MKB FASTIGHETS AB

ÅRSREDOVISNING 2007

Årsredovisning 2007

INNEHÅLL

Kort om MKB 4
Året i sammandrag 5
Tio frågor till Sonny Modig 6
Ägarens direktiv 10
MKB:s strategi 11
Verksamhets- och affärsutveckling 14
Investeringar 16
MKB som aktör 20
Underhåll/renovering av beståndet 22
Bostadsmarknaden 24
Miljöredovisningen 28
Branden på Potatisåkern 32
Organisationen 33

Ekonomisk översikt – Fastighetsbestånd och kundstruktur 34
Ekonomisk översikt – Resultatstruktur 36
Ekonomisk översikt – Finansiering och finansiella risker 38
Ekonomisk översikt – Fastigheternas värde 40

MKB:s årsredovisning – Förvaltningsberättelse 44
MKB:s årsredovisning – Resultaträkningar 46
MKB:s årsredovisning – Balansräkningar 47
MKB:s årsredovisning – Eget kapital 48
MKB:s årsredovisning – Kassaflödesanalyser 49
MKB:s årsredovisning – Bokslutskommentarer 50
MKB:s årsredovisning – Noter 51
MKB:s årsredovisning – Revisionsberättelse 55

Redovisning enligt IFRS 56

Verkställande ledning och Ledningsråd 59
Styrelse 60

MKB:s fastighetsbestånd 2008-01-01 62
Kartor 70

Årsstämma

Ordinarie årsstämma hålles den 31 mars 2008, kl 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 skall lämnas in skriftligt i förväg.

MKB – en stark aktör i Malmös utveckling

MKB har 21 287 lägenheter och därmed cirka 31 procent av hyresmarknaden i Malmö. Det gör bolaget till Malmös i särklass största bostadsföretag.

Det väl underhållna fastighetsbeståndet är värderat till 15,4 Mdr (13,8) och MKB har en mycket stark finansiell ställning.

Bolaget ägs av Malmö stad.

Som marknadsledande och kommunägt bolag har MKB ett mycket speciellt ansvar för bostadsmarknaden i Malmö.

MKB arbetar med att skapa attraktiva boendealternativ och för att möta kraven på Malmös snabba utveckling, har bolaget som målsättning att bygga mellan 300 och 500 nya lägenheter per år.

Samtidigt som MKB är en stark aktör i utveckling och förnyelse av stadsbebyggelsen måste bolaget ansvara för en balanserad hyressättning.

Stabilitet och trygghet ska kännetecknа bolagets bostadsområden. MKB:s fastigheter förvaltas därför med starkt fokus på ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet.

Som idégivare och samarbetspartner i nätverk, där även stadens myndigheter och ideella organisationer medverkar, stödjer MKB en rad sociala utvecklingsprojekt i Malmö.

Utan att ta helhetsansvar ser MKB stödet som långsiktiga investeringar i syfte att säkra bolagets fastighetsvärden.

MKB:s 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."

2007 i sammandrag

» MKB:s resultat efter skatt sjönk till 90 Mkr (129) beroende på kraftigt ökat underhåll (28 procent, 195 kr/kvm) och återgång till mer normala räntenivåer.

» Bolagets investeringsvolym uppgick till 366 Mkr varav merparten avsåg nyproduktion av bostäder. Vid årsskiftet pågick nybyggnad av 531 lägenheter.

» Underhållsbehovet ökar. Hälften av fastigheterna, cirka 12 000 lägenheter, är byggda före 1975. Under året fördjupades den övergripande planeringen, med bland annat analyser och stärkt organisation, för att möta anpassningen.

» Den 26 november utbröt en brand i MKB:s fastighet vid Marietorps allé på Potatisåkern. Ingen människa skadades. Branden var den mest omfattande i bolagets historia och försäkringsbolaget uppskattar att återuppbyggnaden kommer att kosta minst 150 miljoner kronor.

Inför 2008

» I december 2007 träffades en överenskommelse med Hyresgästföreningen om att höja hyrorna med 2,7 procent från och med 1 januari 2008.

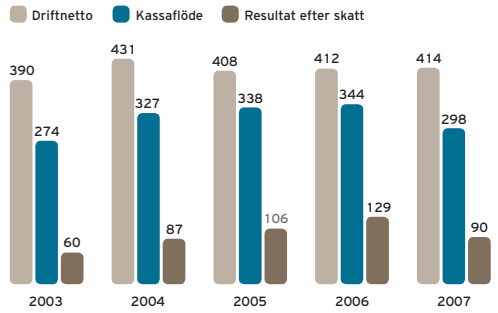
» I januari tecknades avtal om förvärv av 301 lägenheter i Möllevångsområdet. MKB tillträder fastigheterna i mars 2008.

» Den sammanlagda investeringsvolymen, inklusive förvärv, beräknas till 1 000 Mkr. Under året beräknas 315 lägenheter bli inflyttningsklara och ytterligare 180 lägenheter påbörjas.

» Resultatet efter skatt beräknas till 40 – 50 Mkr. Resultatminskningen beror på fortsatt normalisering av marknadsräntorna och anpassning till högre underhållsbehov.

RESULTAT I SAMMANDRAG	2007	2006
Omsättning	1 372	1 319
Resultat efter skatt	90	129
Bedömt marknadsvärde på fastigheterna	15 367	13 811

RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESUTVECKLING (Mkr)



Tio frågor till Sonny Modig

1 DU TILLTRÄDDE SOM MKB:S VD I MAJ I ÅR. KAN DU SAMMANFATTA DINA INTRYCK OCH GE EN BILD AV DITT ARBETE DE FÖRSTA MÅNADERNA?

Under de första månaderna har jag i första hand fokuserat på att lära känna personalen och att bekanta mig med MKB:s fastighetsbestånd och pågående projekt. Jag har träffat personalföreträdare, besökt områdeskontor och byggarbetsplatser, träffat våra kunder och samtalat med bolagets ägare, styrelse och ledningsgrupp. Jag har försökt skaffa mig en bra bild av vad bolagets ägare, Malmö stad, har för förväntningar och direktiv för verksamheten och vilka särskilda tankar den nya styrelsen har om den fortsatta utvecklingen av bolaget.

Det har varit omtumlande och samtidigt enormt inspirerande att komma tillbaka till ”produktionen” och direktkontakten med såväl konkret fastighetsutveckling som slutkunden, det vill säga bostadskonsumenterna.

MKB har genom åren utvecklat en bred, egen kompetens på många strategiskt viktiga områden och det känns tryggt att se att bolaget står väl rustat inför de utmaningar som kommer att möta oss i framtiden. Det hindrar inte att det finns områden där vi behöver bli starkare och det känns som om mina tidigare erfarenheter från såväl praktiskt byggande som myndighetssidan, kan komma väl till pass för att göra MKB ännu bättre i framtiden.

2 HUR BRA FÖR MKB VAR ÅRET SOM GICK?

2007 var ytterligare ett bra år i en serie av många bra år, som lagt en god grund för våra möjligheter att ta oss an kommande utmaningar, när det gäller såväl nyproduktion och fastighetsförvärv som fortsatt utveckling av vårt fastighetsbestånd. Ser vi bara till resultatet efter skatt så var det ett sämre år än året innan. Vi ska komma ihåg att 2006 präglades av ett exceptionellt lågt ränteläge. Det har normaliserats under 2007, samtidigt som vi så smått har börjat komma igång med de inledande faserna av våra planerade underhållsprogram för miljonprogrammets bostäder.

3 MKB HAR DE SENASTE ÅREN KRITISERATS FÖR ATT GENERERA FÖR STOR VINST – HUR SER DU PÅ DEN KRITIKEN?

I första hand används de pengar som MKB får in i hyror naturligtvis till löpande utgifter, till exempel räntekostnader, löpande underhåll, löner till anställda, el-, vatten- och värmekostnader, skatter och avgifter i olika former och mycket, mycket annat. Det som blir över av hyresintäkterna när alla utgifter är betalda och eventuella avskrivningar gjorda, är bolagets vinst.

Jag kan förstå om några reagerar om ett allmännyttigt företag genererar över 100 miljoner i vinst på en omsättning av cirka 1,3 miljarder kronor. Ställt i relation till MKB:s kommande investeringsvolymer är det dock helt nödvändigt att företaget förmått producera ett rejält rörelseöverskott. Vad man måste komma ihåg är att detta är pengar som inte lämnar företaget – på ett eller annat sätt kommer vinsten alltid kunderna till godo. Pengarna används främst för att möjliggöra våra långsiktiga investeringar i nyproduktion och större förnyelseprojekt. För att få låna pengar till sådana investeringar måste vi även sätta in ett eget kapital. Det kapitalet kan vi inte få fram på annat sätt än som överskott på hyresinbetalningarna. Vi har i princip inga andra inkomstkällor.

Även om vi redovisat vinst i många år är det ju inte så att vi har ett stort kapital som kan användas till vad som helst, till exempel att finansiera löpande eller periodiskt underhåll. Vinstmedlen investeras i företagets fastigheter och medverkar på så sätt till att hålla hyrorna

lägre på sikt, bland annat genom att vi kan få bättre villkor på de lån vi ändå måste ta upp. Därför kan vi hamna i det läget att vi tvingas begära höjda hyror för att våra drift- och förvaltningskostnader ökar, samtidigt som vi fortsätter att generera vinst som används för att delfinansiera våra investeringar.

4 MKB FÖRVÄNTAS BYGGA CIRKA 500 NYA LÄGENHETER OM ÅRET – ÄR DET REALISTISKT NÄR BÅDE EXPERTER OCH STATISTIK FLAGGAR FÖR ATT NYBYGGNATIONEN ÄR PÅ VÄG ATT AVSTANNA?

Om nyproducerade bostäder kan förväntas ha en livslängd på cirka 100 år, bör det produceras minst 1 500 nya bostäder per år i Malmö (= ungefär 1 procent av beståndets cirka 150 000 bostäder), bara för att täcka upp för de bostäder som faller för åldersstrecket. Med tanke på att Malmöregionen fortsätter att växa är nybyggnadsbehovet ännu större. En stor del av dessa nya bostäder bör så klart produceras av MKB, kanske så många som 500 om året, som är bolagets nuvarande målsättning.

Jag tror dock att detta kommer att bli en tuff uppgift, särskilt med beaktande av de höga entreprenad- och materialpriserna och de nya villkor som gäller sedan staten dragit tillbaka alla generella stöd till hyresrättsbyggandet. Vi måste inrikta arbetet på att finna nya samverkansformer, utveckla nya produktionskoncept och att utnyttja varje möjlighet att sänka kostnaderna, såväl i produktionsfasen som i förvaltningen. Detta måste ske utan att vi för den skull kan avstå från kravet på att bygga väl utformade och långsiktigt hållbara bostäder, som även hushåll med vanliga inkomster ska kunna efterfråga.

5 LIKSOM FÖR MÅNGA ANDRA KOMMUNÄGDA BOSTADSFÖRETAG ÄR STORA DELAR AV MKB:S BESTÅND FRÅN 50-, 60- OCH 70-TALEN – HUS SOM NU MÅSTE GENOMGÅ OMFATTANDE RENOVERINGAR. HUR SKA NI KLARA DET?

Det är en stor utmaning för oss liksom för stora delar av övriga fastighetssverige. Aldrig tidigare har det byggts så många nya bostäder i Sverige som under 60- och 70-talen. Då dessa nu kommer in i en period då stora delar av de tekniska systemen behöver bytas ut, innebär det även att aldrig tidigare i historien har så många bostäder samtidigt omfattats av planer på större underhållsprogram. Den brist på byggresurser som vi redan känner av, till följd av stora nybyggnadsvolymer, kommer därmed troligtvis att vara det största hindret att överbrygga, om vi ska lyckas genomföra planerade upprustningsprogram.

För att få underlag för mer preciserade kalkyler, även i det längre perspektivet, pågår ett arbete med att ta fram områdesstrategier, där vi område för område, fastighet för fastighet, trapphus för trapphus försöker väga ihop de tekniska behoven med sociala och ekonomiska bedömningar. I grunden handlar ju detta om att fortsätta det ständigt pågående arbetet med att se till att alla våra bostadsområden är hela, rena och trygga. Ovanpå detta läggs mer långsiktiga åtgärder i syfte att säkerställa att husen kan hålla ytterligare minst 50 år samtidigt som vi ska öka attraktiviteten och hållbarheten i mer allmänna termer.

Utmaningen ligger i att genomföra detta samtidigt som våra kunder oftast måste bo kvar under renoveringen och med en sådan ekonomi och finansiering att man även ska ha råd att bo kvar efteråt. Här kommer vi så klart att samråda med berörda kunder, som måste lämna sitt godkännande till det som klassas som standardhöjande åtgärder, innan vi kan sätta igång dessa åtgärder.

Avslutningsvis måste jag än en gång understryka att MKB:s arbete med att utveckla dessa strategier

▲ MKB:s vd **Sonny Modig** vid invigningen av multisportarenan i Kroksbäck.

aldrig får ses som ett alternativ till att kontinuerligt underhålla och vårda alla våra bostäder och områden. Det bästa sättet att skapa attraktiva bostadsområden är att aldrig förtröttas i det dagliga arbetet med att hålla fastigheterna funktionella, hela, rena, och trygga.

6 BYGGBRANSCHEN ÄR ÖVERHETTAD, KOSTNADERNA HAR SKENAT IVÄG. VAD KAN MKB GÖRA FÖR ATT STABILISERA KOSTNADSLÄGET?

Risken att det finns fler projekt vi måste senarelägga är uppenbar. Jag sätter frågetecken för hela vår produktion om vi inte kan göra oss fria från dilemmat att vara i händerna på leverantörer som inte tar ansvar för projektens långsiktiga totalekonomi. Byggarna är de som alltid efterfrågar långsiktiga spelregler. Då syftar man främst på skatte- och bidragssystemen och den kommunala planprocessen och dylikt, men genom att inte aktivt ta ansvar för prissättningen bidrar branschen själv mest till ryckigheten. Det tar oftast flera år att ta fram ett nytt bostadsprojekt. Det blir då helt orimligt om de priser som gäller när planeringen påbörjas plötsligt och utan saklig grund går upp 30, 40 och ibland mer än 50 procent på bara några månader. Problemet är att alla aktörer i kedjan passar på att höja priserna när de kan och att man bara skickar vidare de priser man får från underleverantörer med egna påslag. Till slut landar hela notan i knät på slutkunden, det vill säga den boende. Det kanske verkar affärsmässigt för stunden, men på lång sikt är det helt förödande för alla inblandade i processen.

För MKB:s del har vi inlett ett arbete för att hitta ett antal leverantörer, med vilka vi vill sluta långsiktiga avtal för att säkerställa de produktionsvolymer som ligger framför oss. I första hand tror vi att det är de små och medelstora regionalt starka bolagen som kommer att vara våra framtida partners. Det är inte heller omöjligt att ett antal utländska aktörer kommer att bjudas in för att ta sig an vissa projekt. Jag väntar däremot fortfarande på att de stora ”drakarna” ska komma med initiativ som visar att även de kan vara med och skapa långsiktigt stabila villkor för ett bostadsbyggande även för hushåll med vanliga inkomster.

7 DE SENASTE ÅREN HAR MKB TAGIT EN STÖRRE OPERATIV ROLL SOM BYGGHERRE, INTE MINST NÄR DET GÄLLT KOSTNADSBESPARANDE UPPHANDLINGAR. ÄR DET ETT ARBETE SOM FORTSÄTTER – OCH VAD ÄR REAKTIONERNA I BRANSCHEN?

Som jag nämnde tidigare är detta kärnan i vår strategi för att få ner byggkostnaderna. Vi måste bli mycket bättre på att handla upp såväl material som entreprenader. Vi

måste också bli bättre på att hitta leverantörer som ser oss som en pålitlig och seriös återkommande kund.

Jag har ännu inte mött några tydliga reaktioner i branschen. Bland de små och medelstora leverantörerna, de som ofta är underleverantörer till de stora, märks ett påtagligt intresse dock.

8 HAR MKB:S BETYDELSE FÖR MALMÖS UTVECKLING FÖRÄNDRATS UNDER SENARE ÅR - OCH HUR TROR DU ATT DET KOMMER ATT SE UT I FRAMTIDEN ?

MKB bidrar till Malmö stads utveckling och tillväxt på flera olika sätt. Bolaget påverkar bostadsmarknaden främst genom sin hyressättning och genom inriktningen och omfattningen på nyproduktionen. Utmaningen består i att producera tillräckligt många väl utformade och långsiktigt hållbara hyresrätter inom ramen för en långsiktigt rimlig avkastning. Detta med en kvalitet och standard som marknaden efterfrågar och till hyror som upplevs som prisvärda. Produktionen ska dessutom ha en sådan sammansättning och volym att det genom flyttkedjor frigörs bostäder i beståndet för de hushåll, som av olika skäl inte har möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad.

En väl fungerande bostadsmarknad förutsätter även en väl fungerande hyresmarknad i beståndet. Den viktigaste utmaningen för MKB i detta avseende ligger i att fortsätta att tillsammans med Hyresgästföreningen utveckla Malmömodellen för differentierade och balanserade hyror.

Framgång i hyressättningsmodellen ger incitament för nyproduktionen, motverkar oönskade ombildningar och minskar svarthandel med hyreskontrakt. En väl fungerande hyresmarknad främjar även en god rörlighet på bostadsmarknaden och ökar stadens attraktivitet för näringslivet.

MKB kan även bidra till Malmö stads tillväxt genom att göra slutna områden öppna, synliga och attraktiva. Ökad genomströmning av människor som inte är bosatta i områdena, skapar nya förutsättningar för att bedriva verksamhet och handel i dessa områden. Därmed ökar områdenas attraktionskraft. Sysselsättningsgraden och integrationen ökar, utanförskapet bryts och såväl den sociala som ekonomiska stabiliteten stärks.

I förlängningen får dessa åtgärder positiva effekter för att motverka trångboddhet, segregation och arbetslöshet och bidrar inte bara till ekonomisk tillväxt för den enskilda stadsdelen, utan till Malmö stads utveckling som helhet. Utvecklingsprojekt med liknande förtecken kan och bör tas fram för alla utsatta eller svaga stadsdelar i staden.

9 VAD ÄR DEN STÖRSTA UTMANINGEN FÖR MKB FÖR ATT MINSKA BELASTNINGAR PÅ MILJÖ OCH KLIMAT?

De viktigaste åtgärderna är att minska energianvändningen, främst genom att vi ser över våra energilösningar, men även genom att informera och upplysa om energismart beteende såväl i vårt eget arbete som i kundernas förbrukning av värme, varmvatten och dylikt.

10 VAD ÄR DET ABSOLUT VIKTIGASTE SOM MKB NU ARBETAR MED?

Uppföljningen av den kundenkät som genomfördes i höstas. Enkätresultaten visar att MKB klarar sig bra i en jämförelse med övriga större bolag i landet, men vi är inte bäst och vi är inte så bra som vi vill vara. Vi har tillsatt en analysgrupp som nu går igenom materialet och som ska komma med förslag på åtgärder som kan genomföras på såväl kort som lång sikt. Kundernas tips och förslag om konkreta åtgärder som kan göra oss till en bättre hyresvärd är därvid en guldgruva för planeringen av vårt utvecklingsarbete.

Ägarens direktiv

Den 29 mars 2007 antog Kommunfullmäktige i Malmö nya ägardirektiv (bihang nr 29) för MKB Fastighets AB. De nya särskilda direktiven lyder så här:

"ÖVERGRIPANDE MÅLSÄTTNINGAR

MKB är ett av Malmö Kommuns redskap för att tillgodose allmänna samhälleliga intressen inom bostadsförsörjningen i Malmö.

MKB skall på samma sätt som andra förvaltningar och bolag samverka och stödja det strategiska utvecklingsarbete kommunen bedriver. Planer, policys och program som Malmö Kommunfullmäktige fastställer skall tillämpas av MKB.

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

MKB skall ha en långsiktigt stabil ekonomi som minimerar kommunens risktagande och med årliga överskott på en nivå som säkrar en avkastning motsvarande de principer och nivåer som gäller vid direktivens upprättande. Bolagets ekonomiska hushållning skall göra det möjligt för bolaget att förverkliga sina produktions- och marknadsmål, långsiktigt säkra sina fastigheters värde och ge de boende en god service.

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

FÖRVALTNING OCH BOSTADSSOCIALT ANSVAR

MKB:s bostäder och områden skall tillgodose de boendes behov av trygghet, trivsel och service. MKB:s områden skall vara rena och snygga med trevliga utemiljöer.

MKB skall aktivt motverka boendesegregation, främja integration och jämställdhet och bekämpa diskriminering.

MKB skall sträva efter en väl fungerande boendedemokrati, ökat medinflytande och självförvaltning för hyresgästerna. Kooperativ hyresrätt skall främjas inom MKB.

MKB skall tillsammans med andra hyresvärdar, och inom ramen för dessa direktiv i övrigt, ta sitt bostadssociala ansvar.

MKB skall förmedla sina bostäder på ett ordnat och rättvist sätt och med transparenta regler lika för alla. Införs en kommunal bostadsförmedling skall MKB medverka i denna.

BOSTADSPRODUKTION OCH MARKNAD

MKB skall genom nyproduktion av hyresrätter och kooperativa hyresrätter aktivt motverka bostadsbrist. Bostadsproduktionen tillsammans med förvärv av befintliga bostadsfastigheter skall leda till att MKB successivt ökar sin marknadsandel och till att MKB finns väl företrädd i hela staden.

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

Avyttring av fastigheter och enskilda bostäder kräver Kommunfullmäktiges ställningstagande. I samband med så kallat bolagsförvärv kan MKB utan Kommunfullmäktiges ställningstagande avyttra enstaka fastighet, när detta behövs för att uppnå rationell förvaltning. I produktionsverksamheten kan MKB, för att vinna kostnadsfördelar, ta på sig ett större produktionsansvar än de hus man själva har för avsikt att förvalta. Försäljningar av sådana fastigheter kan MKB genomföra utan Kommunfullmäktiges ställningstagande. Motsvarande skall gälla när kooperativ hyresrätt med ägarmodell väljs.

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

MKB:s strategi

**MKB:s strategier utarbetas med ägarens, Malmö stad, direktiv som bas.
Bolaget arbetar aktivt för en hållbar stad – både socialt, ekologiskt och ekonomiskt.**

MKB verkar inom ett område där affärsmässighet möter samhällsnytta och målet är alltid att välja lösningar som långsiktigt är de mest lönsamma.

Bolaget arbetar ofta med projekt som ger lönsamhet ur såväl företags- som samhällsperspektiv.

Tillväxten är organisk och behärskad.

Den bygger på såväl kreativa förvärv som välplanerad nyproduktion.

LEDANDE AKTÖR – FÖREBILD

MKB är inte bara en deltagare utan ofta pådrivande i frågor som berör stadsutvecklingen.

Bolaget deltar aktivt i flera övergripande planeringsorgan, till exempel Malmö stads program ”Välfärd för Alla”.

Exempel på bostadsområden där andra fastighetsägare engageras i frågor kring stadsutveckling, är Södra Sofielund, Möllevången och Herrgården i Rosengård.

EKONOMI

MKB ska minimera kommunens risktagande och expandera med egna medel. Under 2007 minskade belåningsgraden till 22 procent och bolaget har en hög kreditrating och räntetäckningsgrad.

Driftnettot och kassaflödet har varit mycket stabila över åren men bolaget står nu inför ökat underhållsbehov och expansiva investeringar.

Investeringarna har under 2000-talet i genomsnitt uppgått till 300 Mkr per år. Med hänsyn till bolagets mål för nyproduktion, förnyelse och förvärv bedöms den framtida investeringsnivån till 700 – 900 Mkr per år.

Driftnettot uppgick under 2007 till 414 Mkr och målet är att behålla denna nivå de kommande åren trots ökade kostnader för underhåll. Detta ska ske genom en effektivare hyressättning och produktivitetsförbättringar. Positivt är att driftkostnaderna 2007 minskade med tre procent trots kraftiga pris- och taxeökningar. Minskningen är resultatet av ett flerårigt systematiskt arbete med energi, upphandling och övrig drift med målet att öka produktiviteten med tre procent årligen.

Med bibehållen nivå på driftnettot kan också expansionen av balansräkningen ske med tillfredställande självfinansieringsgrad (30 procent) och räntetäckningsgrad (2,5).

KOOPERATIVA HYRESRÄTTER

En form av kooperativa hyresrätter är Bo100 i innerstaden och i Husie Gård. Diskussioner pågår med Södra innerstadens stadsdelsförvaltning om att få en kooperativ hyresrättsförening i kvarteret Krönet i Södra Sofielund.

Bolaget deltar även i diskussioner om liknande boendeformer för seniorer.

För huvudverksamheten är den kooperativa hyresrätten ett komplement som visat sig vara inte helt problemfri att genomföra.

En del av problematiken ligger i att kunderna själva ska ta det långsiktiga ansvaret för underhåll, skötsel och uthyrning av fastigheterna.

MILJÖ

Miljöarbetet är en viktig och naturlig del av både affärs- och produktivitetsutvecklingen.

Det ansvar som MKB tar i miljöfrågorna har stor betydelse, både för omvärldens inställning till bolaget och för det egna effektiviseringsarbetet.

I miljöfrågorna arbetar bolaget med fem huvudmål: Energi, Avfallshantering, Innemiljö, Farliga ämnen samt Lokala miljömål.

Arbetet samordnas med kommunkoncernen Malmö stads miljöarbete och MKB deltar i dess rapporteringar.

TRYGGHET, TRIVSEL OCH SERVICE

Kundenkäten som genomfördes under hösten visade på ett mycket stort engagemang hos MKB:s kunder.

I det serviceindex som omfattar frågorna ”Ta kunden på allvar”,

▼ Boföreningen Husie Gård, Småfolksgatan.

”Trygghet”, ”Rent och snyggt” och ”Hjälp när det behövs”, säger 77 procent av kunderna att MKB är ganska eller mycket bra.

Siffrorna ligger över riksgenomsnittet för storstäder och visar att det är företagets kärnverksamhet, den serviceinriktade kundnära förvaltningen, som i förlängningen skapar trygghet och trivsel för kunderna.

Men även om siffrorna är bra är inte resultatet så bra som MKB vill att det ska vara.

Företaget arbetar systematiskt på att bli ännu bättre och analyser av kundenkäten ger mycket bra verktyg för att utveckla både service och kundinflytande i förvaltningsverksamheten.

KUNDINFLYTANDE

Analyserna av kundenkäten är nu MKB:s viktigaste instrument för att vidareutveckla den nära förvaltningen, bolagets tyngsta framgångsfaktor.

Samtalet med och närheten till kunden är det viktigaste arbetet. Personalen ska vara synlig ute i bostadsområdena.

En del av det arbetet är självförvaltningen, som ständigt vidareutvecklas. I dag är kunder i 3 000 lägenheter engagerade.

STADSUTVECKLING BRYTER ISOLERING

MKB deltar mycket aktivt i flera kommittéer och utredningar på riksplanet, där bolaget tillsammans med andra företag i branschen medverkar till att skapa riktlinjer för att motverka diskriminering

Stadsutveckling är ett av de viktigaste strukturella momenten för att motverka att bostadsområden isoleras från övriga delar av staden.

Att skapa mötesplatser, öppna upp och att bryta ned barriärer som finns kring vissa av bolagets bostadsområden, är viktiga åtgärder i arbetet med att bryta utanförskap.

MKB:s strategi kring nya stråk syftar till att bygga samman yttre områden med de centrala delarna av Malmö. Ett exempel är arbetet att med stråk och bokaler knyta samman Rosengård med centrala Malmö.

BOSTADSSOCIALT ARBETE

MKB arbetar på bred front med bostadssocialt engagemang, bland annat genom hyresrådgivning, nätverksbyggande, skapande av mötesplatser och samarbete med föreningar.

I bolagets uppdrag ingår dock inte att göra urval eller skapa förturer för kunder av medicinska eller sociala skäl. Däremot har MKB ett mycket bra samarbete, som ytterligare fördjupats under 2007, med Malmö stads fastighetskontor/ LIMA (Lokaler i Malmö).

MKB tar ett stort ansvar men det är Malmö stad som styr de ekonomiska, sociala eller medicinska förturerna vid fördelning av de lägenheter som företaget ställer till förfogande (för närvarande 250).

I det här sammanhanget är Herrgården i Rosengård ett exklusivt undantag eftersom boendesituationen är extra besvärlig.

NYPRODUKTION

MKB har som mål att bygga mellan 300 och 500 lägenheter per år, i huvudsak genom förtätningar.

Vid årsskiftet hade företaget 531 lägenheter i produktion och planer för igångsättningar av ytterligare cirka 180.

SÄRSKILDA GRUPPER

MKB arbetar med egna initiativ och i flera fall tillsammans med Malmö stad, för att tillgodose behov hos grupper som till exempel studenter, seniorer, hem- och bostadslösa, samt stora barnfamiljer.

» STUDENT

MKB har i dag 600 studentlägenheter. Det pågår en marknadsundersökning för att kartlägga efterfrågan de närmaste åren.

» SENIORER

Bolaget har även i detta kundsegment cirka 600 lägenheter.

Bostäderna för äldre kunder är integrerade i det vanliga beståndet, men har getts karaktären av ”temaboende”där intressen för till exempel mat, trädgård, konst och musik kan prioriteras. I gemensamma utrymmen skapas naturliga mötesplatser för de boende.

MKB arbetar för en utökning av antalet lägenheter för seniorer och nu planeras nyproduktion i kvarteret Draken i Bulltofta samt i kvarteret Lien i Lorensborg. Seniorboendet i Lien är färdigprojekterat, men i väntan på att byggkostnaderna normaliseras, har projektet för tillfället lagts på is.

» HEM- OCH BOSTADSLÖSA

MKB kan erbjuda lägenheter till särskilda grupper. För att nå bästa resultat och hitta de optimala lösningarna arbetar bolaget i första hand tillsammans

▲ MKB har cirka 600 seniorlägenheter. **Elsa och Ebbe Paulsson** bor i Augustenborg.

med Malmö stad och LIMA som samordnare.

» **UNGDOMAR**
När det gäller mindre enrumslägenheter prioriteras ungdomar under 26 år vid uthyrningen.

» **STORA BARNFAMILJER**
I Herrgården på Rosengård gjorde MKB under 2007 ett tidsbegränsat undantag från uthyrningspolicyn för att underlätta den svåra situationen för stora barnfamiljer som hamnat i akut trångboddhet.

MALMÖMODELLEN FULLFÖLJS

Vid årsskiftet 2007/2008 hade 12 000 av MKB:s 21 287 lägenheter bruksvärderats enligt den så kallade Malmömodellen.

Enligt den nya modellen ska hyrorna bättre spegla betalningsviljan och differentieras efter bostadens läge och kvalitet.

Bruksvärderingen kommer att vara fullt genomförd under år 2009 och målet är att då starta från början för att kontinuerligt hålla hyressättningen aktuell.

RENOVERINGSBEHOV

MKB har cirka 12 000 lägenheter, byggda 1975 eller tidigare, som nu ingår i ett ambitiöst och nödvändigt underhålls- och renoveringsprogram som kommer att pågå den närmaste tioårsperioden.

Behovsanalysen visar att kostnadsnivån för detta kommer att ligga på cirka 400-500 miljoner kronor årligen (250-300 kronor per kvadratmeter).

För år 2008 finns en underhållsplan som innebär kostnader på 360 miljoner kronor – motsvarande cirka 225 kronor per kvadratmeter.

STRATEGI FÖR FÖRVÄRV

MKB ska förvärva fastigheter i områden där bolaget har låg eller ingen täckning. I dessa områden ska det finnas en potential att uppnå skalfördelar i förvaltningen och möjligheter att aktivt bidra till Malmös utveckling.

I januari 2008 – för tillträde i mars – skrevs kontrakt för förvärv av fastigheter med 301 lägenheter kring stadsdelen Möllevången.

Med serviceföretagets ögon

MKB är inte bara ett fastighetsbolag.

Företaget strävar också efter att utveckla verksamheten med serviceföretagets ögon.

I den omfattande enkät som genomfördes under hösten 2007 gav fler än 14 000 kunder detaljerade synpunkter på sitt boende och på MKB som deras hyresvärd.

▲ Höstens enkät visar att MKB:s kunder trivs med sitt boende.

Resultatet visar på stora variationer – både mellan bostadsområden och olika fastigheter i områdena.

Förbättringar kan göras generellt – men det lokala arbetet nära kunden är det viktigaste.

Kundernas stora engagemang har gett MKB en värdemätare som, när den är analyserad i detalj, blir ett starkt instrument för att utveckla både produkt och service.

SERVICE

MKB är ett företag som ger bra service. Det menar fler än tre av fyra kunder i sina enkätsvar.

I viktiga och nära boendefrågor – bland annat de som handlar om trygghet och om att få hjälp och service när det behövs – får MKB höga betyg i jämförelse med andra fastighetsbolag i storstadsregionerna.

Kunderna bekräftar också att många års arbete med att skapa rena och snygga bostadsområden har gett bra resultat.

Drygt 80 procent av kunderna menar att de blir ”tagna på allvar” av MKB:s personal, men det finns ändå stort utrymme för förbättringar i de nära och dagliga kontakterna. Bland annat när det gäller att hålla avtalade tider i samband med reparationer och att informera om vad som händer i huset och bostadsområdet. Att göra källarförråden inbrottssäkra har också hög prioritet.

Passager, belysning och bättre skyltning är några av flera viktiga delar för att skapa en struktur i ute-

miljön där det ska finnas gott om trygga mötesplatser.

ATTRAKTIVITET

Arbete, socialt umgänge och en bostad man trivs med är kanske de viktigaste delarna av en fungerande och meningsfull vardag.

I enkäten säger 82 procent av kunderna att de trivs med MKB, sitt boende och i sitt bostadsområde.

Så bra att nästan lika många kan tänka sig att rekommendera vänner och bekanta att flytta dit.

Kunderna trivs och känner att de har ett bra boende, något som bekräftar att en fastighetsägare med långsiktiga planer för förvaltning och utveckling av hyresrätten, skapar stabilitet.

Med en affärsmässig balans har MKB ambitionen att behålla och, naturligtvis, ytterligare förbättra kundernas förtroende.

PRISVÄRDHET

Läge, kvalitet, standard – det finns nästan 200 faktorer som ligger till grund för bruksvärderingen som MKB gör i samarbete med Hyresgästföreningen.

När nu 12 000 av företagets drygt 21 200 lägenheter blivit bedömda och fått nya hyror, kan man konstatera att ”Malmömodellen” fått ett positivt genomslag.

Två tredjedelar av MKB:s kunder upplever att de har ett prisvärt boende. Detta gäller speciellt i nyproducerade områden på bra lägen, där hyrorna ibland är förhållandevis höga. Också i områden som fick etiketten ”lyxboende” när de stod färdiga, anses hyrorna vara relevanta i förhållande till den standard man får för pengarna.

Kundenkäten visar att Malmö har en hyresmarknad där människor är beredda att betala för trivsel, kvalitet, produkt och service.

TREND

Har MKB blivit bättre eller sämre det senaste året?

På alla de för bolaget – och för kunderna – strategiskt viktiga områdena som till exempel kontakten med medarbetarna, skötsel av utemiljön och service när det uppstått något fel i lägenheten, är gensvaret positivt. 75-80 procent av kunderna menar att MKB har blivit en bättre hyresvärd under det senaste året, medan knappt 10 procent har helt motsatt uppfattning.

Det finns flera områden som MKB, tillsammans med samtliga medarbetare, behöver utveckla vidare.

▶ Under våren 2008 börjar inflyttningen i kvarteret Svante vid Östervärn.
Arkitekt: **Bertil Öhrström**, Sweco FFNS Arkitekter.

▶ Ankarspelet byggs på det kanske bästa läget i hela Västra hamnen.
Arkitekt: **Kim Utzon**, Kim Utzon Arkitekter.

Investeringar för Malmös utveckling

Förtätning av stadskärnan. Nya hus i områden som utvecklas i takt med Malmös dynamiska tillväxt. Fortsatt satsning i attraktiva och starkt expanderande Västra hamnen.

Några exempel på MKB:s nybyggnation i linje med marknadens krav – och för att tillfredsställa Malmös behov av nya hyresrätter.

MKB har som mål att bygga mellan 300 och 500 lägenheter per år och vid årsskiftet hade bolaget 531 nya lägenheter under produktion.

Under 2008 och 2009 kommer bolagets investeringar i nyproduktion att ligga på cirka 600 miljoner kronor.

MARKNADEN AVGÖR

MKB samarbetar med Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret och Tekniska nämnden men det är i slutändan marknaden som avgör var och när nya hus eller områden ska byggas.

MKB har stor frihet i det egna idéarbetet. De ansvariga för bolagets nyproduktion "skannar" staden med översiktsplanen som utgångspunkt och det finns en ständigt pågående diskussion kring tänkbara framtida projekt.

MKB:s affärsutvecklingschef Susanne Rikardsson:

"När vi söker efter nya ytor att bygga på tänker vi alltid tät stad och förbättring av stadsmiljön. Strategin är att på marknadsmässiga villkor fortsätta att förstärka Malmös konkurrenskraft i Öresundsregionen."

Målet för investeringarna är att bygga med hög kvalitet och på lägen som är bra för Malmös utveckling.

MKB:s projekt kommer att ha lång livslängd och är byggda för långsiktig förvaltning. Och med Malmömodellens hyressättning tillämpad är de bra affärsmässiga investeringar.

◀ Med ansvar för MKB:s nyproduktion – **Susanne Rikardsson, Fredrik Melin, Anne Rosell, Bengt Persson** och **Hans Norgren** (längst fram).

ÖVERHETTAD BYGGBRANSCH

Det råder stor kapacitetsbrist i byggbranschen inom hela regionen och priserna har rusat iväg. Utvecklingen mot en överhettad bransch slog igenom 2007.

Men bland annat med hjälp av kreativ upphandling har MKB lyckats driva fram alla planerade projekt utom ett: Seniorboendet med ett 40-tal lägenheter i kvarteret Lien i stadsdelen Lorensborg.

Produktionskostnaderna sprängde kalkylerna och MKB:s styrelse beslutade att skjuta projektet på framtiden.

Seniorboendet är dock färdigprojekterat och kan påbörjas så snart konjunkturen normaliserats.

I tre av de fyra pågående nybyggnationerna – Svante vid Östervärn, Ankarspelet i Västra hamnen och Hammars park i Sibbarp – påbörjas inflyttning under 2008.

I Flaggskepparen i Västra hamnen kan de första kunderna flytta in sommaren 2009.

KONKURRERAR – MED EN TÄT STADSKÄRNA

Kranskommunerna lockar många nyinflyttade som nu accepterar allt längre pendlingstider.

Men de kan aldrig konkurrera med en tät stadskärna och därmed det utbud som storstaden kan erbjuda. Här arbetar MKB för att utveckla Malmö och kvarteret Svante i Östervärn är ett starkt exempel.

Men MKB behövs också i stadskärnans ytterområden, där det inte finns flerbostadshus. Två av MKB:s utvecklingsprojekt – kvarteret Draken i närheten av Bulltofta och Gyllins trädgård i östra Malmö – är exempel på initiativ som kommer att skapa viktiga flyttkedjor.

NYPRODUKTION

SVANTE

Östervärn, den norra infarten till Malmö, byter skepnad och för hela området kring Värnhemstorget betyder omvandlingen ett stort lyft.

Här, i kvarteret Svante, uppför MKB 228 nya hyresrätter i vackra hus ritade av arkitekten Bertil Öhrström. Han har hämtat inspiration från sekelskifteshusen som ligger intill och utformat den nya byggnadens hörn som höga torn.

Svante är kanske det bästa exemplet – än så länge – på MKB:s ambitioner att arbeta med förtätning, samtidigt som företaget medverkar till att förnya stadsmiljön.

Den 1 maj 2008 är datumet för första inflyttning i kvarteret och intresset är mycket stort.

Den sista etappen är inte planerad förrän till den 1 januari 2009, ändå hade cirka hälften av lägenheterna hyrts ut ”på ritning” i slutet av 2007.

I Svante kommer det att finnas nio ”bokaler” – det vill säga att boende har möjlighet att driva en mindre affärsrörelse i direkt anslutning till sin lägenhet.

ANKARSPELET

MKB har aldrig tidigare upplevt ett så oerhört stort intresse för nybyggnation, som för kvarteret Ankarspelet i Västra hamnen. Här byggs nu 74 lägenheter med första inflyttning den 1 augusti 2008.

Förklaringen till att det som mest fanns cirka 2 000 intresseanmälningar kan sammanfattas med ett ord: Läget.

Från lägenheterna på Barometergatan, som är förlängningen av den långa Sundspromenaden, har man mot norr utsikt mot Lommabukten och mot väster ser man Öresundsbron och Köpenhamn.

”Här kommer människor att bo fantastiskt” säger danske arkitekten Kim Utzon som fick uppdraget att rita Ankarspelet.

Kim Utzon, i Sverige mest känd för sitt arbete med Dunkers kulturhus i Helsingborg, har hämtat inspiration till Ankarspelet från bland annat medelhavsstäder i Italien, Frankrike och Spanien.

HAMMARS PARK

Under sensommaren påbörjades byggandet av 161 hyresrätter intill Hammars park i Sibbarp. Fyra punkthus och fem lamellhus bildar det nya MKB-kvarteret som gränsar till den vackra parken.

Här kommer kunderna att bo med badet några hundra meter från dörren, ha utsikt mot Öresundsbron och Köpenhamn och med ”staden-i-staden” Limhamn inom bekvämt avstånd.

Första inflyttning, i två av husen, är beräknad till augusti-september 2008.

FLAGGSKEPPAREN

I november sattes spaden i marken för 68 nya MKB-lägenheter i kvarteret Flaggskepparen i Västra hamnen.

I området som kallas Flagghusen producerar 13 byggherrar drygt 600 nya hyresrätter.

Sedan februari 2006 har husen i kvarteren Kommendörkaptenen och Flaggskepparen vuxit upp.

MKB:s tre u-formade huskroppar som omsluter en skyddad trädgård, är sista huset som byggs i kvarteret.

Beräknad första inflyttning är sommaren 2009.

UTVECKLINGSPROJEKT

DRAKEN

Vid Sallerupsvägen, nära Bulltofta, ska 80-90 MKB-lägenheter byggas i flera huskroppar. Byggstart i kvarteret Draken planeras till början av 2009.

GYLLINS TRÄDGÅRD

I utvecklingen av det som en gång var Gyllins trädgård, är MKB ett av bostadsföretagen som bygger nya lägenheter. På två tomter byggs 70-80 hyresrätter i flera huskroppar. Sven Gustavsson vid White arkitekter ritar och byggstart är beräknad till första halvåret 2009.

ÖN I LIMHAMN

På Ön i Limhamn, inne vid hamnbassängen intill kvarteret Kronolotsen och med Glasbrukstomten på andra sidan vattnet, ska MKB bygga drygt 60 lägenheter.

Husen, ritade av Metro arkitekter, ligger omgivna av bostadsrätter i mitten av ett tredelat kvarter.

Byggstart är beräknad till slutet av 2008.

FÄLADSMARKEN

För Fäladsmarken vid Segevång har MKB, i samråd med Contentus och HSB, tagit fram en plan för bebyggelse i grön miljö.

Med start tidigast 2009, bygger bolaget 75 hyresrätter fördelade på fem huskroppar som blir mellan fyra och sex våningar höga.

Arkitekt är Henrik Jais-Nielsen & Mats White arkitekter.

SVANTE

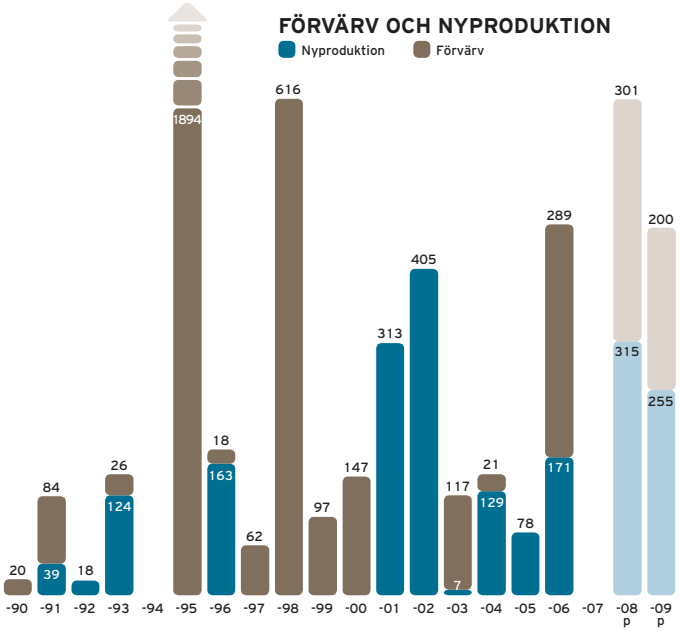
ANKARSPELET

Nyproduktion och förvärv 2007 - 2009 (antal lägenheter)	2007	2008	2009
Färdigställda lägenheter			
Summa färdigställda	**0**		
Förvärv och försäljningar			
Summa förvärv-försäljning	**0**		
Pågående nyproduktion			
Svante, Östervärn	228		
Ankarspelet, Västra hamnen	74		
Flaggskepparen, Västra hamnen	68		
Hammars park, Sibbarp	161		
Summa pågående	**531**		
Planerad igångsättning			
Lien, Lorensborg		38	
Sundholmen, Ön, Limhamn		66	
Västra hamnen		70	
Bokaler, Rosengård		10	
Gyllins trädgård, Husie			78
Draken, Bulltofta			85
Fäladsmarken, Segevång			75
Summa igångsättning		**184**	**238**
Förvärv Möllevången (kontrakterat jan 2008)		301	

Antal färdigställda lägenheter i nyproduktion samt antal förvärvade lägenheter			
Genomfört	**Förvärv**	**Nyproduktion färdigställda**	**Summa**
1995	1 894		1 894
1996	18	163	181
1997	62		62
1998	616		616
1999	97		97
2000	147		147
2001		313	313
2002		405	405
2003	117	7	124
2004	21	129	150
2005		78	78
2006	289	171	460
2007			
Summa	**3 261**	**1 266**	**4 527**
Planerat			
2008	300*	315	615
2009	200	255	
2010-	200	300-500	

* Förvärvsavtal tecknat januari 2008

▲ På Ön, i kvarteret Sundholmen i Limhamn, ska MKB bygga drygt 60 lägenheter.
Arkitekt: Metro arkitekter.



HAMMARS PARK

Mötesplatser och stråk

I all byggplanering har MKB tre ledord som är strategiskt grundläggande: Människan – Platsen – Byggnaden. I bakgrunden finns ambitionen att skapa mötesplatser för människorna och stråk som binder ihop de olika stadsdelarna i Malmö.

"Livet mellan husen" är en av grundpelarna i MKB:s förvaltningsstrategi.

▲ Att skapa mötesplatser och stråk är väsentligt för stadsutvecklingen.

Malmö växer – men i ekonomiska termer är inte alla stadsdelar delaktiga i tillväxten. Utmaningen är att bryta denna slutenhet.

MKB kan på flera sätt medverka till stadens stabilitet och öppenhet genom att:

» öppna upp slutna bostadsområden och öka deras attraktionskraft.
» skapa mötesplatser och naturliga stråk och på så sätt få igång flöden av människor mellan de gamla och nya delarna av Malmö.

I stället för att bara fokusera på de problem som finns, kartlägger MKB vad som kan vara värdefullt att satsa på som en del av bolagets medverkan i stadsutvecklingen.

Susanne Rikardsson, MKB:s affärsutvecklingschef:

"Hur det än ser ut – det finns alltid något att ta fasta på. Den bästa strategin är oftast att arbeta med att förstärka de bra krafter som redan finns. Herrgården i Rosengård kan bli ett bra exempel på hur man kan utarbeta en långsiktig strategi för att ta tillvara de goda krafterna."

KUNDERNAS ENGAGEMANG ÄR AVGÖRANDE

MKB tog sommaren 2006 över två av kvarteren i området Herrgården, en mycket sliten bostadsmiljö som man ska förvalta och utveckla. Underhållet av de sex husen med cirka 300 lägenheter var hårt eftersatt, gårdarna nedslitna och trångboddheten hög.

Här har mötet med kunderna en avgörande betydelse. Engagerade människor som vill se förändringar utgör en god grund för MKB att skapa bra boendemiljöer.

Arbetet med den omfattande upprustningen av fastigheterna och skapandet av bra utemiljöer för kunderna, genomförs enligt en väl förankrad förvaltningsstrategi.

NYA MÖTESPLATSER

Många av miljonprogrammets områden från 60- och 70-talen har "fysiska" hinder som försvårar deras utveckling.

De har stora öppna ytor, men saknar ofta naturliga mötesplatser – sådana som är självklara för människor som bor eller rör sig i den centrala stadskärnan.

I till exempel Rosengård finns få caféer, butiker eller andra platser där människorna kan mötas naturligt.

Men samtidigt finns här en utbredd entreprenörsanda för handel som bör uppmuntras, så att den flyttar ut från källare och garage där den i stor utsträckning bedrivs i dag.

Under 2008 förverkligas MKB:s projekt med ”bokaler” – butiker som ligger i direkt anslutning till innehavarens bostad. Ett sätt att skapa förutsättningar för attraktiv handel, samtidigt som man stärker sambanden mellan stadens olika områden.

I Holma har MKB långt utvecklade tankar på att medverka till att skapa ett hantverkscentrum.

Mötesplatser för barn och ungdomar är viktiga. Bolaget samarbetar med både ideella föreningar och Malmö stad för att skapa möjligheter till meningsfull fritid. En synbar effekt av den typen av satsningar är att vandalisering i bostadsområdena minskar.

Under 2007 invigdes två multisportarenor, en i Rosengård och en i Kroksbäck.

De drivs av Mabi respektive LdB FC Malmö och BK Kick i organiserad form – men här kan barn och ungdomar även spontanidrotta med fotboll, basket, landhockey och mycket annat.

▲ Multisportarenan i Rosengård – en populär mötesplats för barn och ungdomar.

DE VIKTIGA STRÅKEN

För att mötesplatser ska fungera och vara integrerande krävs stråk som binder samman staden.

Stor kraft måste läggas på att öppna upp miljonprogrammens områden – de ”öar” som i Malmös fall numera ligger väldigt nära, nästan i stadens centrala delar.

I Rosengård finns inget vägnät som gör att man på ett naturligt sätt kan ta sig igenom stadsdelen. Många som bor här kan inte komma till en busshållplats utan att gå runt hela området.

Det stråk som finns i dag är en gång- och cykelväg. Den vill MKB förstärka och visionen i det arbetet är att öppna upp den för trafik till en huvudgata som kan aktivera området och skapa nya levande boendemiljöer. Utan att man för den skull behöver ge avkall på den nära boendetryggheten.

MKB:s tankar och visioner för stadsutveckling faller väl in i samarbetet med Malmö stads planering.

Gehl Architects har hjälpt bolaget med metoderna för att genomföra nya strategier.

▲ Kommun- och finansmarknadsminister **Mats Odell** får information om MKB:s multisportarenor och bokaler av vd **Sonny Modig.**

Samarbete med Gehl Architects

I samband med att MKB tog över de två kvarteren i området Herrgården i Rosengård vidareutvecklades samarbetet med Gehl Architects i Köpenhamn.

Gehl Architects är inget vanligt arkitektkontor. Man är i stället, som man säger, ”Urban Quality Consultants” och arbetar för att skapa sammanhang mellan social och arkitektonisk struktur.

Medarbetarna, med företagets skapare Jan Gehl i spetsen, har skapat sig ett världsrykte för sina analyser och strategier – och för de metoder som MKB nu använder sig av.

▶ **Bianca Maria Hermansen,** Gehl Architects i samtal med MKB:s projektledare **Anne Rosell.**

Stora satsningar på det äldre beståndet

Under 2007 ökade MKB fastighetsunderhållet med 28 procent till cirka 313 miljoner kronor.

Det är början till ett åtgärdsprogram som ska genomföras under den närmaste tioårsperioden. Halva beståndet, runt 12 000 lägenheter, är byggda före 1975.

▲ **Magnus Jönsson**, teknisk chef, och **Rolf Nilsson**, underhållsingenjör.

Under flera år i slutet av 1980- och början av 1990-talet arbetade MKB med mycket höga underhållsnivåer.

Hela den perioden hade bolaget underhålls- och förbättringsinvesteringar som, i dagens penningvärde, låg på över 350 kronor per kvadratmeter i beståndet.

MKB:s omfattande insatser låg betydligt över genomsnittet för vad allmännyttan i Sverige då satsade. Investeringarna hade störst fokus på förändringar i utemiljön, byte eller ombyggnad av fasader och balkonger, samt successiva fönsterbyten i stor omfattning. Det gjordes även totalt genomgripande renoveringar. Ett exempel på detta är bostadsområdet Persborg.

”Under de decennierna finns exempel på punktinsatser av totalrenoveringar, men det vanliga var att vi arbetade oss fram, komponent för komponent”, säger Haqvin Svensson, MKB:s vice vd.

När komponenter – till exempel tvättstugor, entréer eller utemiljön – inte längre fungerade sattes åtgärderna in.

Det breda underhålls- och renoveringsarbetet innebär att husen fortfarande är i gott skick.

ÖKAT UNDERHÅLL 2007

I början av 2000-talet återgick bolagets underhållskostnader till ungefär samma nivå som riksgenomsnittet för kommunägda bolag, 110-150 kronor per kvadratmeter.

De åren satsade MKB medvetet mycket kraft på att bygga upp planeringssystem och skapa underhållsverktyg som nu gör det möjligt att samordna och ”paketera” åtgärderna i rätt ordning. Detta gjordes genom att med besiktningar kartlägga var de största behoven fanns.

Den stora analysen av hela beståndet gjordes 2005 och ligger till grund för planeringen. Under 2007 har MKB avsevärt ökat fastighetsunderhållet, med 28 procent från 152 kronor per kvadratmeter till 195. Totalt cirka 313 miljoner kronor. Ökningen avser framför allt renovering av tak och fasader.

Efterfrågan på tillval av lägenhetsunderhåll har ökat de senaste åren och uppgår till 38 kronor per kvadratmeter.

LÅNG TIDSPERIOD

När det gäller underhåll och renovering skapar stora delar av MKB:s fastighetsbestånd en ”puckel” på tidslinjen. På grund av fastigheternas åldersstruktur sammanfaller stora underhållsbehov inom en relativt lång tidsperiod, 10-15 år.

MKB har ett stort antal hus byggda på 1950-talet, men de många fastigheterna från 60- och 70-talens miljonprogram finns också med i det åtgärdsprogram som arbetats fram.

Det underhåll som gjordes under 2007 är alltså bara början på ett större program som stegvis kommer att accelerera till upp emot 300 kronor per kvadratmeter, totalt cirka 500 miljoner kronor per år.

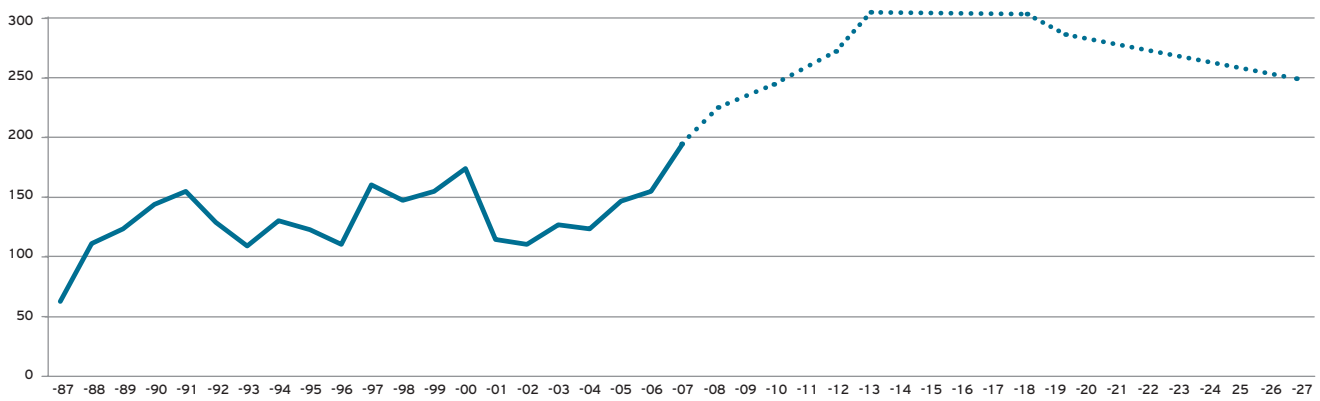
FÖRDJUPAD PLANERING

De närmaste åren har MKB planerat för en ganska hög koncentration av yttre underhåll – till exempel tak, fasader och fönster – men successivt, som relativt nya moment, kommer stambyten och badrumsrenoveringar in i de stora nödvändiga åtgärderna.

Stambyten och badrumsrenoveringar börjar i ”mindre” skala med 150 lägenheter under 2008 och sedan ökar takten:

» 400 lägenheter under 2009.
» 650 lägenheter under 2010.

UNDERHÅLLSKOSTNADER, UTFALL 1987-2007
SAMT BEDÖMT BEHOV 2008-2027 (kr/m² i 2007 års priser)



» 800 lägenheter under 2011.
» 900 lägenheter per år från 2012.

För att utreda möjligheter och lösningar för olika fastigheter fördjupades den övergripande planeringen under 2007.

Under 2008 testas metodiken för hur allt framtida arbete med stambyten ska organiseras.

Samtidigt krävs att kapacitet mobiliseras, inom MKB och bland entreprenörer, för att klara det omfattande arbetet.

”Nu bygger vi upp en grupp på 6-7 personer som ska koncentrera sig på stambyten och badrumsrenoveringar i de fastigheter som kräver så stora ingrepp. Den här typen av renoveringar kommer att ställa stora krav på MKB:s organisation, inte minst med tanke på att arbetet i huvudsak ska ske medan kunderna bor kvar i fastigheterna”, säger Magnus Jönsson, MKB:s tekniske chef.

Stam- och badrumsrenovering beräknas kosta 150 000-200 000 kronor per lägenhet, varav närmare hälften kan förräntas genom den hyreshöjning som följer med en ökad standard.

400-500 MILJONER KR/ÅR

MKB:s strategi är att bygga om varsamt, kontinuerligt och professionellt.

Underhåll och renovering görs där vitala komponenter är på väg att ta slut, där tekniska system fallit för åldersstrecket.

Enligt den genomgripande besiktningen som gjordes 2005 och som finslipats med MKB:s förvaltare sedan dess – och utmynnat i behovsanalyser – ligger kostnadsnivån för den närmaste tioårsperioden på 400-500 miljoner kronor årligen (250-300 kronor/kvadratmeter). Sammanlagt är det fastigheter med cirka 12 000 lägenheter som går in i ett mer omfattande underhållsskede.

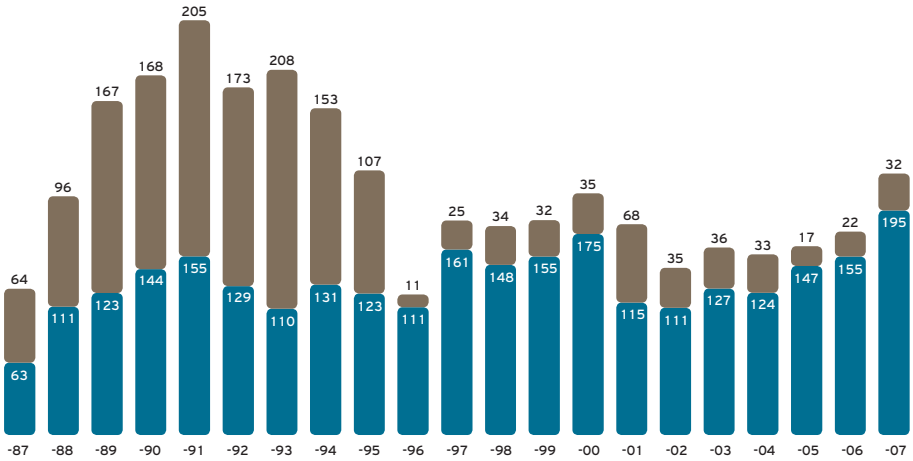
Underhållskostnader och förbättringsinvesteringar (kr/kvm)

	2007	2006
Lägenhetsunderhåll (tillval mot hyrestillägg)	38	35
Övrigt lägenhetsunderhåll	41	36
Fastighetsunderhåll	98	67
Lokalunderhåll	5	7
Energibesparande åtgärder	13	7
Summa kostnadsfört underhåll	**195**	**152**
Förbättringsinvesteringar	32	21
Summa underhåll och förbättringsinvesteringar	**227**	**173**

UNDERHÅLLSKOSTNAD OCH FÖRBÄTTRINGSINVESTERINGAR*

Underhållskostnad · Förbättringsinvestering

* kr/m² i 2007 års prisnivå (kpi)



Nordens största arbetsmarknad – med Malmö i centrum

Öresundsregionen är Nordens största regionala arbetsmarknad med närmare 1,9 miljoner förvärvsarbetande.

Allt fler väljer också att bli malmöbor. Vid årsskiftet bodde över 280 000 personer i Malmö och om sex år beräknas vi vara fler än 301 000 invånare.

Den positiva utvecklingen ökar ytterligare trycket på bostadsmarknaden.

Effekterna av att integrationen i Öresundsregionen tagit fart på allvar blir allt mer tydliga. Detta innebär också att bostadsmarknaden – inte bara i Malmö utan i hela Skåne – är hetare än någonsin. Många sydsvenskar lockas av lediga jobb och höga löner i Köpenhamnsområdet. Men de väljer att bo på den svenska sidan av sundet – bland annat för att hyresnivåerna och bostadspriserna fortfarande är väsentligt lägre här än i Danmark.

ÖKAD ÖRESUNDSPENDLING

Från november år 2000 till samma månad 2007 har antalet pendlare över Öresundsbron ökat från 2 500 till nästan 18 000 per dag. Cirka 1 800 personer pendlar dagligen med färjorna mellan Helsingborg och Helsingör.

Rekordmånga svenskar arbetar i Danmark och arbetspendlingen förväntas fortsätta öka. Detta i takt med att prognoserna för befolkningsutveckling och antalet personer i arbetsför ålder går brett isär på de olika sidorna av Öresund.

Enligt Öresundsbrons analysavdelning kommer andelen yrkesverksamma på Själland att minska med 5,7 procentenheter de närmaste 20 åren. Motsvarande siffra för Skåne är bara 1,8 procentenheter. Mycket talar alltså för att antalet svenskar som arbetar i Danmark, men bor i Sverige, kommer att öka kraftigt även i framtiden. Öresundskommittén uppskattar antalet pendlare till cirka 35 000 år 2020.

Samtidigt har de höga bostadspriserna i Danmark inneburit att

▲ Hyllie är ett av Malmös expansiva områden och ligger i anslutning till MKB:s bostadsområden Holma och Kroksbäck.

▶ Pendlingen över Öresundsbron har ökat till närmare 18 000 resenärer dagligen.

allt fler danskar sökt sig till den svenska sidan. Sedan bron öppnades har antalet danskfödda, bosatta i Malmö, nästan tredubblats och är i dag cirka 9 000.

AVMATTNING I KÖPENHAMN

Danskarnas intresse för den skånska bostadsmarknaden har bidragit till att priserna på bostadsrätter och villor har stigit även här. Prisbilden i Sverige är dock fortfarande betydligt lägre än den i Danmark.

Under andra hälften av år 2007 kom dock ett trendbrott på den danska sidan. Bostadspriserna i Köpenhamnsområdet sjönk kraftigt. Främst på grund av ett högre ränteläge, men också för att utbudet av nyproducerade lägenheter ökade.

Avmattningen på bostadsmarknaden i Köpenhamn tros innebära att flyttströmmen av danskar till Sverige avtar. En tendens i den riktningen kunde konstateras under första halvåret 2007 då 1 253 danskar flyttade tillbaka över sundet. En ökning med 60 procent jämfört med samma period 2006.

MINSKAT BOSTADSBYGGANDE

De höga kostnaderna för nyproduktion innebär att bostadsbyggandet i Malmö minskar. Byggpriserna har ökat kraftigt på den heta, skånska byggmarknaden, som brottas med akut kapacitetsbrist – det är svårt att få tag på kvalificerad arbetskraft. Den höga byggaktiviteten i regionen drivs av omfattande investeringar i infrastruktur, samt en stark efterfrågan på kommersiella lokaler, villor och bostadsrätter.

Hushållens betalningsförmåga påverkas av ränteläge och bostads-

▲ Gustav Adolfs torg, Malmö.

pris. Med den rådande, ogynnsamma beskattningen och när totalkostnaden för nybyggen i dag hamnar på 25 000 – 30 000 kronor per kvadratmeter, är attraktiva lägen utslagsgivande för att överhuvud taget kunna uppföra hyresrätter på rimliga och konkurrenskraftiga villkor.

Under 2007 blev 1 100-1 200 bostäder inflyttningsklara i Malmö. I år räknar kommunen med en tillfällig ökning till cirka 1 400 – delvis en något försenad effekt av de så kallade Odellplattorna. Åtskilliga projekt påbörjades skyndsamt (i många fall göts bara bottenplattorna) innan 2006 års utgång, vilket var villkoret för att få räntebidrag och investeringsstöd. Under 2009 beräknas antalet inflyttningsklara bostäder att åter bli något lägre.

Fortfarande ombildas många hyresrätter till bostadsrätter. Totalt fick staden 1 286 nya bostadsrätter på det här sättet under 2007. Allt talar för att antalet ombildningar kommer att fortsätta i stor skala under 2008.

KOSTNADERNA MÅSTE SÄNKAS

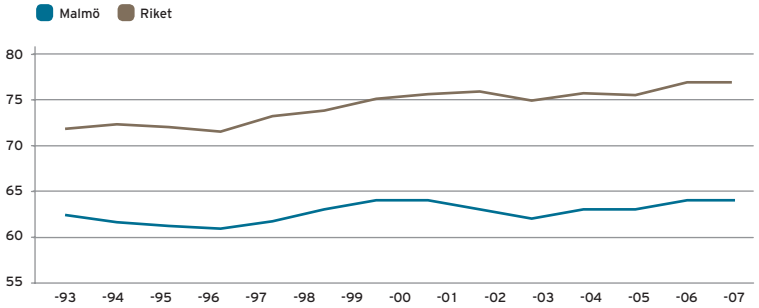
Som navet i den attraktiva Öresundsregionen har Malmö lockat till sig många företag. Nyetableringar som ger nya jobb – och som inte bara kräver nya bostäder utan även en väl fungerande infrastruktur.

Citytunneln, med sina tillfartsspår, kommer att underlätta kommunikationerna till och från staden och avlasta en underdimensionerad Centralstation. En fortsatt stor inflyttning av ungdomar och bibehållen invandring är andra faktorer som innebär att efterfrågan på bostäder fortsätter att vara hög.

Nybyggnationer behövs för tillväxten men måste alltid utgå från marknadsförutsättningar som byggpriser, betalningsvilja och betalningsförmåga.

För MKB handlar det även i framtiden om att arbeta för att hitta vägar att sänka kostnaderna utan att frångå kraven på långsiktig hållbarhet – såväl ekonomisk, social som ekologisk.

PROCENTUELL ANDEL FÖRVÄRVSARBETANDE I ÅLDERN 20-64 ÅR



Större ägare av bostadshyresfastigheter i Malmö

	Total	Procent
MKB	21 287	31
Stena	6 018	9
HSB	1 614	2
Heimstaden	2 883	4
Akelius	1 543	2
Hugo Åberg	2 000	3
Lifra	1 100	2
Övriga	33 002	47
Totalt:	**69 447**	**100**

Bostäder efter upplåtelseform 2007

	Total	Procent
Hyresrätt privat	48 160	33
Hyresrätt MKB	21 287	15
Bostadsrätt	53 819	37
Äganderätt	21 906	15
Summa	**145 172**	**100**

Hushållsstorlek

1 boende	45%
2 boende	31%
3 boende	11%
4 boende	9%
5+ boende	4%
Total	**100%**

Källor: Malmö stad

Med ansvar för en hållbar utveckling

Inget ämne i den globala, nationella, regionala eller lokala debatten under 2007 har varit så dominerande och hett som miljön.

Klimatfrågan har engagerat politiker, lagstiftare, företagare – och diskussioner och nya forskarrön har spridit viktig kunskap om hur vi, var och en själva, kan vara delaktiga i att försöka lösa problemen.

MKB har under 2007 antagit miljömål som tydligt visar bolagets höga ambitioner. Målen visar inte bara att bolaget arbetar med miljön utan även i vilken omfattning.

Lagar och ägardirektiv utgör visserligen basen för miljöarbetet – men den ständigt pågående vidareutvecklingen inom ramen för MKB:s miljöpolicy, bygger också på att förena etiska och affärsmässiga intressen.

I mars 2007 antog MKB miljömål för de närmaste tre åren. Målen fokuserar på fem övergripande områden: Energi, Avfall, Farliga ämnen samt Inomhusmiljö. Det femte miljömålet är lokalt och uppmuntrar till en mångfald av mindre miljösatsningar ute i bostadsområdena.

Målen ska i första hand nås genom beprövade metoder, men nya infallsvinklar ska också testas och utvärderas.

ENERGI

Under de närmaste två åren ska MKB minska energiåtgången för värme och varmvatten med fyra procent och elanvändningen med 13 procent. De resultaten ska uppnås utan att kvaliteten i boendet påverkas.

Huvudstrategin för att lyckas med den utmaningen är att fortsätta det framgångsrika arbetet med att optimera driften. Målet är att inomhustemperaturen i genomsnitt ska vara 21 grader.

Men det finns naturligtvis gränser för hur långt man kan gå med driftoptimering. Därför pågår parallellt viktiga pilotprojekt för att ge personalen kunskap om nya tekniker som kan forma framtida strategier i energiarbetet, som till exempel individuell mätning av varmvattenförbrukningen. Varmvattnet står för cirka en tredjedel av den energi som går åt till uppvärmning och är därför en viktig fråga att arbeta med. Andra bostadsföretag som genomfört detta har gjort stora energibesparingar samtidigt som kunderna varit nöjda.

I målet ingår också att arbeta mer med beteende – att ge stöd åt kunderna med tips och idéer om hur de kan spara energi, något som ska ta fart under 2008.

Under 2007 har den normalårskorrigerade värmeanvändningen dock ökat, vilket man kan se i nyckeltalen. För detta finns tre huvudskäl:

» Temperaturen på varmvattnet höjdes generellt i beståndet av legionellaförebyggande skäl.
» Nytillkomna fastigheter i Herrgården i Rosengård hade fortfarande högre energianvändning än i övriga MKB-områden.
» Under första delen av året fungerade inte driftoptimeringen tillfredsställande – en trend som vändes under slutet av sommaren.

▲ Ekostaden Augustenborg.

En annan förklaring till de höga nyckeltalen är normalårskorrigeringen i sig, som har en tendens att ge extra höga värden under ovanligt varma år, som 2007.

Trots denna utveckling ser företaget optimistiskt på att uppnå målen till 2009.

Det är positivt att konstatera att elförbrukningen sjunkit med två procent under året, efter att ha legat på ungefär samma nivå under flera år. Tidigare har genomförda effektiviseringar ätits upp av fler eldrivna apparater.

Redovisningen av MKB:s koldioxidutsläpp blir inte klar förrän senare under våren. Men trots att den normalårskorrigerade energianvändningen stigit något under 2007, kan man konstatera att koldioxidutsläppen inte kommer att öka jämfört med 2006. Förklaringen är att året varit varmare än normalt och att den faktiska energianvändningen varit låg.

AVFALL

Återvinning är en viktig klimatåtgärd. Forskarrapporter visar att det är bättre för klimatet att återvinna tidningar och förpackningar än att förbränna dem.

Kunderna har störst betydelse för att nå framgång när det gäller källsortering. Därför är det en viktig uppgift för MKB att göra sorteringen så tillgänglig som möjlig.

Under 2007 har andelen kunder med källsortering inom bekvämt räckhåll ökat och i dag har närmare 18 000 av bolagets kunder miljöhus nära sina lägenheter. Satsningen fortsätter – det ska vara enkelt, rent och tryggt att källsortera.

MKB:s mål är att mängden restavfall per lägenhet inte ska öka under 2007-2009. Målet ska ses mot bakgrunden att den totala avfallsmängden från hushåll i Sverige årligen ökar med mellan tre och fyra procent.

Resultatet för det första året visar på samma mängd, 4,5 m^3/lägenhet, som år 2006.

För att få ut bra information och göra det lättare att hitta nya lösningar ute i förvaltningen fortsätter den interna utbildning som påbörjades 2007.

FARLIGA ÄMNEN

År 2006 införde MKB nya miljökrav när det gäller användning av ämnen som bedöms som farliga för hälsan och miljön.

Med ”Farliga ämnen” som ett av de viktiga miljömålen har fokus skärpts.

De närmaste åren kommer MKB att göra en genomgående inventering och miljöanpassning av pro-

▲ **Jenny Holmquist**, miljöchef, **Frida Hallqvist**, miljöcoach och **Jonas Stjärnmyr**, MIBB-tekniker.

dukter som kunderna kan välja som tillval i sina lägenheter.

De höga miljökraven ska också utvärderas i samband med nyproduktionen som påbörjades under hösten i kvarteret Flaggskepparen i Västra hamnen.

INOMHUSMILJÖ

Sedan 2004 har MKB arbetat med MIBB – ”Miljöinventering av inomhusmiljön i befintlig bebyggelse”.

Senast 2010 ska alla MKB:s drygt 21 000 lägenheter vara kvalitetssäkrade och alla kunder ska kunna vara helt säkra på att de har en bra inomhusmiljö.

En stor fördel med MIBB är att man i ett tidigt skede kan upptäcka fuktskador eller andra problem som inte de boende själva är medvetna om och hunnit anmäla.

LOKALA MILJÖMÅL

I alla bostadsområden har MKB:s personal fått i uppgift att sätta upp egna miljömål utifrån de lokala förutsättningarna.

De lokala målen bestämdes först under maj 2007, men redan nu kan man se de positiva förändringarna, trots att de större genomslagen kommer först 2008.

Jenny Holmquist, MKB:s miljöchef, ger några exempel:

”I Sorgenfri har man infört odlingslotter som ett test och i Rönnens studentboende inventeras och förbättras belysningen i allmänna utrymmen. På andra håll har hanteringen av grovsopor förbättrats och det finns exempel där man satsat på låsbar cykelparkering.”

”I framtiden kan målen omfatta bygget av solceller, utveckling av bilpool, miljödagar för de boende i området och komplettering av källsortering. Det finns mängder av bra åtgärder och vi hoppas få många idéer och uppslag av de boende själva.”

MILJÖNYCKELTAL

	1996	2005	2006	2007
Koldioxidutsläpp, ton	-	32 044	32 771[1]	-
Värmeanvändning, kWh per m² lägenhetsyta och lokalyta och år (normalårskorrigerad)	182	157	153	159
Fastighetsel, kWh per m² lägenhetsyta och lokalyta och år	22,1	23,0	22,9	22,5
Vattenanvändning, m³ per m² lägenhetsyta och lokalyta och år	2,2	2,0	1,9	2,0
Antal inomhusmiljöinventerade lägenheter (MIBB)	0	2 289	2 775	3 430[2]
Mängd (m³) restavfall per lägenhet	-	-	4,5	4,5
Antal lägenheter med boendenära källsortering	1 500	15 995	16 614	17 730
Mängd (ton) insamlat källsorterat material	100	3 206	3 560	4 861
Andel miljöbilar bland MKB:s fordon	0	4%	4%	11%
Antal tjänstecyklar/anställd	-	-	-	0,3

[1] Ökningen beror på övergång till nordpoolemissionsfaktor för el.
[2] 655 lägenheter har omfattats av MIBB 2007 och är på väg att certifieras.
- Sammanställning saknas.

MILJÖPOLICY

MKB SKA ERBJUDA SINA KUNDER

- En god inomhusmiljö i bostaden.
- Effektiv användning av vatten, värme och el i driften av företagets fastigheter.
- Miljöanpassad trädgårdsskötsel.
- Möjlighet till källsortering.
- Bättre förutsättningar för cykel- och kollektivåkande.
- Miljöanpassade inköp av produkter och tjänster i fastighetsförvaltningen.
- En fastighetsförvaltning som föregår med gott exempel i miljöfrågor.

Miljömål för MKB år 2007-2009

1. Under perioden 2007-2009 ska värmeanvändningen minska till 147 kWh/m^2(BOA och LOA) år, och fastighetselanvändningen till 20 kWh/m^2(BOA och LOA) år.
2. Mängden restavfall per lägenhet ska inte öka under perioden 2007-2009.
3. Minska användningen/förekomsten av ämnen som är farliga för människors hälsa och miljön, i bolagets verksamhet.
4. Att genom MIBB erbjuda sina kunder en kvalitetssäkrad inomhusmiljö senast år 2010.
5. Ett lokalt miljömål för varje område varje år.

Ekostaden Augustenborg klarade sommarens ösregn

Sommarvädret år 2007 var extremt med ständiga ösregn – eller skyfall – och många drabbades hårt av översvämningar.

Ekostadens unika system för insamling av dagvatten klarade de enorma påfrestningarna utan några som helst problem.

De som bott i området länge kan säkert aldrig glömma tiderna när de fick leva med vatten i källare, garage och hisschakt i samband med riktigt dåligt väder.

Nu har dagvattensystemet, som minskar mängden regnvatten till avloppssystemet med 90 procent, förvandlat översvämningarna till historia.

BLICC-huset

Inom nätverket BLICC – ”Business Leaders Initiative on Climate Change”– har MKB under 2007 medverkat till att ta fram rapporten ”BLICC-huset.” Där redovisas flera goda exempel – byggda på erfarenheter från den dagliga verksamheten – på hur man kan minska koldioxidutsläppen.

Den fullständiga rapporten finns tillgänglig på MKB:s hemsida.

Energideklaration

Senast vid utgången 2008 ska alla fastigheter vara energideklarerade. De med högst energianvändning kommer att inventeras avseende besparingsmöjligheter.

Resultatet kommer förhoppningsvis att ge MKB värdefull input för att ytterligare förstärka energiarbetet.

Matavfall i Augustenborg blir biogas

Som en del av MKB:s miljömål fortsätter samarbetet med VA-verket och Lunds Tekniska Högskola när det gäller avfallshanteringen i Augustenborg.

Malmö stad har som ambition att införa utsortering av matavfall, som ska användas till framställning av biogas, i så många flerbostadshus i Malmö som möjligt.

Senast år 2010 ska, enligt nationella miljömål, 35 procent av matavfallet från hushåll, restauranger och butiker återvinnas genom biologisk behandling.

Ekostaden Augustenborg – där invånarna sedan länge har lokala komposter – är testområde för den stora omställningen.

Med tiden kan samtliga MKB:s bostadsområden komma att påverkas.

▼ Elva procent av MKB:s fordonspark utgörs av miljöbilar.

▶ **Rasim Durakovic**, husvärd på Potatisåkern framför det brandskadade huset.

Branden på Potatisåkern

Klockan 23.38 den 26 november kom larmet till Räddningstjänsten i Malmö: Brand i MKB-fastigheten på Potatisåkern vid Marietorps allé!

Lyckligtvis skadades ingen människa vid branden, som är den mest omfattande i bolagets historia.

Sju minuter efter larmet var den första av Räddningstjänstens enheter på plats. Elden spred sig snabbt till hela vindsvåningen på grund av den kraftiga, västliga vinden under natten.

Strax före halv ett påbörjades evakueringen av de cirka 70 personer, som för tillfället befann sig i fastigheten. Personal från MKB kom mycket tidigt till Potatisåkern. Tillsammans med polisen kontrollerades att inga kunder fanns kvar i fastigheten.

Flertalet av de boende togs om hand i MKB:s samlingslokal på Potatisåkern och arbetet med att hitta tillfälliga bostäder på till exempel hotell började genast under natten.

HELA FASTIGHETEN SKADAD

Tidigt på morgonen den 27 november fick Räddningstjänsten kontroll över branden, men problemen fortsatte under dagen med krypbränder längs fasaden samt i bjälklagen.

De två översta våningarna förstördes helt. Resten av fastigheten skadades också av eld, rök och vatten.

Vid ett informationsmöte med de boende på morgonen den 27:e kunde man berätta att branden börjat i eller i anslutning till en etagelägenhet högst upp och längst ut mot Limhamnsvägen.

MKB:s personal gjorde en mycket kraftfull och engagerad insats för att lösa både det akuta boendet och boendet på lite sikt för de som inte kunde ordna detta på egen hand. Alla fick också någonstans att sova de närmaste dygnen.

Personalen höll personlig kontakt med alla som drabbades via telefon. Kontinuerlig information lämnades på företagets hemsida.

ALLA FICK NYTT BOENDE

Responsen från allmänheten och från andra fastighetsägare var imponerande. Alla ville hjälpa de 80 hemlösa hushållen. Och alla fick efter en tid också ordnat med ett mera stadigvarande boende.

Den 11 december presenterade polisen, Räddningsverket, samt experter från Statens Kriminaltekniska laboratorium utredningen kring branden.

Branden orsakades sannolikt av en överhettning mellan kaminrör och regelverk på loftet ovanför etagevåningen på översta våningen.

Samtidigt poängterades att de boende i lägenheten på inget sätt kunde klandras för det inträffade.

Den tidigare så vackra byggnaden på Potatisåkern kommer att bli lika vacker igen. Fukt- och brandskadorna är så omfattande att det i princip kommer att handla om att man tvingas bygga ett helt nytt hus. Det kan ta 12 – 24 månader att återställa huset.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Ny ledningsorganisation för ett starkare MKB

» Ny ledningsstruktur.
» Ny teknikgrupp direkt underställd vd.
» Utvärdering av förvaltningsorganisationen.
» Ökat antal anställda.

▲ **Karin Svensson**, personalassistent och **Ulla Kjellström**, ansvarig för personal- och utvecklingsfrågor.

För att vara väl förberedd på de stora krav som bolaget ställs inför de närmaste åren, har MKB genomfört en tydligare och vassare ledningsstruktur i företaget.

Bolaget behåller dock det framgångsrika konceptet med en platt organisation som med ett förhållandevis litet antal chefer genomsyras av stor personlig handlingsfrihet och korta, snabba, beslutsvägar.

Behoven att komplettera MKB:s organisation med nya resurser och ny kompetens utmynnade under hösten 2007 i utformningen av en ny ledningsorganisation:

» En verkställande ledning med vd, vice vd och affärsutvecklingschef samt ett ledningsråd som består av medarbetare med uttalat funktionsansvar.
» Dessutom skapas, med ett drygt 30-tal personer, i huvudsak med chefspositioner i bolaget, en bredare plattform för visions- och utvecklingsarbete.
» I kreativa workshops och seminarier – med medarbetare ur alla led som kan bidra med idéer och innovationer – kommer begreppet ”Breddat ledarskap” att leva kvar.

I den nya ledningsstrukturen är bland annat fastighetscheferna, bygg- och teknikgrupperna knutna direkt till vd.

Med den nya organisationen ska MKB vässa byggherre- och beställarkompetensen och ta ett fastare grepp om planerings-, inköps- och upphandlingsprocesserna.

Väl planerad kompetens- och affärsutveckling ska ge bolaget både stolta medarbetare och kunder och stärka MKB:s varumärke.

Under våren 2008 kommer den nya ledningsstrukturen att vara fullt genomförd.

VIKTIGT MED EGEN TEKNISK KOMPETENS

I den nya organisationen kommer den tekniska grupp, som byggdes upp under hösten, att spela en betydande roll, inte minst i sin koppling till underhållsprocessen.

”Vi tar tillbaka funktioner som outsourcades i början av 2000-talet. Man kan säga att vi hämtar hem teknik- och beställarkompetens som gör oss väl förberedda för stora framtida investeringar”, säger Ulla Kjellström, ansvarig för personal- och utvecklingsfrågor.

BRA MED EN ”NÄRA” ORGANISATION

Utvärderingar som gjorts på olika sätt under 2007 visar att förvaltningsorganisationen med kundvärdar och husvärdar i team ute i bostadsområdena fungerar mycket bra.

Upplägget med de olika funktionerna, som först testades i pilotområden, har fått fullt genomslag och intervjuer med både medarbetare och kunder visar att man är nöjd med organisationen.

Bortsett ifrån att en så förhållandevis ny organisation måste ”finjusteras”, finns det inga avsikter att göra några förändringar.

PERSONALEN VÄXER

Under året har MKB rekryterat cirka 40 personer till olika positioner i organisationen och i dag har MKB totalt 267 anställda på huvudkontor, förråd, serviceverkstäder, BoGalleriet och i fyra fastighetsområden.

	2006	2007
Helårsverken	227	228
Antal anställda	246	267
– varav män	160	177
– varav kvinnor	86	90
Personalomsättning	23,3%	22,8%
Sjukfrånvaro	3,9%	4,6%

Fastighetsbestånd och kundstruktur

Med 31 procent (29) av Malmös hyreslägenheter är MKB den klart största aktören på stadens bostadsmarknad. Bolagets marknadsandel på hyresmarknaden har under året ökat något trots att företaget inte förvärvat eller färdigställt nya lägenheter under året. Anledningen är istället att cirka 1 300 privata hyresrätter under året ombildats till bostadsrätter. Beståndet är väl underhållet och värderat till 15,4 Mdr kr.

Bolagets fastigheter är fördelade över hela Malmö och huvuddelen är väl samlade i områden som medger en effektiv förvaltning. Sedan millennieskiftet har beståndet vuxit med 7 procent, flera nyproduktionsprojekt blir inflyttningsklara under 2008 och ytterligare projekt är under utredning.

De senaste decenniernas strategi för förvärv och försäljningar har lett till att MKB avsevärt stärkt sin ställning i A- och B-lägen, vilket i sin tur inneburit att medelhyran ökat – en trend som kommer att fortsätta. Av MKB:s hyresintäkter kommer numera 25 procent från fastigheter i A-lägen och 40 procent från fastigheter i B-lägen, medan fastigheter i C-lägen står för 35 procent.

Taxeringsvärdet har under 2007 stigit från 7,5 Mdr kr till 11,5 och fördelar sig med 33 procent (30) på A-lägen, 37 procent (39) på B-lägen, och 30 procent (31) på C-lägen.

MKB äger idag 259 bebyggda fastigheter med totalt 21 287 lägenheter, varav 580 studentlägenheter och 600 seniorlägenheter. De samlade hyresintäkterna uppgår till 1 450 Mkr. Fastigheterna är friköpta och väl underhållna. Under 80-talet genomfördes en omfattande upprustning av bolagets fastigheter vilket lett till att beståndet idag har en bra åldersstruktur med en medeltidpunkt för färdigställande runt 1972. Som en naturlig del i underhållsplanen kommer företaget under en tioårsperiod genomföra stamrenoveringen med därpå följande standardhöjningar i bad och kök i stora delar av företagets fastigheter byggda före 1975.

Områdesmässigt är Malmö en starkt segregerad stad. De mest attraktiva bostäderna ligger i centrum och närmast havet, medan miljonprogramsområdena i stadens södra och sydöstra delar har lägre status. Under senare år har det dock skett en viss attitydförändring till förmån för vissa ytterområden som gynnas av de förbättrade förbindelserna över Öresund. MKB har även arbetat hårt för att genom nyproduktion och förvärv stärka Malmös östra delar, vilka gradvis är på väg att få ett högre anseende än tidigare. Tydligast blir detta på Östervärn, där MKB för tillfället håller på med att färdigställa ett större bostadshus i kvarteret Svante. I samma område avslutas under våren 2008 en omfattande renovering av Solstrålehus i kvarteret Yngve på Lundavägen.

Nyproduktionen är inne i ett intensivt skede men under året har endast ett fåtal (5) nya lägenheter blivit inflyttningsklara och då via mindre spridda omdisponeringar av ytor. Under kommande år färdigställs cirka 315 nya lägenheter, huvudsakligen på Östervärn, Sibbarp och i Västra hamnen. Den samlade förvaltningsytan är 1 599 000 kvm vilket inte innebär någon förändring jämfört med 2006. Det ligger i bolagets långsiktiga målsättning att producera 300-500 lägenheter per år men byggprocessen har fördröjts av överklagande och ett utdraget detaljplanearbete.

Fastighetsbeståndet 2007 (förändringar sedan 2006)

	Antal lgh	Andel (%)	Yta (1000-tals kvm)	Andel (%)	Hyra (Mkr)	Andel (%)	Marknads-värde (Mkr)	Andel (%)
A-läge	4 163	20	335	21	356	24	5 209	34
B-läge	9 569	45	650	41	587	41	6 053	39
C-läge	7 555	35	614	38	507	35	4 105	27
Summa	**21 287**	**100**	**1 599**	**100**	**1 450**	**100**	**15 367**	**100**

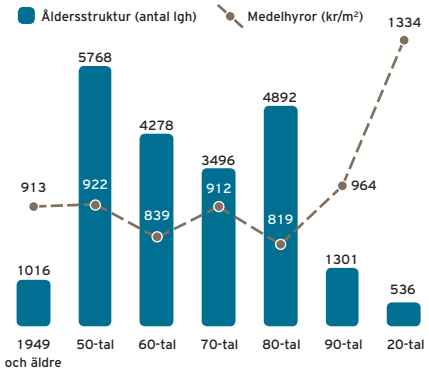
Fastighetsbeståndet 2007

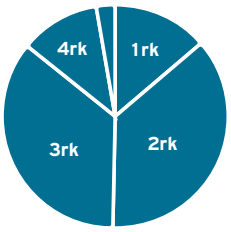
	Yta (1000-tals kvm)	Andel (%)	Hyra (Mkr)	Andel (%)
Bostäder	1 442	90	1 285	89
Lokaler	157	10	137	9
Bilplatser			28	2
Summa	**1 599**	**100**	**1 450**	**100**

Lokalandel

Andelen lokaler utgör cirka 10 procent och består uteslutande av ytor som är integrerade i bostadsbeståndet. Lokalerna är huvudsakligen uthyrda till företag med verksamheter som kompletterar boendet. 47 procent av lokalavtalen löper ut under kommande två år. 19 procent av lokalavtalen är tecknade till 2012 eller längre.

LÄGENHETERNAS ÅLDERS-STRUKTUR OCH MEDELHYROR





Lägenhetsstorlekar

1rk	14%
2rk	36%
3rk	35%
4rk	12%
5rk och större	3%

Roger Kullberg, snickare

Weronika Nilsson, controllerchef

Stig Larsson, förrådsassistent

Patricia Ström, kundvärd

Kort beskrivning av A-, B- och C-läge

Fastigheter i A-lägen

utgör 21 procent av MKB:s uthyrningsbara yta
och står för 24 procent av bolagets hyresintäkter

Som A-läge räknas centrala Malmö, men även stadens västra delar med omtyckta bostadsområden som Mellanheden och Rådmansvången där MKB har en stark marknadsställning. Huvuddelen av fastigheterna i A-läge ligger i den nedre delen av segmentet, men bolaget äger även en rad nyproducerade prestigefastigheter på bästa läge. Hit hör bland annat Potatisåkern och Västra hamnen.

Långsiktigt har MKB ambitionen att ytterligare stärka sin position i A-lägen genom förvärv och nyproduktion.

MKB:s marknadsandel av hyressektorn i A-lägen är 14 procent.

Fastigheter i B-lägen

utgör 41 procent av MKB:s uthyrningsbara yta
och står för 41 procent av bolagets hyresintäkter

MKB:s fastigheter i B-läge är geografiskt väl belägna i nära anslutning till stadens direkta centrum. Här finns populära bostadsområden som Augustenborg och Persborg, men även delar av östra Malmö där bolaget under senare år stärkt sin ställning genom nyproduktion och förvärv.

Genom det snart inflyttningsklara nybyggnadsprojektet Svante på Östervärn och genom omfattande renoveringar av fastigheterna på Ringgatan och Höstgatan räknar MKB med att kunna bidra till att öka östra Malmös attraktionskraft. Området har de senaste åren vitaliserats tack vare en betydande nyproduktion av studentlägenheter, bland annat MKB Rönnen.

MKB:s marknadsandel av hyressektorn i B-lägen är 37 procent.

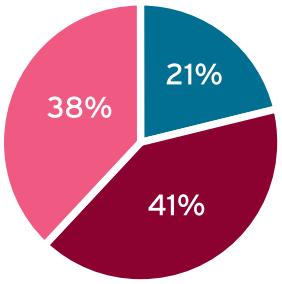
Fastigheter i C-lägen

utgör 38 procent av MKB:s uthyrningsbara yta
och står för 35 procent av bolagets hyresintäkter

Malmös C-lägen domineras av storskaliga miljonprogramsprojekt som Nydala, Gullviksborg, Holma och Kroksbäck, samt Rosengård som kommit att bli en symbol för denna typ av bebyggelse.

Fastigheterna i dessa områden är väl underhållna och ska tjäna som förebilder för såväl privata fastighetsägare som bostadsrättsföreningar. Kundsammansättningen, med en oproportionellt stor andel bidragstagare och personer med utländsk bakgrund, ställer stora krav på en effektiv och flexibel förvaltningsorganisation.

MKB:s marknadsandel av hyressektorn i C-lägen är 47 procent



Lägesfördelning (uthyrningsbar yta, bostäder och lokaler)

Resultatstruktur

MKB:s resultat minskade under 2007 med 35 procent till 124(190) Mkr medan driftnettot i det närmsta var oförändrat, 414 Mkr (412) och det operativa kassaflödet minskade med 13 procent till 298 Mkr (344).

Trots försvagning av nettoresultat och kassaflöde har bolagets långsiktiga resultatförmåga ändå stärkts. Anledningen till detta är att resultatet har belastats med väsentligt högre underhållsvolym, 70 Mkr. Driftnettot exklusive underhåll ökade med 10 procent till 726 Mkr (655). I övrigt kännetecknas resultatet av kraftigt ökade räntekostnader till följd av höjda marknadsräntor. Den genomsnittliga räntekostnaden ökade till 3,6 procent jämfört med extremt låga 2,3 procent 2006.

Direktavkastningen på bokfört fastighetsvärde, exklusive räntebidrag, låg under 2007 på 7,1 procent. Totalavkastningen uppgick till 14 procent (22) till följd av kraftig värdestegring på fastigheterna.

Räntetäckningsgraden (se definition, sid 43, not 7) minskade 2007 till 3,2 (4,6).

MARKNAD OCH HYRESINTÄKTER

År 2007 har kännetecknats av fortsatt stor brist på hyreslägenheter. Vid slutet av året fanns 74 vakanta lägenheter (0,4 procent) i MKB:s bestånd, varav huvudparten redan var kontrakterade för senare inflyttning. Åtskilliga lägenheter var reserverade för kunder som drabbats av branden på Potatisåkern. Omsättningen på kunder var fortsatt låg, 12 procent (13), vilket speglar obalansen på hyresmarknaden i staden.

Den genomsnittliga bostadshyran var i januari 2008 891 kr/kvm. MKB har sedan början på 90-talet genomfört en successiv differentiering av hyrorna i beståndet med hänsyn till fastigheternas lägen och kvalitet. Sålunda ligger snitthyrorna i C-områdena kring 720-850 kr/kvm medan hus i A-läge har snitthyror kring 900-1 000 kr/kvm, beroende på värdeår. I de mest exklusiva objekten, på Potatisåkern och i Västra hamnen, ligger hyrorna på 1 350, respektive 1 600 kr/kvm.

Totalt sett bedöms hyrorna ligga under den marknadsmässiga jämviktsnivån; de flesta delmarknader kännetecknas av överefterfrågan. Efterfrågeöverskottet bedöms vara störst i A-lägena.

Notabelt är att kostnader för lägenhetsunderhåll, som målning, tapetsering och golvbyte, inte ingår i hyran eftersom detta bekostas av kunderna själva. Det långsiktiga värdet av lägenhetsunderhållet motsvarar runt 40 kr/kvm.

Från 1 januari 2008 höjs hyrorna med 2,7 procent.

Under 2007 fortsatte bruksvärdesöversynen i beståndet. De nya hyrorna tas ut av nyinflyttade kunder (inflyttningshyror) medan sittande kunder får den nya hyran först efter en längre infasningsperiod. Vid årsskiftet hade cirka 12 000 lägenheter värderats enligt det nya systemet. Under de kommande åren fortsätter översynen av bruksvärdeshyrorna för övriga beståndet. Syftet med översynen är att få en bättre anpassning av hyressättningen med hänsyn till attraktivitet och efterfrågan för att därigenom understödja hyresmarknadens funktionssätt.

Lokaler årshyror och ytor 2008-01-01

	Årshyra		Uthyrningsbara ytor	
	Mkr	Andel %	1000 m²	Andel %
Kontor	32	23	33	21
Butiker	36	26	37	24
Kommunal service	52	38	45	29
Övriga	18	13	41	26
Summa	**137**	**100**	**156**	**100**

Lokalhyreskontraktens löptider

	Årshyra Mkr	Andel %
2008	34	25
2009	30	22
2010	26	20
2011	20	15
2012 och senare	26	19
Summa	**137**	**100**

DRIFTKOSTNADER

MKB:s driftkostnad (exklusive underhåll och fastighetsskatt) minskade 2007 med 3 procent till 380 kr/kvm. Kostnaden har under flera år legat i samma härad som snittet för kommunägda företag, men varit högre än i andra bostadsbolag. Kostnadsnivån ska dock ses i relation till MKB:s speciella kundstruktur med en hög andel socialt utsatta barnfamiljer i miljonprogramsområden och hög boendetäthet. Dessutom ingår kostnader för central administration, affärsutveckling och kabel-TV i bolagets driftkostnader.

Jan Nordin, ekonomiassistent

Vanja Löfving, kreditrådgivare

Christer Sjöstrand, receptionist/telefonist

Britt Jönemar, säljare

Driftkostnader kr/kvm

	2006	2007
Reparationer/skador	41	42
Skötsel, inre och yttre	75	77
Renhållning	17	19
Vatten	29	30
El	29	23
Administration	83	79
Ersättning till Hyresgästföreningen	4	4
Övriga driftkostnader	9	9
Värme	89	88
Kabel-TV, bredband	14	9
Summa	**392**	**380**

UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnader för underhåll har under flera år varierat i intervallet 100-150 kr/kvm. Under 2007 ökade underhållet med 28 procent till 195 kr/kvm. I underhållet ingår inte reparationer, vilka redovisas som driftkostnader. Sådant lägenhetsunderhåll och tillval som kunderna beställer av MKB, och betalar genom tillägg på hyran, har ökat kraftigt under senare år och uppgick till cirka 61 Mkr (38 kr/kvm) 2007.

Beståndets fastigheter är i gott skick. Ett betydande underhållsprogram har genomförts under de senaste 10-15 åren, omfattande såväl genomgripande ombyggnader som konventionella insatser. En stor andel av fastigheterna kommer under de närmast åren upp i en ålder där underhållsbehoven ökar vilket leder till kostnadsökningar till minst 250 kr/kvm.

FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatten uppgick 2007 till 35 Mkr (24 kr/kvm). Bolagets ”latenta fastighetsskatt” är förhållandevis mycket låg. Denna definieras som den återstående skattereduktion som lämnas på fastigheter med värdeår 1997 och yngre. Denna reduktion uppgår till 5,6 Mkr (4 kr/kvm) och bortfaller successivt till och med år 2016.

RÄNTEBIDRAG

För år 2007 uppgick bidragen till 6 Mkr (4 kr/kvm).

SKATTESITUATION

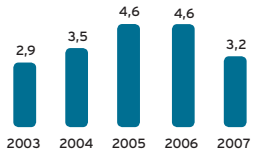
Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på fastigheterna och skattemässigt värde uppgick vid utgången av 2007 till 1 013 Mkr. MKB har inga obeskattade reserver.

Driftnettorisker

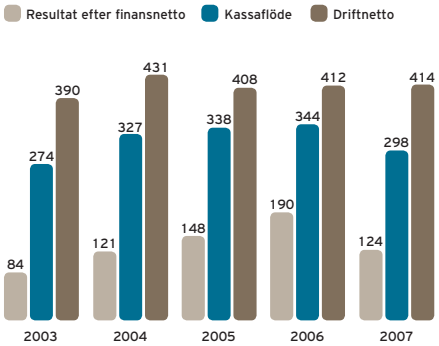
Hyresändring bostäder	+/-	1%	12 Mkr
Hyresändring lokaler	+/-	2%	3 Mkr
Drift- och underhållskostnader	+/-	1%	9 Mkr
Uppräkning fastighetsskatt (kommunal avgift bostäder)	+/-	10%	7 Mkr

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

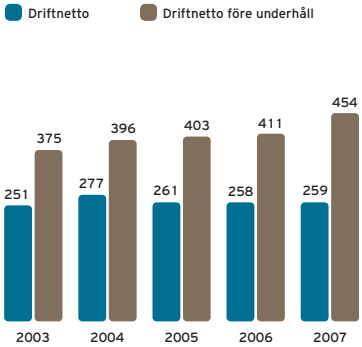
(se definition, not 7 sid 43)



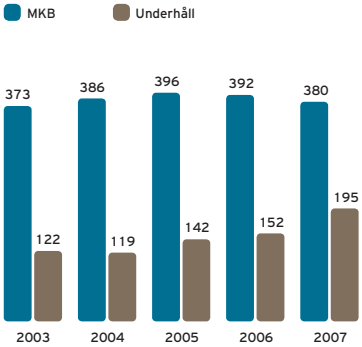
RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESUTVECKLING (Mkr)



DRIFTNETTO (kr/m², löpande priser)



DRIFT- OCH UNDERHÅLLS-KOSTNADER (kr/m², löpande priser)



Finansiering och finansiella risker

MKB arbetar med kort räntebindning och enkel finansstruktur. Samtliga lån är kortfristiga men omgärdas av räntetak och kreditlöften för att möta ränte- och finansieringsrisker. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 1,2 år. Medelräntesatsen var vid samma tidpunkt 4,0% inklusive premier för räntetak.

RÄNTEKOSTNADER

Den sedan många år konsekvent tillämpade korträntestrategin har gjort att MKB haft väsentligt lägre kostnader än de flesta företagen i branschen. Under 2007 uppgick den genomsnittliga räntekostnaden till 3,6% (2,3).

LÅNEPORTFÖLJEN

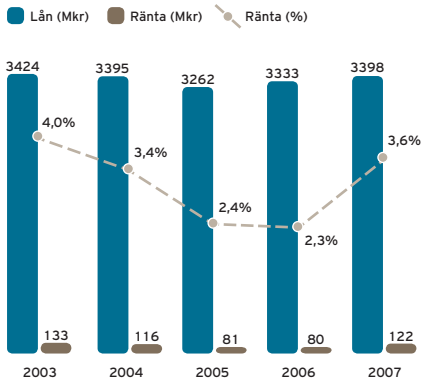
Den totala låneportföljen på 3,4 Mdr är fördelad på 6 lån hos 5 kreditgivare samt certifikatprogram. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive derivatpositioner, uppgick vid årsskiftet till 1,2 år (1,0). Medelräntesatsen var vid årsskiftet 2007/2008 4,2% (4,0 inklusive periodiserade premier för räntetak). För att minska finansieringsrisken har bolaget tillförsäkrat sig fleråriga kreditlöften. Med beaktande av dessa kreditlöften, som är av optionskaraktär, uppgick den genomsnittliga medellöptiden för lånen till 3,1 år.

Derivatpositionerna vid årsskiftet bestod av åtta avtal om räntetak om sammanlagt 2 800 Mkr med längsta löptid till mars 2011. Räntetaken varierar mellan 2,5 – 4,8% och har en medellöptid på 1,4 år (1,3). Räntetaken redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendationer till marknadsvärdet på bokslutsdagen. Marknadsvärdet för räntetaken uppgick vid utgången av 2007 till 19 Mkr motsvarande 0,6% av låneskulden.

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESTOCK 2007-12-31

	Ränteförfall exkl derivat			Ränteförfall inkl räntetak		Låneförfall		Låneförfall inkl kreditlöften	
	Mkr	Ränte-sats	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Andel
2008	3 398	4,2%	100%	2 298	68%	3 398	100%	0	0%
2009				0	0%			398	12%
2010				850	25%			1 000	29%
2011				250	7%			1 000	29%
2012								1 000	29%
Medelränta		4,2%		4,0%					
Summa	**3 398**		**100%**	**3 398**	**100%**	**3 398**	**100%**	**3 398**	**100%**
Medellöptid			0,1 år		1,2 år		0,1 år		3,1 år

LÅNESKULD OCH RÄNTA



Malmö stad har utställt en ramborgen för MKB upp till 2,1 Mdr motsvarande 62% av lånestocken. Ramborgen var vid årsskiftet utnyttjad med 2,0 Mdr.

Resten av lånestocken, 1,4 Mdr, är säkerställd mot pantbrev (0,6 Mdr) och vad beträffar certifikatprogrammet (0,8 Mdr), negativklausul. Borgenssäkerhet användes så länge denna innebär lägsta totalkostnad för kommunkoncernen. MKB betalar ingen årlig avgift för borgen. I syfte att få hög flexibilitet har merparten av lånen arrangerats så att borgen kan utbytas mot pantbrev och vice versa om detta skulle befinnas mer ändamålsenligt. MKB har uttagna pantbrev på 2 084 Mkr varav 656 Mkr är pantsatta.

LÅNEPORTFÖLJ 2007-12-31

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel	Ränta
Certifikatprogram	1 500	843	25%	4,5%
Banklån mot kommunal borgen	-	1 963	58%	4,0%
Banklån mot pantbrev	-	592	17%	4,3%
Bindande kreditlöften*	5 140	-	-	-
Totalt	**-**	**3 398**	**100%**	**4,2%**

*varav nya krediter 2 677

MKB har högt kreditvärderingsbetyg från Standard & Poor´s; A+ för långfristig internationell upplåning, A1 för kortfristig internationell upplåning och K1 för kortsiktig inhemsk upplåning. Företaget har ett certifikatprogram på 1 500 Mkr som vid årsskiftet var utnyttjat med 843 Mkr.

Peter Ahlberg, husvärd

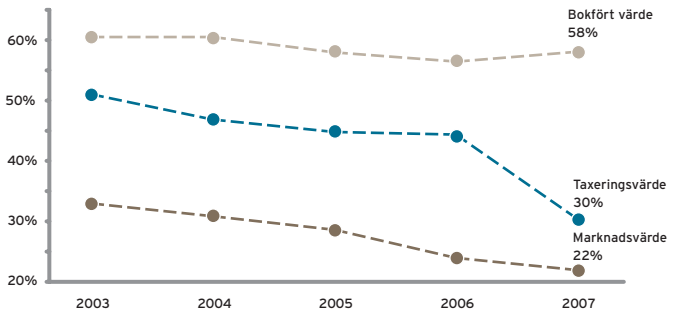
Pia Borg, telefonist

Kenth Ohlsson, husvärd

Birgitta Persson, redovisningschef

BELÅNINGSGRAD

Lånen per 2007-12-31 utgör 22% av fastigheternas marknadsvärde.



FINANSPOLICY

MKB är i sin verksamhet exponerad för ett antal finansiella risker, som ränterisk, finansieringsrisk och kreditrisk.
Ramarna för den finansiella riskhanteringen fastställs av MKB:s styrelse i en finanspolicy, vilken 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 1 dag upp till 4 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 givit ett riskmandat på 20 Mkr, det vill säga om de sannolika ränteförändringarna inträffar får värdeförändringen inte överstiga 20 Mkr.

Per 2007-12-31 var riskutnyttjandet 19,4 Mkr (13,3).

Räntekostnader vid alternativ ränteutveckling Mkr*

Marknadsränta	2008	2009	2010	2011	2012
3,5%	126	121	120	119	120
4,0%	138	138	138	137	137
4,5%	149	154	154	154	155
5,0%	157	167	169	171	172

* Ränta på låneskuld 2007-12-31 (3 398 Mkr)

FINANSIERINGSRISK

Finansieringsrisk avser risken att nödvändigt kapital inte kan anskaffas överhuvudtaget eller endast till mycket hög kostnad.

MKB:s policy för att begränsa denna risk är att låneförfallen ska vara jämt fördelade över tiden, samt att den genomsnittliga kapitalbindningen på räntebärande skulder ska överstiga 3 år. Dessutom ska MKB ha likvida medel och/eller bekräftade kreditlöften uppgående till minst 10% av den totala låneskulden.

Per 2007-12-31 var den återstående kapitalbindningen i MKB:s låneportfölj 3,1 år och summa likvida medel och bekräftade kreditlöften uppgick till 5 180 Mkr varav 2 700 Mkr i nya krediter. Av kreditlöftena var 1 531 Mkr omedelbart tillgängliga.

KREDITRISK

Med kreditrisk avses risken att en motpart inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot MKB.

Denna risk uppstår dels vid placering av likvida medel och dels som motpartsrisken vid ingångna derivatavtal.

För att minimera denna risk har styrelsen i MKB beslutat om ett begränsat antal godkända motparter och limiter.

UTSIKTER 2008

Med beaktande av pågående och planerade investeringar beräknas låneskulden öka runt 800 Mkr under 2008. MKB avser fortsätta att arbeta med enkel struktur och kort räntebindning.

Fastigheternas värde

Värdet på MKB:s fastigheter ökade under 2007 med 11,3% (18,4) till 15 367 Mkr (13 811). Direktavkastningen var 3,0% (3,7) och totalavkastningen uppgick därmed till 14,1% (22,1).

MKB:s fastigheter är bokförda till 5 840 Mkr (5 907) motsvarande 3 653 kr/kvm (3 695). Fastigheternas marknadsvärde bedöms av MKB till 15 367 Mkr – 9 613 kr/kvm – vid värdetidpunkt januari 2008. Till grund för värderingen ligger en intern värdering av samtliga fastigheter som haft följande syften:

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

VÄRDERINGSMETOD

Värderingen, som följer Svenskt Fastighetsindex (SFI) riktlinjer, har gjorts med hjälp av en kassaflödeskalkyl där framtida driftnetton, räntebidrag och större underhållsbehov samt restvärdet vid kalkylperiodens slut bedömts för varje enskild fastighet. För kalkylering har analysverktyget *www.datscha.com* använts. De antaganden som gjorts kring drift och underhållsnivåer samt avkastningskrav har validerats av auktoriserade fastighetsvärderare på NAI Svefa.

Värderingen baseras på hyresnivån januari 2008. I känslighetsanalysen belyses vilken effekt olika hyresökningar har på värderingen.

Samtliga fastigheter har kategoriserats utifrån läge, skick och ålder. Drift- och underhållskostnaderna har därefter bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation om avkastningskrav och drift- och underhållskostnader. I kalkylen har större renoveringsbehov tagits med där det bedömts som nödvändigt för att upprätthålla fastighetens skick och standard. Drift- och underhållskostnaderna ligger i intervallet 254-577 kr/kvm med ett medelvärde på 369 kr/kvm.

Direktavkastningen har justerats för objektsrelaterad risk där det bedömts som nödvändigt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostäder ligger på 5,1% (5,4). Nedanstående tabell visar i sammandrag direktavkastning i olika delar av staden.

Räntebidragen antas avta med 20% per år, så att den sista utbetalningen beräknas ske 2011.

REFERENSTABELL DIREKTAVKASTNING BOSTÄDER

Område	2007	2006
Augustenborg	5,25%	5,50%
Bellevuegården	4,75%	5,00%
Fridhem	3,25%	3,50%
Holma	5,75%	6,00%
Lorensborg	4,75%	5,00%
Mellanheden	4,00%	4,50%
Rörsjöstaden	3,80%	4,00%
Sorgenfri	5,25%	5,50%
Törnrosen	5,75%	6,00%
Västra hamnen	3,75%	4,25%

Samtliga indata i värderingsmodellen framgår av bifogad tabell.

INDATA KASSAFLÖDESKALKYL

Värdetidpunkt	jan-08
Kalkylperiod	10 år
Inflation	2%
Hyresutveckling per år	2%
Driftkostnad, medel	369 kr/kvm
Driftkostnadsutveckling	2%
Vakansgrad bostäder	0,1-2,2%
Vakansgrad lokaler	0-10%
Kalkylränta	5,10-9,95 %
Direktavkastningskrav (bostäder)	3-6,5% (medel 5,09)

BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

Med utgångspunkt i ovanstående har marknadsvärdet på MKB:s fastighetsbestånd vid värderingstidpunkten januari 2008 bedöms till 15 367 Mkr. Det bedömda marknadsvärdet i januari 2007 var 13 811 Mkr. Efter justering för nytillkomna fastigheter, vars värde uppgick till 28,3 Mkr, samt en såld fastighet (Skoltiden) vars bedömda marknadsvärde uppgick till 4,9 Mkr vid värderingen i januari 2007, uppgår värdeförändringen under året till 11,1%.

Område	Marknadsvärde kkr	Ytandel	Andel av värde	Avkast. krav	Kr/kvm
A	5 209	21%	34%	4,03%	15 851
B	6 053	41%	39%	5,36%	9 222
C	4 105	38%	27%	6,07%	6 691
Summa	**15 367**	**100%**	**100%**	**5,09%**	**9 613**

KÄNSLIGHETSANALYS

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

	Känslighet %	Justerat värde Mdr	Förändring %
Marknadsvärde		15,4	
Driftkostnader (momentan)	1,0%	15,3	-1%
Hyresökning (momentan)	1,0%	15,6	2%
Hyresökning (momentan)	3,0%	16,2	5%
Direktavkastning minskning	0,5%	17,1	11%
Direktavkastning minskning	1,0%	19,2	25%
Direktavkastning ökning	0,5%	14,0	-9%

FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING

Totalavkastningen för fastighetsbeståndet, det vill säga direktavkastningen plus årets värdeförändring, uppgick till 14,1% (22,2).

Direktavkastningen uttrycks enligt SFI:s definition som det verkliga redovisade driftnettot inklusive erhållna räntebidrag ställd i relation till fastighetens genomsnittliga värde under året (marknadsvärdet vid årets början med tillägg för hälften av årets investeringar och hälften av årets driftnetto). Den erhållna direktavkastningen blev 3,0% (3,7) vilket tillsammans med värdeförändringen 11,3% (18,4) gav en totalavkastning för beståndet på 14,1% (22,1).

REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET
ÖVERVÄRDE

Det sammanlagda värdet av de färdigställda fastigheterna uppgick vid årsskiftet till 15 367 Mkr vilket motsvarade 9 623 kr/kvm. Med utgångspunkt från marknadsvärdet beräknas fastigheternas övervärde till 9 673 Mkr vilket är en ökning med 22% från föregående år.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet uppgick vid årsskiftet till 11 154 Mkr eller 6 976 kr/kvm. Det totala taxeringsvärdet uppgick 73% av det bedömda marknadsvärdet.

Mkr	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	2 910	7 438	10 349
Lokaler	138	667	805
Summa	**3 048**	**8 106**	**11 154**
Därav tomträtt	(31)	(102)	(133)

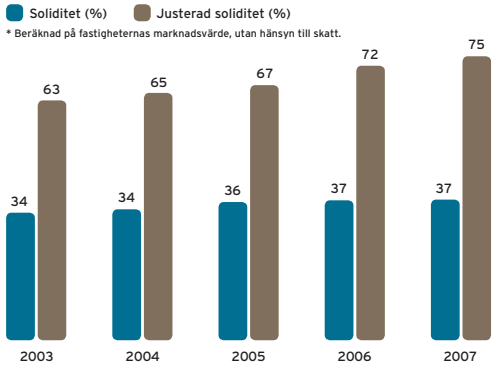
JUSTERAD SOLIDITET

Bolagets redovisade egna kapital uppgår till 2 375 Mkr och soliditeten till 37%. Med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, 9 673 Mkr, kan den justerade soliditeten, utan justering för skatteeffekter, beräknas till 75%. De olika värdebegreppen sammanfattas nedan.

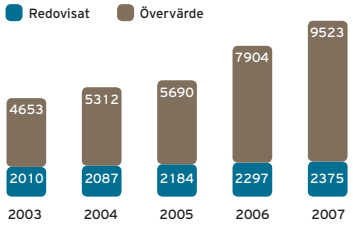
REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET

	Fastighetsvärde Mdr	Fastighetsvärde kr/kvm	Eget kapital	Soliditet %
Enligt bokföringen **2007-12-31**	5 840	3 653	2 375	37%
Enligt marknadsvärden	15 367	9 613	11 898	75%

REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET*

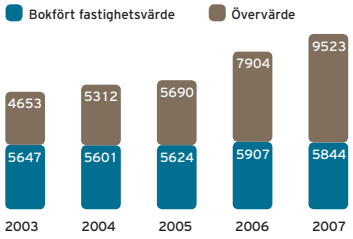


JUSTERAT EGET KAPITAL (Mkr)

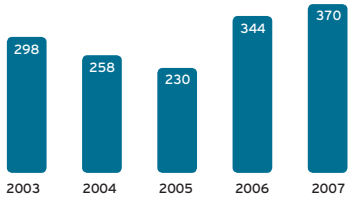


FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDEN (Mkr)

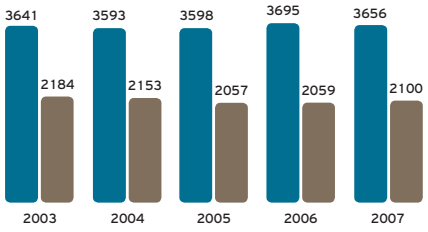
uppdelade på bokfört resp övervärde



INVESTERINGAR (Mkr)



BOKFÖRT FASTIGHETSVÄRDE RESP NETTOSKULDSÄTTNING (kr/m²)



Känslighetsanalys

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

DRIFTNETTORISKER

Hyresändring bostäder	+/-	1%	12 Mkr
Hyresändring lokaler	+/-	2%	3 Mkr
Drift- och underhållskostnader	+/-	1%	9 Mkr
Uppräkning fastighetsskatt (kommunal avgift bostäder)	+/-	10%	3 Mkr

RÄNTERISKER

Räntekostnader vid alternativ ränteutveckling Mkr*

Marknadsränta	2008	2009	2010	2011	2012
3,5%	126	121	120	119	120
4,0%	138	138	138	137	137
4,5%	149	154	154	154	155
5,0%	157	167	169	171	172

FASTIGHETSVÄRDE

Känslighet mot bedömt marknadsvärde

	Känslighet %	Justerat värde, Mkr	Förändring %
Marknadsvärde		15,4	
Driftkostnader (momentan)	1,0%	15,3	- 1%
Hyresökning (momentan)	1,0%	15,6	2%
Hyresökning (momentan)	3,0%	16,2	5%
Direktavkastning minskning	0,5%	17,1	11%
Direktavkastning minskning	1,0%	19,2	25%
Direktavkastning ökning	0,5%	14,0	- 9 %

Räkenskapssammandrag

RESULTATRÄKNING	2003	2004	2005	2006	2007
Nettoomsättning	1 189	1 251	1 286	1 319	1 372
Fastighetskostnader och centraladministration	-800	-820	-878	-907	-959
Bruttoresultat före avskrivningar	390	431	408	412	414
Avskrivningar	-190	-206	-197	-188	-175
Återföring och nedskrivning fastigheter			7	33	
Finansnetto	-123	-104	-80	-78	-121
Resultat före räntebidrag	76	121	139	180	118
Räntebidrag	8	8	9	10	6
Resultat efter finansiella poster	84	129	148	190	124

BALANSRÄKNING	2003	2004	2005	2006	2007
Anläggningstillgångar	5 921	5 966	5 930	6 119	6 310
Omsättningstillgångar exkl likvida tillgångar	46	61	77	80	80
Likvida medel	36	39	43	42	41
SUMMA TILLGÅNGAR	6 003	6 065	6 050	6 240	6 431
Eget kapital	2 010	2 087	2 185	2 293	2 375
Avsatt till skatt	332	326	313	300	283
Lån	3 424	3 395	3 262	3 333	3 398
Kortfristiga skulder exkl lån	237	258	289	314	376
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	6 003	6 065	6 050	6 240	6 431

Nyckeltal

		2003	2004	2005	2006	2007
FÖR LÖNSAMHET						
1	Direktavkastning på bokfört värde,%	6,9	7,7	7,3	7,1	7,1
2	Räntabilitet på sysselsatt kapital,%	3,9	4,2	4,2	4,7	4,3
3	Räntabilitet på eget kapital,%	4,2	5,9	6,9	8,5	5,3
4	Totalavkastning enligt SFI	9,2	10,1	6,6	22,1	14,1
FÖR RISKBEDÖMNING						
5	Vakansgrad bostäder,%	0,6	0,5	0,7	0,5	0,3
6	Flyttningfrekvens bostäder,%	11,6	11,1	12,5	13,2	12,4
7	Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,5	4,6	4,6	3,2
8	Räntebidragsexponering,% av hyror	0,7	0,7	0,7	0,8	0,5
FÖR KAPITAL OCH FINANSIERING						
9	Redovisad soliditet,%	33,5	34,4	36,3	36,7	36,9
10	Bokfört fastighetsvärde, kr/m²	3 641	3 593	3 592	3 695	3 653
11	Nettoskuldsättning, kr/m²	2 184	2 153	2 057	2 059	2 100
12	Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,6	1,5	1,4	1,4
13	Investeringar, Mkr	298	258	230	344	366
14	Bruttokassaflöde före investeringar, Mkr	274	327	338	344	298
15	Genomsnittlig skuldränta kalenderåret,%	4,0	3,4	2,4	2,3	3,6
16	Genomsnittlig skuldränta 31 dec,%	3,4	2,8	2,2	3,5	4,0
FÖR OPERATIVT RESULTAT						
17	Driftnetto, kr/m²	251	277	261	258	259
18	Hyra bostäder, kr/m²	773	793	816	830	838
19	Driftkostnader, kr/m²	373	386	396	392	380
20	Underhållskostnader, kr/m²	122	119	142	152	195
21	Total drift- och underhållskostnad inkl fastighetsskatt, kr/m²	512	526	562	568	600
22	Medelantal anställda	218	215	214	227	228

DEFINITIONER

1 Resultat före avskrivning med återläggning av fastighetsförsäljningar (driftnetto) i procent av bokfört värde på färdigställda fastigheter.
2 Resultat efter finansnetto plus räntekostnader minus räntebidrag i procent av under året genomsnittligt eget och räntebärande kapital.
3 Resultat efter finansnetto i procent av genomsnittligt eget kapital.
4 Direktavkastning plus värdeförändring av fastighetsbeståndet enligt definition av Svenskt Fastighetsindex (SFI).
5 Bruksvärdeshyra för vakanta lägenheter i procent av bruttohyror (årsmedel).
6 Antal avflyttningar under året i procent av totalantalet lägenheter.
7 Resultat efter finansnetto plus avskrivningar minus skatt plus räntekostnader i procent av räntekostnader.
8 Räntebidrag i procent av nettohyror för bostäder.
9 Redovisat eget kapital inkl obeskattade reserver efter avdrag för latent skatt i procent av balansomslutning.
10 Färdigställda fastigheters bokförda värde delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler.
11 Lån minus räntebärande tillgångar delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler.
12 Nettoskuldsättning (lån minus räntebärande tillgångar) delat med redovisat eget kapital.
14 Resultat efter finansnetto med återläggning av avskrivningar och upp- nedskrivningar av fastigheter.
16 Inkl periodiserade kostnader för cappremier (för 2006 0,5%).
17 Resultat före avskrivningar minus centraladministration delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler.
18 Bruttohyror inkl vakanta lägenheter (årsmedel).
19 Driftkostnader (exkl fastighetsskatt och planerat underhåll) delat med uthyrningsbar area.
22 Antal arbetade timmar omräknade till helårsverken.

Förvaltningsberättelse 2007

Styrelsen och verkställande direktören för MKB Fastighets AB (publ) (org nr 556049-1432) avger härmed årsredovisning för verksamheten 2007. MKB har Malmö stad som enda aktieägare. Företaget är anslutet till Fastigo Arbetsgivarorganisation samt 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.

Koncernen

FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens uthyrningsbara yta förändrades marginellt under året och uppgick i slutet av december till 1 599 000 kvm. Antalet lägenheter uppgick till 21 287. Vid årsskiftet pågick nyproduktion av 531 lägenheter som kommer att färdigställas successivt under 2008 och 2009.

STORBRAND PÅ POTATISÅKERN

De 26 november 2007 inträffade en storbrand i MKB-fastigheten Potatisåkern 6 vid Marietorps allé. Ingen människa kom till skada men 80 hushåll blev utan bostad. Polisens utredning av brandförloppet var vid bokslutstidpunkten inte klar. Återställningen beräknas ta 12-24 månader och kalkyleras till 150 Mkr. Fastighetsförsäkringen täcker återställningskostnaden till fullvärde samt hyresförluster fram till färdigställandet (not 12).

MARKNAD

Efterfrågan på hyresbostäder har varit fortsatt mycket stark under året. Så gott som alla delmarknader kännetecknades av brist. Antalet ej uthyrda lägenheter vid årsskiftet uppgick till 74 st eller 0,4 procent av beståndet (43 respektive 0,2) varav övervägande delen var kontrakterade för senare inflyttning. Ökningen av vakanserna beror på att lägenheter har reserverats för kunder som drabbats av branden på Potatisåkern. Omsättningen på kunder minskade till 12,4 procent (13,3) vilket reflekterar obalansen på bostadsmarknaden i staden. Bredbandsnätet utvecklades positivt och anslutningsgraden vid slutet på året uppgick till 54 procent (50). Anslutningsgraden till MKB:s digital-TV-tjänst, som lanserades i januari 2007, uppgick till 37 procent.

RÖRELSERESULTAT

Bolagets resultatförmåga har stärkts under året. Resultatet efter finansnetto minskade visserligen till 124 Mkr (190) och driftnettot (hyra minus drift och underhåll) var i det närmaste oförändrat – 414 Mkr (412) – men 2007 års driftnetto innehåller 70 Mkr högre underhållsvolym än 2006.

De totala hyresintäkterna ökade med 3,5 procent eller 45 Mkr till 1 328 Mkr (1 283). Av ökningen kan 15 Mkr hänföras till den generella hyreshöjningen för bostäder på 1,25 procent från och med den 1 januari 2007 enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen. Av resterande ökning utgör 9 Mkr engångsåterbäringen 2006, 4 Mkr helårseffekt av nya fastigheter, 3 Mkr minskning av kvarboenderabatten samt 3 Mkr minskade vakanser för bostäder.

De totala driftkostnaderna (exklusive underhåll) minskade till 612 Mkr (626) vilket motsvarade 380 kr/kvm eller en minskning med 3 procent.

Underhållskostnaderna ökade med 70 Mkr till 313 Mkr (243), vilket motsvarade 195 kr/kvm (152) – en ökning med 28 procent jämfört med föregående år. Den kraftiga ökningen beror på att en stor andel av fastighetsbeståndet nu nått en ålder där mer omfattande underhållsåtgärder behövs. Under de närmast åren kommer underhållsbehoven successivt att öka till minst 250 kr per kvm.

Fastighetsskattesatsen minskade under året till 0,4 procent (0,5).

De totala avskrivningarna minskade med 13 Mkr till 175 Mkr (188) varav 151 Mkr (149) avsåg fastigheter och 17 Mkr (31) bredbandsnätet. Fastigheterna skrivs av med 2 procent på anskaffningskostnaden (bokförd anskaffningskostnad justerad för upp- och nedskrivningar) och bredbandsnätet med 20 procent.

Räntekostnaderna (oräknat räntebidrag) ökade till 123 Mkr (80). Ökningen beror till övervägande del på högre marknadsräntor. Den genomsnittliga räntekostnaden under året uppgick till 3,6 procent (2,3).

Räntebidragen från staten minskade till 6 Mkr (10).

KASSAFLÖDE

Det operativa kassaflödet från rörelsen (resultat efter finans-

netto plus avskrivningar) minskade med 13 procent till 298 Mkr (344). Minskningen är hänförlig till ökade räntekostnader.

INVESTERINGAR

De totala investeringarna uppgick under året till 366 Mkr (345). Av investeringarna avsåg 307 Mkr (146) nybyggnad inklusive markförvärv och 47 Mkr (34) ombyggnad och förbättringar.

Vid årsskiftet pågick produktion av 531 nya lägenheter varav 228 i kvarteret Svante vid Östervärn, 74 respektive 68 i kvarteren Ankarspelet och Flaggskepparen i Västra hamnen samt 161 i Hammars park i Sibbarp.

Styrelsens mål att bygga 300 - 500 lägenheter per år har inte kunnat uppfyllas under året på grund av utdragna planprocesser och ökade byggpriser.

LIKVIDITET OCH SOLIDITET

Det synliga egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 2 375 Mkr (2 293) vilket innebar en soliditet på 37 procent (37).

De färdigställda fastigheterna var vid årsskiftet bokförda till 5 840 Mkr (5 907). Det genomsnittliga bokförda värdet på färdigställda fastigheter uppgick till 3 653 kr/kvm (3 695).

Den finansiella nettoskulden (lån minus likvida medel) ökade med 66 Mkr till 3 357 Mkr eller 2 100 kr/kvm. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 40 Mkr (42). Vid årsskiftet uppgick summan av lyftbara nya krediter till 1 531 Mkr. På balansdagen uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 4,0 procent (3,5) medan den genomsnittliga räntelöptiden var 1,2 år (1,0).

FINANSPOLICY

Styrelsen fastställer minst en gång per år – senast i december 2007 – en finanspolicy som reglerar gränserna för risker avseende räntor, finansiering, motparter samt kontrollsystem.

FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDEN

Marknadsvärdet på fastigheterna har av MKB beräknats till 15 367 Mkr (13 811) vid värderingstidpunkt januari 2008. Värderingen, som följer Svenskt Fastighetsindex (SFI) riktlinjer, har gjorts med hjälp av en kassaflödeskalkyl där framtida driftnetton, räntebidrag och större underhållsbehov samt restvärdet vid kalkylperiodens slut bedömts för varje enskild fastighet. För hämtning av generell marknadsinformation och kalkylering har analysverktyget *www.datscha.com* använts.

Moderbolaget

Resultatet efter finansnetto för moderbolaget uppgick till 126 Mkr (207). Det egna kapitalet ökade till 2 375 Mkr (2 293) medan den redovisade soliditeten uppgick till 37 procent (37).

Händelser efter bokslutsdagen

I januari 2008 tecknade bolaget ett avtal om förvärv av samtliga aktier i Hagman Esping Fastigheter AB som i sin tur äger nio fastigheter i Möllevångsområdet. Beståndet omfattar 301 lägenheter med en uthyrningsbar yta på 18 700 kvm. Som grund för förvärvet låg ett bakomliggande pris på fastigheterna på 340 Mkr. Aktierna tillträds den 1 mars 2008.

Utsikter 2008 för koncernen

Resultatet efter finansnetto bedöms uppgå till runt 50 - 70 Mkr och kassaflödet (resultat efter finansiella poster plus avskrivningar) beräknas till runt 230 - 250 Mkr. Bakom bedömningen ligger följande:

Enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen höjdes bostadshyrorna med 2,7 procent den 1 januari 2008. Vidare har antagits att förfallande krediter kan refinansieras till i genomsnitt 4,5 procents ränta. Underhållsinsatserna beräknas öka med cirka 15 procent till cirka 360 Mkr motsvarande 225 kr per kvm.

Investeringarna under år 2008 beräknas uppgå till runt 1 000 Mkr inklusive förvärvet av fastigheterna i Möllevången. Av den pågående nyproduktionen i Östervärn, Västra hamnen och Hammars park beräknas 315 lägenheter bli färdigställda under 2008. Därutöver planeras ytterligare cirka 180 lägenheter komma igång under 2008 varav 70 lägenheter i Västra hamnen, 66 lägenheter på Ön i Limhamn samt 38 lägenheter för seniorer i kvarteret Lien i Lorensborg.

Resultaträkningar

		KONCERNEN				MODERBOLAGET			
		2007 MSEK		2006 MSEK		2007 MSEK		2006 MSEK	
Nettoomsättning									
Hyresintäkter	**Not 1**	1 328,0		1 282,7		1 328,0		1 282,7	
Övriga intäkter	**Not 2**	44,2	1 372,2	36,6	1 319,3	18,7	1 346,7	17,9	1 300,6
Fastighetskostnader exkl avskrivningar									
Driftkostnader	**Not 3,4,5**	-588,1		-601,1		-576,7		-595,7	
Underhåll	**Not 6**	-312,5		-243,4		-312,6		-243,4	
Fastighetsskatt		-34,5	-935,1	-38,2	-882,7	-34,5	-923,8	-38,2	-877,3
Bruttoresultat före avskrivningar			**437,1**		**436,6**		**422,9**		**423,3**
Avskrivningar	**Not 7**		-174,6		-187,6		-157,7		-157,0
Bruttoresultat			**262,5**		**249,0**		**265,2**		**266,3**
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	**Not 8, 9**		-23,5		-24,6		-23,5		-24,6
Återföring av nedskrivning av fastigheter			0,0		33,0		0,0		33,0
Rörelseresultat			**239,0**		**257,4**		**241,7**		**274,7**
Resultat från finansiella investeringar									
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1,9		2,3		1,9		2,3	
Räntekostnader och liknande resultatposter	**Not 10**	-123,2		-80,1		-123,2		-80,1	
Räntebidrag		5,9	-115,4	9,9	-67,9	5,8	-115,5	9,9	-67,9
Resultat efter finansiella poster			**123,6**		**189,5**		**126,2**		**206,8**
Skatt	**Not 11**		-33,3		-60,3		-33,3		-60,3
Årets resultat			**90,3**		**129,2**		**92,9**		**146,5**
Resultat per aktie, kr			6,02		8,62		6,19		9,77
Utdelning per aktie, kr							0,59		0,53

Balansräkningar

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
TILLGÅNGAR		**2007 MSEK**	**2006 MSEK**	**2007 MSEK**	**2006 MSEK**
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	**Not 12**	5 840,2	5 906,7	5 840,2	5 906,7
Pågående ny-, till- och ombyggnader	**Not 13**	431,2	167,4	431,2	167,4
Maskiner och inventarier	**Not 14**	31,6	42,9	14,7	11,5
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar	**Not 15**	0,1	0,1	0,2	0,2
Fordringar hos dotterbolag		-	-	17,0	31,7
Andra långfristiga fordringar		6,9	1,5	6,9	1,5
Summa anläggningstillgångar		**6 310,0**	**6 118,6**	**6 310,2**	**6 119,0**
Omsättningstillgångar					
Förråd		3,9	4,5	3,9	4,3
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		7,1	7,3	3,9	3,9
Övriga fordringar		5,5	6,3	5,5	6,3
Skattefordringar		36,9	0,0	36,9	0,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**Not 16**	27,0	61,6	26,5	60,5
Kassa och bank		**40,6**	**42,0**	**40,5**	**42,0**
Summa omsättningstillgångar		**121,0**	**121,7**	**117,2**	**117,0**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 431,0**	**6 240,3**	**6 427,4**	**6 236,0**

EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2007 MSEK**	**2006 MSEK**	**2007 MSEK**	**2006 MSEK**
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		1 500,0	1 500,0	1 500,0	1 500,0
Bundna reserver		205,0	190,0	-	-
Reservfond		-	-	205,0	190,0
Summa bundet eget kapital		**1 705,0**	**1 690,0**	**1 705,0**	**1 690,0**
Fritt eget kapital					
Fria reserver/balanserat resultat		579,5	473,3	576,9	456,0
Periodens resultat		90,3	129,2	92,9	146,5
Summa fritt eget kapital		**669,8**	**602,5**	**669,8**	**602,5**
Summa eget kapital		**2 374,8**	**2 292,5**	**2 374,8**	**2 292,5**
Avsättningar					
Underhållsreservering	**Not 17**	3,5	15,5	3,5	15,5
Avsättningar för skatter	**Not 18**	279,0	284,9	279,0	284,9
Summa avsättningar		**282,5**	**300,4**	**282,5**	**300,4**
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	**Not 19**	3 396,7	3 331,1	3 396,7	3 331,1
Summa långfristiga skulder		**3 396,7**	**3 331,1**	**3 396,7**	**3 331,1**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		1,3	2,1	1,3	2,1
Leverantörsskulder		100,6	97,6	100,4	97,5
Övriga skulder		13,7	13,4	10,6	9,4
Skatteskulder		0,0	34,6	0,0	34,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**Not 20**	261,4	168,6	261,1	168,4
Summa kortfristiga skulder		**377,0**	**316,3**	**373,4**	**312,0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 431,0**	**6 240,3**	**6 427,4**	**6 236,0**
STÄLLDA SÄKERHETER	**Not 21**	656,5	656,5	656,5	656,5
ANSVARSFÖRBINDELSER	**Not 22**	1,4	1,3	1,4	1,3

Eget kapital

KONCERNEN 2007 (MSEK)	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Totalt eget kapital
Vid årets början	1 500,0	190,0	602,5	2 292,5
Utdelning	-	-	-8,0	-8,0
Förskjutning mellan fritt och bundet kapital	-	15,0	-15,0	0,0
Årets resultat	-	-	90,3	90,3
Vid årets slut	**1 500,0**	**205,0**	**669,8**	**2 374,8**

MODERBOLAGET 2007 (MSEK)	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Totalt eget kapital
Vid årets början	1 500,0	190,0	602,5	2 292,5
Utdelning	-	-	-8,0	-8,0
Avsättning till reservfond	-	15,0	-15,0	0,0
Lämnat koncernbidrag	-	-	-2,7	-2,7
Årets resultat	-	-	92,9	92,9
Vid årets slut	**1 500,0**	**205,0**	**669,8**	**2 374,8**

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

Kassaflödesanalyser

	KONCERNEN				MODERBOLAGET			
	2007 MSEK		2006 MSEK		2007 MSEK		2006 MSEK	
Resultat efter finansiella poster		123,6		189,5		126,2		206,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet								
Av- och nedskrivningar	174,6		154,6		157,7		124,0	
Realisationsvinst som belastat resultatet	-6,1		-3,0		-6,1		-3,0	
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	-10,9	157,6	18,2	169,8	-10,9	140,7	18,2	139,2
Inkomstskatt		-40,2		-55,4		-40,2		-55,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**241,0**		**303,9**		**226,7**		**290,6**
Förändring i rörelsekapital								
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	0,5		-1,0		0,4		-1,0	
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-1,2		-32,0		-2,0		-32,9	
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	61,5	-60,8	7,6	-25,4	62,2	60,6	-34,8	-68,7
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**301,8**		**278,5**		**287,3**		**221,9**
Investeringsverksamheten								
Utbetalningar för förvärv av anläggningstillgångar		-365,6		-345,0		-363,2		-340,3
Inbetalningar från försäljning av anläggningstillgångar		11,0		5,3		11,0		5,3
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-354,6**		**-339,7**		**-352,2**		**-335,0**
Finansieringsverksamheten								
Inbetalning från upptagna lån		66,9		70,8		66,9		70,8
Utbetalning för amortering/inlösen av lån		-2,1		-2,1		-2,1		-2,1
Ökning(-)/minskning(+) av långfristiga fordringar		-5,4		-0,8		-5,4		-0,8
Utbetalning av lån till dotterbolag		-		-		14,7		69,1
Lämnat koncernbidrag		-		-		-2,7		-17,2
Utbetald utdelning		-8,0		-7,3		-8,0		-7,3
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**51,4**		**60,6**		**63,4**		**112,5**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-1,4**		**-0,6**		**-1,5**		**-0,6**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		**42,0**		**42,6**		**42,0**		**42,6**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**40,6**		**42,0**		**40,5**		**42,0**

Bokslutskommentarer

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

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

KONCERNREDOVISNING

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

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget MKB Fastighets AB och dotterbolaget MKB Net AB, i vilket moderbolaget äger 100% av aktierna. Koncernredovisningen följer Redovisningsrådets rekommendation nr 1:00. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden.

Investeringarna i dotterbolaget har finansierats genom lån från moderbolaget och driftunderskottet har täckts genom koncernbidrag på 2,7 Mkr.

FÖRRÅD

Förråd och lager har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Anskaffningskostnaden har beräknats enligt first-in, first-out (FIFO) metoden.

FASTIGHETER

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

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

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

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

FASTIGHETSVÄRDERING

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

Värderingen baseras på hyresnivån januari 2008.

Samtliga fastigheter har kategoriserats utifrån läge, skick och ålder. Drift- och underhållskostnaderna har därefter bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation om avkastningskrav och drift- och underhållskostnader. I kalkylen har större renoveringsbehov tagits med där det bedömts som nödvändigt för att upprätthålla fastighetens skick och standard. Drift- och underhållskostnaderna ligger i intervallet 254 - 577 kr/kvm med ett medelvärde på 369 kr/kvm.

Direktavkastningen har justerats för objektsrelaterad risk där det bedömts som nödvändigt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet ligger på 5,1% (5,4). Samtliga indata i värderingsmodellen framgår av tabellen.

INDATA KASSAFLÖDESKALKYL	
Värdetidpunkt	januari 2008
Kalkylperiod	10 år
Inflation	2%
Hyresutveckling per år	2%
Driftkostnad, medel	355 kr/kvm
Driftkostnadsutveckling	2%
Vakansgrad bostäder	0,1 - 2,2%
Vakansgrad lokaler	0 - 10%
Kalkylränta	5,0 - 8,75%
Direktavkastningskrav (bostäder)	3 - 6,5% (medel 5,09)

Med utgångspunkt i ovanstående har marknadsvärdet på MKB:s fastighetsbestånd vid värderingstidpunkten januari 2008 bedöms till 15 367 Mkr. Det bedömda marknadsvärdet i januari 2007 var 13 811 Mkr. Efter justering för nytillkomna fastigheter, vars värden uppgick till 28,3 Mkr, samt en såld fastighet (Skoltiden) vars bedömda marknadsvärde uppgick till 4,9 Mkr vid värderingen 2007, uppgår värdeförändringen under året till 11,3%.

AVSKRIVNINGAR

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

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

LÅNEKOSTNADER

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Noter

RESULTATRÄKNING

Not 1 Hyresintäkter

Specificering av hyresintäkter

	Totalhyra		Hyresbortfall [1]		Netto	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Bostäder	1 208,7	1 182,9	-3,7	-6,5	1 205,0	1 176,4
Lokaler	129,1	126,3	-10,4	-11,5	118,7	114,8
Garage och p-platser	26,5	25,4	-3,6	-4,0	22,9	21,4
Summa	**1 364,3**	**1 334,6**	**-17,7**	**-22,0**	**1 346,6**	**1 312,6**

Därutöver avseende bostäder:		
Kvarboenderabatt	-10,7	-11,9
Självförvaltning	-2,1	-2,1
Övriga hyresreduceringar	-3,2	-12,9
	-16,0	**-26,9**
Summa nettohyror för bostäder	**1 189,0**	**1 149,5**
Därutöver avseende lokaler:		
Hyresreduceringar	-2,6	-3,0
Summa nettohyror för lokaler	**116,1**	**111,8**
Summa nettohyror totalt:	**1 328,0**	**1 282,7**

Anmärkning:

[1] Hyresbortfallet avser för bostäder bruksvärdeshyra och för lokaler bedömd marknadshyra.

Not 2 Övriga intäkter

	2007	2006
Bredband	17,8	16,7
Kabel-TV	10,7	2,3
Övriga förvaltningsintäkter [1]	9,6	14,6
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning	6,1	3,0
	44,2	**36,6**

Anmärkning:

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

Not 3 Driftkostnader

	2007	2006
Reparationer/löpande underhåll [1]	-67,2	-65,8
Skötsel	-123,5	-120,2
Renhållning	-30,4	-27,9
Vatten	-47,7	-46,7
El	-36,2	-46,9
Bränsle	-140,2	-141,5
Administration [2]	-103,0	-108,6
Ersättning till Hyresgästföreningen	-6,6	-6,5
Bredband	-4,7	-5,7
Kabel-TV	-10,3	-16,9
Övriga driftkostnader	-18,3	-14,4
Summa driftkostnader	**-588,1**	**-601,1**

Anmärkning:

[1] Reparationer/löpande underhåll upptar funktionsåterställande åtgärder som i allmänhet ej är planeringsbara, har kortare livslängd, uppgår till små belopp och oftast avser mindre delkomponenter (jfr not 6 underhåll).

[2] I administrationskostnaderna är inkluderat all direkt arbetsledning av underhålls-, reparations- och skötselverksamhet samt kostnader för utbildning och information.

Not 4 Medelantalet anställda, sjukfrånvaro och fördelning mellan kvinnor och män

Medelantalet helårsanställda har under året varit 228 (227) varav 77 (82) kvinnor.

Anställdas frånvaro på grund av sjukdom.

	2007	2006
Total sjukfrånvaro	4,64%	3,89%
- sjukfrånvaro för män	4,96%	3,69%
- sjukfrånvaro för kvinnor	4,02%	4,29%
- långtidssjukfrånvaro	3,02%	2,01%
- anställda - 29 år	4,41%	1,02%
- anställda 30 - 49 år	2,81%	3,74%
- anställda 50 år -	7,08%	4,86%

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

Not 5 Löner m.m. fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

	2007		2006	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskost.)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskost.)
Styrelsen och VD [1]	-1,3	-0,7 (-0,1)	-1,2	-0,7 (-0,4)
Övriga anställda [2]	-76,5	-46,8 (-6,6)	-68,8	-41,8 (-6,4)
Summa	**-77,8**	**-46,1 (-6,7)**	**-70,0**	**-42,5 (-6,8)**

[1] Lön och förmåner till VD specificeras i not 23.

[2] I beloppen för löner ingår bonus till personalen med 8,1 (8,0).

Inga löner eller arvoden har utgått i MKB Net 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

	2007	2006
Fastigheter	-151,5	-148,8
Maskiner och inventarier	-6,2	-8,2
Bredbandsinventarier	-16,9	-30,6
	-174,6	**-187,6**

Samtliga tillgångar har avskrivits enligt linjär metod.

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

Not 8 Centrala administrations- och marknadsföringskostnader

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

Noter

Not 9 Upplysning om revisorernas arvode

Ersättningen till Lindebergs Grant Thornton AB har under året uppgått till 215 kkr (182) avseende revisionsarvode exkl. moms. Lekmannarevisorernas arvode inkl. biträde av Malmö Stadsrevision uppgår till 29 kkr (30) exkl. moms.

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2007	2006
Räntekostnader [1]	-119,7	-78,5
Övriga finansiella kostnader	-3,5	-1,6
	-123,2	**-80,1**

[1] Av räntekostnaderna utgjorde 12,4 en kostnad (4,5), föregående år en intäkt, för så kallat derivatinstrument som begränsar risken vid höjningar av marknadsräntan. Premiekostnaden har - i enlighet med Redovisningsrådets rekommendationer - beräknats med utgångspunkt från räntetakens marknadsvärde på bokslutsdagen. Det sammanlagda marknadsvärdet på derivatinstrumenten uppgick vid utgången av året till 19,1 (24,1).

Not 11 Skatt på årets resultat

KONCERNEN	2007	2006
Aktuell skattekostnad	-39,1	-55,5
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	6,9	-4,8
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-1,1	0,0
Redovisad skatt	**-33,3**	**-60,3**
Resultat före skatt	123,6	189,5
Skatt enligt gällande skattesats 28%	-34,6	-53,1
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	2,6	-5,0
Skatteeffekt av skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga av- och nedskrivningar	-7,1	2,6
Total skatt	**-39,1**	**-55,5**

MODERBOLAGET	2007	2006
Aktuell skattekostnad	-39,1	-55,5
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	6,9	-4,8
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-1,1	0,0
Redovisad skatt	**-33,3**	**-60,3**
Resultat före skatt	126,2	206,8
Skatt enligt gällande skattesats 28%	-35,3	-57,9
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	2,6	-5,0
Skatteeffekt av skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga av- och nedskrivningar	-7,1	2,6
Skatteeffekt av räntebeläggning av periodiseringsfond	0,0	0,0
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag [1]	0,7	4,8
Total aktuell skatt	**-39,1**	**-55,5**

[1] Skattepost som redovisas direkt mot eget kapital

BALANSRÄKNING

Not 12 Byggnader och mark

BYGGNADER OCH MARKANLÄGGNINGAR	2007	2006
Ingående anskaffningsvärde	6 234,7	5 990,1
Omfört från pågående ny-, till- och ombyggnader	61,6	246,7
Nyanskaffning under året	0,0	0,0
Avgår: Försäljningar	0,0	-2,1
Utgående anskaffningsvärden	**6 296,3**	**6 234,7**
Ingående avskrivningar	-1 766,0	-1 654,0
Återförs: Försäljningar	0,0	0,3
Årets avskrivningar	-114,6	-112,3
Utgående avskrivningar	**-1 880,6**	**-1 766,0**
Ingående uppskrivningar	1 845,4	1 845,4
Årets uppskrivningar	0,0	0,0
Ingående ackumulerade avskrivningar av uppskrivna belopp	-311,4	-274,8
Årets avskrivningar av uppskrivet belopp	-36,9	-36,6
Utgående uppskrivningar netto	**1 497,1**	**1 534,0**
Ingående nedskrivningar	-614,3	-647,3
Årets nedskrivningar	0,0	0,0
Årets återförda nedskrivningar	0,0	33,0
Utgående nedskrivningar	**-614,3**	**-614,3**
Utgående planenligt restvärde på byggnader	5 298,5	5 388,4

MARK	2007	2006
Ingående anskaffningsvärde	518,3	487,9
Nyanskaffning under året	28,3	30,9
Avgår: Försäljningar	-4,9	-0,5
Utgående anskaffningsvärden	**541,7**	**518,3**
Utgående bokfört värde på byggnader och mark	**5 840,2**	**5 906,7**
Taxeringsvärden uppgår till:	11 154,0	7 489,0
Varav byggnader:	8 106,0	4 958,0
Skillnaden mellan bokfört och skattemässigt värde uppgår till:	1 012,9	1 037,5

Anmärkning:

Fastigheten Potatisåkern 6 som drabbats av en omfattande brandskada har upptagits till sitt fulla värde. Genom att försäkringen täcker såväl återställandekostnad som intäktsbortfall, uppkommer inget behov av nedskrivning. Självrisk, ålderstillägg avseende vitvaror och vissa driftkostnader i samband med branden uppgår till 8 Mkr. Återställandet beräknas ta 12 - 24 månader och kalkyleras till 150 Mkr.

Not 13 Pågående ny-, till- och ombyggnader

	2007	2006
Ingående värde	167,4	235,0
Årets nybyggnader	278,3	108,5
Årets ombyggnader	47,1	31,5
Omföring till färdigställda byggnader	-61,6	-207,6
	431,2	**167,4**

Noter

Not 14 Maskiner och inventarier

KONCERNEN	2007	2006
Ingående anskaffningsvärde	346,1	335,5
Nyanskaffning under året	11,9	11,4
Avgår: Försäljningar	-0,4	-0,8
Utgående anskaffningsvärden	**357,6**	**346,1**
Ingående avskrivningar	-303,2	-265,2
Återförs: Försäljningar	0,4	0,8
Årets avskrivningar	-23,2	-38,8
Utgående avskrivningar	**-326,0**	**-303,2**
Utgående planenligt restvärde på maskiner och inventarier	**31,6**	**42,9**

MODERBOLAGET	2007	2006
Ingående anskaffningsvärde	88,3	82,4
Nyanskaffning under året	9,4	6,7
Avgår: Försäljningar	-0,4	-0,8
Utgående anskaffningsvärden	**97,3**	**88,3**
Ingående avskrivningar	-76,8	-69,4
Återförs: Försäljningar	0,4	0,8
Årets avskrivningar	-6,2	-8,2
Utgående avskrivningar	**-82,6**	**-76,8**
Utgående planenligt restvärde på maskiner och inventarier	**14,7**	**11,5**

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

Not 15 Aktier och andelar

Redovisningen av aktier och andelar avser moderbolagets innehav.

Aktier i dotterbolag
Aktier i helägt dotterbolaget MKB Net AB, 556139-3629, 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.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007	2006
Upplupna räntebidrag	0,8	1,7
Upplupna räntor	15,5	24,1
Övriga interimsfordringar	10,7	35,8
	27,0	**61,6**

Not 17 Underhållsreservering

Reservationen avser akut eftersatt underhåll i de fastigheter, Landsfiskalen 1 och 2, som förvärvades under 2006 genom köpet och fusionen av Landsfiskalen 4659 AB. Reservationen har återlagts vid taxeringen och därigenom inte påverkat bolagets skattesituation.

Not 18 Avsättningar för skatter

KONCERNEN	2007	2006
Uppskjutna skattefordringar		
Fastigheter, skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	23,9	17,3
Jämkad investeringsmoms	4,6	5,3
Summa uppskjutna skattefordringar	**28,5**	**22,6**
Uppskjutna skatteskulder		
Fastigheter, uppskrivningar	307,5	307,5
Summa uppskjutna skatteskulder	**307,5**	**307,5**
Uppskjutna skatteskulder, netto	**279,0**	**284,9**

MODERBOLAGET	2007	2006
Uppskjutna skattefordringar		
Fastigheter, skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	23,9	17,3
Jämkad investeringsmoms	4,6	5,3
Summa uppskjutna skattefordringar	**28,5**	**22,6**
Fastigheter, uppskrivningar	307,5	307,5
Summa uppskjutna skatteskulder	**307,5**	**307,5**
Uppskjutna skatteskulder, netto	**279,0**	**284,9**

Not 19 Långfristiga skulder

	2007	2006
Fastighetslån	2 553,2	2 334,1
MKB Certifikat	843,5	997,0
	3 396,7	**3 331,1**

Not 20 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

	2007	2006
Upplupna löner	6,2	7,1
Upplupna semesterlöner	6,9	5,8
Upplupna arbetsgivaravgifter	6,9	6,3
Förskottsbetalda hyror	91,5	90,0
Upplupna räntor	4,5	3,1
Övriga upplupna kostnader	145,4	56,3
	261,4	**168,6**

Noter

Not 21 Ställda säkerheter

	2007	2006
Avseende långfristiga skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	656,5	656,5

Not 22 Ansvarsförbindelser

	2007	2006
Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	1,4	1,3

ÖVRIGA NOTER

Not 23 Information om ledande befattningshavares ersättningar

	Kkr
Totalt ersättningar till styrelsen (arvode utgår enligt årsstämmans beslut inte till de styrelseledamöter som är fast anställda i företaget)	393
Verkställande direktören	
Lön och annan ersättning inklusive värdet av bilförmån	929

Under året har 58 Kkr betalats i pensionsförsäkringspremier.

Förslag till vinstdisposition

Det till årsstämmans förfogande stående beloppet utgör:

Balanserad vinst	576 879 307,77	kronor
Årets resultat	92 921 689,43	kronor
Summa	**669 800 997,20**	**kronor**

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas till aktieägaren motsvarande kronor 0,59 per aktie

Utdelning	8 850 000,00	kronor
Till ny räkning balanseras	650 950 997,20	kronor
Summa	**669 800 997,20**	**kronor**

Malmö den 11 februari 2008

Lars Svensson
Ordförande

Lars Birve
Vice ordförande

Håkan Fäldt

Inger Lindbom Leite

Morgan Svensson

Lennart Hallengren

Tore Robertsson

Sigge Lundberg
Arbetstagarrepresentant

Sonny Modig
Verkställande direktör

Jan Örlund
Arbetstagarrepresentant

Min revisionsberättelse har avgivits den 15 februari 2008

Mats Pålsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i MKB Fastighets AB (publ)
Org nr 556049-1432

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i MKB Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

Malmö den 15 februari 2008

MATS PÅLSSON
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i MKB Fastighets AB (publ)
Org nr 556049-1432

Jag har granskat bolagets verksamhet under verksamhetsåret 2007. Granskningen har avsett verksamhetens innehållmässiga inriktning, omfattning samt den interna kontrollens kvalitet. Jag har tagit del av bolagets ekonomiska rapportering. Granskningen har baserats på de beslut fullmäktige och årsstämma fattat och har utförts enligt bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed.

Jag bedömer att verksamheten skötts på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredsställande sätt och att den interna kontrollen varit tillräcklig.

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

Malmö den 15 februari 2008

STEN DAHLVID
Lekmannarevisor

Översiktlig redovisning enligt IFRS

Från och med 2005 ska företag, vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad inom EG, upprätta koncernredovisning i enlighet med av EG-kommissionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) /IAS. Juridiska personer i Sverige ska dock upprätta sina årsredovisningar enligt årsredovisningslagen och får ännu inte tillämpa IFRS i sin ekonomiska rapportering fullt ut, vilket dock är tillåtet i onoterade koncerner. Riksdagen har skjutit upp ikraftträdandet av bestämmelserna i årsredovisningslagen om redovisning och värdering av tillgångar till verkligt värde till 2009.

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 påverkat resultatet positivt med 1 428 Mkr (2 058).

IAS 40 föreskriver att utgifter som ökar fastighetens ekonomiska nytta ska aktiveras. MKB kostnadsför reparationer och underhåll utifrån skattemässiga regler. En analys i efterhand har visat att MKB haft underhållskostnader till ett beräknat värde av 39 Mkr (25) som direkt lett till ökade hyresintäkter och därmed påverkat de använda marknadsvärderingarna för respektive fastighet. Dessa åtgärder har här aktiverats. Exempel härpå är åtgärder som beställs av kunder mot höjning av hyran.

Återläggning sker för av- och nedskrivningar samt återföringar härav. I stället redovisas resultatpåverkan av förändringen av marknadsvärdet. Bokföringsmässigt resultat vid försäljning ersätts med resultat i förhållande till marknadsvärdet.

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

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

IAS 12 Inkomstskatter anger att uppskjutna skatter ska redovisas till nominellt belopp. 28% av mellanskillnaden mellan redovisat marknadsvärde och skattemässigt restvärde redovisas således som avsättning för uppskjutna skatter.

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

IAS 19 Ersättning till anställda

IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statligt stöd

IAS 23 Lånekostnader

IAS 36 Nedskrivningar

IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar

IAS 39 Finansiella instrument

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

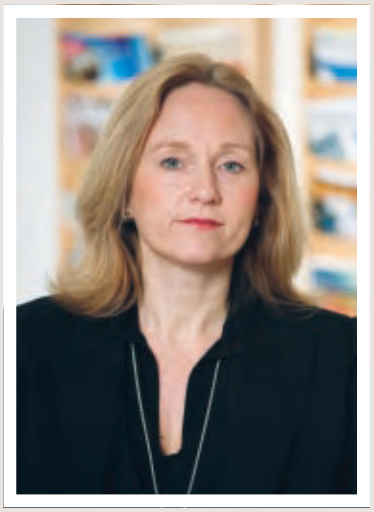
Koncernen (Mkr)	Aktuell redovisning 2007	Justering IFRS	IFRS * 2007	Aktuell redovisning 2006	Justering IFRS	IFRS * 2006
RESULTATRÄKNINGAR						
Nettoomsättning						
Hyresintäkter	1 328	0	1 328	1 283	0	1 283
Övriga intäkter	44		44	36	-2	34
	1 372	**0**	**1 372**	**1 319**	**-2**	**1 317**
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-588	0	-588	-601	0	-601
Underhåll	-313	39	-274	-243	25	-218
Fastighetsskatt	-34	0	-34	-38	0	-38
Avskrivningar	-175	151	-24	-188	149	-39
Bruttoresultat	**262**	**190**	**452**	**249**	**172**	**421**
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	-24	0	-24	-25	0	-25
Nedskrivning av fastigheter	0	0	0	0	0	0
Återföring av nedskrivning av fastigheter			0	33	-33	0
Värdeförändring fastigheter	0	1 432	1 432	0	2 058	2 058
Rörelseresultat	**238**	**1 622**	**1 860**	**257**	**2 197**	**2 454**
Resultat från finansiella investeringar						
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	0	2	2	0	2
Räntebidrag	6	0	6	10	0	10
Räntekostnader och liknande			0			0
resultatposter	-123	0	-123	-80	0	-80
Resultat efter finansiella poster	**123**	**1 622**	**1 745**	**189**	**2 197**	**2 386**
Skatt	-33	-454	-487	-60	-615	-675
Årets resultat	**90**	**1 168**	**1 258**	**129**	**1 582**	**1 711**
BALANSRÄKNINGAR						
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	5 840	9 527	15 367	5 907	7 904	13 811
Pågående ny-, till- och ombyggnader	431	0	431	167	0	167
Maskiner och inventarier	32	0	32	43	0	43
Finansiella anläggningstillgångar	7	0	7	1	0	1
Omsättningstillgångar	121	0	121	122	0	122
Summa tillgångar	**6 431**	**9 527**	**15 958**	**6 240**	**7 904**	**14 144**
Eget kapital och skulder						
Aktiekapital	1 500	0	1 500	1 500	0	1 500
Reserver	205	0	205	190	0	190
Balanserat resultat	580	5 691	6 271	473	4 109	4 582
Årets resultat	90	1 168	1 258	129	1 582	1 711
Summa eget kapital	**2 375**	**6 859**	**9 234**	**2 292**	**5 691**	**7 983**
Avsättningar / uppskjuten skatteskuld	282	2 668	2 950	301	2 213	2 514
Räntebärande skulder	3 397	0	3 397	3 331	0	3 331
Ej räntebärande skulder	377	0	377	316	0	316
Summa avsättningar och skulder	**4 056**	**2 668**	**6 724**	**3 948**	**2 213**	**6 161**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**6 431**	**9 527**	**15 958**	**6 240**	**7 904**	**14 144**

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

Verkställande ledning och ledningsråd

VERKSTÄLLANDE LEDNING

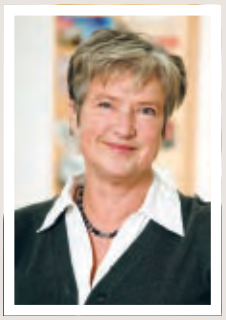
SONNY MODIG
Verkställande direktör
(född 1948, anställd 2007)



SUSANNE RIKARDSSON
Affärsutvecklingschef
(född 1963, anställd 1998)

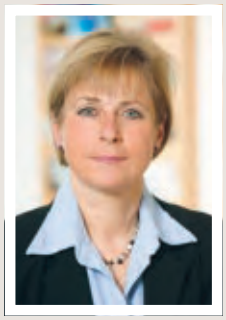
HAQVIN SVENSSON
Vice verkställande direktör
(född 1950, anställd 1984)

LEDNINGSRÅD



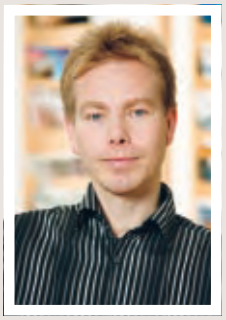
ULLA KJELLSTRÖM
Personalchef
(född 1947, anställd 1990)

BENNY ASPEGREN
Ekonomichef
(född 1949, anställd 1984)



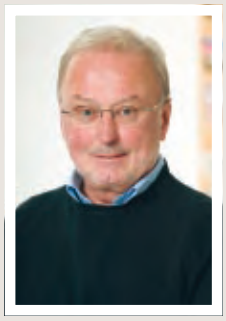
MONICA JARNÉR
Chef Mediemarknad
(född 1956, anställd 1984)

HANS NORGREN
Förvärvsstrateg
(född 1949, anställd 1981)



MAGNUS JÖNSSON
Teknisk chef
(född 1972, anställd 2002)

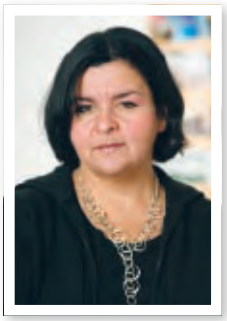
OLLE INGMAN
Fastighetschef
(född 1969, anställd 2007)



GÖRAN LARSSON
Fastighetschef
(född 1945, anställd 1967)

PÅL SVENSSON
Fastighetschef
(född 1963, anställd 2005)

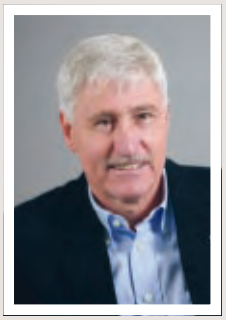
HAMPUS TRELLID
Fastighetschef
(född 1968, anställd 2006)



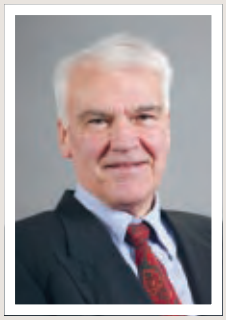
RITA THOMÉE
VD-assistent
Ledningsrådets sekreterare
(född 1962, anställd 1981)

Styrelse

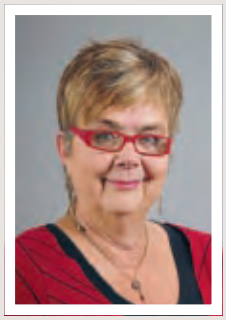
STYRELSE



LARS SVENSSON (s)
Ordförande
F d ombudsman
Född 1944
Suppleant 2003-2006
Ledamot sedan 2007

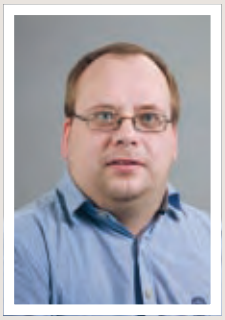


LARS BIRVE (m)
Vice ordförande
F d direktör
Född 1942
Ledamot sedan 2007
Vice ordförande i SABO

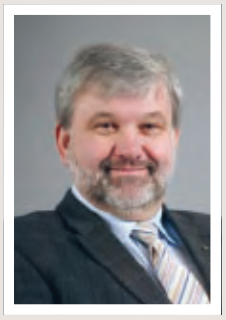


INGER LINDBOM LEITE (s)
Ledamot
Chef för individ- och familje-omsorg i SDF Rosengård i Malmö
Född 1947
Ledamot sedan 1999

LENNART HALLENGREN (s)
Ledamot
Postsorterare
Född 1954
Ledamot sedan 2007



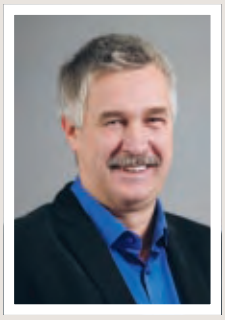
MORGAN SVENSSON (v)
Ledamot
Politisk sekreterare
Född 1969
Ledamot sedan 2003
Vice ordförande i Stadsdelsfullmäktige Rosengård i Malmö



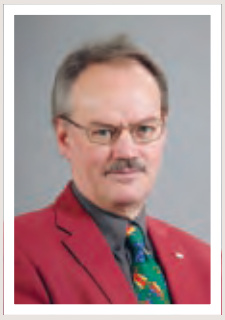
HÅKAN FÄLDT (m)
Ledamot
Direktör
Född 1951
Suppleant 1999-2006
Ledamot sedan 2007
Ledamot i Kommunfullmäktige samt 1:e Vice ordförande i Tekniska nämnden i Malmö.
Ledamot i ViSAB samt i Sydvatten AB, suppleant i Sturupsaxelns Exploaterings AB.

TORE ROBERTSSON (fp)
Ledamot
Direktör
Född 1945
Suppleant 1991-1998
Ledamot sedan 2007

SIGGE LUNDBERG
Ledamot
Arbetstagarrepresentant
SKTF
Besiktningsman
Anställd 1979
Född 1945
Ledamot sedan 1996



BO-ARNE SVENSSON
Ledamot
Arbetstagarrepresentant
Fastighetsanställdas Förbund
Tekniker
Anställd 1994
Född 1957
Ledamot sedan 2002
(ersattes den 11/2 -08 av Jan Jörlund)



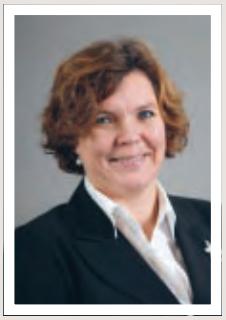
LARS HEDÅKER (m)
Suppleant
Byggnadsingenjör
Född 1943
Suppleant sedan 2007
Ledamot i Kommunfullmäktige samt Vice ordförande i Stadsbyggnadsnämnen i Malmö

Styrelsens arbete

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 26 mars 2007 valdes således en ny styrelse för fyra år framåt.

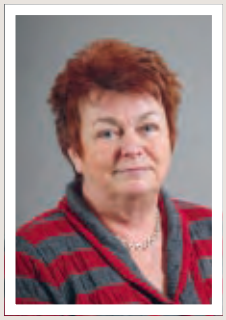
Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter som väljs av kommunfullmäktige och två ledamöter utsedda av arbetstagarorganisationerna. Därutöver finns tre suppleanter valda av kommunfullmäktige och två utsedda av arbetstagarorganisationerna. Suppleanterna deltar regelmässigt i sammanträdena på samma sätt som de ordinarie ledamöterna.

Styrelsen hade under året sju protokollförda sammanträden där följande huvudärenden, i enlighet med arbetsordningen, avhandlades: årsbokslut, tertialrapport 1, tertialrapport 2, strategi och budget. På sammanträdet i november utvärderades styrelsens arbete. De ordinarie ledamöternas närvarofrekvens uppgick till 92 procent och suppleanternas till 88 procent.

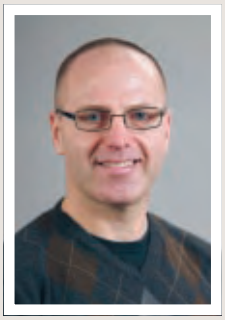


MARIE LJUNGKVIST (s)
Suppleant
Fordonsvårdare
Född 1960
Suppleant sedan 2007

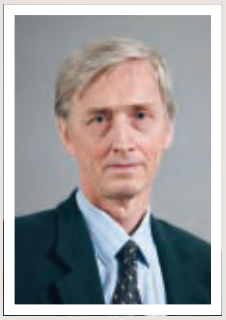
SARA BJÖRK JENSEN (s)
Suppleant
Studerande
Född 1985
Suppleant sedan 2007



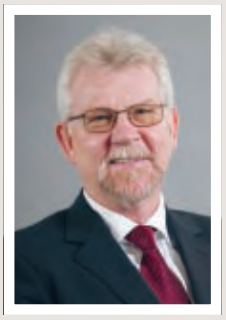
MARGARETA RAGNARSSON
Suppleant
Arbetstagarrepresentant
SKTF
Bosocial handläggare
Anställd 1999
Född 1949
Suppleant sedan 2005



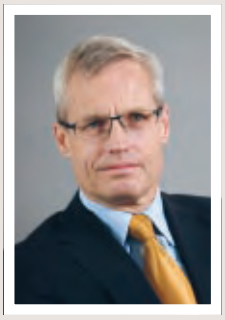
JAN JÖRLUND
Suppleant
Arbetstagarrepresentant
Fastighetsanställdas Förbund
Anställd 1984
Född 1960
Suppleant sedan 2004
(ord. ledamot sedan 11/2 -08)



STIG HÅKANSSON
Sekreterare
Stadsjurist
Född 1944
Sekreterare sedan 2002



SONNY MODIG
Verkställande direktör
Anställd 2007
Född 1948



HAQVIN SVENSSON
Vice verkställande direktör
Anställd 1984
Född 1950

REVISORER

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

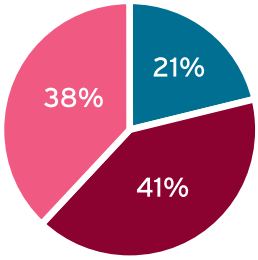
Styrelsen har en arbetsordning som syftar till att effektivisera styrelsearbetet. Vidare finns instruktioner för arbetsfördelning mellan styrelsen och VD samt för ekonomisk rapportering. Under året har arbetsordningen och instruktionerna vidareutvecklats med utgångspunkt från Sveriges kommuner och landstings skrift ”Principer och styrning av kommun- och landstingsägda bolag, erfarenheter och idéer”.

Styrelsen har inga fasta kommittéer eller liknande, däremot kan ordföranden och vice ordföranden, enligt arbetsordningen, i specifika brådskande fall, fatta beslut i styrelsens ställe.

Lekmannarevisorerna är också politiker som väljs av kommunfullmäktige och har till uppgift att genomföra en förvaltningsrevision ur ägarperspektiv. Den auktoriserade revisorn med suppleant väljs av årsstämman.

Arvodering av styrelsen sker i enlighet med kommunfullmäktiges principer.

MKB:s fastighetsbestånd 2008-01-01



Lägesfördelning (uthyrningsbar yta, bostäder och lokaler

VÅRA BOSTADSOMRÅDEN INDELADE I A- B- OCH C-LÄGE

Som A-läge räknas centrala Malmö samt stadens västa delar, med bland annat bostadsområden som Dammfri och Limhamn där MKB har en stark närvaro. I A-läge ligger också en rad nyproducerade och äldre paradfastigheter. Hit hör bland annat Potatisåkern (1995), Västra hamnen (2001, 2008) samt Sjöbergska palatset uppfört i nyrenässansisk stil år 1894.

MKB:s fastigheter i B-lägen är väl belägna i närheten av stadens centrum. I söder finns bostadsområden som Augustenborg och Persborg, men även delar av östra Malmö där MKB utvecklat sin ställning. Paradexempel på detta syns tydligt på Östervärn i kvarten Svante och Yngve där företaget både håller på med nyproduktion och omfattande renoveringar av äldre byggnader.

MKB äger nära hälften av fastigheterna i Malmös C-område som huvudsakligen utgörs av de så kallade miljonprogramsområdena i stadens utkanter. Hit hör bland annat områdena Nydala, Kroksbäck och Herrgården i Rosengård.

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

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	4 046	888	207	83	62	4 766	4 192	25 977	1959
Summa			**80**	**4 559**	**4 046**	**888**	**207**	**83**	**62**	**4 766**	**4 192**	**25 977**	
ANNELUND (B-läge) Karthänvisning P 5													
Broderskapet 1	Vitemölleg 18	1957	167	9 822	8 497	865	1 068	807	266	10 890	9 571	66 981	1957
Färdigheten 1	Vitemölleg 13	1956	108	6 500	5 223	804	324	131		6 824	5 354	38 040	1956
Summa			**275**	**16 322**	**13 720**	**841**	**1 392**	**938**	**266**	**17 714**	**14 925**	**105 021**	
ANNETORP (A-läge) Karthänvisning H 7													
Rapsen 2	Västanv 125-153	1984	8	836	817	977	325	326		1 161	1 143	12 418	1984
Summa			**8**	**836**	**817**	**977**	**325**	**326**		**1 161**	**1 143**	**12 418**	
AUGUSTENBORG (B-läge) Karthänvisning O-P 6-7													
Framtiden 1	Augustenborgsg 6-10	1950	210	12 491	10 870	870	1 077	590	23	13 568	11 483	81 608	1950
	N Grängesbergsg 33												
Förrådet 2	Augustenborgsg 22	1951	132	8 335	6 813	817	239	99	90	8 574	7 002	50 354	1951
Hösten 3	Augustenborgsg 7	1950	156	10 108	8 273	818	1 668	1 340	44	11 776	9 656	69 334	1950
	N Grängesbergsg 35												
Hösten 5	Augustenborgsg 5	1949/76					2 280	986	3	2 280	989	6 066	1975
Oasen 4	Lantmannag 60	1949	27	1 357	1 225	903	73	28	23	1 430	1 277	8 870	1949
Passet 1	Augustenborgsg 4	1950	97	5 610	4 821	859	396	117	64	6 006	5 001	34 358	1950
	Särlag 1-5												
Passet 4	Lindg 8	1959	15	962	778	808	92	28	8	1 054	813	5 911	1959
Passet 6	Lindg 12	1961	22	1 330	1 103	829	48	17	89	1 378	1 208	8 588	1961
Sommaren 1	Augustenborgsg 15	1951	260	16 814	13 764	819	1 333	810	351	18 147	14 925	106 606	1952
	N Grängesbergsg 42												
Sommaren 2	S Grängesbergsg 44-46	1951	207	12 797	10 386	812	509	181	91	13 306	10 657	76 845	1951
	Augustenborgs 21-25												
Sommaren 3	N Grängesbergsg 44	1965/02	32	1 884	2 253	1 196			770	1 884	3 023	24 848	2002
Stammen 1	Lantmannag 52	1959	40	2 292	1 968	859	738	584	143	3 030	2 696	18 611	1959
Särla 2	Lantmannag 62-66	1949	218	13 719	11 352	827	1 898	904	208	15 617	12 464	86 307	1949
	Augustenborgsg 3												
	Särlag 9-13												
Våren 2	Augustenborgsg 14	1950	212	12 746	10 463	821	782	327	46	13 528	10 836	77 134	1950
Summa			**1 628**	**100 445**	**84 069**	**84**	**11 133**	**6 010**	**1 952**	**111 578**	**92 031**	**655 440**	
BELLEVUEGÅRDEN (C-läge) Karthänvisning K-L 6													
Delsjön 1	Delsjög 2-18	1976	197	12 074	10 449	865	823	696	611	12 897	11 756	85 967	1976
Delsjön 2	Delsjög 20-34	1976	47	3 696	3 019	817				3 696	3 019	24 000	1976
Delsjön 3	Delsjög 36-54	1976	158	11 964	9 946	831	888	676		12 852	10 622	79 935	1976
Stensjön 4	Stensjög 42-48	1974	264	16 636	14 675	882	1 405	1 071	791	18 041	16 537	121 042	1974
Stensjön 5	Stensjög 6-14	1973	222	17 048	14 323	840	1 106	727	41	18 154	15 091	112 488	1973
Stensjön 6	Stensjög 26-40	1974	48	3 631	3 095	852				3 631	3 095	23 800	1974
Summa			**936**	**65 049**	**55 506**	**853**	**4 222**	**3 171**	**1 442**	**69 271**	**60 119**	**447 232**	

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
BUNKEFLOSTRAND (A-läge) Karthänvisning F 11													
Fältmätaren 1	Tallmätareg 2-4	2005	18	1 297	1 666	1 284				1 297	1 666	13 782	2005
Lövmätaren 1	Björkmätareg 1-3	2005	25	1 866	2 373	1 272				1 866	2 373	19 766	2005
Skogsmätaren 1	Skogsmätareg 1-5	2006	34	2 514	3 226	1 283				2 514	3 226	26 857	2006
Ängsmätaren 1	Lindmätareg 2-6	2006	27	1 945	2 511	1 291				1 945	2 511	20 873	2006
Summa			**104**	**7 622**	**9 777**	**1 283**				**7 622**	**9 777**	**81 278**	
DAMMFRI (A-läge) Karthänvisning K-L 5													
Dammfri 2	Köpenhamnsv 8	1983	76	6 406	6 690	1 044	1 495	1 336	17	7 901	8 042	91 356	83/05
	Korsörv 3												
Hilleröd 3	Pilåkersv 9-11	1952	138	8 024	8 295	1 034	183	100	69	8 207	8 463	83 640	1952
	John Ericssons v 71-73												
Hilleröd 5	John Ericssons v 75-79	1953	132	7 437	7 557	1 016	297	136	30	7 734	7 723	76 711	1953
Korsör 2	Köpenhamnsv 14-16	1948	85	5 656	5 529	978			139	5 656	5 667	58 378	1948
	Korsörv 11												
Korsör 3	Köpenhamnsv 10-12	1948	74	5 249	5 098	971	80	37	247	5 329	5 381	54 159	1948
	Korsörv 7												
Langeland 3	Ribev 12	1949	35	2 453	2 512	1 024	77	29		2 530	2 541	25 597	1949
Nyborg 15	Köpenhamnsv 28	1949	32	2 049	1 974	963	60	18	402	2 109	2 394	23 373	1949
Nyborg 16	Köpenhamnsv 26	1950	22	1 545	1 503	973	62	24		1 607	1 527	15 820	1950
Nyborg 17	Köpenhamnsv 24	1950	32	2 049	2 012	982	64	42		2 113	2 054	21 060	1950
Nyborg 18	Köpenhamnsv 22	1950	21	1 545	1 482	959	62	29		1 607	1 510	15 400	1950
Nyborg 19	Pilåkersv 3	1951	24	1 575	1 557	989				1 575	1 557	16 000	1951
Nyborg 20	Korsörv 21	1952	31	1 560	1 634	1 047	70	31		1 630	1 665	16 800	1952
Nyborg 21	Korsörv 23	1952	32	1 711	1 785	1 043	126	71		1 837	1 855	18 580	1952
Trumpeten 2	Bellevuev 3-5	1953/86	200	13 024	13 437	1 032	728	394		13 752	13 831	152 094	1986
	John Ericssons v 85-87												
Summa			**934**	**60 283**	**61 062**	**1 013**	**3 304**	**2 246**	**904**	**63 587**	**64 211**	**668 968**	
DAVIDSHALL (A-läge) Karthänvisning M 4													
Haren 8	Erik Dahlbergsg 10	1928	11	790	715	906	52	47		842	762	8 532	1930
Holmen 7	Jörgen Ankersg 11-13	1903	41	4 701	4 234	901	1 772	1 939		6 473	6 173	69 052	1953
	Ö Rönneholmsv 7-9												
Tigern 4	Davidshallsg 4	1893/79	6	506	451	891	128	126		634	577	32 905	1970
Tigern 5	Davidshallsg 6	1893/79	6	506	462	912	135	129		641	591	(7) Tigern 4	
Tigern 6	Davidshallsg 8	1893/79	14	1 411	1 245	882	355	467		1 766	1 712	(7) Tigern 4	
Summa			**78**	**7 914**	**7 107**	**898**	**2 442**	**2 708**		**10 356**	**9 815**	**110 489**	
FRIDHEM (A-läge) Karthänvisning J 4													
Potatisåkern 5	Vikingag 92-102	2000	135	14 394	19 602	1 362			465	14 394	20 067	226 000	2001
	Köpenhamnsv 77-99												
Potatisåkern 6	Köpenhamnsv 101-105	1995	163	16 684	22 267	1 335	165	184	923	16 849	23 374	257 144	1996
	Marietorps allé 3-5												
Västerfallet 14	Beritta Gurrisg 27	1991	18	1 957	2 296	1 173	115	72	126	2 072	2 494	27 548	1991
	Marietorps allé 4												
Summa			**316**	**33 035**	**44 166**	**1 337**	**280**	**256**	**1 514**	**33 315**	**45 935**	**510 692**	
FÅGELBACKEN (A-läge) Karthänvisning L 4													
Ryttmästaren 16	V Rönneholmsv 43	1955	89	4 463	4 685	1 050	132	133	137	4 595	4 955	51 655	1966
Tuborg 3	Kronborgsv 3	1947	35	2 979	2 731	917	373	286		3 352	3 016	31 641	1947
Vilhelmstorp 1	V Rönneholmsv 52	1954	52	3 049	2 969	974	579	439	104	3 628	3 512	34 859	1954
	Törnskärsg 5												
	Mariedalsv 46												
Örsholm 4	Kronborgsv 7	1955	124	7 672	7 423	968	1 823	1 447	317	9 495	9 187	90 598	1955
	Köpenhamnsv 1												
	Edw Lindahlsg 19												
	Törnskärsg 5												
Summa			**300**	**18 163**	**17 808**	**980**	**2 907**	**2 305**	**558**	**21 070**	**20 670**	**208 753**	
GAMLA LIMHAMN (A-läge) Karthänvisning H 5-6													
Apan 3	Linnég 72	1948	29	1 673	1 550	926	693	520		2 366	2 069	21 315	1947
Dromedaren 9	Linnég 69-71	1950	30	1 850	1 722	931			11	1 850	1 733	19 200	1950
Hussvalan 2	Rabyg 75	1949	44	2 632	2 411	916	77	30		2 709	2 442	27 200	1949
	Älgg 24												
Hussvalan 3	Rabyg 77	1951	41	2 485	2 276	916	834	698	18	3 319	2 993	30 840	1951
	Västanv 51												
	Ö Ansgarig 120												
Kungsfågeln 15	Älgg 27	1992	11	582	779	1 339				582	779	8 729	1993
Läderlappen 2	Högerudsg 16-18	1949	181	11 203	10 323	921	1 282	835	58	12 485	11 216	121 756	1949
	Älgg 15-19												
	Rabyg 70												
Uroxen 19	Linnég 60	1951	9	513	489	953				513	489	5 503	1951
Summa			**345**	**20 938**	**19 550**	**934**	**2 886**	**2 084**	**87**	**23 824**	**21 721**	**234 543**	

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
GAMLA STADEN (A-läge) Karthänvisning M-N 3													
Humle 21-22	Norreg 1	1894/93	29	3 476	3 289	946	912	859		4 388	4 148	41 805	1947
	Humleg 2												
	Österg 2-4												
Humle 29	Humleg 4	1894/01					1 383	2 342		1 383	2 342	16 107	2001
Humle 30	Norreg 3	1987	23	1 970	2 002	1 016			160	1 970	2 162	23 478	1987
	Norregränd 1												
Sankt Jörgen 8	Kalendeg 29	1926	26	1 923	1 736	903	351	711		2 274	2 447	23 996	1929
	Stora Nyg 33												
Svanen 3	Kyrkog 3	1929/97	15	1 475	1 632	1 106	792	1 308		2 267	2 940	27 130	1997
Sågen 10	Gröneg 9	1976	32	2 105	2 143	1 018	544	436	150	2 649	2 729	27 869	1976
	Stora Trädgårdsg 8-12												
Väveriet 15	Grynbodg 8	1930/85	10	991	827	835	100	109		1 091	936	11 386	1941
Summa			**135**	**11 940**	**11 630**	**974**	**4 082**	**5 765**	**310**	**16 022**	**17 705**	**171 771**	
GRÖNDAL (B-läge) Karthänvisning M 7													
Kuratorn	Per Albin Hanssons v 45	2002	32	819	1 508	1 842				819	1 508		
Teknikern 1	Teknikerg 1-7, 13-19	1971	144	9 840	9 483	964	292	108	416	10 132	10 007	63 081	1971
Summa			**176**	**10 659**	**10 991**	**1 031**	**292**	**108**	**416**	**10 951**	**11 515**	**63 081**	
GULLVIKSBORG (C-läge) Karthänvisning O-P 8-9													
Abiturienten 2	Gymnasistg 31-35	1966/90	57	4 681	4 035	862	1 057	756		5 738	4 791	30 755	1976
Censorn 1	Censorsg 2-12	1966/89	97	8 097	6 862	847	797	571	376	8 894	7 809	49 674	1976
Gymnasisten 3	Gymnasistg 17-29	1966/88	146	12 490	10 889	872	331	106	271	12 821	11 266	74 284	1976
Studenten 1	Gymnasistg 2-4	1965/82	249	17 836	14 707	825	4 896	5 150	55	22 732	19 912	122 556	75/83
	Censorsg 1-3												
	Eriksfältsg 100												
Studenten 2	Gymnasistg 6-10	1965/82	270	19 012	15 776	830	378	296	540	19 390	16 612	105 326	1965
	Censorsg 5												
Summa			**819**	**62 116**	**52 268**	**841**	**7 459**	**6 879**	**1 243**	**69 575**	**60 390**	**382 595**	
HELENEHOLM (B-läge) Karthänvisning N 6													
Jämtland 29	Finlandsg 12-16	1920/75	12	466	453	973				466	453	2 686	1932
Jämtland 9	Finlandsg 18	1956	105	5 799	5 409	933	570	261	55	6 369	5 725	33 425	1956
Summa			117	6 265	5 862	936	570	261	55	6 835	6 178	36 111	
HERMODSDAL (C-läge) Karthänvisning O 8-9													
Docenten 5	Docentg 10	1964	75	5 186	4 465	861	304	82	44	5 490	4 591	29 963	1964
Professorn 7	Eriksfältsg 91-93	1962	72	4 623	4 165	901	357	137	46	4 980	4 348	27 516	1963
Summa			**147**	**9 809**	**8 630**	**880**	**661**	**219**	**90**	**10 470**	**8 939**	**57 479**	
HERRGÅRDEN (C-läge) Karthänvisning Q-R 6													
Landsfiskalen 1 (8)	von Rosens v 50-62	1972	158	11 425	9 352	819	411	421		11 836	9 773	68 842	1972
Landsfiskalen 2 (8)	von Rosens v 66-78	1969	139	10 706	8 550	799	1 241	1 026		11 947	9 575	63 991	1969
Summa			**297**	**22 131**	**17 902**	**809**	**1 652**	**1 446**		**23 783**	**19 349**	**132 833**	
HOLMA (C-läge) Karthänvisning L 7-8													
Grensaxen 1	Snödroppsg 42-68, 82-86	1973	120	7 900	6 735	853	757	573		8 657	7 307	45 510	1973
Grensaxen 2	Snödroppsg 70-80	1974	90	7 243	6 071	838	2 142	4 582		9 385	10 653	41 800	1979
	Påskliljeg 19-41												
Holma 2	Påskliljeg 1-5	1974/91	101	6 746	5 997	889	436	461		7 182	6 457	41 030	1974
	Snödroppsg 34-40												
Holma 3	Snödroppsg 14-32	1974/91	93	6 394	5 495	859	1 127	909		7 521	6 404	40 117	1974
Holma 4	Snödroppsg 4-12	1974/91	108	6 913	5 964	863				6 913	5 964	39 400	1974
Häcksaxen 1	Snödroppsg 21-43	1973	72	5 794	4 838	835				5 794	4 838	32 000	1973
Lövräfsan 1	Snödroppsg 3-19	1973	105	7 115	6 140	863				7 115	6 140	40 600	1973
Skyffeljärnet 2	Hyacintg 14-40	1973	94	6 633	5 673	855	995	873		7 628	6 546	41 281	1973
Skyffeljärnet 3	Hyacintg 4-12	1973	120	7 190	6 285	874				7 190	6 285	41 800	1973
Stångsågen 1 /Röjsaxen 1	Hyacintg 2	1973					751	533		751	533	2 339	1973
Vattenkannan 2	Hyacintg 42-54, 56-64	1972/93	102	6 348	5 831	919	690	599		7 038	6 430	42 192	1982
Vattenkannan 3	Hyacintg 66-80	1972	42	2 961	2 514	849	163	63		3 124	2 578	16 947	1972
Summa			**1 047**	**71 237**	**61 543**	**864**	**7 061**	**8 593**		**78 298**	**70 136**	**425 016**	
HÄSTHAGEN (A-läge) Karthänvisning M 4													
Prinsen 6	Erik Dahlbergsg 18		14	1 212	1 171	966	75	69		1 287	1 240	12 194	1930
Summa			**14**	**1 212**	**1 171**	**966**	**75**	**69**		**1 287**	**1 240**	**12 194**	
JOHANNESLUST (B-läge) Karthänvisning R 3													
Bergkristallen 23	Revingehedsg 4-64	1986	27	2 616	2 358	901			15	2 616	2 373	19 029	1986
Summa			**27**	**2 616**	**2 358**	**901**			**15**	**2 616**	**2 373**	**19 029**	

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
KATRINELUND (B-läge) Karthänvisning P 4													
Katrinelund garage	Ö Farmv	1961							225		225	1 177	1964
Katrinelund 11	Eriksdalsg 9	1961	80	4 827	4 338	899			75	4 827	4 412	31 800	1961
Katrinelund 15	Ö Farmv 6	1961	78	4 637	4 117	888	316	236	8	4 953	4 360	30 338	1961
Katrinelund 16	Katrinelundsg 4	1961	85	4 814	4 583	952	110	58	79	4 924	4 720	32 400	1961
Katrinelund 17	Katrinelundsg 6	1961	82	4 986	4 607	924	81	35	44	5 067	4 686	33 200	1961
Katrinelund 18	Katrinelundsg 8	1961	89	5 072	4 724	931			44	5 072	4 768	33 200	1961
Rönnen 3	Rönnblomsg 11	1978/02	491	12 644	18 077	1 430	1 408	1 234		14 052	19 311	158 982	2002
Rönnen 4	Rönnblomsg 1-5	2004	87	5 528	5 914	1 070			85	5 528	5 999	53 800	2004
Summa			**992**	**42 508**	**46 359**	**1 091**	**1 915**	**1 563**	**560**	**44 423**	**48 482**	**374 897**	
KIRSEBERGSSTADEN (B-läge) Karthänvisning Q 2-3													
Kirsebergstornet 4, 11	Högamölleg 2-6	1978	35	2 791	2 410	864	1 541	1 339	155	4 332	3 904	29 676	1979
	Vattenverksv 3												
Kroken 4	S Bulltoftav 58	1930/79	11	837	639	763				837	639	5 297	1978
Ryggen 17	Musketörg 9-13	1953	56	3 405	3 042	893	271	146	125	3 676	3 314	25 852	1953/75
	S Bulltoftav 50												
Ryggen 8	S Bulltoftav 52	1932/75	9	453	410	905				453	410	(7) Ryggen 17	
Värjan 7	Solg 19	1920/75	7	360	351	976				360	351	2 342	1944
Summa			**118**	**7 846**	**6 852**	**873**	**1 812**	**1 485**	**281**	**9 658**	**8 618**	**63 167**	
KROKSBÄCK (C-läge) Karthänvisning K 7													
Mellanbäck 1	Sörbäcksg 1-59	1968	199	15 320	10 758	702	1 253	739	650	16 573	12 146	80 955	1968
Norrbäck 3	Norrbäcksg 2-42	1967/82	271	25 089	18 169	724	3 653	3 237	623	28 742	22 029	149 311	1975
Sörbäck 1	Sörbäcksg 24-44	1968/82	165	13 122	9 911	755	802	653	739	13 924	11 303	77 198	1978
Sörbäck 2	Sörbäcksg 2-22	1968/81	128	11 922	8 307	697	1 783	1 415	730	13 705	10 452	68 216	1970
Sörbäck 3	Hyllievångsv 5-33	1968	90	6 561	4 723	720	364	141		6 925	4 864	34 174	1968
Summa			**853**	**72 014**	**51 867**	**720**	**7 855**	**6 185**	**2 742**	**79 869**	**60 794**	**409 854**	
KRONBORG (A-läge) Karthänvisning L 4													
Hälsingör 8	Kronborgsv 8	1960	42	3 640	3 335	916	1 151	917	190	4 791	4 442	44 792	1960
Kronborg 8	Köpenhamnsv 6	1953	53	3 106	3 238	1 043	1 414	1 168	174	4 520	4 581	42 998	1953
Kronborg 9	Köpenhamnsv 2-4	1964	97	6 796	6 581	968	1 421	1 594	333	8 217	8 508	83 878	1964
Roskilde 2	Kronborgsv 10	1948/87	38	3 208	3 088	963	308	208		3 516	3 296	34 180	1968
Summa			**230**	**16 750**	**16 242**	**970**	**4 294**	**3 888**	**698**	**21 044**	**20 828**	**205 848**	
KULLADAL (B-läge) Karthänvisning L-M 7													
Barberaren 6	Cederg 7	1952	20	915	938	1 025	396	220		1 311	1 158	6 594	1952
Fosiedalsgården	Södertorpsv 3-141	1981	68	7 664	6 908	901	80	43		7 744	6 951	49 700	1981
Summa			**88**	**8 579**	**7 845**	**914**	**476**	**263**		**9 055**	**8 108**	**56 294**	
KVARNBY (B-läge) Karthänvisning T 6													
Piggtisteln 1	Småfolksg 53-59	1994	4	490	309	631				490	309	3 709	1994
Spåtisteln 2	Pysslingg 9-15	1993	36	2 949	1 862	631	503	634		3 452	2 496	18 833	1993
	Småfolksg 22-38												
Vägtisteln 1	Småfolksg 1-51	1993	56	4 786	3 038	635				4 786	3 038	25 800	1993
Summa			**96**	**8 225**	**5 209**	**633**	**503**	**634**		**8 728**	**5 843**	**48 342**	
KÄGLINGE (B-läge) Karthänvisning (infälld)													
Tingdammsgrinden 2	Emil Göranssons v 97-185	1983	40	3 903	3 417	875			12	3 903	3 429	(7) Tingd. ängen 2	1983
Tingdammsängen 2	Hans Winbergs v 6-100	1983	44	4 230	3 707	876	130	65	14	4 360	3 786	46 254	1983
Summa			**84**	**8 133**	**7 123**	**876**	**130**	**65**	**26**	**8 263**	**7 215**	**46 254**	
LINDEBORG (B-läge) Karthänvisning M10													
Estraden 5	Henrik Menanders v 32-60	1986	75	7 263	6 022	829				7 263	6 022	44 800	1986
Summa			**75**	**7 263**	**6 022**	**829**				**7 263**	**6 022**	**44 800**	
LORENSBORG (B-läge) Karthänvisning K-L 5-6													
Lorensborg 3	Hallingsg 3	1958	313	19 920	19 861	997	1 972	1 919	544	21 892	22 324	150 926	1958
	Lorensborgsg 4												
Nytorp 1	Hallingsg 6	1959	308	20 595	19 472	945	4 530	3 541	405	25 125	23 417	161 400	1959
	Vendelsfridsg 5												
	Lorensborgsg 8												
Nytorp 2	Hallingsg 2-4	1958	141	9 507	8 960	942			166	9 507	9 126	62 800	1958
	Vendelsfridsg 1-3												
Vendelsfrid 2	Dammfriv 58	1957	186	12 213	12 025	985	1 082	432	97	13 295	12 554	85 199	1957
	Hallingsg 8												
	Lorensborgsg 11												
	Vendelsfridsg 11												
Vendelsfrid 4	Dammfriv 63	1958	105	6 399	6 373	996	232	216	37	6 631	6 625	44 413	1958
Vendelsfrid 5	Vendelsfridsg 12	1959	210	12 610	12 292	975	928	610	358	13 538	13 261	93 527	1959
Vendelsfrid 6	Stadiong 61	1960	105	6 305	6 242	990	480	420	47	6 785	6 709	47 591	1960
Vendelsfrid 7	Lorensborgsg 13	1959	196	11 748	11 516	980	1 813	1 254	116	13 561	12 885	87 301	1959
	Stadiong 57-59												
	Vendelsfridsg 10												
Summa			**1 564**	**99 297**	**96 740**	**974**	**11 037**	**8 391**	**1 771**	**110 334**	**106 902**	**733 157**	

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
LUGNET (A-läge) Karthänvisning N 3-4													
Brita 1	Amiralsg 1	1877/78	9	1 142	918	804	337	369		1 479	1 287	13 583	1978
	Drottningg 24												
Katten 17	Storg 4-18	1979	143	10 848	10 547	972	668	605	717	11 516	11 869	127 920	1979
	Lugna g 40-46												
Summa			**152**	**11 990**	**11 465**	**956**	**1 005**	**974**	**717**	**12 995**	**13 156**	**141 503**	
LÖNNGÅRDEN (B-läge) Karthänvisning P 6													
Häcken 1	Uddeholmsg 27	1953/92	44	1 777	2 651	1 492				1 777	2 651	14 487	1992
	N Grängesbergsg 34												
Häcken 2	Lönng 62	1953/92	194	9 440	8 337	883	1 608	1 035	47	11 048	9 420	64 412	1953
	Uddeholsmsg 29												
Summa			**238**	**11 217**	**10 988**	**980**	**1 608**	**1 035**	**47**	**12 825**	**12 071**	**78 899**	
MELLANHEDEN (A-läge) Karthänvisning K 5													
Fagotten 1	John Ericssons v 84-88	1953	143	8 081	8 470	1 048	594	391	77	8 675	8 938	88 645	1953
	Bellevuev 27												
	Övedsg 1-5												
Flöjten 1	Övedsg 2-6	1952	155	9 316	9 314	1 000	1 177	640	223	10 493	10 178	103 758	1952
	Bellevuev 29												
	Börringeg 1-5												
Violinen 1	Börringeg 2-6	1952	205	11 149	11 305	1 014	586	323	386	11 735	12 015	123 052	1953
	Bellevuev 31												
	Skabersjög 6-10												
Summa			**503**	**28 546**	**29 089**	**1 019**	**2 357**	**1 355**	**687**	**30 903**	**31 131**	**315 455**	
MÖLLEVÅNGEN (B-läge) Karthänvisning N-O 5													
Drivan 13	Falsterbog 28	1935/75	34	1 644	1 492	908	57	55		1 701	1 547	12 014	1975
	Kristianstadsg 26												
Hagen 1	Bergsg 32		13	1 023	859	840	401	846		1 424	1 705	11 155	1978
	Möllevångstorget 1												
Idet 4	Ystadsg 15	1907/70	23	1 010	907	898	251	157		1 261	1 064	7 940	1969
Idet 5	S Parkg 37	1906/69	31	1 487	1 259	847	413	318		1 900	1 577	11 978	1969
	Ystadsg 17												
Idet 8	Sofielundsv 14	1985	20	1 225	1 258	1 027				1 225	1 258	10 096	1986
Kastanjen 3	Almbacksg 18	1906/77	38	2 643	2 285	865	513	545		3 156	2 830	21 758	1977
	Amiralsg 31												
	Helsingborgsg 1												
Lagern 10	Almbacksg 13	1980	42	3 562	3 124	877	66	16		3 628	3 140	25 600	1980
Lodet 1	Möllevångsg 43	1950	24	1 536	1 322	860				1 536	1 322	10 680	1975
	Ängelholmsg 8												
Lodet 2	Möllevångsg 45	1930/80	8	700	572	817				700	572	4 853	1980
Länken 1-2	Möllevångsg 49-51	1930/78	26	2 128	1 718	807	143	74		2 271	1 792	14 796	1978
Länken 4	Kristianstadsg 22	1907/75	20	1 376	1 203	874	285	297		1 661	1 499	11 433	1975
Skrået 1	Falkenbergsg 10	1939/88	26	2 066	1 764	854	197	205		2 263	1 968	16 508	1988
	Ystadsg 27												
Summa			**305**	**20 400**	**17 762**	**871**	**2 326**	**2 512**		**22 726**	**20 273**	**158 811**	
NORRA SOFIELUND (B-läge) Karthänvisning O 5													
Aftonen 3	Brobyg 7	1938/75	34	1 589	1 470	925	59	44		1 648	1 514	10 688	1948
	Hörbyg 8												
Drömmen 11	Brobyg 14	1936/79	27	1 880	1 497	796	226	110		2 106	1 608	11 779	1950
	Lantmannag 7												
Vakten 2	Sofielundsv 44	1930/78	15	1 198	1 020	851				1 198	1 020	8 147	1978
Summa			**76**	**4 667**	**3 987**	**854**	**285**	**154**		**4 952**	**4 141**	**30 614**	
NYDALA (C-läge) Karthänvisning O 7-8													
Adjunkten 1	Adjunktsg 3-4	1963	359	24 199	20 406	843	2 971	2 049	770	27 170	23 225	141 633	1963
	Eriksfältsg 65-67												
	Lektorsg 4-6												
	Nydalatorget 1												
Magistern 4	Eriksfältsgatan 73	1962	196	12 110	10 613	876	985	530	594	13 095	11 736	70 428	1962
Magistern 5	Eriksfältsg 71	1962	184	11 432	10 430	912	4 247	2 753		15 679	13 183	78 112	1962
	Nydalatorget 2-4												
Magistern 6	Eriksfältsg 79	1962	192	12 310	10 711	870	293	124	201	12 603	11 036	67 296	1962
Summa			**931**	**60 051**	**52 159**	**869**	**8 496**	**5 456**	**1 565**	**68 547**	**59 180**	**357 469**	
OXIE KYRKBY (B-läge) Karthänvisning (infälld)													
Pantografen 30	Oshögav 60-64	1972	56	3 858	3 454	895			9	3 858	3 463	23 800	1972
Planimetern 1	Oshögav 86-90	1972	56	3 858	3 504	908	341	244		4 199	3 748	25 178	1972
Summa			**112**	**7 716**	**6 958**	**902**	**341**	**244**	**9**	**8 057**	**7 211**	**48 978**	

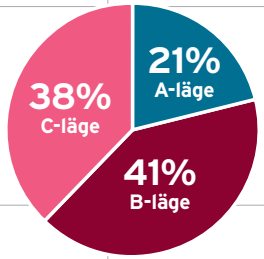
Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år[1]	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra[2,3] tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2[4] kvm	Lokaler årshyra[5] tkr	Bilplatser årshyra[5] tkr	Total yta kvm	Total årshyra[6] tkr	Tax.värde tkr	Värdeår
PERSBORG (B-läge) Karthänvisning P 6													
Persborg 12	Persborgsg 3-15	1955/86	539	35 435	30 905	872	2 835	2 229	559	38 270	33 693	240 061	1989
	Viborgsg 1-3												
	Sveaborgsg 1-3												
	Olofsborgsg 1-3												
Persborg 13	Persborgsg 17-19	1955	196	11 879	10 815	910	2 409	1 955	23	14 288	12 794	89 910	1993
	V Kattarpsv 6-10												
Solrosen 3	Persborgstorget 1-2	1956/92	63	3 655	3 284	899	3 270	2 408		6 925	5 692	36 217	1992
	V Kattarpsv 4												
Summa			**798**	**50 969**	**45 004**	**883**	**8 514**	**6 592**	**583**	**59 483**	**52 178**	**366 188**	
RIBERSBORG (A-läge) Karthänvisning L 4													
Askim 4	Carl Hillsg 6	1942/87	14	947	1 007	1 064			92	947	1 100	11 613	1987
Erikstorp 4	Erikstorpsg 6	1955	23	1 333	1 394	1 046	33	37		1 366	1 432	13 833	1955
Fräkne 8	Regementsg 17	1954	71	4 787	4 691	980	1 211	1 268	85	5 998	6 044	57 102	1954
	Erikstorpsg 14												
	Nils Forsbergs plats 2												
Summa			**108**	**7 067**	**7 093**	**1 004**	**1 244**	**1 306**	**177**	**8 311**	**8 575**	**82 548**	
ROSENVÅNG (A-läge) Karthänvisning I 6													
Lingonet 12, 13, 19, 21, 22, 24	Gunnarstorpsg 2-30	1943/82	6	324	255	788				324	255	6 569	1943
Summa			**6**	**324**	**255**	**788**				**324**	**255**	**6 569**	
ROSTORP (B-läge) Karthänvisning Q 2													
Rostorp 13	Lundav 57	1937/86	23	1 359	1 382	1 017				1 359	1 382	20 262	1986
Rostorp 14	Lundav 59	1938/86	16	1 387	1 188	856	47	18		1 434	1 206	(7) Rostorp 13	
Summa			**39**	**2 746**	**2 570**	**936**	**47**	**18**		**2 793**	**2 588**	**20 262**	
RÅDMANSVÅNGEN (A-läge) Karthänvisning N 4-5													
Abboten 14	Rådmansg 11	1910/73	24	1 526	1 646	1 079	2 075	3 814		3 601	5 460	18 600	1959
	Sankt Johannesg 5												
	Sankt Johannesg 7 (Konsthallen)												
Falken 23	Föreningsg 8-10	1929	42	3 181	3 015	948	585	744		3 766	3 759	40 612	1982/92
	Mjölnareg 1-5												
	Spång 10												
Havsuttern 8	Kapellg 12	1905/33	24	1 012	1 207	1 192	130	167		1 142	1 374	14 650	1993
Hjärpen 14	Möllevångsg 36	2006	83	5 230	6 616	1 265			311	5 230	6 927	80 773	2006
	S Skolg 26	2006											
Klostret 4	Ö Rönneholmsv 2	1908/94	24	2 721	2 710	996	1 193	1 964		3 914	4 674	49 772	1994
	Rådmansg 1												
Monbijou 19	Bergsg 23	1993	28	2 537	2 465	971	295	392	131	2 832	2 988	31 017	1993
	Monbijoug 8												
Monbijou 20 (Bo-100)	Monbijoug 6	1991	28	3 515	1 838	523			121	3 515	1 959	39 090	1991
Rapphönan 10	Almbacksg 8-10	1905/75	21	1 464	1 399	956	339	360		1 803	1 759	17 079	1960
	Bergsg 11												
Rapphönan 11	Bergsg 9	1906/84	8	844	755	895	215	273		1 059	1 028	10 302	1986
Summa			**282**	**22 030**	**21 650**	**983**	**4 832**	**7 715**	**563**	**26 862**	**29 927**	**301 895**	
RÖNNEHOLM (A-läge) Karthänvisning L 4													
Luggude 9	Fågelbacksg 21	1938	28	1 588	1 601	1 008				1 588	1 601	15 800	1938
	Mariedalsv 35												
Riga 9	Lundbergsg 7-9	1983	20	1 998	1 768	885	1 028	1 175	143	3 026	3 085	31 691	1983
Sigrid 11	Tärningholmsg 8	1906/82	7	638	566	886				638	566	6 828	1980
Summa			**55**	**4 224**	**3 935**	**932**	**1 028**	**1 175**	**143**	**5 252**	**5 252**	**54 319**	
RÖRSJÖSTADEN (A-läge) Karthänvisning N-O 3-4													
Flora 9	Amiralsg 10	1929/97	19	1 174	1 213	1 033	222	257		1 396	1 470	14 233	1979
Judith 5	Kornettsg 11		8	731	684	936				731	684	7 564	1979
Lea 10	Kornettsg 18	1900/77	16	1 182	1 110	939				1 182	1 110	11 723	1977
Lea 11	Kornettsg 16	1900/74	30	1 377	1 481	1 076	146	88		1 523	1 570	14 400	1973
Lea 2	Stenbocksg 15	1929/74	22	1 254	1 262	1 006				1 254	1 262	13 200	1974
Lea 3	Stenbocksg 17	1929/74	24	1 222	1 283	1 050				1 222	1 283	13 089	1974
Lea 4	Stenbocksg 19	1929/72	25	1 356	1 392	1 027	25	4		1 381	1 396	14 400	1972
Lea 6	Föreningsg 49	1910/84	23	1 647	1 586	963	555	337		2 202	1 923	16 559	1929
	Stenbocksg 23												
Lea 9	Kornettsg 20	1900/88	21	1 527	1 486	973				1 527	1 486	15 800	1979
Olga 11	Stureg 14	1903/79	11	975	918	942				975	918	10 100	1979
Olga 2	S:t Pauli Kyrkog 13	1910/80	9	952	858	901	134	106		1 086	964	10 203	1980
Summa			**208**	**13 397**	**13 274**	**991**	**1 082**	**792**		**14 479**	**14 066**	**141 271**	
SEGEVÅNG (B-läge) Karthänvisning R 1-2													
Ögonbrynet 2	Kronetorpsg 29	1960	192	12 636	10 951	867	342	133	365	12 978	11 449	73 381	1960
Ögonfransen 1	Segevångsg 1	1961	115	7 872	7 038	894	690	588	71	8 562	7 698	48 485	1961
Ögonlocket 1	Ö Fäladsg 2-10	1960	297	18 065	16 458	911	1 612	1 451	514	19 677	18 424	114 164	1960
	Kronetorpsg 40-42												
Ögonlocket 7	Kronetorpsg 78	1962	272	15 850	14 528	917	228	100	299	16 078	14 927	95 666	1962
Summa			**876**	**54 423**	**48 976**	**900**	**2 872**	**2 273**	**1 249**	**57 295**	**52 497**	**331 696**	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år[1]	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra[2,3] tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2[4] kvm	Lokaler årshyra[5] tkr	Bilplatser årshyra[5] tkr	Total yta kvm	Total årshyra[6] tkr	Tax.värde tkr	Värdeår
SIBBARP (A-läge) Karthänvisning F-G 6-7													
Blanklaxen 1	Möllerörsgränd 2-12	1985	18	1 730	1 725	997			8	1 730	1 732	19 411	1986
	Sibbarpsv 2-10												
Piggvaren 10	V Bernadottesg 10	1959/89	96	6 802	6 525	959	487	256	286	7 289	7 067	77 142	1969
Slätrockan 1	Möllerörsg 10-30	1986	19	1 748	1 760	1 007	82	39		1 830	1 799	18 873	1986
	Sibbarpsv 12-16												
Sutaren 11	Polg 8	1959/89	71	4 798	4 710	982	387	185	166	5 185	5 061	53 908	1969
Summa			**204**	**15 078**	**14 721**	**976**	**956**	**479**	**460**	**16 034**	**15 659**	**169 334**	
SLUSSEN (A-läge) Karthänvisning O 2-3													
Axel 34	Porslinsg 1	1929/87	10	919	887	965	341	376		1 260	1 263	9 313	1987
	Ö Förstadsg 13												
Klas 7	Exercisg 6	1910/82	18	2 934	2 163	737	1 019	722		3 953	2 886	20 246	1930
	Ö Förstadsg 2												
Klas 8	Exercisg 4	1910/82	16	1 134	848	748	46	55	132	1 180	1 035	7 447	1930
Summa			**44**	**4 987**	**3 899**	**782**	**1 406**	**1 153**	**132**	**6 393**	**5 184**	**37 006**	
SÖDERVÄRN (B-läge) Karthänvisning N 6													
Ludvigsro 9	S Förstadsg 130	1958	21	1 284	1 088	848	506	426		1 790	1 514	10 786	1958
	Värmlandsg 6												
Södermanland 1	S Förstadsg 132	1969	40	1 442	1 432	993	367	302		1 809	1 734	11 976	1969
	Värmlandsg 5												
Summa			**61**	**2 726**	**2 521**	**925**	**873**	**728**		**3 599**	**3 248**	**22 762**	
SÖDRA SOFIELUND (B-läge) Karthänvisning N-O 6													
Fritz 1	Jespersg 17	1930/81	14	1 037	809	780	272	297		1 309	1 106	8 792	1981
	Sofiag 10												
Fritz 13	Jespersg 13	1954	53	3 068	2 636	859				3 068	2 636	18 785	1954
Fritz 4	Sofiag 4	1929/81	5	434	331	764				434	331	2 733	1979
Krönet 8	Jespersg 26-28	1938/86	40	2 915	2 490	854	58	93		2 973	2 584	33 338	1986/87
	Lantmannag 57												
	Mogensg 1-3												
Krönet 9	Lantmannag 53-55	1930/87	23	1 852	1 478	798	38	33		1 890	1 511	(7) Krö-net 8	
Närke 7	Dalslandsg 3	1934/80	10	792	659	833				792	659	5 276	1980
Senius 1	Sofiag 13	1929/84	15	1 019	813	798				1 019	813	6 854	1979
	Jespersg 19												
Senius 11	Köpmansg 8	1928/81	6	508	391	771				508	391	3 365	1981
Senius 12	Köpmansg 10	1930/83	6	588	407	692				588	407	3 727	1979
Senius 3	Sofiag 9	1929/81	5	363	311	857				363	311	2 294	1981
Senius 4	Sofiag 7	1929/81	5	363	308	849				363	308	2 255	1981
Seved 1	Brageg 27	1965	15	1 046	834	797	109	40		1 155	874	6 579	1965
	Sevedsg 14												
Seved 2	Rasmusg 1-2	1955	135	7 521	6 408	852	941	495	53	8 462	6 956	48 150	1954
	Brageg 23-25												
	Sevedsg 12												
Seved 3	Jespersg 2	1954	101	5 151	4 427	860	1 070	770	8	6 221	5 205	36 413	1954
	Rasmusg 3												
	Sevedsg 6-10												
Seved 4	Ystadv 30-32	1954	143	7 792	6 632	851	526	265	218	8 318	7 115	49 419	1954
	Jespersg 3												
Summa			**576**	**34 449**	**28 935**	**840**	**3 014**	**1 993**	**279**	**37 463**	**31 208**	**227 980**	
TÖRNROSEN (C-läge) Karthänvisning P 5-6													
Bennet 1	Bennets v 3-7	1963/87	303	21 773	16 114	740	1 306	691	8	23 079	16 813	119 164	1974
	Hårds v 2-6												
Bennet 2	Bennets v 9	1963/86	173	12 387	9 340	754	135	35	4	12 522	9 379	66 800	1974
	Hårds v 10-12												
Bennet 3	Bennets v 11-17	1963/86	164	12 136	8 930	736	3 278	2 160	417	15 414	11 507	74 257	1974
	Hårds v 14												
Cronman 1	Cronmans v 1-5	1964/85	218	15 521	11 574	746	148	64	17	15 669	11 654	84 476	1975
	Bennets v 6												
Cronman 2	Bennets v 8-10	1964/85	146	10 298	7 798	757	2 948	6 520	437	13 246	14 755	72 037	1987
	Cronmans v 9-11												
	V Kattarpsv 46												
Summa			**1 004**	**72 115**	**53 757**	**745**	**7 815**	**9 470**	**882**	**79 930**	**64 108**	**416 734**	
VÄRNHEM (B-läge) Karthänvisning O-P 3													
Enen 4	Celsiusg 15	1976/76	55	3 485	3 175	911	55	72		3 540	3 247	24 004	1960
	Bertrandsg 6												
Granen 13	Zenithg 9-11	1979	44	3 751	3 360	896	3 522	3 486	285	7 273	7 131	49 400	1979
	Grang 3-13												
Hugo 17	Föreningsg 85-87	1923/61	125	7 692	6 913	899	946	917		8 638	7 829	55 439	1950
	Värnhemstorget 7-11												
	Kungsg 58-60												
	Ehrensvärdsg 10-16												
Summa			**224**	**14 928**	**13 448**	**901**	**4 523**	**4 475**	**285**	**19 451**	**18 208**	**128 843**	

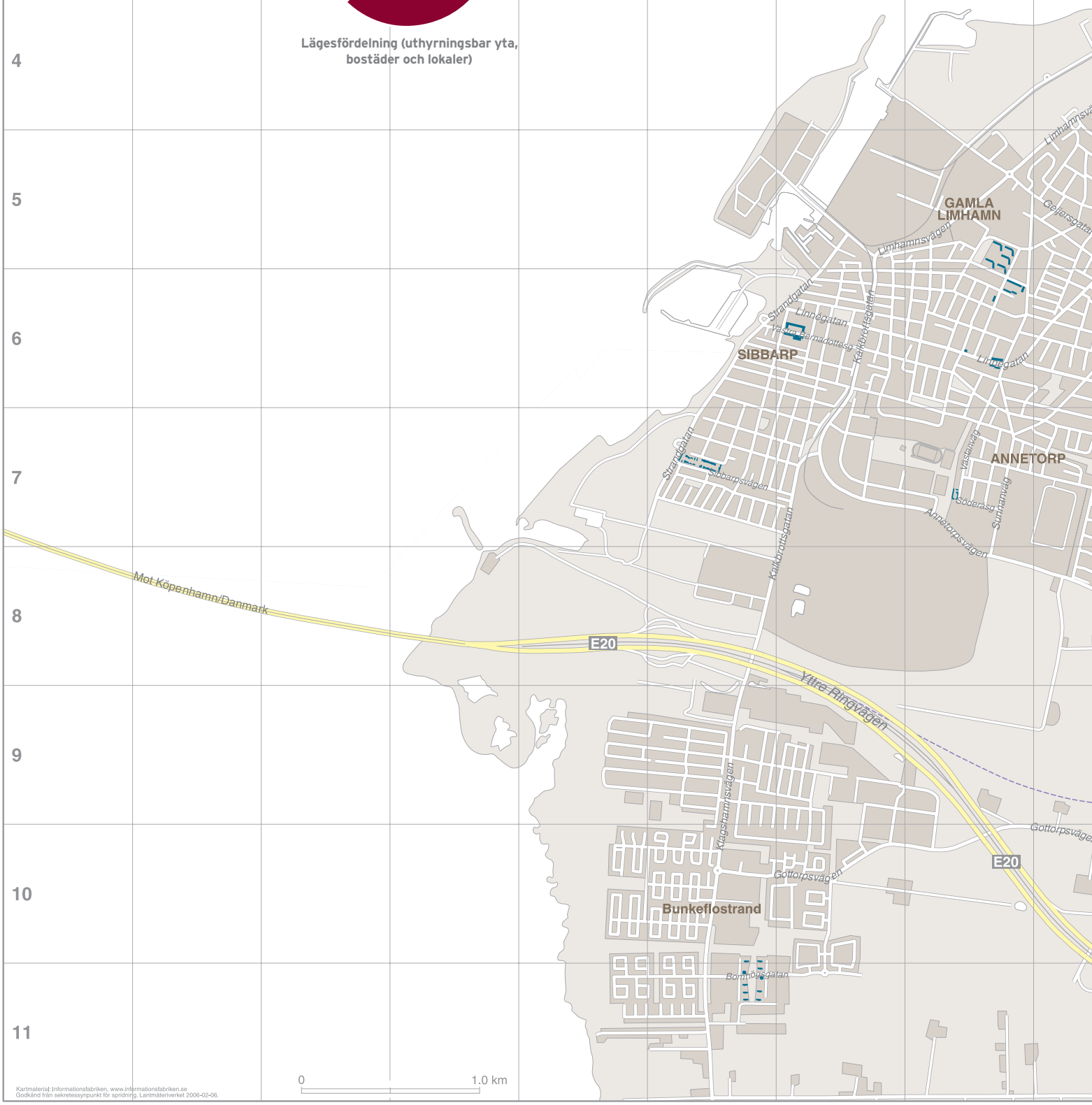
Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år[1]	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra[2,3] tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2[4] kvm	Lokaler årshyra[5] tkr	Bilplatser årshyra[5] tkr	Total yta kvm	Total årshyra[6] tkr	Tax.värde tkr	Värdeår
VÄSTRA HAMNEN (A-läge) Karthänvisning K 2													
Propellern 1	Salongsg 5-15	2001	29	2 668	4 218	1 581				2 668	4 218	53 200	2001
	Roderg 10-16												
Salongen 10	Sundspromenaden 17-27	2001	13	1 470	2 419	1 646	1 140	2 032	691	2 610	5 142	51 399	2001
	Salongsg 28-30												
Salongen 12	Sundspromenaden 5-13	2001	21	2 164	3 425	1 583	532	1 222		2 696	4 647	54 269	2001
	Salongsg 10-12												
Summa			**63**	**6 302**	**10 062**	**1 597**	**1 672**	**3 254**	**691**	**7 974**	**14 007**	**158 868**	
VÄSTRA SORGENFRI (B-läge) Karthänvisning N-O 4													
Alen 6	Bildesg 1	1929/83	17	1 503	1 293	860				1 503	1 293	10 618	1979
	Disponentg 14												
Avenboken 24	Kamrergatan 27		13	855	828	968				855	828	6 549	1975
Boken 30	Kamrerg 1-7	1972	74	5 157	5 056	980	759	464	307	5 916	5 827	46 205	1982
Sälgen 1-2	Sankt Knuts v 15	1938/81	38	2 998	2 537	846				2 998	2 537	21 000	1981
	Sorgenfriv 1-3												
	Mäster Henriksg 14												
Summa			**142**	**10 513**	**9 714**	**924**	**759**	**464**	**307**	**11 272**	**10 485**	**84 372**	
ÖRTAGÅRDEN (C-läge) Karthänvisning Q 6													
Landskamreraren 1	Bennets v 19-33	1969	48	3 941	2 914	740	289	131		4 230	3 046	20 641	1969
Landskamreraren 6	V Kattarpsv 51-59	1969	45	3 318	2 442	736	605	585		3 923	3 027	19 589	1969
	Hårds v 16-22												
Landskamreraren 7	Bennets v 37-41, 45-49	1968/89	177	13 394	10 409	777	644	548	407	14 038	11 365	81 041	1978
Landskamreraren 8	Hårds v 26-34, 38-42	1968/88	124	10 964	8 078	737	388	358	429	11 352	8 866	59 150	1968
Landskanslisten 1	von Rosens v 1-29	1969/87	205	19 328	14 350	742	684	572	392	20 012	15 314	102 155	1969
Landskanslisten 2	Hårds v 44-66	1969/88	189	14 850	11 290	760	1 004	958	320	15 854	12 568	90 180	1979
Landskontoristen 1	von Rosens v 2-38	1969	128	10 169	7 418	729	4 492	4 845	420	14 661	12 683	75 197	1979
	Adlerfelts v 3												
Landssekreteraren 2	Bennets v 12-48	1969	171	13 243	9 234	697	1 556	989	579	14 799	10 802	73 590	1969
Länsassessorn 1	Hårds v 9-59	1968	178	13 993	10 047	718	1 103	490	426	15 096	10 962	74 274	1968
Länsnotarien 1	Hårds v 61-111	1969	176	13 992	10 096	722	1 097	487	494	15 089	11 078	74 777	1969
Summa			**1 441**	**117 192**	**86 278**	**736**	**11 862**	**9 963**	**3 468**	**129 054**	**99 709**	**670 594**	
ÖSTERVÄRN (B-läge) Karthänvisning P 3													
Svante 19	Ringg 1-5		108	4 091	3 753	917	3 733	4 362		7 824	8 114	65 680	1930/45
	Lundav 2 - 6												1996/99
	Ö Förstadsg 60-62												1930
Yngve 1	Lundav 15		10	1 300	909	699	269	240		1 569	1 149	9 002	1930
	Höstg 31												
Summa			**118**	**5 391**	**4 662**	**865**	**4 002**	**4 602**		**9 393**	**9 263**	**74 682**	
ÖSTRA SORGENFRI (B-läge) Karthänvisning O-P 4-5													
Degeln 6	Sorgenfriv 40-42	1974							5		5	1 656	1973
Hejaren 17	Torekovsg 1-3		50	3 686	3 294	894	1 065	884		4 751	4 178	32 706	1983
	Arildsg 2												
	Spånehusv 83												
Hängbjörken 1	Båstadsg 6	1963	36	2 307	1 896	822	59	28	150	2 366	2 074	15 186	1963
Linden 1	Nobelv 121	1938/82	32	2 524	2 035	806	71	29		2 595	2 064	32 905	1975/79
Linden 2	Nobelv 119	1937/82	25	1 997	1 603	803	647	540		2 644	2 143	(7) Lin-den 1	
Sorgenfri 1	Båstadsg 4	1955	282	14 858	12 990	874	1 094	766	166	15 952	13 922	99 222	1955
	Sorgenfriv 27-35												
Sorgenfri 4	Sorgenfriv 37-39	1967	105	7 605	6 323	831	363	272	302	7 968	6 898	50 461	1967
	Ö Farmv 28												
Sorgenfri 5	Spånehusv 66	1972	88	6 708	5 755	858	715	563	42	7 423	6 360	48 014	1972
Styrkan 18	Bodekullsg 52	1949	24	1 438	1 174	817				1 438	1 174	8 334	1949
Vänligheten 3	Sorgenfriv 41	1967	68	5 069	4 248	838	144	38	153	5 213	4 439	32 903	1967
	Ö Farmv 28												
Vänligheten 4	Sorgenfriv 43-45	1973	128	8 856	7 812	882	256	165		9 112	7 977	61 242	1973
Summa			**838**	**55 048**	**47 131**	**856**	**4 414**	**3 286**	**819**	**59 462**	**51 235**	**382 629**	
Totalt MKB Fastighets AB			**21 287**	**1 442 262**	**1 284 537**	**891**	**156 305**	**137 408**	**28 051**	**1 598 567**	**1 449 996**	**11 153 814**	

1. Ombyggnad = genomgripande yttre och inre ombyggnad.
2. Bruksvärdeshyror inkl vakanta objekt, hyresnivå 2008-01-01.
3. Hyrorna avser bruksvärdeshyror. Boenderabatter som utgår på grund av de nya bruksvärderingarna (Malmömodellen) på för närvarande 2 126 Tkr/mån) redovisas ej.
4. Uthyrningsbar yta exklusive garage och P-platser.
5. Kontrakterade hyror plus bedömda marknadshyror för vakanta objekt, hyresnivå 2008-01-01 I hyresbeloppet ingår även av MKB använda kontors- och verkstadslokaler motsvarande en beräknad marknadshyra på ca 11 Mkr/år.
6. Total årshyra inkl garage och P-platser, hyresnivå 2008-01-01.
7. Fastigheterna är samtaxerade.
8. Tomträtt.

Våra fastigheter

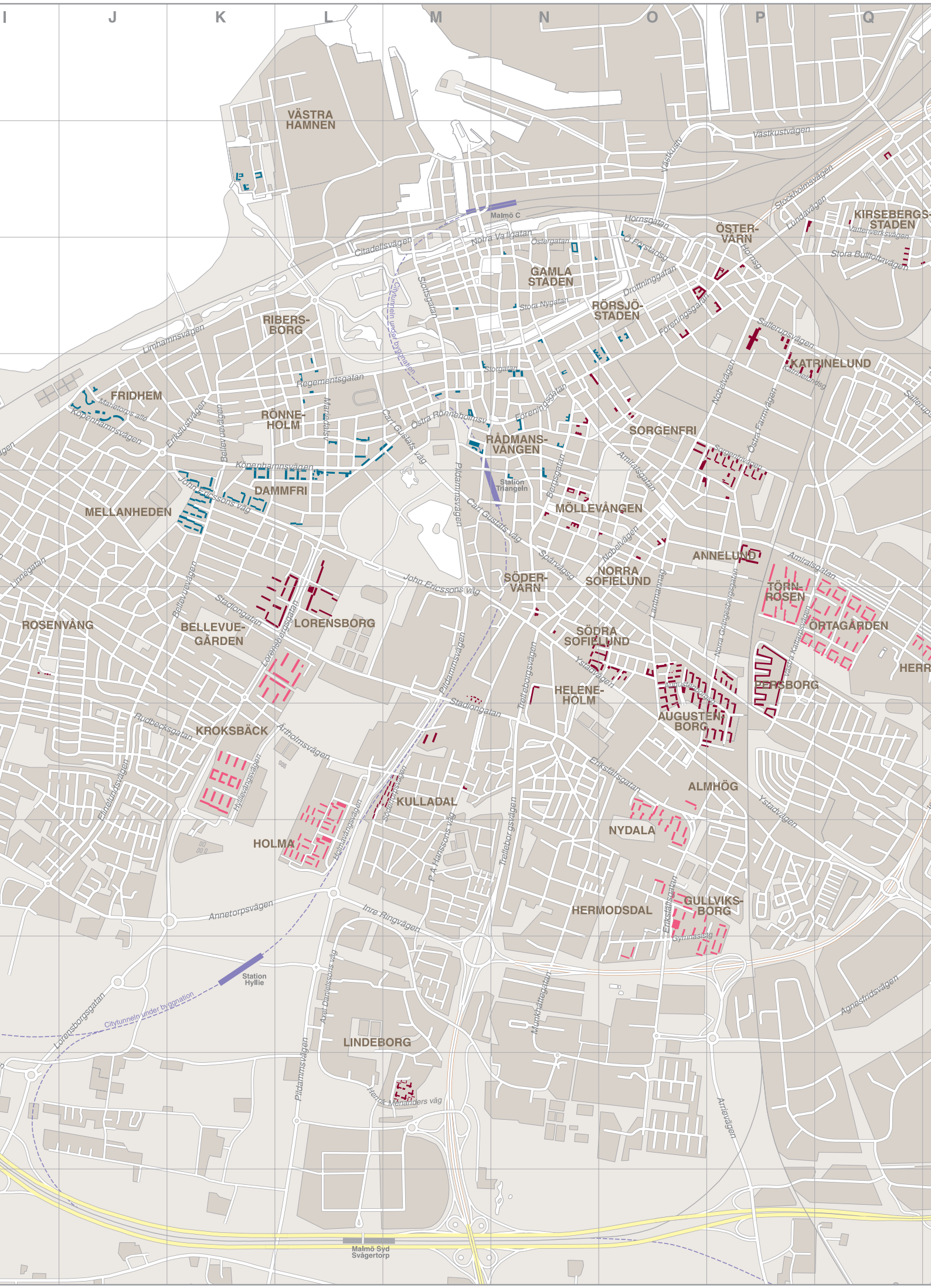


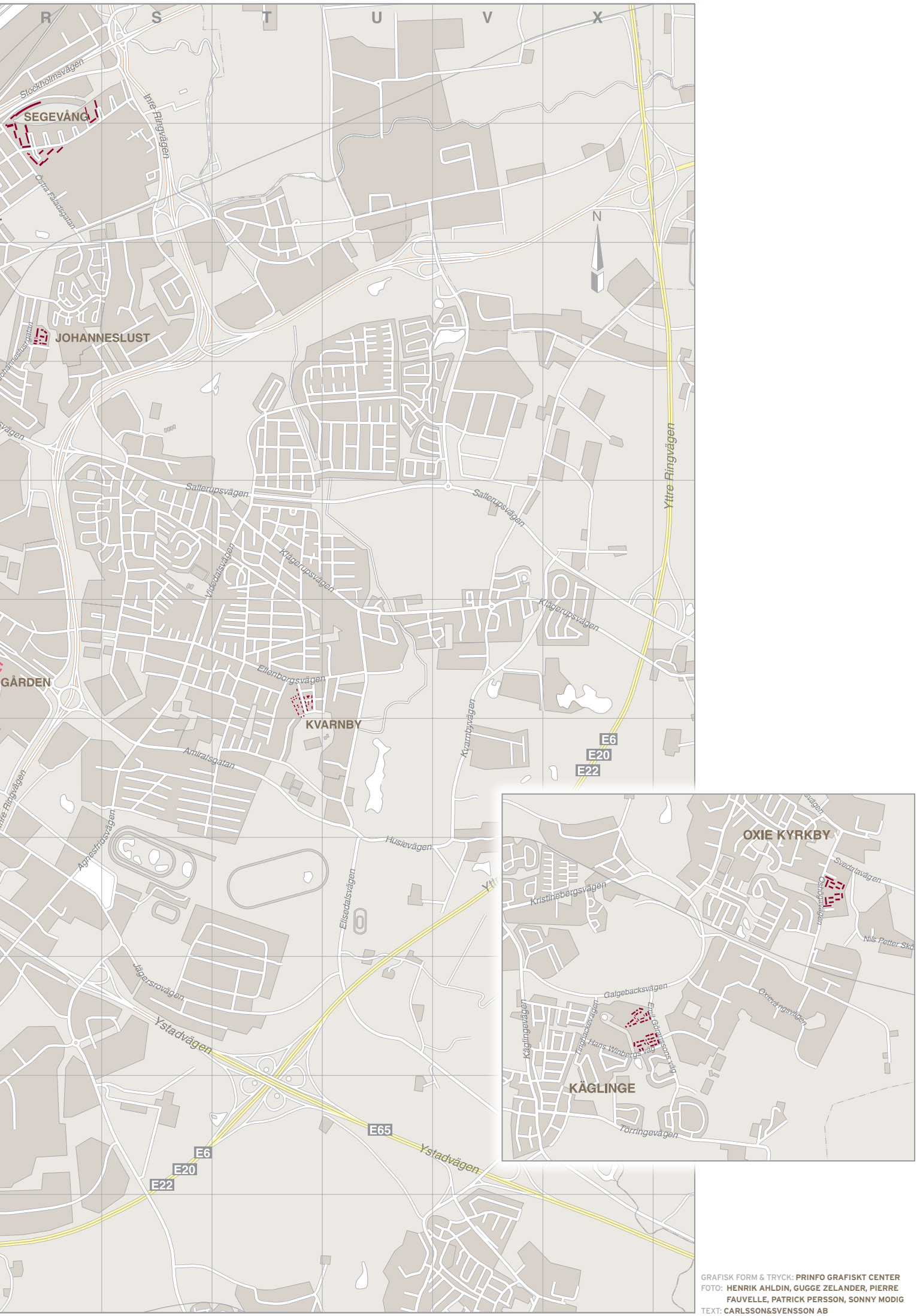
Lägesfördelning (uthyrningsbar yta, bostäder och lokaler)



0 1.0 km

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

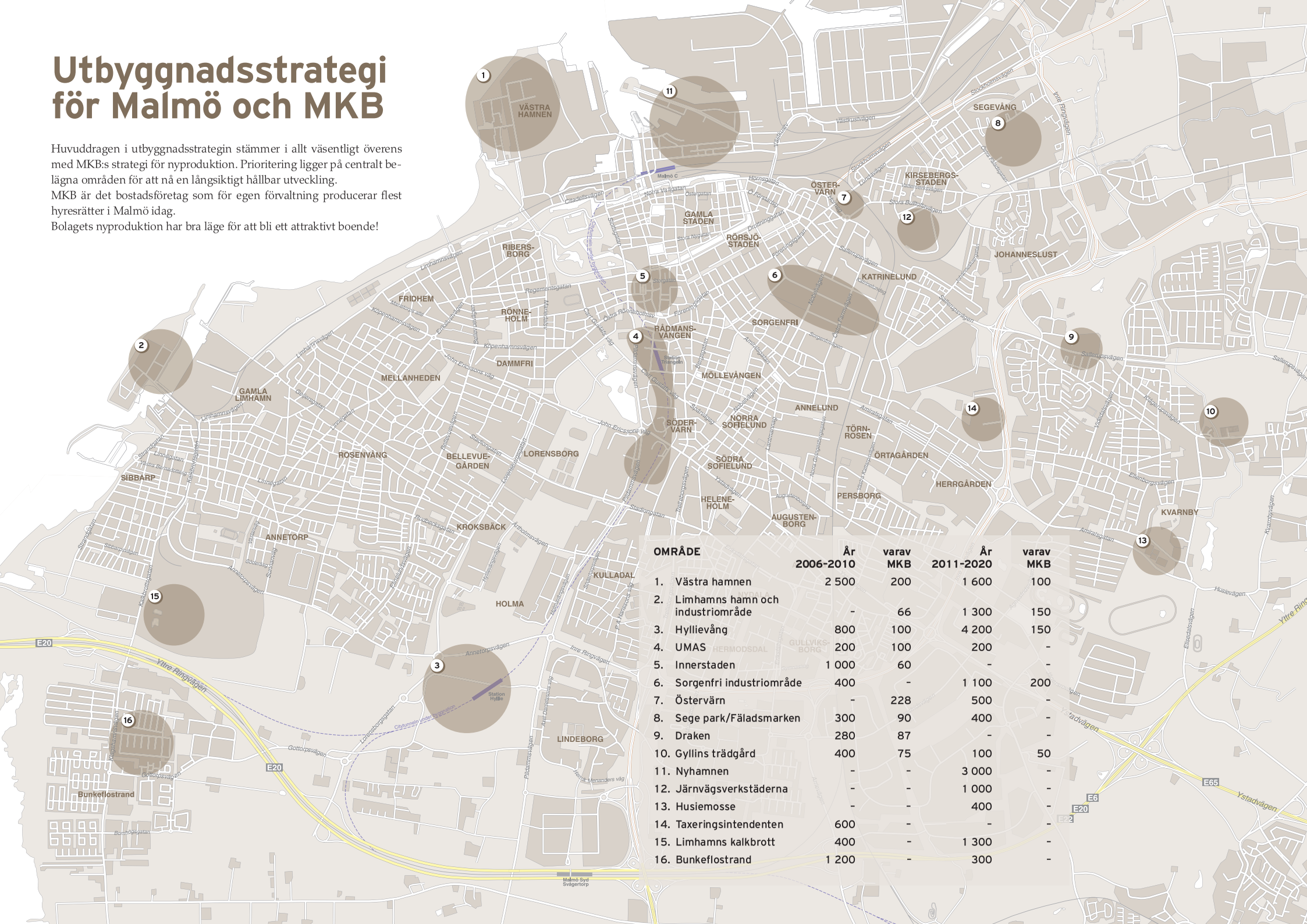

I
J
K
L
M
N
O
P
Q
VÄSTRA HAMNEN
Malmö C
Citadellsvägen
Norra Varvsgatan
Östergatan
Hörnsgatan
Ö Farstadsg
Hörnsg
Drottninggatan
Stora Nygatan
Slottsgatan
Citytunneln under byggnation
GAMLA STADEN
RÖRSJÖ-STADEN
ÖSTER-VARN
Föreningsgatan
Stockholmsvägen
Lundavägen
KIRSEBERGS-STADEN
Vattenverksvägen
Stora Bullforhnsvägen
Sallerupsvägen
KATRINELUND
Katrinelundsg
Nobelvägen
Östra Farmvägen
Limhamnsvägen
RIBERS-BORG
Regementsgatan
Storgatan
FRIDHEM
Mariebergsalle
Köpenhamnsvägen
Erikslustvägen
Bellevuevägen
RÖNNE-HOLM
Malmöstadsv
Carl Gustafs väg
Östra Rönneholmsv
RÅDMANS-VÄNGEN
SORGENFRI
Sorgenfrivägen
Amiralsgatan
Station Triangeln
Pildammsvägen
Bergsgatan
DAMMFRI
John Ericssons väg
MELLANHEDEN
MÖLLEVÅNGEN
Spårvägsg
ANNELUND
Linnégatan
SÖDER-VARN
NORRA SOFIELUND
Lantmannag
TÖRN-ROSEN
Stadiongatan
ROSENVÄNG
BELLEVUE-GÅRDEN
LORENSBORG
Lorensborgsgatan
SÖDRA SOFIELUND
Norra Grängesbergsgatan
Västra Kattegatsvägen
ÖRTAGÅRDEN
HERR
Ystadvägen
HELENE-HOLM
Trelleborgsvägen
Amiralsgatan
PERSBORG
AUGUSTEN-BORG
Rudbecksgatan
KROKSBÄCK
Årtholmsvägen
Eriksfältsgatan
ALMHÖG
Ellenholmsvägen
Hillevågsvägen
KULLADAL
Sjöbrinksvägen
Holmahamnsvägen
NYDALA
HOLMA
P.A. Hanssons väg
HERMODSDAL
GULLVIKS-BORG
Gymnasieg
Annetorpsvägen
Inre Ringvägen
Station Hyllie
Lorensborgsgatan
Citytunneln under byggnation
Axel Danielssons väg
Munkhattegatan
Agnesfridsvägen
LINDEBORG
Pildammsvägen
Henrik Menanders väg
Arrievägen
Malmö Syd
Svågertorp



GRAFISK FORM & TRYCK: **PRINFO GRAFISKT CENTER**
FOTO: **HENRIK AHLDIN, GUGGE ZELANDER, PIERRE FAUVELLE, PATRICK PERSSON, SONNY MODIG**
TEXT: **CARLSSON&SVENSSON AB**

Utbyggnadsstrategi för Malmö och MKB

Huvuddragen i utbyggnadsstrategin stämmer i allt väsentligt överens med MKB:s strategi för nyproduktion. Prioritering ligger på centralt belägna områden för att nå en långsiktigt hållbar utveckling.
MKB är det bostadsföretag som för egen förvaltning producerar flest hyresrätter i Malmö idag.
Bolagets nyproduktion har bra läge för att bli ett attraktivt boende!



OMRÅDE	År 2006-2010	varav MKB	År 2011-2020	varav MKB
1. Västra hamnen	2 500	200	1 600	100
2. Limhamns hamn och industriområde	-	66	1 300	150
3. Hyllievång	800	100	4 200	150
4. UMAS	200	100	200	-
5. Innerstaden	1 000	60	-	-
6. Sorgenfri industriområde	400	-	1 100	200
7. Östervärn	-	228	500	-
8. Sege park/Fäladsmarken	300	90	400	-
9. Draken	280	87	-	-
10. Gyllins trädgård	400	75	100	50
11. Nyhamnen	-	-	3 000	-
12. Järnvägsverkstäderna	-	-	1 000	-
13. Husiemosse	-	-	400	-
14. Taxeringsintendenten	600	-	-	-
15. Limhamns kalkbrott	400	-	1 300	-
16. Bunkeflostrand	1 200	-	300	-

MKB Fastighets AB
Box 50405, 202 14 Malmö, Adlerfelts väg 3.
Tel 040-31 33 00. Telefax 040-22 05 22.

www.mkbfastighet.se