

AFFÄRSPLAN
ÅRSREDOVISNING
HÅLLBARHETSRAPPORT

2021



LINDÄNGEN



INNEHÅLL

KORT FRÅN VD	3
OM MKB OCH VÅR ROLL I STADEN	4
MALMÖ - VÅR MARKNAD	6
VÅRA STRATEGISKA MÅL	8
ETAPPMÅL 2021	16
VÅR VERKSAMHETSSTYRNING	17
STADSUTVECKLING	18
KÄLLOR	18



Siluetten på omslaget visar delar av MKBs nyproduktion Allsången och Lindängen, Malmö.

I mitten syns konstverket Shams av Samaneh Reyhani.

I affärsplanen för 2021 redogör vi för bolagets långsiktiga strategier och konkreta verksamhetsmål. Vi beskriver också vilka våra utmaningar och möjligheter är samt hur vi kommer arbeta för att nå etappmålen för 2021 och i längden bolagets långsiktiga mål till 2030.

KORT FRÅN VD

NU STARTAR EN TUFF MEN ENGAGERANDE RESA MOT MKB 2030

2020 kan betecknas som det år då en global pandemi orsakat nya förutsättningar för att bedriva verksamhet. Detta påverkar också planeringen för 2021, men trots nya förutsättningar har MKB under hösten 2020 arbetat fram strategiska mål för MKB 2030 som grund till ett långsiktigt, systematiskt och framåtsträvande arbete.

Osäkerheten kring utvecklingen av covid-19-pandemin och dess globala och nationella ekonomiska följder gör att det är svårare än någonsin att prognosticera för framtiden. Att ha en flexibel organisation som är beredd att ställa om vid oförutsedda skeenden är i detta läge extra viktigt, något som MKB visat sig kunna bemästra under det gångna året.

En alltmer tudelad hyresmarknad samt fortsatt social oro och kriminell verksamhet i det som av polisen betecknas som utsatta områden, där MKB har omfattande bostadsbestånd, är utvecklingstendenser som har stor betydelse för våra kunder. Denna utveckling där också delar av allmännyttan riskerar att börja betecknas som "social housing" måste brytas med tydliga strategier och genomtänkta åtgärder. MKBs boende ska fortsatt vara till för alla. I arbetet med strategier, målsättningar och verksamhetsplaner har hela MKB engagerats och en tydlig strategi för vägen framåt har mejslats ut.

Efter ett par år av konsolidering av uppnådda framgångar tar nu MKB trots de yttre osäkra förutsättningarna ny fart för att med kraft möta de utmaningar som verkligheten ställer på bolaget.

För framtiden, MKB 2030, har tre strategiska mål satts upp:

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

Dessa mål har brutits ned i strategier och mål för 2030, samt verksamhetsplaner och etappmål, som framgår längre in i denna affärsplan. Men jag vill ändå framhålla de för stunden kanske viktigaste uppgifterna, att bryta segregationen och att bygga nya

bostäder som fler kan efterfråga. Målet är att till 2030 ska inga MKB-områden i Malmö definieras som utsatta eller riskområden utan alla stadsdelar ska spegla ett snitt för hela Malmö. Samtidigt ska större delen av de bostäder vi byggt ha en hyresnivå som majoriteten av Malmöborna kan efterfråga.

Det är högt uppsatta mål och ambitionerna är omfattande. Jag kan inte lova att vi kommer att lyckas fullt ut men varje förflyttning längs vägen är mödan värd. Med de dedikerade och engagerade medarbetare som MKB har är jag övertygad om att vi kommer genomföra denna resa så att målluppfyllelsen blir i det närmaste total.

MKB 2030 tar nu fart under 2021 med ett antal etappmål som fastställts i arbetet med att ta fram verksamhetsplaner. Den första och så viktiga etappen på en lång resa. Under året kommer det avgöras om vi får de pusselbitar på plats som krävs för det långsiktiga och uthålliga arbete vi står inför. 2021 blir ett avgörande år för att vi ska kunna nå de högt uppställda målsättningarna.

Ekonomiskt står MKB starkt inför möjligheten att fortsatt ha hög nyproduktionstakt och göra ytterligare förvärv när möjligheter kommer. De finansiella musklerna ger också förutsättningar att genomföra särskilda långsiktigt riktade satsningar för social hållbarhet genom att öka tryggheten i bostadsområdena och samtidigt målmedvetet arbeta vidare med att nå även de miljömässiga målen. Personalmässigt är inriktningen att stärka medarbetarskapet och attraktiviteten att arbeta i bolaget. Det syftar också till att ytterligare stärka lagandan i MKB som är en viktig del av helheten.

MKB kommer visa att ett allmännyttigt bostadsbolag kan förena att arbeta på marknadsmässiga villkor och samtidigt fullfölja det allmännyttiga syftet med bolaget. Det är därför vi finns till, för att stärka Malmö och ge möjlighet till dess invånare att få ett bra och tryggt boende till rimlig kostnad.



Marie Thelander Dellhag
VD, MKB Fastighets AB

25 302*

LÄGENHETER*
(24 579)

1 023

KOMMERSIELLA
LOKALER
(1 033)



1 AV 6

MALMÖBOR BOR HOS MKB

*En jämförelsestörande post om 88 lägenheter, tidigare LSS-boende som numera räknas som lägenheter, är inkluderad utöver de 635 lägenheter som producerats 2020.

MKBs VISION

Hem för var och en

AFFÄRSIDÉ

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

MKBs KÄRNVÄRDEN

Modiga: Vi står upp för det vi gör och för grundläggande värderingar. Vi utmanar invanda tankar och vågar prova nya saker.

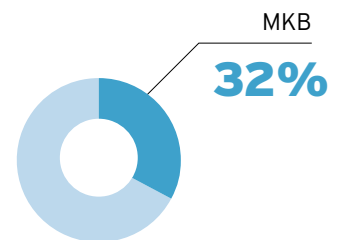
Enkla: Vi är enkla att ha att göra med och möter alla personer på ett prestigelöst och okomplicerat sätt.

Tillsammans: Tillsammans med kunder, samarbetspartners och kollegor drar vi nytta av varandras erfarenhet, perspektiv, kompetens och bakgrund.

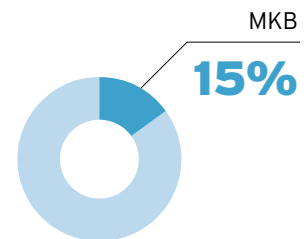
MALMÖ STADS ÄGARIDÉ FÖR MKB

"En väl fungerande bostadsmarknad är en viktig grundförutsättning för stadens tillväxt och välfärd. MKBs roll är att genom innovativ och förebyggande 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."

MARKNADSANDELAR

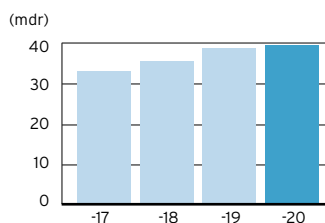


MKBs marknadsandel av hyresrätter i Malmö

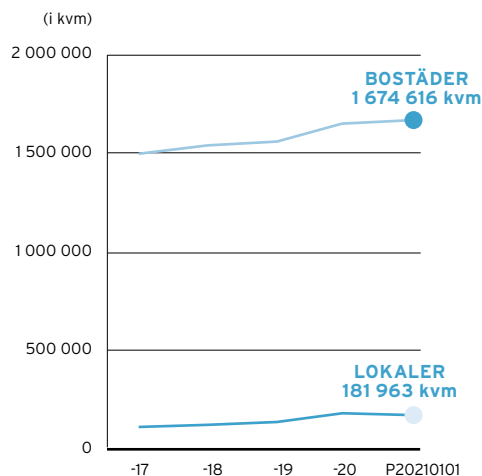


MKBs marknadsandel av det totala bostadsbeståndet i Malmö

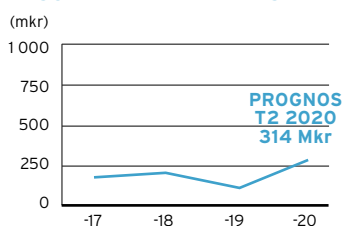
MARKNADSVÄRDE



FASTIGHETSINNEHAV

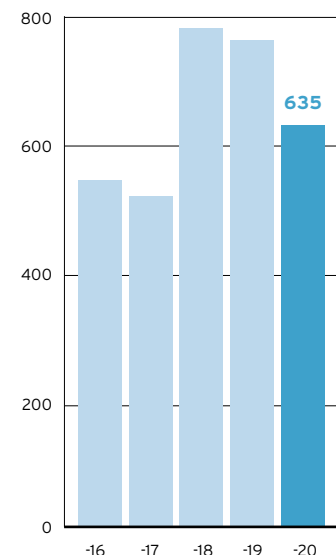


RESULTAT EFTER FINANSNETTO



FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER

(antal)



OM MKB OCH VÅR ROLL I STADEN

MKBs ROLL I STADEN

MKB Fastighets AB är det största fastighetsbolaget i Malmö och ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag. MKB ska bidra till Malmös attraktivitet genom att erbjuda bra och prisvärda bostäder till alla som vill bo i staden - Hem för var och en. MKB arbetar för att stärka stadens attraktionskraft och utveckling genom en balanserad nyproduktion och en ansvarsfull hyressättning. I det arbetet är sociala och miljömässiga satsningar viktiga komponenter.

I kraft av sin storlek och sitt ägarförhållande har MKB ett

särskilt ansvar för bostadsmarknaden i Malmö och bolaget är en betydelsefull aktör i ett av stadens viktigaste uppdrag, att ha en väl fungerande bostadsmarknad. MKB arbetar med olika stadsutvecklingsprojekt och producerar årligen en mängd nya bostäder. Idag bor en av sex Malmöbor hos MKB. Bolagets innehav utgör 32 procent av hyresrättsmarknaden, vilket är 15 procent av den totala bostadsmarknaden i Malmö. MKB ska vara en aktör som fortsätter att bidra till fler hyresbostäder på Malmös bostadsmarknad.

MALMÖ STADS VERKSAMHETSINRIKTNING

I Malmö stads budget för 2021 lyfts mål och inriktningar för kommunen och dess verksamhet. Malmö stad framhåller i budgeten att MKB berörs av målområdena "En god organisation" samt "Stadsutveckling och klimat". MKBs prioriteringar och satsningar ligger väl i linje med målen i kommunfullmäktiges målområden. I modellen återges målområdena i Malmö stads budget för år 2021 samt de kommunfullmäktigemål som MKB har direkt ansvar för och arbetar utifrån.

MALMÖ STADS VERKSAMHETSINRIKTNING

EN GOD ORGANISATION

UTBILDNING OCH ARBETE

STADSUTVECKLING OCH KLIMAT

TRYGGHET OCH DELAKTIGHET

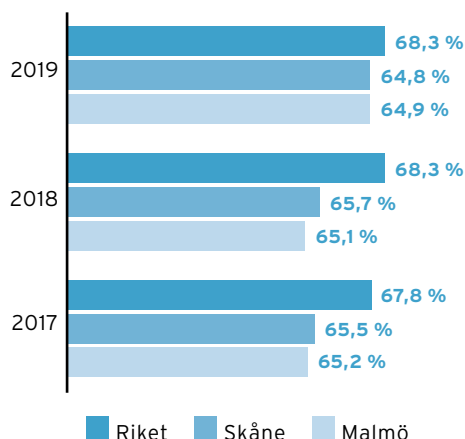
MKB har ansvar för och direkt påverkan på följande kommunfullmäktigemål:

- » Vara en attraktiv arbetsgivare genom att säkerställa en god arbetsmiljö och trygga anställningar
- » Säkerställa en god kompetensförsörjning
- » Leverera en god och likvärdig service genom hög tillgänglighet, professionellt bemötande, rätt kompetens samt genom att ligga i framkant i den digitala utvecklingen

MKB har ansvar för och direkt påverkan på följande kommunfullmäktigemål:

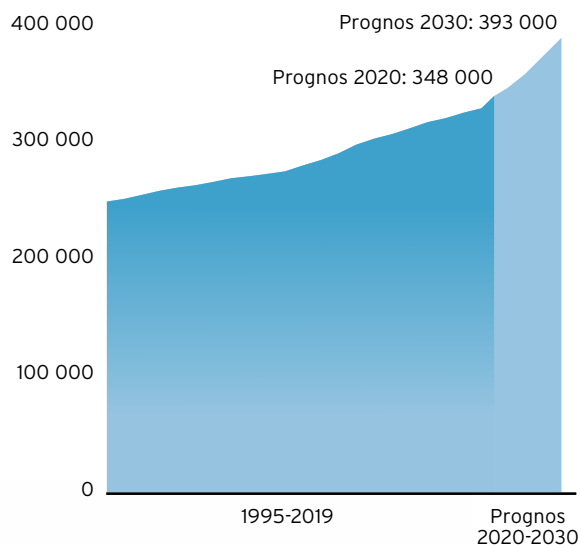
- » Vara en föregångare när det gäller minskade utsläpp av växthusgaser
- » Genom planeringen av staden verka för minskad segregation
- » Verka för att minska hemlösheten

SYSELSATTA 15-74 ÅR I PROCENT AV BEFOLKNINGEN, 2017-2019



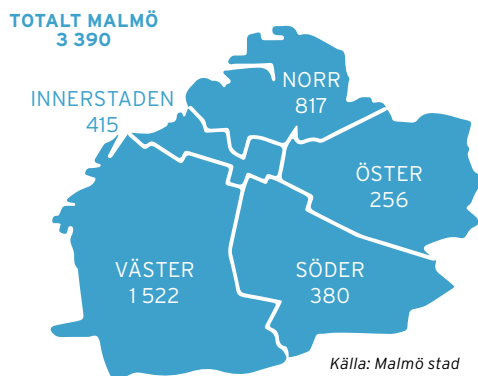
Källa: SCB: Befolkningen 15-74 år (AKU), procent efter arbetskraftstillhörighet, kön och år.

MALMÖS BEFOLKNING SAMT PROGNOSEN TILL 2030



Källa: Malmö stad

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER I MALMÖ FÖRDELAT PÅ STADSOMRÅDE 2019

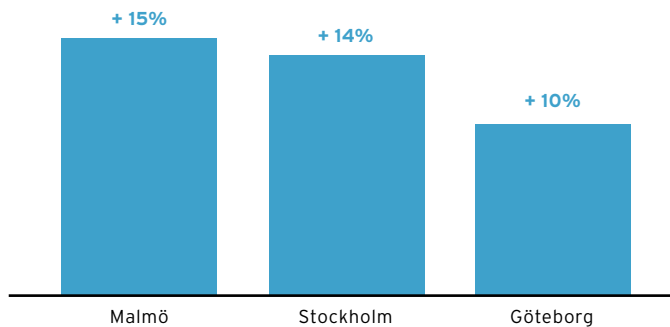


FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER 2019 I MALMÖ EFTER BYGGHERRER

Byggherre	Antal lägenheter
MKB	765
PEAB	483
Skanska	460
JM	347
Ikano	293

Källa: MKB Fastighets AB

PRISUTVECKLING PÅ BOSTADSRÄTTER, JAN 2019- OKT 2020



Källa: Svensk Mäklarstatistik

STÖRSTA TRANSAKTIONERNA I MALMÖ JANUARI 2020-NOVEMBER 2020

Fastighet	Köpare	Säljare	Pris (Mkr)	Delområde	Typ
13 fastigheter	Willhem	Haga Gruppen	1 300- 1 500*	Malmö	Bostäder
Valhall 1 & 3	Patrizia	Slättö	1 100	Malmö (Hyllie)	Bostäder
21 fastigheter	Blackstone	Wihlborgs	1 430	Burlöv, Malmö	Kontor, Industri
4 fastigheter	Trianon	SHP	400	Burlöv, Malmö	Bostäder
Torrdockan 7	JM	Wihlborgs	110	Malmö (Västra hamnen)	Övrigt
Segeholm 10	SLP Fastigheter	Volito	150*	Malmö (Sege)	Industri
Von Conow 57	Castellum	SBB	216	Malmö (Gamla staden)	Kontor
Innerstaden 30:40	MKB	Jernhusen	166	Malmö (Värnhem)	Övrigt

* Bedömd
Källa: Newsec, Marknadsrapport Transaktionslista Q3 2020 samt MKB Fastighets AB

MALMÖ - VÅR MARKNAD

EN UNG STAD SOM VÄXER

Malmö har med sitt läge i Öresundsregionen samt dynamiska utbud av upplevelser en stark attraktionskraft. Staden är Sveriges yngsta och snabbast växande storstad. Nära hälften av stadens invånare är under 35 år och 2019 ökade befolkningen med 1,4 procent till 344 166 invånare. Malmös tillväxt och unga befolkning är dels en följd av att födelsetalen överstiger dödstaten, dels en följd av att urbaniseringen leder till att fler flyttar till än från staden. Av dem som flyttade till Malmö 2019 kom 10 400 personer från andra skånska kommuner och 6 100 personer kom från övriga delar av Sverige. 7 300 personer flyttade till Malmö från utlandet, och de största grupperna kom från Danmark och Indien. Den största åldersgruppen som flyttade till staden var personer i åldrarna 20-25 år, vilket har varit en genomgående trend de senaste fem åren. Den största utflyttningsgruppen är åldrarna 30-39 år som utgörs främst av barnfamiljer. Denna grupp bosätter sig ofta i pendlingsnära kommuner.

Det finns viss osäkerhet kring befolkningsprognoserna på grund av covid-19-pandemin, främst på grund av dess ekonomiska effekter. I nuläget visar emellertid prognoserna att befolkningsökningen kommer att kvarstå. I slutet av 2020 förväntas det bo 348 166 personer i Malmö och tio år senare 393 000 invånare. Det innebär en tillväxttakt på cirka 1,3 procent per år. Enligt Malmö stads prognos förväntas åldersspannen 16-19 år och 80-89 år öka med 42 respektive 35 procent fram till slutet av 2030. Gruppen Malmöbor i arbetsför ålder förväntas öka med 13 procent under prognosperioden. Cirka 70 procent av alla nya hushåll förväntas bestå av en eller två personer, vilket redan idag är de vanligaste hushållstorlekarna i staden.

LÄGET OCH UTBUDET LOCKAR INVESTERINGAR OCH KOMPETENS

Malmös strategiska läge har stor betydelse för rörligheten och tillväxten i Öresundsregionen. I dagsläget pågår flera satsningar i syfte att öka kapaciteten och knyta ihop Malmö med omvärlden. Utbyggnaden av Södra stambanan mellan Malmö och Lund beräknas vara i full drift i december 2023. Lommabanan, med nya mötesspår för en tätare pågatågstrafik från Kävlinge till Malmö, förväntas stå färdig 2026. En internationell satsning som påverkar Malmö är Fehmarn Bält-förbindelsen mellan Danmark och Tyskland. Förbindelsen ska vara färdig 2029 och kommer innebära en förväntad restid mellan Malmö och Hamburg på cirka 3 timmar.

En av Malmös största tillgångar är invånarna i staden. Stadens unga befolkning skapar dynamik och framtidstro. Malmö universitet har snabbt vuxit till Sveriges åttonde största lärosäte med 24 000 studenter. Visionen är att Malmö ska bli Sveriges bästa studentstad. Malmö stad och Malmö universitet har därför påbörjat ett samarbete för att stärka studentlivet i staden, skapa en attraktivare student-

bostadsmarknad samt smidiga övergångar från studier till arbetsliv.

Malmös näringsliv och arbetsmarknad fortsätter att utvecklas. Enligt Malmö stad finns det 185 285 arbetsplatser i staden. Andelen sysselsatta i Malmö är 64,9 procent, vilket är under rikssnittet på 68,3 procent. Under 2018 startades 2 902 nya företag i Malmö, vilket är en ökning med 4 procent jämfört med föregående år. De senaste tio åren är det främst områdena företagstjänster, utbildning samt hotell- och restaurang som har ökat.

ATTRAKTIONSKRAFTEN ÖKAR BEHOVET AV BOSTÄDER

De senaste åren har bostadsbyggandet i Malmö varit på höga nivåer. Enligt SCB har det tillkommit närmare 10 000 bostäder mellan 2015-2019. År 2019 färdigställdes 3 390 bostäder och vid årsskiftet 2019/2020 var drygt 6 000 bostäder i produktion. Mellan januari och augusti 2020 blev 2 305 bostäder färdigställda. Störst fokus har varit i stadens västra och centrala delar, bland annat Hyllie, Limhamns hamnområde och Västra Hamnen.

Trots en hög byggtakt och ökat utbud har Malmö stad beräknat att det finns behov av omkring 2 100 nya bostäder per år under 2020-talet. Samtidigt visar prognosen att antalet planerade bostäder sjönk under 2019, vilket pekar på en något sviktande utveckling framåt. Det finns därtill utmaningar för att tillgodose bostadsbehovet bland hushåll med begränsad betalningsförmåga. År 2019 låg hyresnivåerna i nyproduktionen på ungefär 1 900 kr/kvm. Det innebär att en nyproducerad lägenhet på 70 kvm har en månadshyra på omkring 11 000 kr, vilket många Malmöbor inte har möjlighet att betala.

EFFEKTIVT ARBETE FÖR ÖKAD TRYGGHET OCH MINSKAD SEGREGATION

I Malmö pågår ett aktivt integrationsarbete och insatser för ökad trygghet i staden. Polisen har pekat ut tre områden i Malmö som särskilt utsatta och ett som riskområde. Social problematik och parallella samhällsstrukturer är några kännetecken för ett särskilt utsatt område. Tack vare effektivt samverkansarbete mellan polisen, Malmö stad och andra aktörer har två områden utvecklats i positiv riktning. Det prisbelönta projektet BID Sofielund där fastighetsägare, näringsliv och polis samarbetar för att skapa attraktiva miljöer i området har varit en bidragande faktor på Sofielund. Nu genomförs den framgångsrika modellen även på grannområdet Mölllevången.

Den positiva utvecklingen speglas även i andra delar av Malmö. Andelen elever med fullföljd gymnasieutbildning fortsätter att öka. År 2019 var siffran 60,8 procent, en ökning med 3,9 procentenheter jämfört med 2014. Ändringar i EBO-lagen innebär även att 97 av 192 demografiska områden i Malmö undantas. Det möjliggör långsiktig social hållbarhet i områden som tidigare har tacklats med trångboddhet och social utsatthet.

VÅRA STRATEGISKA MÅL

MKBs ledning och styrelse har arbetat fram nya långsiktiga mål för bolaget som tar sikte på 2030. De nya målen med tillhörande strategier innebär en ökad fokusering på hållbarhet, våra kunder samt bolagets medarbetare. MKB strävar efter att verkligen bidra till att Malmö blir en bättre stad att leva och verka i.

Upplägget bygger på att var och ett av de tre strategiska målen (se bilden till höger) i sin tur delas in i två strategier vardera med tillhörande mål för 2030. På de följande sidorna redovisas även etappmål för 2021 samt några av de aktiviteter som kommer att genomföras med syfte att maximera bolagets möjligheter att uppnå de långsiktiga målen.

MKBs VISION – HEM FÖR VAR OCH EN

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

STRATEGISKA MÅL



**SOCIAL, MILJÖMÄSSIG OCH
FINANSIELL HÅLLBARHET FÖR
MALMÖS OCH VÅRA KUNDERS SKULL**

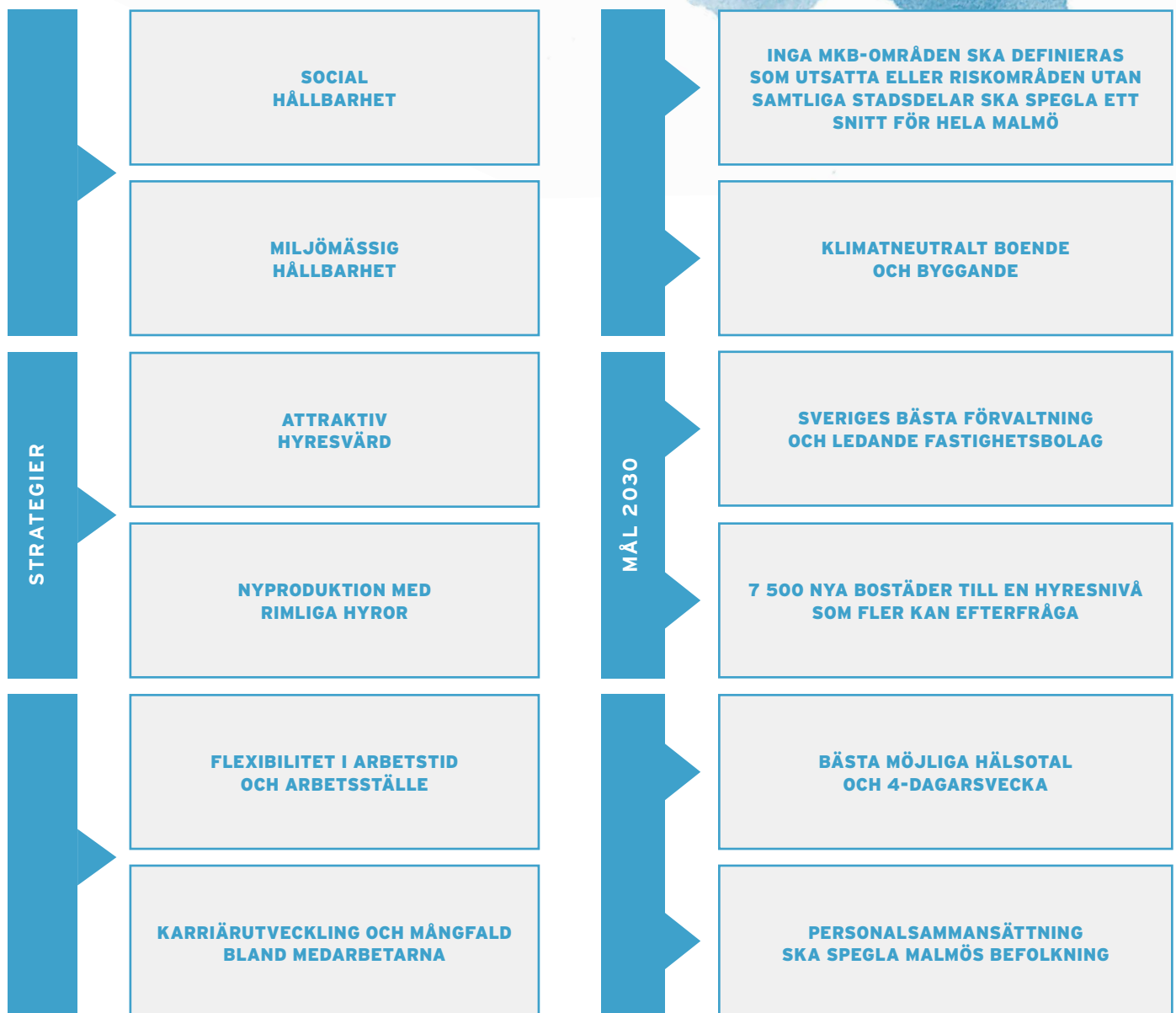


**SOM MARKNADSLEDANDE
FASTIGHETSÅKTÖR I SÖDRA
SVERIGE SKA MKB DRIVA DEN BÄSTA
FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN**



**MKB SKA GENOM ATT VARA EN
ATTRAKTIV ARBETSGIVARE SÄKRA
PERSONALFÖRSÖRJNINGEN**

STRATEGIER



STRATEGISKT MÅL:



SOCIAL, MILJÖMÄSSIG OCH FINANSIELL HÅLLBARHET FÖR MALMÖS OCH VÅRA KUNDERS SKULL

STRATEGI:

SOCIAL HÅLLBARHET

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

Målet är att till 2030 ska inga MKB-områden i Malmö definieras som utsatta eller riskområden utan samtliga stadsdelar ska spegla ett snitt för hela Malmö.

Under 2021 kommer MKB lägga särskilt fokus på att kartlägga behov av insatser som sedan ska implementeras för att nå målet om social hållbarhet till 2030. Arbetet ska ske med utgångspunkt i en nära förvaltning och målmedvetet stadsbygge. Vi ska utveckla vår organisation till att arbeta evidensbaserat och effektivt med hållbarhet som spetskompetens och på så sätt utgöra ett stöd till MKBs förvaltning och övriga funktioner i bolaget.

Lokala områdesstrategier kommer tas fram och ska utgöra en grund för arbetet i respektive bostadsområde. Inom ramen för detta kommer MKB på bolagsövergripande nivå undersöka vilka kriterier som definierar ett så kallat utsatt respektive riskområde för att identifiera vilka insatser som ska prioriteras under de närmaste åren. I respektive områdesstrategi identifieras också samarbetsaktörer samt hur bolaget arbetar inom ramen för nyproduktion och områdesutveckling.

Grundbulten i arbetet är en nära förvaltning som arbetar för bostadsområden som är socioekonomiskt blandade, präglas av trygghet och där en ny generation barn och unga kan byggas.

För att nå ökad socioekonomisk blandning i bostadsområden kommer MKB se över uthyrningsriktlinjerna och bland annat utreda möjlighet till förtur för befintliga kunder i nyproduktion. Vidare ska olika sätt att öka förvärvsfrekvensen genom upphandling och samverkan utredas, exempelvis genom sociala utfallskontrakt samt insatser för stöd till jobbsökande.

Genom att öka bemanningen och närvaron i våra områden stärker vi tryggheten. Möjligheten till samarbeten med lokala aktörer samt IOP (ideellt offentligt partnerskap) som samarbetsform utreds också. Samverkan med skola och fritidsverksamhet ska utökas, bland annat genom att erbjuda läxläsningsstöd till alla grundskoleelever som bor och går i skolan i våra utsatta områden för att bidra till att fler får gymnasiebehörighet. Vi erbjuder minst 350 jobb till sommarjobbare eller praktikanter för att underlätta deras steg in på arbetsmarknaden.

Under 2021 kommer även arbetet med att identifiera och minska oriktiga hyresförhållanden att intensifieras.

ETAPPMÅL 2021

- » Vårt trygghetsindex är 79. Trygghetsindex i samtliga våra bostadsområden är 70 eller högre.
- » Vi erbjuder läxläsningsstöd till alla barn i våra utsatta områden och 350 jobb till sommarjobbare eller praktikanter.

STRATEGI:

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

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

Målet är att till 2030 ska MKB nå ett klimatneutralt byggande och boende, skapa gröna och motståndskraftiga utemiljöer samt cirkulära materialflöden.

MKB har under flera år arbetat effektivt för att minska bolagets klimatpåverkan i drift och förvaltning, vilket har resulterat i att bolaget 2020 nådde målet att minska direkt klimatpåverkan per lägenhet med 98 procent jämfört med 2015. De senaste åren har vi ställt in siktet på att minska klimatpåverkan i byggprocessen för att nå målet kopplat till miljömässig hållbarhet 2030. Redan till år 2025 ska klimatpåverkan i byggandet och boendet halveras, vilket kräver flera steg av omställning och åtgärder. Bolaget har under 2020 tagit fram en handlingsplan som tar sikte på de offensiva målen och under 2021 påbörjas en implementering och arbetet i linje med planen.

Under 2021 kommer bolaget säkerställa att det finns klimatkalkyler i samtliga kommande projekt och ska i samverkan med respektive entreprenör sträva efter att minska klimatpåverkan med 10 procent relativt den ursprungliga kalkylen. Bolaget ska också under året inleda arbetet med att

genomföra ett klimatneutralt pilotprojekt. En av de insatser för mer hållbart byggande som fortsätter under nästa år är bolagets trähus i nyproduktion. Under 2021 kommer ytterligare ett trähus stå klart, studentboendet Rönnen med 94 lägenheter.

Fortsatt är åtgärder kring gröna och motståndskraftiga utemiljöer i fokus. Under nästkommande två år ska MKBs bestånd trädförtätas med 500 nya träd, 326 av dem - ett för varje medarbetare - ska planteras under 2021. Förutom att lagra kol i det långsiktiga perspektivet innebär detta också en bättre dagvattenhantering och ger grund för biologisk mångfald. Det är viktiga åtgärder som bidrar till en ökad miljömässig hållbarhet för hela Malmö.

Utbyggnaden av solcellsanläggningar fortsätter med målet att uppnå 1 300 kW installerad effekt till år 2022. Satsningen på ökad solcellsenergi i såväl befintligt bestånd som nyproduktion syftar även till att kunna erbjuda våra kunder förnybar el.

ETAPPMÅL 2021

- » Vi trädförtätar våra bostadsområden med 326 träd som svalkar, lagrar kol, bidrar till bra dagvattenhantering och ger grund för biologisk mångfald.
- » Vi gör klimatkalkyler i alla nyproduktionsprojekt och arbetar ner klimatpåverkan med 10 procent under projekteringen.

STRATEGISKT MÅL:



SOM MARKNADSLEDANDE FASTIGHETSAKTÖR I SÖDRA SVERIGE SKA MKB DRIVA DEN BÄSTA FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

STRATEGI:

ATTRAKTIV HYRESVÄRD

Förvaltning, underhåll och renoveringar ska ske på ett sätt som gör att MKB upplevs som en attraktiv hyresvärd. Digitalisering samt AI ska vara centrala redskap för att uppnå detta.

Målet är att till 2030 med kunden i fokus se till att befästa marknadspositionen som det ledande fastighetsbolaget för hyresrätter i södra Sverige och driva den bästa fastighetsförvaltningen.

MKB kommer under 2021 inleda ett arbete med att ta reda på vad våra hyresgäster anser utmärka en attraktiv hyresvärd och på så sätt kunna identifiera vilka faktorer och parametrar vi behöver arbeta vidare med och utveckla. Bolaget ska också ta fram indikatorer för hur insatser för att nå målet om att driva den bästa fastighetsförvaltningen kan mätas. Inom ramen för detta ska MKB identifiera, beskriva och besluta vilka aktiviteter som bör prioriteras och genomföras. Målet är att 2021 höja bolagets NKI till 70 samt att ha ett serviceindex på minst 82 procent. Bolaget ska också utreda vad det innebär att vara det marknadsledande fastighetsbolaget för hyresrätter.

Under 2021 kommer MKB utreda och besluta hur mätningar av bolagets utveckling i fråga om attraktivitet samt kundernas nöjdhet ska genomföras. För att kunna göra detta kommer det övergripande målet göras tydligt och mätbart.

MKB ska påbörja ett arbete med att utveckla strukturen för att ytterligare kunna följa upp och åtgärda oriktiga leverantörsförhållanden. Avsikten är att skapa nya rutiner, organisation och vitesstruktur i samband med de upphandlingar som görs och på så sätt motverka fusk och oegentligheter i branschen.

För att öka vår tillgänglighet kommer bolaget undersöka möjligheterna för ökade öppettider i områdeskontor samt utreda möjligheten till närvaro även under kvällar och helger. Trygghetsarbetet utökas genom formaliserade trygghetsvandringar i våra områden till vilka konkreta handlingsplaner med exempelvis belynings- och besöksåtgärder kopplas.

Ytterligare åtgärder för att komma närmare kunderna är att fullfölja det digitala utvecklingsarbetet inom kundområdet som inletts inom arbetet med kundresan de två senaste åren. Under 2021 lanseras Husvärd online för att erbjuda kunder en snabbare och smidigare väg till service från vår områdespersonal. De ökade möjligheterna att utföra tjänster baserat på digital kommunikation innebär att vissa fysiska möten som gäller felanmälan och andra praktiska åtgärder kan ersättas. Detta frigör mer tid och underlättar för våra kunder.

ETAPPMÅL 2021

- » **Vårt NKI är minst 70, varav serviceindex är minst 82.**
- » **Vi lanserar Husvärd online.**

STRATEGI:

NYPRODUKTION MED RIMLIGA HYROR

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

Målet är att tillföra 2 250 nya lägenheter per treårsperiod, det vill säga att till utgången av 2030 ha byggt minst 7 500 nya bostäder. Merparten av dessa, mer än hälften, ska ha en hyresnivå som 80 procent av Malmös invånare kan efterfråga.

En av de största utmaningar MKB som bolag ser inom bostadsbranschen är att lyckas tillföra nya bostäder till en hyresnivå som fler kan efterfråga ekonomiskt. MKB kommer därför i början av 2021 kartlägga och definiera lämpliga affärsmodeller samt kostnadsnivåer för att kunna genomföra en nyproduktion som medger en hyresnivå i linje med målet. En inventering av lämpliga projekt på både kort och lång sikt kommer göras.

MKB anser att bostadspolitiska åtgärder är en nyckel för att marknaden ska kunna erbjuda bostäder till rimlig hyressättning. Därför ska bolaget genom opinionsbildning bidra till kunskap och idéer om förutsättningar som krävs för att minska glappet mellan det demografiska behovet av bostäder och den ekonomiska möjligheten att efterfråga det som byggs.

Inom ramen för detta ska MKB också aktivt delta i debatten för att lyfta och påverka frågeställningar kopplade till byggande av bostäder till rimliga hyresnivåer.

Med sikte på 2030 kommer bolaget genomföra en mark- och planinventering som resulterar i en långsiktig markförsörjningsplan vari även målsättningar för kommande förvärv och samverkan med Malmö stad för möjliga byggrätter tas fram. I samband med detta undersöks förutsättningarna för ytterligare förvärv och/eller byggande i samverkan med privata aktörer.

En särskild strategigrupp ska inrättas för kunskapsinhämtning och evidens om effekterna av blandad bebyggelse. Gruppen kommer också undersöka förutsättningar för att medverka till byggandet av bostadsrätter och ägarlägenheter.

ETAPPMÅL 2021

- » **Vi startar minst ett nyproduktionsprojekt med en hyresnivå som 80 procent av Malmös invånare kan efterfråga.**
- » **Vi färdigställer minst 600 nya lägenheter och vi påbörjar produktionen av minst 1 000 nya lägenheter.**

STRATEGISKT MÅL:



MKB SKA GENOM ATT VARA EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE SÄKRA PERSONALFÖRSÖRJNINGEN

STRATEGI:

FLEXIBILITET I ARBETSTID OCH ARBETSSTÄLLE

I samarbete med personal och fackliga organisationer ska MKB aktivt arbeta med effektivisering, förändrade arbetsätt och hög grad av flexibilitet i arbetstid och arbetsställe.

Målet är att medarbetarna totalt sett fram till 2030 ska redovisa bästa möjliga hälsotal och kunna gå ned till 4-dagarsvecka med i huvudsak bibehållen lön och produktivitet.

Välmående medarbetare som trivs på arbetet och en god arbetsmiljö är grundläggande förutsättningar för en fungerande organisation och att kunna vara en attraktiv arbetsgivare. Därför kommer MKB under 2021 lägga särskilt fokus på arbetet för ökade hälsotal bland medarbetarna. Detta kommer bland annat ske genom att genomföra insatser för att öka användningen av friskvårdsbidraget samt att utveckla en rutin för att kunna följa huruvida MKB lever upp till att vara en arbetsgivare som ger medarbetare förutsättningar till en god arbetssituation.

Det är därtill MKBs avsikt att ta till vara de utvecklade arbetsätt som följt som en konsekvens av covid-19-pandemin avseende distansmöten, digitala sammankomster samt hemarbete. Dessa kommer därför under 2021 fortsatt utvärderas i syfte att kunna ta tillvara goda erfarenheter som kan utgöra grund för nya riktlinjer gällande hemarbete samt

mötes- och reseverksamheten. Avsikten är att hitta nya arbetsätt som ökar möjligheten till flexibilitet i både arbetstid och arbetsställe. I det arbetet spelar en utökad digitalisering i såväl möten som arbetsätt stor roll. Därför ska vi under 2021 digitalisera minst fyra administrativa processer som underlättar det dagliga arbetet och därmed ökar både effektivitet och arbetsglädje.

MKB kommer under 2021 öka tillgängligheten i våra bostadsområden genom att undersöka möjligheterna att pröva utökade öppettider i minst ett områdeskontor samt genom ett pilotprojekt införa tjänstgöring även under kvällar och helger. På så sätt kommer bolaget närmare kunderna, vilket i flera steg underlättar arbetet lokalt i bostadsområdena. Former för detta arbetas fram i samverkan med fackliga organisationer och bolagets medarbetare.

ETAPPMÅL 2021

- » Vi genomför en pilot avseende utökning av öppettider för att nå en högre kundnöjdhet.
- » Vi digitaliserar minst fyra processer för att bli effektivare och öka arbetsglädjen.

STRATEGI:

KARRIÄRUTVECKLING OCH MÅNGFALD BLAND MEDARBETARNA

MKB ska utarbeta en tydlig plan för karriär- och kompetensutveckling inom bolaget. På alla nivåer ska mångfalden bland medarbetarna främjas för att kunna möta kundernas behov.

Målet är att till 2030 ska MKBs personalsammansättning på alla nivåer spegla Malmös befolkning ur jämställdhets- och mångfaldsperspektiv samt ha bibehållit och utvecklat sitt HBTQ-arbete.

För att MKB ska nå målet om att spegla Malmö ur ett mångfaldsperspektiv krävs åtgärder som underlättar interna karriärvägar samt öppna och inkluderande rekryteringsprocesser. Därför planeras ett antal aktiviteter i den riktningen under 2021.

Under året lanseras Förvaltarakademien som en möjlighet för medarbetare hos MKB att utöka sin kompetens och kunskaper inom förvaltning. Syftet är att möjliggöra fler karriärvägar i bolaget. Intern rekrytering, och således möjligheter för en intern karriärstege, är fortsatt en nyckel för att dels utveckla kompetens i bolaget, dels bibehålla positionen som en attraktiv arbetsgivare för anställda. Inom ramen för den ambitionen inleds också utformandet av ett erbjudande till karriärsamtal efter två års anställning i enlighet med ett koncept som tas fram av bolagets HR-avdelning. MKB ska under året också vidareutveckla bolagets mentorssystem.

ETAPPMÅL 2021

- » **Vi startar en förvaltarakademi för att erbjuda kompetens- och karriärutveckling inom bolaget.**
- » **Vi lanserar pulsbaseade medarbetarundersökningar för att kunna ge snabbare feedback samt ytterligare öka motivation och dialog.**

För att tätare kunna följa medarbetarnas nöjdhet och snabbt upptäcka utvecklingsmöjligheter i verksamheten lanseras pulsbaseade medarbetarundersökningar under 2021.

Bolaget ska också gynna talangutveckling genom att erbjuda en kompetensutvecklingsplan för varje medarbetare och på så sätt synliggöra möjliga karriärvägar inom bolaget. Därtill kommer bland annat anonymiserade rekryteringar att prövas under 2021. Bolaget ska också genomföra ett antal föreläsningar och rundabordsamtal kring hur MKB kan utvecklas avseende mångfald och HBTQ.

MKB kommer också under 2021 genomföra en inventering av chefs- och specialistfunktioner som kräver särskild långsiktig försörjningsplan.

ETAPPMÅL 2021

SOCIAL HÅLLBARHET

- » Vårt trygghetsindex är 79. Trygghetsindex i samtliga våra bostadsområden är 70 eller högre.
- » Vi erbjuder läsläsningsstöd till alla barn i våra utsatta områden och 350 jobb till sommarjobbbara eller praktikanter.

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

- » Vi trädförtätar våra bostadsområden med 326 träd som svalkar, lagrar kol, bidrar till bra dagvattenhantering och ger grund för biologisk mångfald.
- » Vi gör klimatkalkyler i alla nyproduktionsprojekt och arbetar ner klimatpåverkan med 10 procent under projekteringen.

ATTRAKTIV HYRESVÄRD

- » Vårt NKI är minst 70, varav serviceindex är minst 82.
- » Vi lanserar Husvärd online.

NYPRODUKTION MED RIMLIGA HYROR

- » Vi startar minst ett nyproduktionsprojekt med en hyresnivå som 80 procent av Malmös invånare kan efterfråga.
- » Vi färdigställer minst 600 nya lägenheter och vi påbörjar produktionen av minst 1 000 nya lägenheter.

FLEXIBILITET I ARBETSTID OCH ARBETSSTÄLLE

- » Vi genomför en pilot avseende utökning av öppettider för att nå en högre kundnöjdhet.
- » Vi digitaliserar minst fyra processer för att bli effektivare och öka arbetsglädjen.

KARRIÄRUTVECKLING OCH MÅNGFALD BLAND MEDARBETARNA

- » Vi startar en förvaltarakademi för att erbjuda kompetens- och karriärutveckling inom bolaget.
- » Vi lanserar pulsbaserade medarbetarundersökningar för att kunna ge snabbare feedback samt ytterligare öka motivation och dialog.

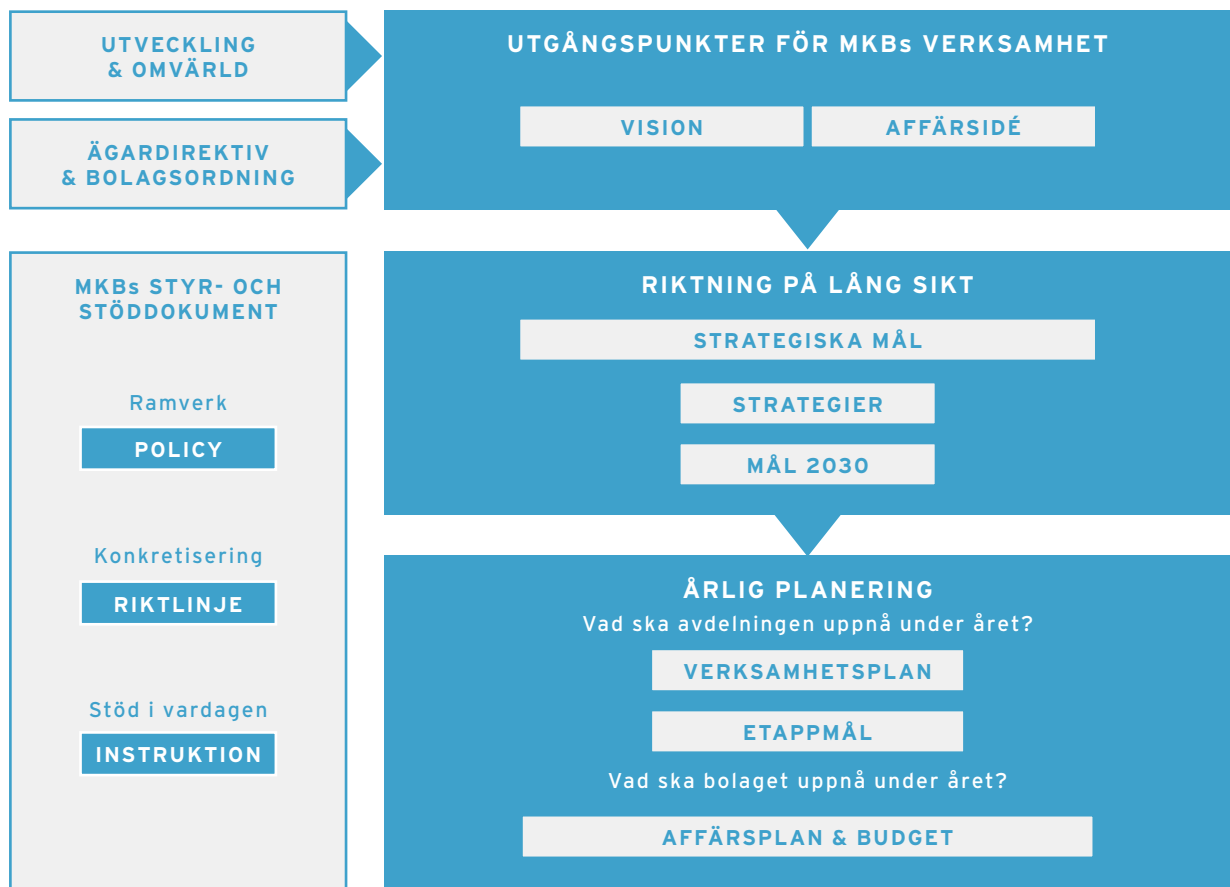
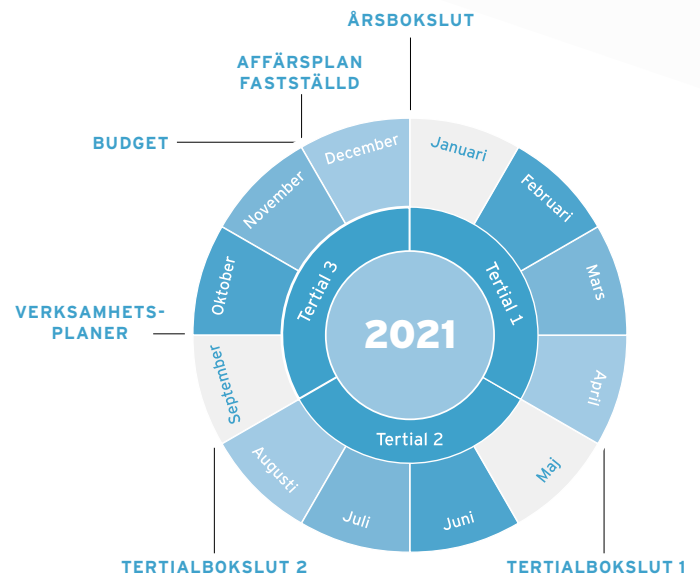
VÅR EKONOMI

- » Vi ska uppnå ett resultat på 218 miljoner kronor.

VÅR VERKSAMHETSSTYRNING

Som kommunalt bolag styrs MKB övergripande av Malmö stads ägardirektiv. Utifrån ägardirektiv, omvärldsanalys, vision och affärsidé sätter vi riktningen på lång sikt i form av strategiska mål, strategier och mål för 2030. Därifrån tas avdelningarnas etappmål och verksamhetsplaner fram som underlag för affärsplan och budget.

Bilden nedan visar styrmodellen som knyter ihop riktning, planering och genomförande för vår verksamhet.



NYPRODUKTION SOM FÅR MALMÖ ATT VÄXA

MKB har de senaste sju åren byggt totalt fler än 4 000 lägenheter. Vi bygger och har byggt bostäder i utvecklingsområden som Limhamn, Sorgenfri och Hyllie men även förtätat i befintliga bostadsområden runt om i staden. I flera fall är vi delaktiga i att mer övergripande utveckla och planera områdets utformning tillsammans med andra aktörer.

Målet är att fortsätta bidra till att utveckla staden genom att bibehålla en hög nyproduktionstakt och tillföra 2 250 nya lägenheter per treårsperiod till 2030, vilket innebär totalt 7 500 bostäder under perioden. För att nå målet är några av MKBs strategier att fortsätta förvärva färdiga byggrätter över hela staden samt överväga alla möjligheter till förtätning i MKBs bostadsområden.

NYHAMNEN

Nyhamnen, norr om Malmö C, omvandlas från industriområde till en helt ny stadsdel. Här skapas 6 000 nya bostäder samt skolor, förskolor, restauranger och parker. MKB bygger 192 lägenheter och fortsätter att bevaka området för att kunna vara med och utveckla denna del av staden.

LIMHAMNS SJÖSTAD

I Limhamns Sjöstad växer sedan flera år en havsnära stadsdel fram med nya bostäder, kommersiella lokaler, vårdservice, skolor och förskolor. MKB bygger för närvarande 350 lägenheter i området och när dessa är färdigställda har bolaget byggt nära 1 000 lägenheter i Limhamns Sjöstad.

BELLEVUEGÅRDEN

I Bellevuegården finns en enhetlig och storskalig bebyggelse med stora gröna gårdar och ett centrum med lokal service. För att förnya och rusta upp området planeras nya bostäder samtidigt som Bellevuegårdens gröna ytor utvecklas och kontakten med områdena runtomkring stärks. MKB kommer att bygga 250 nya lägenheter i området med byggstart 2021.

HOLMA

Holmastan är ett samarbete mellan MKB och Malmö stads Fastighets- och gatukontor. I Holmastan finns planer på att bygga kontorslokaler, förskolor samt fler än tusen nya bostäder. MKB är den aktör som kommer att bygga den största andelen av bostäderna, ca 400 hyresrätter. Detaljplanen beräknas antas under 2021.

KÄLLOR AFFÄRSPLAN 2021

BID Malmö, Nu kommer BID-modellen till Möllan också
 CNN, Fehmarnbelt Tunnel will be the world's longest immersed tunnel
 Länsstyrelsen Skåne, Yttrande över Malmö stads anmälan
 Malmö stad, Befolkningsstatistik
 Malmö stad, Bostadsstatistik

Malmö stad, Lommabanan etapp 2
 Malmö stad, Lägesrapport 2020
 Malmö stad, Malmöläget 2019
 Malmö stad, Trygghet och brottsförebyggande arbete
 Malmö universitet, Handlingsplan för Malmöstudenters villkor

MALMÖ CENTRALFÄNGELSE

Malmö Centralfängelse innebär exploateringsmöjligheter i östra Malmö med närhet till både Värnhem och Östervärn. För att bygga bostäder på området krävs en detaljplaneändring. Volymstudier visar möjliga byggrätter motsvarande 250 nya lägenheter.

SEGE PARK

Sege Park ligger i Kirseberg i östra delen av Malmö. Det nya bostadsområdet ska vara en testbädd för olika hållbarhetslösningar, där bland annat delningsekonomi får en framträdande roll. Här kommer bostäder, verksamheter och offentlig service växa fram i en parkmiljö. MKB bygger totalt 395 lägenheter i området.

ELLSTORP

I bolaget Ellstorp Fastighets AB utvecklar MKB tillsammans med HSB Produktion AB, HSB Malmö Ek för och Hub Park AB området Nya Ellstorp. Området ligger nära Östervärns station och binder samman innerstaden med Kirseberg. Totalt byggs 750 nya bostäder, varav MKBs andel är 350. Det kommer också att ges utrymme för kommersiella lokalytor och ett mobilitetshus.

HELIOTROPEN, JOHANNESLUST

I östra Malmö äger MKB en fastighet med 19 000 kvadratmeter markareal med gällande detaljplan för industriändamål. MKB har påbörjat arbetet med en ny detaljplan för att kunna bygga bostäder på fastigheten. En giltig detaljplan bör kunna vara på plats så att drygt 200 hyresrätter kan vara inflyttningsklara senast början av 2023.

SORGENFRI

Stadsdelen ska bli ett föredöme för en hållbar stadsutveckling genom satsningar på cykel, gång och kollektivtrafik samt system för en medveten, resurssnål livsstil. Redan under 2015 var MKB först ut med att bygga nya bostäder i norra Sorgenfri. Utbyggnaden av de norra delarna omfattar totalt runt 2 500 nya bostäder. MKB har byggt drygt 100 lägenheter i området och bygger nu 80 till.

JÄGERSRO

Där Jägersro travbana ligger idag kommer Malmö att få en ny stadsdel med uppemot 5 000 bostäder i anslutning till ett nytt hästsportcentrum. Genom ett gemensamt bolag utvecklar MKB området tillsammans med Skanska Sverige AB och Tornet Bostadsproduktion AB. Ambitionen är att börja bygga vid årsskiftet 2024/2025.

CULTURE CASBAH

I det samägda bolaget Rosengård Fastighets AB vill MKB bidra till att Rosengård utvecklas och knyts närmare centrum, bland annat genom det unika projektet Culture Casbah. Projektet ska i ett första skede tillföra 200 bostäder och 30 lokaler, framförallt genom ett torn som blir östra Malmös nya landmärke. I projektets senare skede beräknas ytterligare hundratals bostäder tillföras i närområdet.

HYLLIE

Hyllie i södra Malmö har under de senaste tio åren omvandlats till levande stadsdel och intresset för området fortsätter vara stort. Här finns nu en stadskärna där människor bor, går på förskola och i skola, arbetar, handlar och roar sig. MKB har byggt bostäder i Hyllie sedan området började bebyggas. Med pågående projekt har MKB byggt ca 750 lägenheter och ytterligare ca 150 är planerade.

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

www.mkbfastighet.se

