. MKB ska vara ett föredöme för andra fastighetsägare.
- MKB ska samverka i det strategiska utvecklingsarbetet i kommunen och ska i relevanta delar tillämpa planer, policys och program som Malmö kommunfullmäktige fastställer.
- MKB:s bostäder ska vara tillgängliga för alla – oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan bakgrund.
- MKB ska drivas efter affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav i ett långsiktigt perspektiv enligt de krav som lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ställer upp.
- MKB ska ha en långsiktigt stabil ekonomi och kommunens risk ska ligga på en låg och kontrollerad nivå.
- MKB:s ekonomiska ställning ska göra det möjligt för bolaget att finansiera de ny-, förbättrings- och återinvesteringar som krävs för att aktivt bidra till utvecklandet av en balanserad bostadsmarknad. Nyproduktion av hyreslägenheter ska, med hänsyn till det aktuella bostadsmarknadsläget i Malmöregionen, vara ett prioriterat område.
- MKB ska långsiktigt säkra fastigheternas värde.
- MKB ska, med de begränsningar som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag uppställer, kunna upplåta bostäder med kooperativ hyresrätt.
- MKB får även förvalta lokaler enligt lagstiftningens förutsättningar.

FÖRVALTNING OCH BOSTADSSOCIALT ANSVAR

- MKB ska genom effektiv förvaltning medverka till att hyresrätten blir en attraktiv och prisvärd upplåtelseform.
- MKB:s bostäder och områden ska tillgodose de boendes behov av trygghet, trivsel, valmöjlighet och service. MKB ska bibehålla ett högt förtroende hos hyresgästerna.
- MKB ska på lämpligt sätt utveckla sociala innovationer och aktivt motverka boendesegregation, främja integration och jämställdhet och bekämpa diskriminering.
- MKB ska, tillsammans med andra hyresvärdar, och inom ramen för vad som är affärsmässigt motiverat på företagsnivå, ta sitt bostadssociala ansvar.
- MKB ska ha en väl fungerande dialog med hyresgästerna, t.ex. genom boendedemokrati, medinflytande och självförvaltning.
- MKB ska förmedla sina bostäder på ett ordnat och rättvist sätt och med transparenta regler lika för alla. MKB ska medverka i kommunens bostadsförmedling.

BOSTADSPRODUKTION OCH MARKNAD

- MKB ska genom nyproduktion av hyresrätter aktivt stödja en långsiktigt balanserad bostadsmarknad.
- Nyproduktion och förvärv av befintliga bostadsfastigheter ska leda till att tillgången och efterfrågan på bostäder balanseras, att områden kan erbjudas ett varierat utbud av upplåtelseformer och bostadsstorlekar så att hyresrätten blir ett attraktivt och tillgängligt alternativ på bostadsmarknaden i Malmö och stödjer social hållbarhet inom skilda områden i staden.
- MKB ska förverkliga de mål i fråga om antal lägenheter och lägenhetstyper i nyproduktion som kommunen ställer upp, såvida inte allvarliga svårigheter föreligger.
- MKB ska ha en sammanhållen syn på bostadsmarknaden i Malmö, som inkluderar bostäder för särskilda grupper: ungdomar, studenter, seniorer, stora barnfamiljer, hem- och bostadslösa och andra grupper med särskilda svårigheter inom ramen för de principer som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag anger.
- MKB ska utveckla innovativa och högt ställda miljöambitioner i nyproduktion och förvaltning. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att skapa energieffektiva lösningar.
- 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 en rationell förvaltning.
- I nyproduktionen kan MKB, för att vinna kostnadsfördelar, ta på sig ett större produktionsansvar än de hus bolaget självt har för avsikt att förvalta.

FINANSIERING

- I den mån kommunen lämnar lån till eller tecknar borgen för MKB, ska bolaget betala marknadsmässig avgift för att kompensera för de bättre villkor som åtagandena kan innebära. Sådan avgift är inte att anse som värdeöverföring.

VÄRDEÖVERFÖRING TILL KOMMUNEN

- Inom ramen för vad aktiebolagslagen och värdeöverföringsreglerna i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag stadgar, ska värdeöverföringar från MKB utgå enligt kommunstyrelsens beslut.

HYRESFÖRHANDLINGSSYSTEMET

- MKB ska verka för att systemet med normerande roll för förhandlade hyror stödjer en väl fungerande bostadsmarknad.

SAMRÅD OCH RAPPORTERING

- MKB ska i den omfattning kommunstyrelsen eller behörig företrädare för kommunen bestämmer, delta i samråd och aktiv dialog med kommunen som gör det möjligt att följa verksamhetens utveckling.
- MKB:s styrelse ska till årsredovisningen varje år lämna en särskild bolagsstyrningsrapport. Rapporten ska granskas av både den auktoriserade revisorn och lekmannarevisorn. I rapporten ska bolaget beskriva hur ägardirektiven tillämpats under året med särskild tyngdpunkt avseende nyproduktion, förvärv och boenden för särskilda grupper. Bolaget ska ange om avvikelser från ägardirektiven skett.
- MKB ska också i samband med delårsrapporter, till kommunstyrelsen eller kommunstyrelsens förvaltningsorganisation lämna en förenklad rapport som översiktligt redovisar hur planerna kring nyproduktion, förvärv och utbyggnad för särskilda grupper fortskrider.

BOLAGSSTYRNING INOM MKB FASTIGHETS AB

MKB Fastighets AB ägs till 100 procent av Malmö stad. Verksamheten styrs av regler i såväl kommunallagen, aktiebolagslagen som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Den sistnämnda lagen föreskriver att verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. För MKB gäller generella och särskilda ägardirektiv (se sidan 77), som antagits av kommunfullmäktige och fastställts av årsstämman. Såväl ägaren, styrelsen som 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 20 december 2010 nya särskilda ägardirektiv för bolaget som fastställdes på den ordinarie årsstämman den 21 mars 2011.

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. Kommunfullmäktiges ledamöter äger rätt att ställa frågor vid stämman. Frågorna ska lämnas in skriftligt i förväg. Vid stämman 2011, som hölls den 21 mars, beslutades om ändring av bolagsordningen och nya ägardirektiv i enlighet med beslut i kommunfullmäktige den 20 december 2010.

STYRELSEN

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Malmö och speglar dess partipolitiska sammansättning. Styrelsen väljs för hela mandatperioden, det vill säga från första ordinarie årsstämma efter valet till kommunfullmäktige till första ordinarie årsstämma efter nästa val till kommunfullmäktige. Vid årsstämman den 21 mars 2011 valdes således en ny styrelse för fyra år framåt.

Styrelsen utser och entledigar verkställande direktör och utser 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 alla styrelsesammanträden utom i ärenden där hinder på grund av jäv föreligger. Andra ledande befattningshavare deltar när så krävs för att tillhandahålla styrelsen information.

Styrelsen hade under året åtta protokollförda sammanträden plus besiktningsresor och introduktionsprogram för nya ledamöter. 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: finansiell utveckling och strategi (maj) och uppföljning av ägardirektiv samt strategidiskussion (juni och november).
- Mål och strategier för olika delar av verksamheten: nyproduktion och stadsutveckling (juni), uthyrning och sociala boenden (september), underhåll och renoveringar (november) och hyressättning (november).
- Större investeringar (förvärv av Havsuttern 4, ombyggnad av vindar, Sörbäckstrappan i Kroksbäck, nyproduktion i kvarteren Trevnaden, Marknadsplatsen, Bohus, Häcksaxen och Koggen).
- Kapital- och finansieringsfrågor: finansrapporter (maj, september), upptagande av certifikatlån (september) och finanspolicy (december).
- Tertialrapporter, budget och årsredovisning (februari, maj, september, december). Vid sammanträdet i februari deltog revisorerna vid behandlingen av årsredovisningen.
- Utvärdering av styrelsens och verkställande direktörens arbete (november).
- Plan för intern kontroll (februari).

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

De ordinarie ledamöternas närvarofrekvens uppgick till 82 procent (76) och suppleanternas till 85 procent (91).

Styrelsens ledamöter:	oberoende av företaget	oberoende av ägaren
Lars Svensson, ordförande	Ja	Ja
Lars Hedåker, vice ordförande	Ja	Nej[1]
Inger Lindbom Leite, ledamot	Ja	Ja
Leif Jakobsson, ledamot	Ja	Ja
Håkan Fäldt, ledamot	Ja	Nej[2]
Anja Sonesson, ledamot	Ja	Nej[2]
Susanna Lundberg, ledamot	Ja	Ja
Hans Remgren*, ledamot	Nej	Ja
Jan Jörlund*, ledamot	Nej	Ja
Tore Robertsson, suppleant	Ja	Ja
Elin Brusewitz, suppleant	Ja	Ja
Fredrik Fernqvist, suppleant	Ja	Nej[2]
Anders Wu*, suppleant	Nej	Ja
Ingvar Tynell*, suppleant	Nej	Ja

*) Utsedd av de anställda
[1]) Ersättare kommunfullmäktige
[2]) Ledamot kommunfullmäktige och kommunstyrelsen

Styrelsen har en arbetsordning som syftar till att effektivisera styrelsearbetet. Vidare finns instruktioner för arbetsfördelning mellan styrelsen och VD samt för ekonomisk rapportering. Arbetsordning och instruktioner 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.

Ordföranden leder styrelsens arbete så att detta utövas enligt aktiebolagslagen och övriga regler. Ordföranden följer verksamheten i dialog med VD och ansvarar för att övriga styrelseledamöter får den information och dokumentation som är nödvändig för hög kvalitet i diskussion och beslut. Ordförande ansvarar för utvärdering av styrelsens arbete.

Styrelsens sekreterare är stadsjurist vid Malmö stadskontor.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN

Verkställande direktören rapporterar till styrelsen och lämnar vid varje sammanträde en särskild VD-rapport som bland annat behandlar utvecklingen av verksamheten och uppföljning av tidigare beslut i styrelsen.

Chefspersoner närmast underställd VD anställs av VD och anmäls till styrelsen (förutom vice VD som utses av styrelsen).

LEDNING

För övergripande styrning av verksamheten finns en verkställande ledning bestående av VD, vice VD och affärsutvecklingschefen. För samordning och informationsutbyte finns ledningsrådet, bestående av verkställande ledning, fem fastighetschefer och ytterligare sex personer med nyckelfunktioner inom bolaget. Ledningsrådet sammanträder var tredje vecka. Därutöver samlas hela personalen till sammankomster 4-6 gånger per år för orientering om företagets utveckling samt diskussion om viktiga hållningsfrågor.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDNING

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

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

I bolaget finns sedan år 2000 en premiepensionsstiftelse som omfattar samtliga anställda utom VD. Utdelning till stiftelsen beslutas av VD och sker utifrån sammanvägda kriterier för utfall av finansiellt resultat, underhållsskick, kundnöjdhet, innovationsförmåga, kompetens, varumärke med mera. Utdelningen är begränsad till maximalt cirka åtta procent av en årslön.

REVISORER

Revisorerna väljs av stämman för hela mandatperioden, det vill säga från första ordinarie årsstämma efter valet till kommunfullmäktige till första ordinarie årsstämma efter nästa val till kommunfullmäktige. Vid årsstämman den 21 mars 2011 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. Uppdraget, som är reglerat i både kommunallagen och aktiebolagslagen, är att granska om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt gentemot ägarens beslut och direktiv och om den interna kontrollen är tillräcklig. Lekmannarevisorerna biträds av Malmö stadsrevision.

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar enligt Aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Detta innebär att styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföring, medelsförvaltning och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Med intern kontroll menas den process genom vilken styrelse, ledning och anställda med rimlig grad av säkerhet kan säkerställa att en effektiv och ändamålsenlig verksamhet uppnås samt att en tillförlitlig finansiell rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och regler erhålls.

Målet med den interna kontrollen är att säkerställa att bolagets resurser används på det sätt som företagsledningen avsett samt att redovisningen blir korrekt. Genom detta säkras en effektiv förvaltning och dessutom undgår verksamheten allvarliga risker och fel som är lätta att förbise utan intern kontroll. För att intern kontroll ska genomsyra organisationen krävs det att medarbetare tilldelas uppgifter som motsvarar deras kompetens och en tydlig fördelning av ansvar och befogenheter i organisationen.

Arbetsmomenten för den interna kontrollen bör vara utvecklade så att de är integrerade i den ordinarie verksamhetens aktiviteter i syfte att det blir naturligt för alla medarbetare att genomföra dem löpande.

Kontrollmiljön är central för den interna kontrollen. Styrelsen har i sin arbetsordning klarlagt beslutsdelegering till VD och ledning. Styrelsen har beslutat om en finanspolicy som uppdateras årligen i december. Inom bolaget finns också dokumenterat hur beslutsmandat, attest, undertecknande av hyresavtal med mera är organiserat.

Styrelsen har beslutat om system för intern kontroll och årlig kontrollplan.

UPPFÖLJNING AV ÄGARDIREKTIV

Bolaget har sunda finanser och har finansiell kapacitet att förverkliga produktionsmål, renovering och förvärv på egna meriter.

Styrelsen hyser dock stark oro för hyressättningen i staden och därmed bolagets möjligheter att på längre sikt till alla delar leva upp till ägarnas förväntningar. Under 2000-talet har bostadshyrornas värde successivt fallit i relation till köpkraft och inkomstutveckling. Situationen har efterhand lett till en allt sämre fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av generellt låg nyproduktion (särskilt hyresrätter), ombildning till bostadsrätt, förslumning i en del privata hyresbostäder och dåligt utnyttjande av befintligt bostadsbestånd. Om denna utveckling tillåts fortsätta kommer den redan besvärliga bostadsmarknaden i Malmö att ytterligare försämras. I övrigt vill styrelsen lyfta fram följande:

- Under 2011 färdigställdes 331 (190) nya lägenheter, vilket ligger i linje med planeringen. Vid årsskiftet pågick produktion av 224 (383) lägenheter, vilket är färre än planerat beroende på detaljplaneförseningar. Under året påbörjades produktion av 168 (415) lägenheter och prognosen för 2012 ligger runt 500 lägenheter. Det är styrelsens bedömning att produktionsvolymerna är väl motiverade med beaktande av rimligt ekonomiskt risktagande och med hänsyn till hushållens betalningsförmåga. Målsättningen är att bolaget successivt ska bygga upp en projektportfölj som medger en årlig igångsättning på cirka 500 bostadslägenheter. Under året har den systematiska genomgången av förtätningsmöjligheter för bostadsändamål fortsatt tillsammans med fastighets- och stadsbyggnadskontoren. Styrelsen hyser förhoppning att antalet objekt i planeringsportföljen kan öka.
- Bolaget tillträdde i juli en bostadsfastighet med adress Södra Förstadsgatan. Fastigheten, som är i nyskick, innehåller 18 lägenheter och nominerades till stadsbyggnadspriset i bostadsklassen i augusti. I övrigt pågår sedvanliga sonderingar med olika intressenter kring förvärv av såväl bebyggda fastigheter som mark.
- Samarbetet med Boplats Syd (Malmö stads bostadsförmedling) har fungerat väl under året: MKB har förmedlat 2 700 (87 procent) av de totalt 3 100 lägenheterna som Boplats Syd har förmedlat. MKB anser det viktigt att all förmedling oavsett kundgrupp sker genom Boplats Syd. Antalet förmedlade lägenheter från de privata fastighetsägarna har ökat under året, främst då det gäller student- och seniorlägenheter, vilket är positivt. Den stora utmaningen för staden, enligt MKB:s mening, är att privata fastighetsägare i mycket större utsträckning väljer att förmedla sina lägenheter genom Boplats Syd. Förmedlingen av lägenheter inom stadens så kallade förtursverksamhet, för grupper med speciella behov kan också bli en fråga för Boplats Syd i framtiden.
- Bolaget tog under 2010 över förvaltningen av Stadsfastigheters studentbostäder. Under året färdigställdes ytterligare 56 lägenheter, vilket totalt ger ett bestånd på 980 studentbostäder. En viss mättnadstendens på studentbostadsmarknaden har märkts under året varför viss försiktighet krävs innan ytterligare nyproduktion sätts igång.
- Samarbetet med LIMA och andra organisationer när det gäller sociala boenden, LSS med flera fungerar mycket tillfredställande. Totalt uppgår antalet dylika boenden till runt 460, vilket är en ökning jämfört med förra året. Totalt omsattes 86 lägenhetskontrakt under året. I syfte att ytterligare effektivisera utvecklingsarbetet har Centrum för tillämpad arbetslivsforskning vid Malmö högskola fått i uppdrag av Malmö stad, som samarbetar med MKB, att utvärdera rådande samarbetsmodell. Utvärderingen är i sitt slutskede och kan komma att leda fram till vissa modifieringar av verksamheten.
- MKB äger och förvaltar närmare 700 seniorlägenheter. Under 2011 blev seniorboendet Havsuttern, med 24 lägenheter, konverterat till "trygghetsboende" enligt Malmö stads kriterier. Bolaget arbetar med att möjliggöra kvarboende i närområdet när man blir äldre. Som ett led i detta har det under året genomförts en tillgänglighetsinventering omfattande hela beståndet. Målet är att erbjuda boende som passar seniorer, inte att tillhandahålla seniorbostäder. MKB vann SABO:s bostadspris 2011 för sitt arbete med seniorstrategin "För seniorer i tiden", som utgår från förebyggande åtgärder för att motverka social isolering.
- När det gäller ungdomar, studenter, stora barnfamiljer med flera är det bolagets erfarenhet att problemen för dessa grupper bäst löses genom att den allmänna bostadsmarknaden fås att fungera så väl som möjligt och att fler lägenheter med låg hyra därmed frigörs i beståndet. Bolaget har dock gjort vissa riktade insatser i områdena Herrgården och Törnrosen i Rosengård. Därutöver förmedlar Boplats Syd för MKB:s räkning de mindre av MKB:s cirka 3 000 bostäder med ett rum och kök med förtur till ungdomar under 26 år. Det framgår därvid av urvalskriterierna att lägenheten är särskilt lämplig som ungdomsbostad. I december genomförde MKB i samverkan med staden bostadstävlingen UngBo 12 med Rosengård som värd.

Med anledning av kommunstyrelsens uppmaning till bolaget från den 30 november 2011, lämnas nedan, som komplement till ovanstående, en bredare redovisning rörande insatser som syftar till ökad social hållbarhet.

Begreppet social hållbarhet är komplext, laddat och kan associeras till ett mycket stort antal tänkbara aspekter. MKB:s tolkning baseras på erfarenheten att en stor fastighetsägare, som arbetar med en lång tidshorisont, behöver agera utifrån ett helhetsperspektiv för att det affärsmässiga utfallet skall bli framgångsrikt. Detta är inget nytt, utan har präglat bolagets strategi och agerande i flera årtionden.

Som framgår ovan, anser bolaget att en väl fungerande bostadsmarknad – och en därmed sammanhängande balanserad hyressättning – utgör grunden för att samtliga hushållskategorier, även de med svag inkomst eller annan påfrestning, ska kunna erhålla och behålla den bostad man kan och vill betala för. MKB arbetar härvid på olika sätt med att försöka påverka relevanta samhällsinstitutioner. I övrigt agerar bolaget i flera dimensioner för att nå en sammanhållen långsiktig kvalitet i bostadsföretagandet: som strategisk aktör i stadsutvecklingen, som utvecklare av nya och befintliga boenden, som förvaltare med nära och engagerad personal i bostadsområdena och genom att tillhandahålla bostadssocialt stöd. Samtliga dimensioner präglas av affärsmässig syn och ambitionen att pröva nya vägar för förbättring. Nedan följer ett axplock av aktuella aktiviteter.

Kvarteret Hjärpen, City

- Samverkan i det strategiska utvecklingsarbetet utgör en viktig del av att utveckla staden. Bolaget har en väl upparbetad dialog med Malmö stad, näringslivet, fastighetsägare och övriga aktörer i regionen, exempelvis Briggen, Ikano, Atrium Ljungberg och Riksbyggen. MKB deltar regelbundet i olika forskningsprojekt: aktuellt under året har till exempel varit deltagande i brukarrådet för CASE – som är knutet till Lunds Universitet – och som forskar om gott åldrande; deltagande i referensgruppen för projektet "Omvandling av fragmenterade städer – en studie av att integrera hållbarhetsmål genom urbana rörelsestråk" knutet till Malmö högskola och Formas samt stöd till en doktorsavhandling vid Malmö högskola/KTH rörande utsatta bostadsområden.
- Inom den konkreta stadsutveckligen bidrar bolaget till öppnare och tryggare stad genom förtätande ny- och ombyggnader, skapande av mötesplatser och förstärkning av stråk som binder samman olika delar av staden. Som exempel på nytänkande kan nämnas Sörbäckstrappan i Kroksbäck, Konstnärskollektivet i Möllevången, "Framtidens tvättstuga" i Augustenborg, Bokalerna i Rosengård och kollektivboende i kvarteret Trevnaden i Sofielund.
- Grunden för den dagliga, nära förvaltningen utgörs av husvärdssystemet som syftar till att erbjuda trygghet för de boende och erhålla insikter om vilka problem som behöver åtgärdas och förebyggas. I Rosengård, Seved, Holma och Kroksbäck finns dessutom personal som direkt arbetar med förebyggande nätverksarbete i samverkan med boende, lokala myndigheter och föreningsliv. Självförvaltningen – som omfattar cirka 3 000 lägenheter – är ett annat exempel på den nära förvaltningen där personligt ansvarstagande stöds. I syfte att gynna det öppna samhället genomförs i flertalet områden årligen publika arrangemang på olika teman. För att stödja hushåll som kommer i ekonomiska eller sociala svårigheter finns en väl utbyggd bostadssocial funktion: antalet avhysningar har under flera år kunnat hållas på en förhållandevis mycket låg nivå (runt 1 promille) och i de få fall det har handlat om barnfamiljer, har situationen kunnat lösas på ett tillfredställande sätt tack vare ett gott samarbete med de sociala myndigheterna. MKB stödjer – av tradition – en omfattande fritids- och boinflytandeverksamhet, framför allt genom att tillhandahålla ett stort antal fritidslokaler, runt 100 stycken.
- Under 2011 har MKB aktivt deltagit i stadens fem områdesprogram. MKB ser fördelar med den samordning som sker, såväl strategiskt som operativt och deltar i grupperingar inom trygghet och säkerhet, stadsutveckling och boendemiljö. Tillsammans med övriga aktörer har MKB genomfört trygghetsvandringar, tagit fram ett program för ett tryggare Holma samt ställt lokaler till förfogande. MKB finns också representerat i Lindängens fastighetsnätverk, trots att bolaget är lågt representerat i området. MKB:s ordinarie lokala resurser (förvaltare, nätverkare med flera) har på ett naturligt sätt kunnat integreras och stärkt arbetet i områdesprogrammen.
- Med hänvisning till de olika målen som "Kommissionen för ett socialt hållbart i Malmö" arbetar med, kan följande exempel på initiativ nämnas. MKB har tagit fram en dialogmodell benämnd "Görhan" som är en systematisk dialogform rörande boendes behov och önskemål som syftar till att förbättra det gemensamma ansvarstagandet. Ett annat exempel är förebildsprojektet "Trygghet i förvaltningen" som strukturerats under 2011 och kommer genomföras under 2012. I flera bostadsområden arbetar MKB med att engagera barn och ungdomar, vilket sker genom samarbete med skolor och fritidsgårdar men också genom att under somrarna extraanställa ungdomar som bor i områdena. Bolaget har en särskild plan för att motverka diskriminering och särbehandling och har ett gott samarbete med ansvarig funktion i kommunen.
- För att det ska vara möjligt för MKB:s medarbetare att arbeta självständigt med breda affärsmässiga perspektiv görs kontinuerligt olika utvecklingssatsningar, till exempel inom samhälls- och företagsekonomi samt ämnen med demokratiska, kulturella, sociala och andra sammanhangsskapande infallsvinklar. Så kallade värderingsverkstäder, som tar upp svåra praktiska dilemman med moraliska och etiska aspekter, genomförs årligen.

Kvarteret Svante, Östervärn

MKB:S FASTIGHETSBESTÅND 2012-01-01

Örtagård, Rosengård

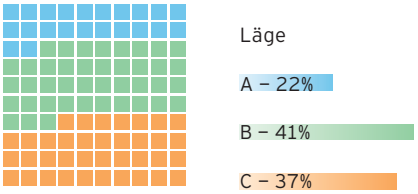
MKB:s fastighetsbestånd delas in i tre typer av områden, utifrån fastigheternas läge. De kallas A-läge, B-läge och C-läge. Fastigheterna i A-läge finns i centrala Malmö, där bolaget äger både nyproducerade och äldre paradfastigheter. Även stadens västra delar räknas som A-läge. Här äger MKB fastigheter 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
Limhamns hamnomr.	Käglinge	
Lugnet	Lindeborg	
Mellanheden	Lorensborg	
Ribersborg	Lönngården	
Rosenvång	Möllevången	
Rådmansvången	Norra Sofielund	
Rönneholm	Oxie kyrkby	
Rörsjöstaden	Persborg	
Sibbarp	Riseberga	
Slussen	Rostorp	
Solbacken	Segevång	
Västra hamnen	Södervärn	
	Södra Sofielund	
	Värnhem	
	Västra Sorgenfri	
	Östervärn	
	Östra Skrävlinge	
	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	Värdeår
ALMHÖG (C–läge) Karthänvisning O 7													
Stacken 8	Nydalav 9	1959	80	4 559	4 844	1 062	207	60	53	4 766	4 957	26 428	1959
Summa			80	4 559	4 844	1 062	207	60	53	4 766	4 957	26 428	
ANNELUND (B–läge) Karthänvisning P 5													
Broderskapet 1	Vitemölleg 18	1957	167	9 821	10 335	1 052	1 067	807	288	10 889	11 430	67 044	1957
Färdigheten 1	Vitemölleg 13	1956	108	6 500	5 746	884	324	112		6 824	5 858	41 062	1956
Summa			275	16 321	16 080	985	1 391	920	288	17 712	17 288	108 106	
ANNETORP (A–läge) Karthänvisning H 7													
Rapsen 2	Västanv 125–153	1984	8	836	840	1 005	325	375		1 161	1 215	13 085	1984
Summa			8	836	840	1 005	325	375		1 161	1 215	13 085	
AUGUSTENBORG (B–läge) Karthänvisning O–P 6–7													
Framtiden 1	Augustenborgsg 6–10	1950	210	12 491	12 243	980	1 049	577	25	13 540	12 844	81 677	1950
	N Grängesbergsg 33												
Förrådet 2	Augustenborgsg 22	1951	132	8 335	7 441	893	239	81	97	8 574	7 619	51 890	1951
Hösten 3	Augustenborgsg 7	1950	156	10 108	9 550	945	1 667	1 168	53	11 775	10 770	72 110	1950
	N Grängesbergsg 35												
Hösten 5	Augustenborgsg 5	1949/76					2 280	882	3	2 280	885	6 066	1975
Oasen 4	Lantmannag 60	1949	27	1 356	1 482	1 092	73	30	25	1 429	1 537	8 466	1949
Passet 1	Augustenborgsg 4	1950	97	5 566	5 714	1 027	396	115	69	5 962	5 898	35 333	1950
	Särlag 1–5												
Passet 4	Lindg 8	1959	15	962	936	973	92	20	8	1 054	964	6 203	1959
Passet 6	Lindg 12	1961	22	1 329	1 363	1 025	48	26	96	1 377	1 485	9 129	1961
Sommaren 1	Augustenborgsg 15	1951	260	16 813	15 392	915	1 276	824	384	18 089	16 601	111 716	1952
	N Grängesbergsg 42												
Sommaren 2	S Grängesbergsg 44–46	1951	207	12 797	11 325	885	559	172	98	13 356	11 595	80 860	1951
	Augustenborgs 21–25												
Sommaren 3	N Grängesbergsg 44	1965/02	32	1 883	2 410	1 280			777	1 883	3 187	24 389	2002
Stammen 1	Lantmannag 52	1959	40	2 292	2 432	1 061	738	617	155	3 029	3 205	18 753	1959
Särla 2	Lantmannag 62–66	1949	218	13 718	12 422	905	1 748	900	225	15 466	13 546	86 207	1949
	Augustenborgsg 3												
	Särlag 9–13												
Våren 2	Augustenborgsg 14	1950	212	12 745	11 377	893	859	325	50	13 604	11 752	81 077	1950
Summa			1 628	100 396	94 086	937	11 023	5 737	2 065	111 419	101 888	673 876	
BELLEVUEGÅRDEN (C–läge) Karthänvisning K–L 6													
Delsjön 1	Delsjög 2–18	1976	197	12 074	11 343	939	822	729	789	12 896	12 861	103 368	1976
Delsjön 2	Delsjög 20–34	1976	47	3 696	3 271	885				3 696	3 271	29 800	1976
Delsjön 3	Delsjög 36–54	1976	158	11 963	10 742	898	888	721		12 851	11 464	100 722	1976
Stensjön 4	Stensjög 42–60	1974	264	16 636	15 817	951	1 405	1 112	1 006	18 040	17 934	144 534	1974
Stensjön 5	Stensjög 6–24	1973	222	17 048	15 528	911	1 085	837	75	18 133	16 440	140 374	1973
Stensjön 6	Stensjög 26–40	1974	48	3 631	3 373	929				3 631	3 373	29 000	1974
Summa			936	65 048	60 074	924	4 200	3 399	1 869	69 248	65 343	547 798	
BUNKEFLOSTRAND (A–läge) Karthänvisning F 11													
Fältmätaren 1	Tallmätareg 2–4	2005	18	1 296	1 782	1 375				1 296	1 782	13 220	2005
Lövmätaren 1	Björkmätareg 1–3	2005	25	1 866	2 528	1 355				1 866	2 528	18 933	2005
Skogsmätaren 1	Skogsmätareg 1–5	2006	34	2 514	3 431	1 365				2 514	3 431	19 800	2006
Ängsmätaren 1	Lindmätareg 2–6	2006	27	1 944	2 680	1 379				1 944	2 680	15 301	2006
Summa			104	7 620	10 422	1 368				7 620	10 422	67 254	
DAMMFRI (A–läge) Karthänvisning K–L 5													
Dammfri 2	Köpenhamnsv 8	1983	76	6 405	7 206	1 125	1 495	1 485	20	7 900	8 712	96 636	1983/05
	Korsörv 3												
Hilleröd 3	Pilåkersv 9–11	1952	138	8 023	9 203	1 147	183	108	80	8 206	9 392	88 811	1952
	John Ericssons v 71–73												
Hilleröd 5	John Ericssons v 75–79	1953	132	7 437	8 400	1 129	297	145	37	7 734	8 582	80 765	1953
Korsör 2	Köpenhamnsv 14–16	1948	85	5 655	6 185	1 094			163	5 655	6 348	60 547	1948
	Korsörv 11												
Korsör 3	Köpenhamnsv 10–12	1948	74	5 248	5 667	1 080	80	36	278	5 328	5 981	56 927	1948
	Korsörv 7												
Langeland 3	Ribev 12	1949	35	2 453	2 735	1 115	77	46		2 530	2 781	26 197	1949
Nyborg 15	Köpenhamnsv 28	1949	32	2 049	2 188	1 068	60	19	417	2 109	2 625	24 450	1949
Nyborg 16	Köpenhamnsv 26	1950	22	1 544	1 682	1 089	62	25		1 606	1 707	16 763	1950
Nyborg 17	Köpenhamnsv 24	1950	32	2 049	2 250	1 098	64	45		2 112	2 295	22 486	1950
Nyborg 18	Köpenhamnsv 22	1950	21	1 544	1 642	1 063	62	19		1 606	1 661	16 600	1950
Nyborg 19	Pilåkersv 3	1951	24	1 575	1 740	1 105				1 575	1 740	17 200	1951
Nyborg 20	Korsörv 21	1952	31	1 560	1 812	1 162	70	32		1 630	1 844	17 000	1952
Nyborg 21	Korsörv 23	1952	32	1 710	1 962	1 148	126	52		1 836	2 015	19 084	1952
Trumpeten 2	Bellevuev 3–5	1953/86	200	13 024	14 571	1 119	791	458		13 815	15 029	159 048	1986
	John Ericssons v 85–87												
Summa			934	60 276	67 244	1 116	3 365	2 471	995	63 642	70 710	702 514	

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	Värdeår
DAVIDSHALL (A–läge) Karthänvisning M 4													
Haren 8	Erik Dahlbergsg 10	1928	11	790	820	1 038	52	85		842	904	9 216	1930
Holmen 7	Jörgen Ankersg 11–13	1903	41	4 700	4 608	980	1 772	2 080		6 472	6 687	70 600	1953
	Ö Rönneholmsv 7–9												
Tigern 4	Davidshallsg 4	1893/79	6	506	495	980	128	139		634	634	36 494	1970
Tigern 5	Davidshallsg 6	1893/79	6	506	535	1 059	215	269		721	805	[7] Tigern 4	
Tigern 6	Davidshallsg 8	1893/79	14	1 411	1 392	987	355	812		1 765	2 204	[7] Tigern 4	
Summa			78	7 912	7 850	992	2 522	3 385		10 433	11 235	116 310	
FLENSBURG (B–läge) Karthänvisning N 6													
Bohus 5	Dalaplan 3–5	1940	147	5 746	8 647	1 505	264	379	106	6 010	9 132	65 069	1972
	Trelleborgsv 1												
	Per Albin Hanssons v 2												
Kuratorn A	Per Albin Hanssons v 45	2002	32	819	1 595	1 947				819	1 595		
Summa			179	6 565	10 242	1 560	264	379	106	6 829	10 727	65 069	
FRIDHEM (A–läge) Karthänvisning J 4													
Potatisåkern 5	Vikingag 92–102	2000	135	14 394	20 906	1 452			503	14 394	21 409	232 000	2001
	Köpenhamnsv 77–99												
Potatisåkern 6	Köpenhamnsv 101–105	1995	163	16 707	24 171	1 447	90	59	1 000	16 797	25 230	223 107	1996
	Marietorps allé 3–5												
Västerfallet 14	Beritta Gurrisg 27	1991	18	1 757	2 327	1 324	115	40	136	1 872	2 503	25 534	1991
	Marietorps allé 4												
Summa			316	32 858	47 403	1 443	205	99	1 640	33 063	49 142	480 641	
FÅGELBACKEN (A–läge) Karthänvisning L 4													
Ryttmästaren 16	V Rönneholmsv 43	1955	89	4 463	5 057	1 133	131	144	142	4 594	5 344	51 953	1966
Tuborg 3	Kronborgsv 3	1947	35	2 978	3 000	1 007	373	316		3 351	3 316	34 013	1947
Vilhelmstorp 1	V Rönneholmsv 52	1954	52	3 048	3 274	1 074	579	482	116	3 627	3 871	37 756	1954
	Törnskärsg 5												
	Mariedalsv 46												
Örsholm 4	Kronborgsv 7	1955	124	7 671	8 056	1 050	1 823	1 506	402	9 494	9 964	97 648	1955
	Köpenhamnsv 1												
	Edw Lindahlsg 19												
	Törnskärsg 5												
Summa			300	18 161	19 387	1 068	2 906	2 448	660	21 066	22 495	221 370	
GAMLA LIMHAMN (A–läge) Karthänvisning H 5–6													
Apan 3	Linnég 72	1948	29	1 673	1 904	1 138	678	556		2 351	2 460	22 116	1947
Dromedaren 9	Linnég 69–71	1950	30	1 850	2 035	1 100			15	1 850	2 049	20 000	1950
Hussvalan 2	Rabyg 75	1949	44	2 631	2 897	1 101	77	32		2 708	2 929	27 800	1949
	Älgg 24												
Hussvalan 3	Rabyg 77	1951	41	2 485	2 726	1 097	834	757	23	3 318	3 506	32 943	1951
	Västanv 51												
	Ö Ansgarig 120												
Kungsfågeln 15	Älgg 27	1992	11	582	816	1 402				582	816	8 929	1993
Läderlappen 2	Högerudsg 16–18	1949	180	11 202	12 264	1 095	1 282	867	68	12 484	13 200	125 448	1949
	Älgg 15–19												
	Rabyg 70												
Uroxen 19	Linnég 60	1951	9	513	609	1 188				513	609	5 638	1951
Summa			344	20 936	23 251	1 111	2 871	2 212	106	23 807	25 569	242 874	
GAMLA STADEN (A–läge) Karthänvisning M–N 3													
Generalens hage 49	Hospitalsg 12–14	1929/92	7	472	627	1 329	562	879		1 034	1 506	6 597	1992
Humle 21–22	Norreg 1	1894/93	29	3 488	3 930	1 127	872	1 165		4 360	5 095	42 548	1947
	Humleg 2	2005											
	Österg 2–4												
Humle 29	Humleg 4	1894/01					1 643	2 081		1 643	2 081	19 331	2001
Humle 30	Norreg 3	1987	23	1 970	2 160	1 096			168	1 970	2 328	23 750	1987
	Norregränd 1												
Sankt Jörgen 8	Kalendeg 29	1926	26	1 923	2 323	1 208	351	771		2 274	3 095	26 561	1929
	Stora Nyg 33												
Svanen 3	Kyrkog 3	1929/97	15	1 470	1 755	1 194	835	1 357		2 305	3 112	29 273	1997
Sågen 10	Gröneg 9	1976	32	2 105	2 453	1 165	526	502	169	2 631	3 124	28 407	1976
	Stora Trädgårdsg 8–12												
Väveriet 15	Grynbodg 8	1930/85	10	991	1 135	1 145	100	164		1 091	1 299	11 867	1941
Summa			142	12 419	14 384	1 158	4 889	6 919	337	17 308	21 640	188 334	
GRÖNDAL (B–läge) Karthänvisning M 7													
Teknikern 1	Teknikerg 1–7, 13–19	1971	144	9 840	10 401	1 057	291	116	416	10 131	10 933	62 633	1971
Summa			144	9 840	10 401	1 057	291	116	416	10 131	10 933	62 633	

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	Värdeår
GULLVIKSBORG (C–läge) Karthänvisning O–P 8–9													
Abiturienten 2	Gymnasistg 31–35	1966/90	57	4 680	4 343	928	1 057	845		5 737	5 188	33 318	1976
Censorn 1	Censorsg 2–12	1966/89	97	8 097	7 416	916	691	490	408	8 788	8 314	54 491	1976
Gymnasisten 3	Gymnasistg 17–29	1966/88	146	12 489	11 639	932	331	118	294	12 820	12 051	79 915	1976
Studenten 1	Gymnasistg 2–4	1965/82	249	17 835	15 948	894	4 802	5 138	336	22 637	21 423	137 487	75/83
	Censorsg 1–3												
	Eriksfältsg 100												
Studenten 2	Gymnasistg 6–10	1965/82	270	19 012	17 153	902	422	319	589	19 433	18 061	116 918	1965
	Censorsg 5												
Summa			819	62 113	56 499	910	7 303	6 910	1 627	69 416	65 036	422 129	
HELENEHOLM (B–läge) Karthänvisning N 6													
Jämtland 29	Finlandsg 12–16	1920/75	12	466	494	1 060				466	494	2 585	1932
Jämtland 9	Finlandsg 18	1956	105	5 799	5 865	1 011	570	250	59	6 369	6 174	34 365	1956
Summa			117	6 265	6 359	1 015	570	250	59	6 835	6 668	36 950	
HERMODSDAL (C–läge) Karthänvisning O 8–9													
Docenten 5	Docentg 10	1964	75	5 186	4 897	944	304	105	48	5 490	5 050	31 211	1964
Professorn 7	Eriksfältsg 91–93	1962	72	4 622	4 632	1 002	339	71	49	4 962	4 753	27 972	1963
Summa			147	9 808	9 530	972	643	177	97	10 451	9 803	59 183	
HERRGÅRDEN (C–läge) Karthänvisning Q–R 6													
Landsfiskalen 1[8]	von Rosens v 50–62	1972	154	11 437	10 192	891	526	484	342	11 963	11 018	73 215	1972
Landsfiskalen 2 [8]	von Rosens v 66–78	1969	138	10 709	9 472	885	1 273	1 076	349	11 982	10 897	69 454	1969
Summa			292	22 146	19 664	888	1 799	1 560	691	23 945	21 915	142 669	
HOLMA (C–läge) Karthänvisning L 7–8													
Grensaxen 1	Snödroppsg 42–68, 82–86	1973	120	7 899	7 296	924	757	548		8 656	7 844	51 234	1973
Grensaxen 2	Snödroppsg 70–80	1974	90	7 242	6 469	893	2 142	4 630		9 384	11 099	46 000	1979
	Påskliljeg 19–41												
Holma 2	Påskliljeg 1–5	1974/91	101	6 746	6 406	950	436	403		7 181	6 809	43 695	1974
	Snödroppsg 34–40												
Holma 3	Snödroppsg 14–32	1974/91	93	6 393	5 871	918	1 126	911		7 520	6 782	44 511	1974
Holma 4	Snödroppsg 4–12	1974/91	108	6 913	6 364	921				6 913	6 364	42 600	1974
Häcksaxen 1	Snödroppsg 21–43	1973	72	5 794	5 200	898				5 794	5 200	36 200	1973
Lövräfsan 1	Snödroppsg 3–19	1973	105	7 114	6 574	924				7 114	6 574	43 800	1973
Skyffeljärnet 2	Hyacintg 14–40	1973	94	6 632	6 517	983	995	925		7 627	7 442	45 624	1973
Skyffeljärnet 3	Hyacintg 4–12	1973	120	7 190	6 723	935				7 190	6 723	44 800	1973
Stångsågen 1 / Röjsaxen 1	Hyacintg 2	1973					751	480		751	480	2 584	1973
Vattenkannan 2	Hyacintg 42–54, 56–64	1972/93	102	6 348	6 224	981	689	649		7 037	6 873	44 558	1982
Vattenkannan 3	Hyacintg 66–80	1972	42	2 961	2 709	915	163	51		3 124	2 760	18 750	1972
Summa			1 047	71 232	66 355	932	7 059	8 597		78 290	74 952	464 356	
HÄSTHAGEN (A–läge) Karthänvisning M 4													
Prinsen 6	Erik Dahlbergsg 18		14	1 212	1 293	1 066	75	75		1 287	1 367	13 489	1930
Summa			14	1 212	1 293	1 066	75	75		1 287	1 367	13 489	
JOHANNESLUST (B–läge) Karthänvisning R 3													
Bergkristallen 23	Revingehedsg 4–64	1986	27	2 616	2 591	991			17	2 616	2 608	26 697	1986
Summa			27	2 616	2 591	991			17	2 616	2 608	26 697	
KATRINELUND (B–läge) Karthänvisning P 3–4													
Katrinelund garage	Ö Farmv	1961							244		244	1 151	1964
Katrinelund 11	Eriksdalsg 9	1961	80	4 826	4 681	970			101	4 826	4 782	31 400	1961
Katrinelund 15	Ö Farmv 6	1961	79	4 674	4 518	967			62	4 674	4 581	30 400	1961
Katrinelund 16	Katrinelundsg 4	1961	85	4 814	4 938	1 026	110	60	106	4 924	5 104	31 400	1961
Katrinelund 17	Katrinelundsg 6	1961	82	4 986	4 961	995	81	35	57	5 067	5 053	32 600	1961
Katrinelund 18	Katrinelundsg 8	1961	89	5 072	5 086	1 003			59	5 072	5 145	33 000	1961
Rönnen 3	Rönnblomsg 11	1978/02	491	12 644	19 245	1 522	1 408	1 848	23	14 052	21 116	141 144	2002
Rönnen 4	Rönnblomsg 1–5	2004	87	5 528	6 307	1 141			116	5 528	6 423	50 800	2004
Summa			993	42 543	49 736	1 169	1 599	1 943	768	44 142	52 448	351 895	
KIRSEBERGSSTADEN (B–läge) Karthänvisning Q 2–3													
Kirsebergstornet 4, 11	Högamölleg 2–6	1978	35	2 791	2 660	953	1 541	1 556	165	4 332	4 381	29 034	1979
	Vattenverksv 3												
Kroken 4	S Bulltoftav 58	1930/79	11	837	684	818				837	684	5 823	1978
Ryggen 17	Musketörg 9–13	1953	56	3 404	3 559	1 045	271	153	136	3 675	3 848	25 681	53/75
	S Bulltoftav 50												
Ryggen 8	S Bulltoftav 52	1932/75	9	453	430	949				453	430	[7] Ryggen 17	
Värjan 7	Solg 19	1920/75	7	360	346	960				360	346	2 181	1944
Summa			118	7 845	7 679	979	1 812	1 709	301	9 656	9 689	62 719	
KROKSBÄCK (C–läge) Karthänvisning K 7													
Mellanbäck 1	Sörbäcksg 1–59	1968	197	15 127	12 918	854	1 640	1 099	803	16 767	14 819	97 067	1968
Norrbäck 3	Norrbäcksg 2–42	1967/82	276	25 562	21 050	823	3 410	3 291	786	28 972	25 127	179 336	1975
Sörbäck 1	Sörbäcksg 24–44	1968/82	165	13 121	11 440	872	802	692	778	13 923	12 909	90 536	1978
Sörbäck 2	Sörbäcksg 2–22	1968/81	128	11 922	10 147	851	1 783	1 654		13 705	11 801	72 020	1970
Sörbäck 3	Hyllievångsv 5–33	1968	90	6 561	5 793	883	364	154		6 925	5 947	39 744	1968
Summa			856	72 293	61 347	849	7 999	6 890	2 366	80 292	70 603	478 703	

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	Värdeår
KRONBORG (A-läge) Karthänvisning L 5													
Hälsingör 8	Kronborgsv 8	1960	42	3 639	3 599	989	1 151	986	198	4 790	4 783	49 495	1960
Kronborg 8	Köpenhamnsv 6	1953	53	3 106	3 546	1 142	1 413	880	187	4 519	4 613	45 135	1953
Kronborg 9	Köpenhamnsv 2–4	1964	97	6 796	7 148	1 052	1 421	1 755	356	8 216	9 259	92 180	1964
Roskilde 2	Kronborgsv 10	1948/87	38	3 208	3 403	1 061	236	193		3 444	3 596	37 926	1968
Summa			230	16 748	17 696	1 057	4 220	3 814	741	20 969	22 251	224 736	
KULLADAL (B-läge) Karthänvisning L-M 7													
Barberaren 6	Cederg 7	1952	20	915	1 140	1 247	395	293		1 310	1 434	6 412	1952
Fosiedalsgården	Södertorpsv 3–141	1981	68	7 664	7 521	981	80	46		7 744	7 567	69 923	1981
Summa			88	8 579	8 661	1 010	475	339		9 054	9 000	76 335	
KVARNBY (B-läge) Karthänvisning T 6													
Piggtisteln 1	Småfolksg 53–59	1994	4	490	339	692				490	339	4 260	1994
Spåtisteln 2	Pysslingg 9–15	1993	36	2 949	2 038	691	503	666		3 452	2 704	19 418	1993
	Småfolksg 22–38												
Vägtisteln 1	Småfolksg 1–51	1993	56	4 786	3 323	694				4 786	3 323	26 000	1993
Summa			96	8 225	5 700	693	503	666		8 728	6 366	49 678	
KÄGLINGE (B-läge) Karthänvisning (infälld)													
Tingdammsgrin-den 2	Emil Göranssons v 97–185	1983	40	3 903	3 527	904			13	3 903	3 540	[7] Tingd. ängen 2	
Tingdammsängen 2	Hans Winbergs v 6–100	1983	44	4 230	3 886	919	130	68	13	4 359	3 967	64 428	1983
Summa			84	8 132	7 413	912	130	68	26	8 262	7 507	64 428	
LIMHAMNS HAMNOMRÅDE (A-läge) Karthänvisning F-G 4–5													
Sundholmen 2	Sundholmsg 21–33	2011	20	1 696	2 752	1 623				1 696	2 752		
Summa			20	1 696	2 752	1 623				1 696	2 752		
LINDEBORG (B-läge) Karthänvisning M 10													
Estraden 5	Henrik Menanders v 32–60	1986	75	7 263	6 380	878	184	144	363	7 447	6 888	48 000	1986
Summa			75	7 263	6 380	878	184	144	363	7 447	6 888	48 000	
LORENSBORG (B-läge) Karthänvisning K-L 5–6													
Lorensborg 3	Hallingsg 3	1958	313	19 919	21 721	1 090	1 972	1 700	579	21 891	23 999	162 372	1958
	Lorensborgsg 4												
Nytorp 1	Hallingsg 6	1959	324	21 263	22 147	1 042	3 538	2 592	435	24 801	25 174	177 000	1959
	Vendelsfridsg 5												
	Lorensborgsg 8												
Nytorp 2	Hallingsg 2–4	1958	141	9 507	9 778	1 028			181	9 507	9 958	70 200	1958
	Vendelsfridsg 1–3												
Vendelsfrid 2	Dammfriv 58	1957	187	12 289	13 147	1 070	1 093	389	99	13 382	13 636	92 626	1957
	Hallingsg 8												
	Lorensborgsg 11												
	Vendelsfridsg 11												
Vendelsfrid 4	Dammfriv 63	1958	105	6 398	6 911	1 080	232	227	39	6 630	7 177	48 689	1958
Vendelsfrid 5	Vendelsfridsg 12	1959	210	12 610	13 447	1 066	876	745	387	13 485	14 579	100 132	1959
Vendelsfrid 6	Stadiong 61	1960	105	6 305	6 824	1 082	480	544	51	6 785	7 419	50 925	1960
Vendelsfrid 7	Lorensborgsg 13	1959	196	11 747	12 566	1 070	1 644	1 218	118	13 391	13 902	93 979	1959
	Stadiong 57–59												
	Vendelsfridsg 10												
Summa			1 581	100 038	106 540	1 065	9 835	7 416	1 889	109 872	115 845	795 923	
LUGNET (A-läge) Karthänvisning N 3–4													
Brita 1	Amiralsg 1	1877/78	9	1 142	1 103	966	337	556		1 479	1 659	15 718	1978
	Drottningg 24												
Katten 17	Storg 4–18	1979	143	10 848	11 636	1 073	667	759	957	11 515	13 352	132 120	1979
	Lugna g 40–46												
Summa			152	11 990	12 739	1 062	1 004	1 316	957	12 994	15 011	147 838	
LÖNNGÅRDEN (B-läge) Karthänvisning P 6													
Häcken 1	Uddeholmsg 27	1953/92	44	2 077	2 043	984				2 077	2 043	16 174	1992
	N Grängesbergsg 34												
Häcken 2	Lönng 62	1953/92	194	9 440	9 742	1 032	1 307	1 011	51	10 747	10 804	64 156	1953
	Uddeholsmsg 29												
Summa			238	11 517	11 785	1 023	1 307	1 011	51	12 824	12 848	80 330	
MELLANHEDEN (A-läge) Karthänvisning K 5													
Fagotten 1	John Ericssons v 84–88	1953	142	8 080	9 085	1 124	641	522	92	8 721	9 699	89 873	1953
	Bellevuev 27												
	Övedsg 1–5												
Flöjten 1	Övedsg 2–6	1952	155	9 316	10 066	1 081	1 016	663	249	10 332	10 978	107 417	1952
	Bellevuev 29												
	Börringeg 1–5												
Violinen 1	Börringeg 2–6	1952	204	11 148	12 253	1 099	662	368	416	11 810	13 037	126 104	1953
	Bellevuev 31												
	Skabersjög 6–10												
Summa			501	28 544	31 405	1 100	2 319	1 553	756	30 864	33 714	323 394	

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	Värdeår
MÖLLEVÅNGEN (B–läge) Karthänvisning N–O 5													
Drivan 13	Falsterbog 28	1935/75	34	1 644	1 570	955	57	59		1 701	1 629	13 679	1975
	Kristianstadsg 26												
Hagen 1	Bergsg 32		13	1 023	916	896	401	751		1 424	1 668	11 625	1978
	Möllevångstorget 1												
Hagen 2	Bergsg 34	1929/84	15	983	1 185	1 205	381	517		1 364	1 702	11 483	1984
	Sofielundsv 2												
Hagen 8	Sofielundsv 4–6		26	1 812	2 317	1 279	277	386	107	2 089	2 810	21 706	1984
Idet 4	Ystadsg 15	1907/70	23	1 010	1 011	1 001	251	193		1 261	1 203	8 778	1969
Idet 5	S Parkg 37	1906/69	31	1 487	1 384	931	553	472		2 040	1 856	13 453	1969
	Ystadsg 17												
Idet 8	Sofielundsv 14	1985	20	1 225	1 377	1 124				1 225	1 377	10 355	1986
Kastanjen 3	Almbacksg 18	1906/77	38	2 643	2 455	929	489	597		3 132	3 053	24 866	1977
	Amiralsg 31												
	Helsingborgsg 1												
Kastanjen 5	Almbacksg 14	1935	23	1 580	1 820	1 152				1 580	1 820	13 555	1986
Kastanjen 6	Almbacksg 12	1929	20	1 861	2 090	1 123	270	439		2 131	2 530	18 644	1986
	Bergsg 4												
Källan 7	S Parkg 31	1935	30	1 514	1 824	1 205	347	331		1 861	2 156	15 250	1935
	Simrishamnsg 20												
Lagern 10	Almbacksg 13	1980	42	3 562	3 373	947	66	17		3 628	3 389	29 800	1980
Lodet 1	Möllevångsg 43	1950	24	1 536	1 431	932				1 536	1 431	12 256	1975
	Ängelholmsg 8												
Lodet 2	Möllevångsg 45	1930/80	8	700	610	871				700	610	5 873	1980
Länken 1–2	Möllevångsg 49–51	1930/78	26	2 128	1 849	869	143	80		2 270	1 928	17 893	1978
Länken 4	Kristianstadsg 22	1907/75	20	1 376	1 330	967	285	316		1 661	1 646	13 113	1975
Skrået 1	Falkenbergsg 10	1939/88	26	2 066	1 879	910	197	224		2 263	2 103	19 351	1988
	Ystadsg 27												
Summa			419	28 149	28 422	1 010	3 716	4 381	107	31 865	32 910	261 680	
NORRA SOFIELUND (B–läge) Karthänvisning O 5													
Aftonen 3	Brobyg 7	1938/75	34	1 589	1 588	999	59	57		1 648	1 645	9 888	1948
	Hörbyg 8												
Drömmen 11	Brobyg 14	1936/79	27	1 880	1 628	866	196	106		2 076	1 733	12 307	1950
	Lantmannag 7												
Vakten 2	Sofielundsv 44	1930/78	15	1 198	1 077	899				1 198	1 077	8 347	1978
Summa			76	4 667	4 293	920	255	163		4 922	4 456	30 542	
NYDALA (C–läge) Karthänvisning O 7–8													
Adjunkten 1	Adjunktsg 3–4	1963	359	24 199	22 509	930	2 971	2 192	849	27 169	25 550	156 207	1963
	Eriksfältsg 65–67												
	Lektorsg 4–6												
	Nydalatorget 1												
Magistern 4	Eriksfältsgatan 73	1962	196	12 109	11 528	952	985	865	641	13 094	13 034	76 031	1962
Magistern 5	Eriksfältsg 71	1962	184	11 432	11 285	987	4 259	4 123		15 691	15 408	83 058	1962
	Nydalatorget 2–4												
Magistern 6	Eriksfältsg 79	1962	192	12 310	11 654	947	230	101	217	12 539	11 972	73 712	1962
Summa			931	60 049	56 976	949	8 445	7 281	1 707	68 493	65 964	389 008	
OXIE KYRKBY (B–läge) Karthänvisning (infälld)													
Pantografen 30	Oshögav 60–64	1972	56	3 858	3 792	983			10	3 858	3 801	24 200	1972
Planimetern 1	Oshögav 86–90	1972	56	3 858	3 890	1 008	341	233		4 199	4 123	25 461	1972
Summa			112	7 716	7 682	996	341	233	10	8 057	7 924	49 661	
PERSBORG (B–läge) Karthänvisning P 6													
Persborg 12	Persborgsg 3–15	1955/86	539	35 437	35 202	993	2 949	1 936	612	38 386	37 749	252 907	1989
	Viborgsg 1–3												
	Sveaborgsg 1–3												
	Olofsborgsg 1–3												
Persborg 13	Persborgsg 17–19	1955	196	11 879	12 239	1 030	2 409	1 945	25	14 288	14 210	97 570	1993
	V Kattarpsv 6–10												
Solrosen 3	Persborgstorget 1–2	1956/92	63	3 654	3 484	953	3 280	2 430		6 934	5 914	39 218	1992
	V Kattarpsv 4												
Summa			798	50 970	50 925	999	8 638	6 310	637	59 608	57 872	389 695	
RIBERSBORG (A–läge) Karthänvisning L 4													
Askim 4	Carl Hillsg 6	1942/87	14	947	1 089	1 150			96	947	1 185	11 872	1987
Erikstorp 4	Erikstorpsg 6	1955	23	1 332	1 520	1 141	33	40		1 365	1 560	14 652	1955
Fräkne 8	Regementsg 17	1954	71	4 787	5 098	1 065	1 211	1 462	88	5 997	6 648	63 496	1954
	Erikstorpsg 14												
	Nils Forsbergs plats 2												
Summa			108	7 066	7 707	1 091	1 244	1 502	184	8 310	9 394	90 020	
RISEBERGA (B–läge) Karthänvisning S 4													
Draken 8	Carl Flormansg 1–5, 4–6	2011	80	6 162	8 655	1 405			150	6 162	8 805	73 517	
Summa			80	6 162	8 655	1 405			150	6 162	8 805	73 517	
ROSENVÅNG (A–läge) Karthänvisning I 6													
Lingonet 19, 21, 22, 24	Gunnarstorpsg 2–30	1943/82	4	216	182	842				216	182	9 835	1943
Summa			4	216	182	842				216	182	9 835	
ROSTORP (B–läge) Karthänvisning Q 2													
Rostorp 13	Lundav 57	1937/86	23	1 359	1 487	1 095				1 359	1 487	19 862	1986
Rostorp 14	Lundav 59	1938/86	16	1 387	1 264	912	47	18		1 434	1 282	[7] Rostorp 13	
Summa			39	2 746	2 752	1 002	47	18		2 792	2 769	19 862	

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	Värdeår
RÅDMANSVÅNGEN (A-läge) Karthänvisning N 4–5													
Abboten 14	Rådmansg 11	1910/73	24	1 526	1 742	1 142	2 075	4 020		3 601	5 762	17 400	1959
	Sankt Johannesg 5												
	Sankt Johannesg 7 (Konsthallen)												
Falken 23	Föreningsg 8–10	1929	42	3 181	3 263	1 026	585	839		3 766	4 102	43 151	1982/92
	Mjölnareg 1–5												
	Spång 10												
Havsuttern 4	S Förstadsg 63	1902/11	18	1 420	2 048	1 443		546		1 420	2 595	15 951	1992
Havsuttern 8	Kapellg 12	1905/33	24	1 012	1 281	1 265	130	168		1 142	1 448	13 616	1993
Hjärpen 14	Möllevångsg 36	2006	83	5 230	7 074	1 352			351	5 230	7 425	93 815	2006
	S Skolg 26	2006											
Klostret 4	Ö Rönneholmsv 2	1908/94	24	2 721	2 894	1 064	1 193	2 017		3 914	4 911	50 243	1994
	Rådmansg 1												
Lekatten 1	Slöjdg 2	1929	12	1 170	1 266	1 082	295	580		1 465	1 846	17 046	1979
	S Förstadsg 93												
Lekatten 2	Slöjdg 4	1929	13	878	974	1 109				878	974	9 684	1986
Lekatten 3	Slöjdg 6	1929	15	975	1 085	1 112				975	1 085	10 984	29/87
Monbijou 19	Bergsg 23	1993	28	2 537	2 669	1 052	295	417	142	2 832	3 229	34 947	1993
	Monbijoug 8												
Monbijou 20 (Bo-100)	Monbijoug 6	1991	39	3 515	2 368	674			129	3 515	2 498	28 356	1991
Rapphönan 10	Almbacksg 8–10	1905/75	21	1 464	1 530	1 045	339	382		1 803	1 912	18 663	1960
	Bergsg 11												
Rapphönan 11	Bergsg 9	1906/84	8	844	816	967	215	265		1 059	1 081	11 676	1986
Summa			351	26 473	29 010	1 096	5 127	9 234	623	31 599	38 867	365 532	
RÖNNEHOLM (A-läge) Karthänvisning L 4													
Luggude 9	Fågelbacksg 21	1938	28	1 588	1 750	1 102				1 588	1 750	16 600	1938
	Mariedalsv 35												
Riga 9	Lundbergsg 7–9	1983	20	1 998	1 910	956	1 028	1 280	148	3 026	3 339	35 445	1983
Sigrid 11	Tärningholmsg 8	1906/82	7	637	613	962				637	613	7 547	1980
Summa			55	4 223	4 273	1 012	1 028	1 280	148	5 251	5 702	59 592	
RÖRSJÖSTADEN (A-läge) Karthänvisning N-O 3–4													
Flora 9	Amiralsg 10	1929/97	19	1 174	1 303	1 110	222	282		1 396	1 585	15 213	1979
Judith 5	Kornettsg 11		8	736	737	1 001	70	21		806	758	8 342	1979
Lea 10	Kornettsg 18	1900/77	16	1 182	1 237	1 047				1 182	1 237	13 428	1977
Lea 11	Kornettsg 16	1900/74	31	1 523	1 797	1 180				1 523	1 797	15 200	1973
Lea 2	Stenbocksg 15	1929/74	22	1 254	1 379	1 100				1 254	1 379	14 101	1974
Lea 3	Stenbocksg 17	1929/74	24	1 222	1 357	1 111	30	9		1 252	1 366	13 784	1974
Lea 4	Stenbocksg 19	1929/72	25	1 356	1 529	1 128	25	4		1 381	1 534	15 200	1972
Lea 6	Föreningsg 49	1910/84	23	1 647	1 882	1 143	540	463		2 187	2 345	19 469	1929
	Stenbocksg 23												
Lea 9	Kornettsg 20	1900/88	21	1 527	1 594	1 044				1 527	1 594	17 200	1979
Olga 11	Stureg 14	1903/79	11	975	996	1 021				975	996	11 057	1979
Olga 2	S:t Pauli Kyrkog 13	1910/80	10	1 086	1 088	1 002				1 086	1 088	12 474	1980
Summa			210	13 681	14 901	1 089	887	779		14 568	15 679	155 468	
SEGEVÅNG (B-läge) Karthänvisning R 1–2													
Ögonbrynet 2	Kronetorpsg 29	1960	192	12 635	11 905	942	316	104	395	12 952	12 404	76 758	1960
Ögonfransen 1	Segevångsg 1	1961	115	7 872	7 612	967	690	529	77	8 562	8 218	49 496	1961
Ögonlocket 1	Ö Fäladsg 2–10	1960	297	18 065	17 853	988	1 616	1 635	561	19 680	20 049	116 440	1960
	Kronetorpsg 40–42												
Ögonlocket 7	Kronetorpsg 78	1962	272	15 849	15 803	997	228	96	323	16 077	16 222	95 865	1962
Summa			876	54 421	53 173	977	2 850	2 364	1 355	57 271	56 892	338 559	
SIBBARP (A-läge) Karthänvisning F-G 6–8													
Blanklaxen 1	Möllerörsgränd 2–12	1985	18	1 730	1 883	1 089			9	1 730	1 892	27 481	1986
	Sibbarpsv 2–10												
Piggvaren 10	V Bernadottesg 10	1959/89	96	6 802	7 467	1 098	487	324	298	7 289	8 089	79 379	1969
Sillhajen 1	Hammars Parkv 13–31	2008	101	8 247	11 706	1 419	16	34		8 263	11 739	149 000	2009
Sillhajen 3	Hammars Parkv 1–3, 2–4	2009	60	4 571	6 341	1 387			132	4 571	6 473	83 200	2009
Slätrockan 1	Möllerörsg 10–30	1986	19	1 748	1 912	1 094	81	42		1 829	1 953	27 052	1986
	Sibbarpsv 12–16												
Sutaren 11	Polg 8	1959/89	71	4 798	5 360	1 117	387	189	175	5 185	5 724	54 862	1969
Summa			365	27 895	34 668	1 243	971	589	614	28 866	35 871	420 974	
SLUSSEN (A-läge) Karthänvisning O 2–3													
Axel 34	Porslinsg 1	1929/87	10	919	928	1 010	341	341		1 260	1 269	10 464	1987
	Ö Förstadsg 13												
Klas 7	Exercisg 6	1910/82	18	2 987	2 827	946	937	566		3 924	3 393	25 812	1930
	Ö Förstadsg 2												
Klas 8	Exercisg 4	1910/82	16	1 134	1 196	1 055	46	74	157	1 180	1427,52	8780	1930
Summa			44	5 040	4 951	982	1 324	980	157	6 364	6 089	45 056	
SOLBACKEN (A-läge) Karthänvisning K 5													
Lien 3	Vilebov 27		46	3 224	4 406	1 367			86	3 224	4 492	43 200	2010
Summa			46	3 224	4 406	1 367			86	3 224	4 492	43 200	

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	Värdeår
SÖDERVÄRN (B-läge) Karthänvisning N 6													
Ludvigsro 9	S Förstadsg 130	1958	21	1 284	1 161	904	506	450		1 790	1 611	12 138	1958
	Värmlandsg 6												
Södermanland 1	S Förstadsg 132	1969	40	1 441	1 512	1 049	367	332		1 808	1 845	13 154	1969
	Värmlandsg 5												
Summa			61	2 725	2 673	981	873	782		3 598	3 455	25 292	
SÖDRA SOFIELUND (B-läge) Karthänvisning N–O 6													
Fritz 1	Jespersg 17	1930/81	14	1 037	901	869	272	316		1 309	1 217	9 246	1981
	Sofiag 10												
Fritz 13	Jespersg 13	1954	53	3 068	2 917	951	116	58		3 184	2 975	19 185	1954
Fritz 4	Sofiag 4	1929/81	5	434	365	841				434	365	3 026	1979
Krönet 8	Jespersg 26–28	1938/86	40	2 915	2 670	916	58	99		2 973	2 769	35 348	86/87
	Lantmannag 57												
	Mogensg 1–3												
Krönet 9	Lantmannag 53–55	1930/87	23	1 852	1 626	878	38	43		1 890	1 669	[7] Krönet 8	
Närke 7	Dalslandsg 3	1934/80	10	791	719	908				791	719	5 631	1980
Senius 1	Sofiag 13	1929/84	15	1 018	899	883				1 018	899	7 054	1979
	Jespersg 19												
Senius 11	Köpmansg 8	1928/81	6	508	418	824				508	418	3 134	1981
Senius 12	Köpmansg 10	1930/83	6	587	448	764				587	448	3 358	1979
Senius 3	Sofiag 9	1929/81	5	363	353	974				363	353	2 585	1981
Senius 4	Sofiag 7	1929/81	5	363	322	887				363	322	2 585	1981
Seved 1	Brageg 27	1965	15	1 046	892	853	109	24		1 155	916	6 904	1965
	Sevedsg 14												
Seved 2	Rasmusg 1–2	1955	135	7 521	7 050	937	941	510	58	8 461	7 617	50 128	1954
	Brageg 23–25												
	Sevedsg 12												
Seved 3	Jespersg 2	1954	101	5 150	4 878	947	1 276	908	8	6 426	5 795	37 693	1954
	Rasmusg 3												
	Sevedsg 6–10												
Seved 4	Ystadv 30–32	1954	143	7 792	7 213	926	686	293	238	8 478	7 744	51 141	1954
	Jespersg 3												
Summa			576	34 444	31 671	919	3 496	2 251	304	37 940	34 226	237 018	
TÖRNROSEN (C-läge) Karthänvisning P 5–6													
Bennet 1	Bennets v 3–7	1963/87	312	22 097	17 897	810	1 236	872		23 332	18 768	141 489	1974
	Hårds v 2–6												
Bennet 2	Bennets v 9	1963/86	179	12 603	10 367	823	135	36	4	12 738	10 408	77 400	1974
	Hårds v 10–12												
Bennet 3	Bennets v 11–17	1963/86	164	12 136	9 726	801	3 348	2 035	448	15 484	12 209	87 873	1974
	Hårds v 14												
Cronman 1	Cronmans v 1–5	1964/85	227	15 886	13 039	821	478	148	11	16 364	13 197	99 100	1975
	Bennets v 6												
Cronman 2	Bennets v 8–10	1964/85	152	10 514	8 824	839	3 192	4 056	470	13 705	13 349	84 812	1987
	Cronmans v 9–11												
	V Kattarpsv 46												
Summa			1 034	73 235	59 852	817	8 389	7 146	933	81 623	67 932	490 674	
VÄRNHEM (B-läge) Karthänvisning O–P 3													
Enen 4	Celsiusg 15	1976/76	55	3 485	3 420	981	55	48		3 540	3 468	27 457	1960
	Bertrandsg 6												
Granen 13	Zenithg 9–11	1979	44	3 751	3 591	957	3 607	3 556	328	7 358	7 476	56 800	1979
	Grang 3–13												
Hugo 17	Föreningsg 85–87	1923/61	126	7 731	8 238	1 066	926	1 075		8 657	9 313	63 633	1950
	Värnhemstorget 7–11												
	Kungsg 58–60												
	Ehrensvärdsg 10–16												
Summa			225	14 967	15 249	1 019	4 588	4 679	328	19 555	20 256	147 890	
VÄSTRA HAMNEN (A-läge) Karthänvisning K–L 1–2													
Ankarspelet 23	Barometerg 56–78	2008	74	6 024	10 483	1 740	209	1 019	797	6 233	12 299	127 002	2008
Flaggskepparen 6 [8]	Flaggskeppsv 16–18	2009	68	5 422	8 341	1 539	118	234	678	5 540	9 254	103 540	2009
Jungmannen 2	V Varvsgatan 5	2011	88	6 814	11 041	1 620		252		6 814	11 294	29 504	
	Vimpelg 43–47												
Propellern 1	Salongsg 5–15	2001	29	2 668	4 485	1 681				2 668	4 485	48 200	2001
	Roderg 10–16												
Salongen 10	Sundspromenaden 17–27	2001	18	2 132	3 444	1 616	488	1 017	749	2 620	5 210	49 678	2001
	Salongsg 28–30												
Salongen 12	Sundspromenaden 5–13	2001	21	2 164	3 644	1 684	532	1 303		2 696	4 947	49 531	2001
	Salongsg 10–12												
Summa			298	25 223	41 439	1 643	1 347	3 825	2 224	26 570	47 488	407 455	
VÄSTRA SORGENFRI (B-läge) Karthänvisning N–O 4													
Alen 6	Bildesg 1	1929/83	17	1 502	1 331	886				1 502	1 331	12 382	1979
	Disponentg 14												
Avenboken 24	Kamrergatan 27		13	855	907	1 061				855	907	6 924	1975
Boken 30	Kamrerg 1–7	1982	74	5 156	5 569	1 080	759	480	318	5 915	6 366	48 818	1982
Sälgen 1–2	Sankt Knuts v 15	1938/81	38	2 998	2 837	946				2 998	2 837	25 000	1981
	Sorgenfriv 1–3												
	Mäster Henriksg 14												
Summa			142	10 511	10 644	1 013	759	480	318	11 270	11 441	93 124	

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	Värdeår
ÖRTAGÅRDEN (C–läge) Karthänvisning Q 6													
Landskamreraren 1	Bennets v 19–33	1969	48	3 940	3 403	864	289	117		4 229	3 520	24 237	1969
Landskamreraren 6	V Kattarpsv 51–59	1969	45	3 318	2 827	852	680	601		3 998	3 428	22 991	1969
	Hårds v 16–22												
Landskamreraren 7	Bennets v 37–41, 45–49	1968/89	177	13 393	12 007	896	644	605	457	14 037	13 069	90 164	1978
Landskamreraren 8	Hårds v 26–34, 38–42	1968/88	124	10 963	9 363	854	388	387	477	11 351	10 227	69 022	1968
Landskanslisten 1	von Rosens v 1–29	1969/87	205	19 328	16 522	855	684	600	427	20 011	17 550	120 501	1969
Landskanslisten 2	Hårds v 44–66	1969/88	190	14 924	13 002	871	929	945	632	15 853	14 579	101 272	1979
Landskontoristen 1	von Rosens v 2–38	1969	129	10 236	8 681	848	4 489	5 404	709	14 725	14 794	88 511	1979
	Adlerfelts v 1–3												
Landssekreteraren 2	Bennets v 12–48	1969	172	13 750	12 323	896	1 610	1 064	671	15 360	14 058	88 721	1969
Länsassessorn 1	Hårds v 9–59	1968	178	13 992	11 282	806	1 123	438	463	15 115	12 183	86 720	1968
Länsnotarien 1	Hårds v 61–111	1969	176	13 992	11 460	819	1 097	327	542	15 089	12 329	87 155	1969
Summa			1 444	117 836	100 868	856	11 931	10 488	4 379	129 767	115 735	779 294	
ÖSTERVÄRN (B–läge) Karthänvisning P 3													
Svante 19	Ringg 1–5	1929/10	116	5 870	6 350	1 082	3 264	4 537		9 134	10 887	91 540	2010
	Lundav 2 – 6												1996/99
	Ö Förstadsg 60–62												1930
Svante 29	Lundav 8–14	2008	228	15 591	20 141	1 292	376	807	923	15 967	21 870	223 670	2008
	Fredsg 25–33												
	Ringg 7–15												
Yngve 1	Lundav 15	2008	10	1 591	1 646	1 035	269	292		1 860	1 938	23 773	2008
	Höstg 31												
Summa			354	23 052	28 137	1 221	3 909	5 636	923	26 962	34 695	338 983	
ÖSTRA SKRÄVLINGE (B–läge) Karthänvisning U 5													
Lejonhjärta 1	Lönnebergag 1–7	2011	36	2 844	3 980	1 400			69	2 844	4 050	2 200	
Lejonhjärta 3	Lönnebergag 17–25	2011	51	4 068	5 661	1 392	27	24	109	4 095	5 794	4 800	
Summa			87	6 912	9 642	1 395	27	24	178	6 939	9 844	7 000	
ÖSTRA SORGENFRI (B–läge) Karthänvisning O–P 4–5													
Degeln 6	Sorgenfriv 40–42	1974							233		233	1 997	1973
Hejaren 17	Torekovsg 1–3		50	3 685	3 444	934	1 059	713		4 744	4 157	31 762	1983
	Arildsg 2												
	Spånehusv 83												
Hängbjörken 1	Båstadsg 6	1963	36	2 307	2 044	886	59	19	162	2 366	2 226	15 859	1963
Linden 1	Nobelv 121	1938/82	32	2 524	2 244	889	71	32		2 595	2 276	34 870	75/79
Linden 2	Nobelv 119	1937/82	25	1 997	1 754	878	647	663		2 644	2 417	[7] Linden 1	
Sorgenfri 1	Båstadsg 4	1955	282	14 858	14 561	980	1 094	737	182	15 952	15 480	98 243	1955
	Sorgenfriv 27–35												
Sorgenfri 4	Sorgenfriv 37–39	1967	105	7 604	7 104	934	494	317	318	8 098	7 739	52 300	1967
	Ö Farmv 28												
Sorgenfri 5	Spånehusv 66	1972	91	6 974	6 457	926	432	392	289	7 406	7 138	51 685	1972
Styrkan 18	Bodekullsg 52	1949	24	1 437	1 475	1 027				1 437	1 475	8 534	1949
Vänligheten 3	Sorgenfriv 41	1967	68	5 069	4 811	949	144	41	162	5 213	5 014	33 977	1967
	Ö Farmv 28												
Vänligheten 4	Sorgenfriv 43–45	1973	128	8 856	8 667	979	374	208		9 230	8 875	60 007	1973
Summa			841	55 311	52 562	950	4 373	3 121	1 347	59 684	57 031	389 234	
Totalt MKB Fastighets AB			**22 539**	**1 531 460**	**1 544 343**	**1 008**	**157 858**	**146 506**	**35 958**	**1 689 318**	**1 726 806**	**13 043 909**	

FÖRVALTADE FASTIGHETER[9]

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	Värdeår
FLENSBURG (B–läge)													
Kuratorn B	Cronquists g 10		145	4 587	6 866	1 497				4 587	6 866		
Summa			145	4 587	6 866	1 497				4 587	6 866		
KATRINELUND (B–läge)													
Rönnen 1	Rönnblomsg 6		141	3 189	5 117	1 604				3 189	5 117		
Summa			141	3 189	5 117	1 604				3 189	5 117		
SEGEVÅNG (B–läge)													
Östra Sjukhuset A	Östra fäladsg 34–36		35	828	1 325	1 601				828	1 325		
Östra Sjukhuset B	Östra fäladsg 38		32	992	1 462	1 474				992	1 462		
Östra Sjukhuset C	Östra fäladsg 40		51	953	1 558	1 634				953	1 558		
Summa			118	2 773	4 345	1 567				2 773	4 345		
Totalt förvaltade fastigheter			**404**	**10 549**	**16 327**	**1 548**				**10 549**	**16 327**		
Totalt MKB:s fastighetsbestånd och förvaltade fastigheter			**22 943**	**1 542 009**	**1 560 670**	**1 012**	**157 858**	**146 506**	**35 958**	**1 699 867**	**1 743 133**		

1. Ombyggnad = genomgripande yttre och inre ombyggnad.
2. Bruksvärdeshyror inklusive vakanta objekt, hyresnivå 2012–01–01.
3. Hyrorna avser bruksvärdeshyror. Boenderabatter som utgår på grund av de nya bruksvärderingarna (Malmömodellen) på för närvarande 1 522 tKr/mån redovisas ej. Rabatter på grund av självförvaltning och övriga hyresrabatter på totalt cirka 10 800 tkr redovisas ej.
4. Uthyrningsbar yta exklusive garage och p-platser.
5. Kontrakterade hyror plus bedömda marknadshyror för vakanta objekt, hyresnivå 2012–01–01. I hyresbeloppet ingår även av MKB använda kontors- och verkstadslokaler motsvarande en beräknad marknadshyra på cirka 16 000 tkr/år.
6. Total årshyra inklusive garage och p-platser, hyresnivå 2012–01–01.
7. Fastigheterna är samtaxerade.
8. Fastigheterna innehas med tomträtt.
9. Fastigheterna består av studentlägenheter och ägs av Stadsfastigheter (Malmö stad) och förvaltas av MKB.

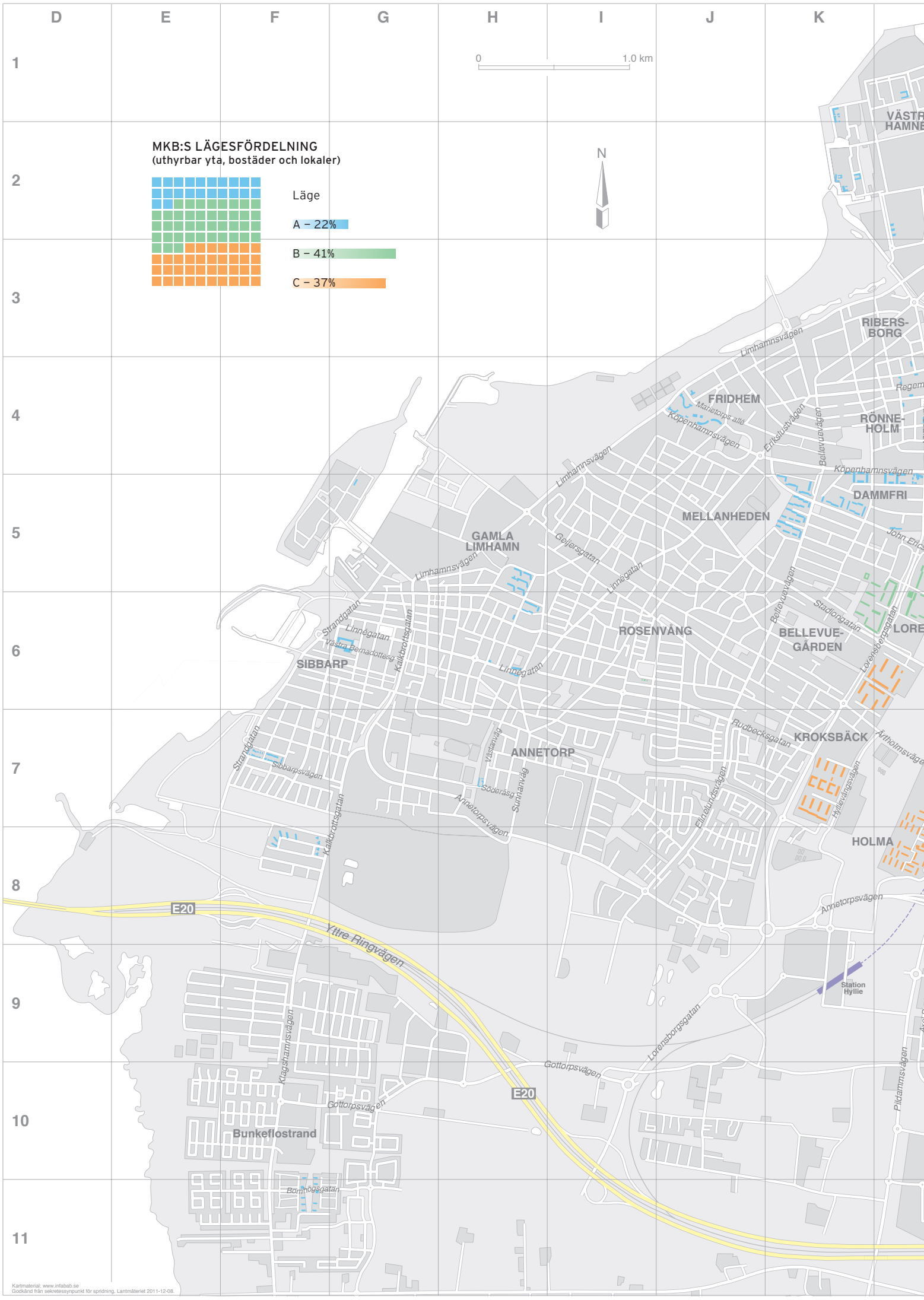
MKB:S LÄGESFÖRDELNING
(uthyrbar yta, bostäder och lokaler)

Läge

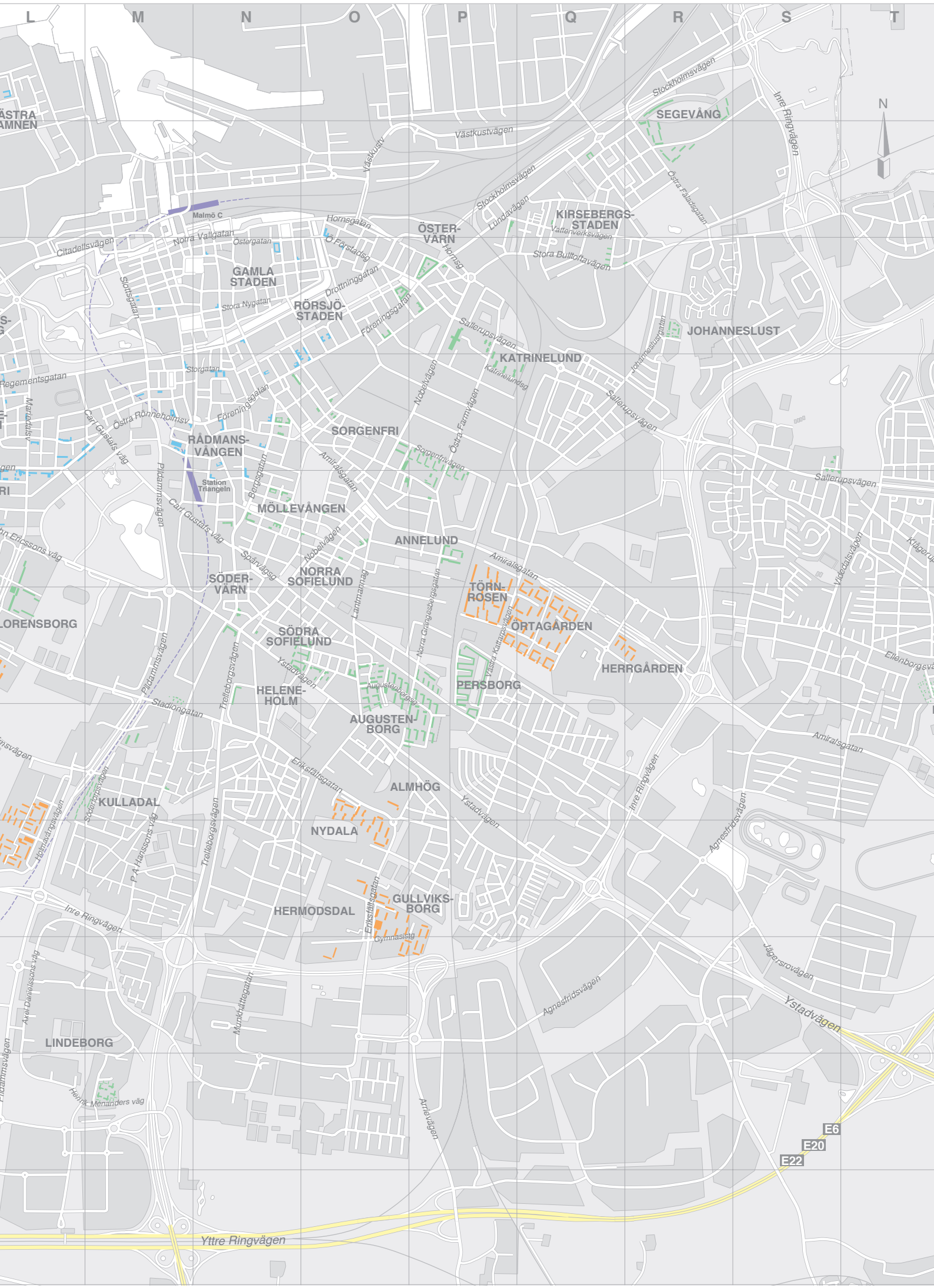
A – 22%

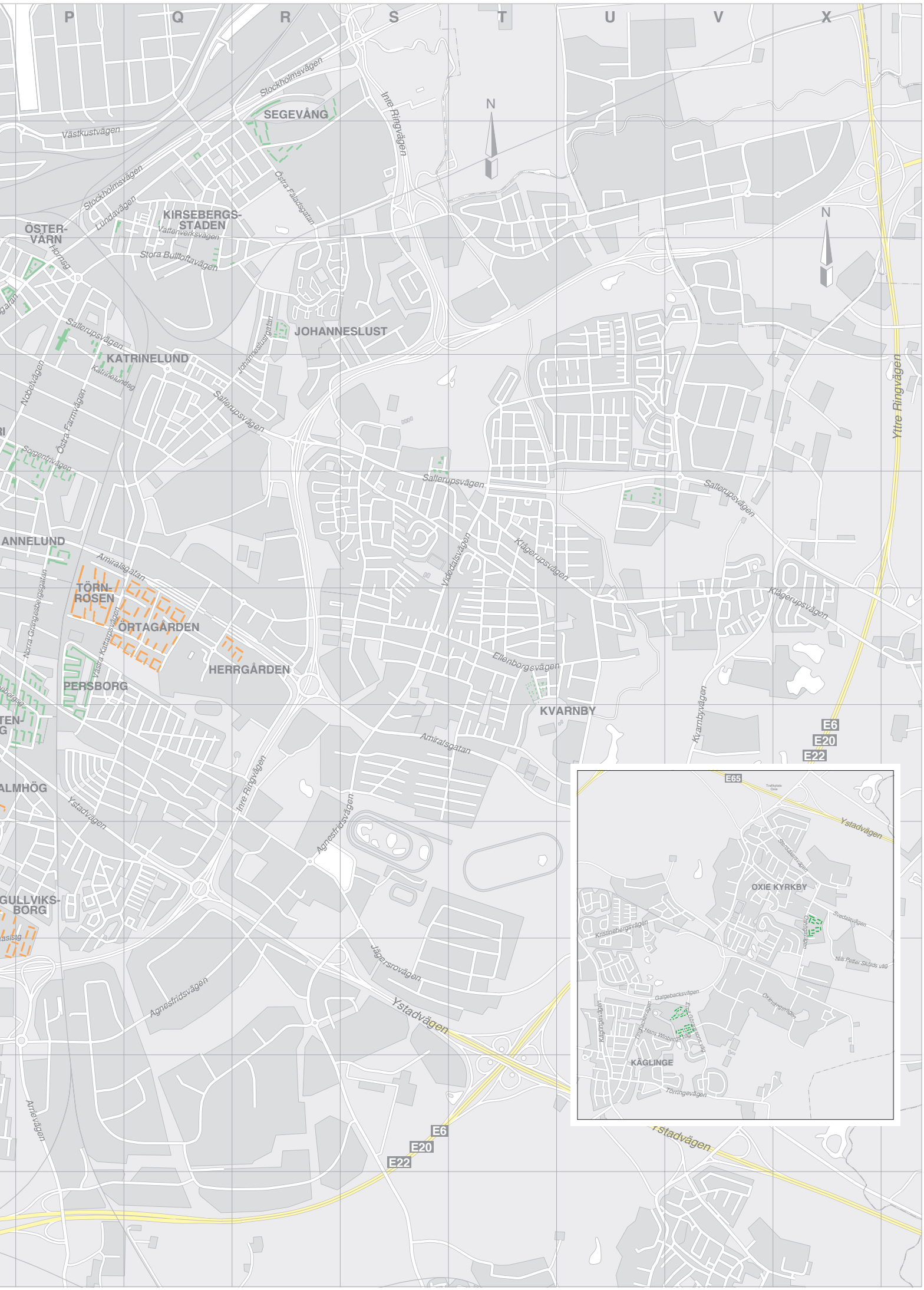
B – 41%

C – 37%



Kartmaterial: www.infabab.se
Godkänd från sekretessynpunkt för spridning. Lantmäteriet 2011-12-08.


L
M
N
O
P
Q
R
S
T
N
SEGEVÅNG
Stockholmsvägen
Inre Ringvägen
Västkustvägen
Malmö C
Citadellsvägen
Norra Vallgatan
Östergatan
Hornsgatan
Ö Förstadsg
ÖSTER-
VÄRN
Lundavägen
KIRSEBERGS-
STADEN
Yttenverksvägen
Stora Bullforsvägen
Östra Fälldsgatan
GAMLA
STADEN
Slottsgatan
Stora Nygatan
Drottninggatan
RÖRSJÖ-
STADEN
Föreningsgatan
Sallerupsvägen
JOHANNESLUST
Johannelustgatan
KATRINELUND
Katrinelundsg
Storgatan
Regementsgatan
Mariedalsv
Carl Gustafs väg
Östra Rönneholmsv
Föreningsgatan
Nobelvägen
Östra Farmvägen
SORGENFRI
RÅDMANS-
VÅNGEN
Station
Triangeln
Pildammsvägen
Bergsgatan
Amiralsgatan
Sorgenfrivägen
MÖLLEVÅNGEN
Carl Gustafs väg
Spårvägsg
Nobelvägen
ANNELUND
Amiralsgatan
Klägerup
Videdalsvägen
SÖDER-
VÄRN
NORRA
SOFIELUND
Lantmannavg
Norra Grängesbergsgatan
TÖRN-
ROSEN
ÖRTAGÅRDEN
LORENSBORG
SÖDRA
SOFIELUND
Ystadvägen
Augustenborgsg
Västra Kattarpsvägen
HERRGÅRDEN
Ellenborgsvägen
Pildammsvägen
Trelleborgsvägen
HELENE-
HOLM
PERSBORG
Stadiongatan
AUGUSTEN-
BORG
Amiralsgatan
Eriksfältsgatan
ALMHÖG
Inre Ringvägen
KULLADAL
Ystadvägen
Agnesfridsvägen
NYDALA
P A Hanssons väg
Trelleborgsvägen
Eriksfältsgatan
GULLVIKS-
BORG
HERMODSDAL
Inre Ringvägen
Gymnasiesg
Jägersrovägen
Munkhattsgatan
Agnesfridsvägen
Ystadvägen
Axel Danielssons väg
LINDEBORG
Pildammsvägen
Henrik Menanders väg
Arrievägen
E6
E20
E22
Yttre Ringvägen


P
Q
R
S
T
U
V
X
N
SEGEVÅNG
Stockholmsvägen
Västkustvägen
Inre Ringvägen
Östra Fäladsgatan
KIRSEBERGS-
STADEN
Vattenverksvägen
Stora Bulltofta vägen
ÖSTER-
VÄRN
Lundavägen
Hornsg
JOHANNESLUST
Johannestorpsgatan
Sallerupsvägen
KATRINELUND
Katrinelundsg
Nobelvägen
Östra Farmvägen
Sorgentrivägen
Yttre Ringvägen
Videdalsvägen
Klagerupsvägen
ANNELUND
Amiralsgatan
TÖRN-
ROSEN
Norra Grangesbergsgatan
ÖRTAGÅRDEN
Västra Kattarpsvägen
HERRGÅRDEN
Ellenborgsvägen
PERSBORG
KVARNBY
Kvarnbyvägen
E6
E20
E22
ALMHÖG
Ystadvägen
Agnesfridsvägen
GULLVIKS-
BORG
Jägersrovägen
Arrlevägen
E65
Trafikplats
Oxie
OXIE KYRKBY
Svedasvägen
Nils Petter Skånds väg
Kristinebergsvägen
Galgebacksvägen
Ornarangsvägen
Kaglingevägen
Hans Wimberg väg
KÄGLINGE
Törringevägen

Text Grayling
Form/Original Peter Forsnor/Ingela Hansson - Trademark Malmö
Foto Peter Forsnor, Henrik Ahldin, Simon Klang, Gugge Zelander, MKB:s bildarkiv
Kartor Infab AB
Grafiskt element hämtat från Flaggskepparen, Lloyd's Arkitektkontor AB
Tryck Tryckfolket
Mars 2012 1 500 exemplar

"Ingen kan gömma sig i en stad. Gator, hus och parker finns inom var och en av medborgarna."

Så skriver författaren *Björn Ranelid*
i MKB Fastighets AB:s årsredovisning 2011.

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.

2011 kännetecknades av fortsatt obalans på bostadsmarknaden. En obalans som inte bara kan lösas genom nyproduktion. Vet du vad MKB gör för att möta dessa utmaningar? Och vill du veta mer om 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