

AFFÄRSPLAN
ÅRSREDOVISNING
HÅLLBARHETSRAPPORT

2020





INNEHÅLL

INTRODUKTION	3 - 7
KORT FRÅN VD	3
KORT OM MKB OCH VÅR ROLL I STADEN	4
MALMÖ - VÅR MARKNAD	6
MKBs VERKSAMHETSSTYRNING	8 - 17
VÅRA KUNDER	10
VÅRA MEDARBETARE	12
VÅR VERKSAMHET	14
VÅR EKONOMI	17
KÄLLOR	19

I affärsplanen för 2020 redogör vi för bolagets långsiktiga riktlinjer och konkreta verksamhetsmål. Vi beskriver också vilka våra utmaningar och möjligheter är samt hur vi kommer arbeta för att nå målen för 2020.

KORT FRÅN VD HELA MALMÖ VÄXER

Som allmännyttigt bostadsbolag är MKBs roll att utveckla och förvalta bostäder för alla som vill bo i Malmö. Vår vision "Hem för var och en" innebär ett ansvar att erbjuda prisvärda och hållbara bostäder i välskötta och attraktiva bostadsområden runt om i hela staden.

Malmö fortsätter att locka nya invånare. Prognoser pekar mot att vi år 2050 kommer vara fler än en halv miljon invånare i staden. Detta innebär också fortsatt stark efterfrågan på bostäder. MKB är ett allmännyttigt bostadsbolag och är som Malmös största bostadsbolag en viktig aktör på stadens bostadsmarknad. Det är en roll som vi tar på största allvar. Den sträcker sig från att bygga ett varierat utbud av nya bostäder, som kan efterfrågas av många, till att skapa och upprätthålla attraktiva och trygga bostadsområden.

Under de senaste åren har MKB omdanats på flera sätt. Det har varit en intensiv period under vilken vi haft en hög tillväxt genom nyproduktion. Vi har under de fem senaste åren byggt fler än 3 000 nya bostäder och vårt bestånd har ökat med närmare 15 procent. MKB som verksamhet har vuxit och vi har blivit fler kollegor. Vi har etablerat nya rutiner för att hantera och integrera den omfattande nyproduktionen. Samtidigt har vi utvecklat vår goda kundservice, vår nära förvaltning och vårt bosociala arbete.

För mig är det högsta prioritet att vi fortsätter arbeta för att skapa trygga, jämlika och integrerade områden i vår stad. MKB kan och bör ta en viktig roll i stadens utveckling genom vårt bosociala engagemang. Som ägare och förvaltare av hela bostadsområden har vi också stora möjligheter att arbeta med och påtagligt påverka förutsättningarna i olika delar av staden. Våra kunder vittnar om att vårt förvaltnings- och trygghetsarbete gör skillnad och de trygghetsmätningar vi gör visar på en starkt känsla av upplevd trygghet. Trots det ser jag fortfarande utmaningar. Under 2019 har vi upprättat en stiftelse tillsammans med fastighetsbolaget Trianon och vissa av dess delägare. Den är, tillsammans med alla de sociala aktiviteter som initieras i våra bostadsområden, en väsentlig del av det fortsatta långsiktiga arbetet för att bryta segregation och främja goda uppväxtförhållanden. Det ska bidra till bättre framtidsförutsättningar för barn och ungdomar i vår stad.

Tack vare många engagerade och dedikerade medarbetare har MKB under de senaste åren framgångsrikt kunnat upprätthålla en omfattande nyproduktion och vi har inte för avsikt att slå av på takten. För de kommande tre åren planerar vi att färdigställa 2 250 nya bostäder förutsatt att inga väsentliga hinder i vår omvärld sätter käppar i hjulet. En utmaning i arbetet för att nå målet är bristen på byggklar mark. Vi har en nära dialog med staden för att säkerställa att det finns tillräckligt många byggrätter för att tillgodose behovet.

För att nå våra mål är det avgörande att vi också tar oss tid att befästa lärdomar och det vi har uppnått, samt förstärka de satsningar som påbörjats under de senaste årens omdaningsfas. Detta är en viktig del av mitt uppdrag som vd och vi har internt identifierat ett antal områden som kommer att ges ett litet extra fokus under kommande år. Ett av dem är att förena organisationen genom värderingsarbete samt stärkt och tydligt ledar- och medarbetarskap.

Vi på MKB har spännande år framför oss och vi är väl rustade för att arbeta brett med allt från att tillföra nya bostäder till marknaden, till att upprätthålla god service och genomföra sociala insatser i våra områden. De kommande åren kommer vi genom MKBs deläggande i Rosengård Fastighets AB vara delaktiga i förverkligandet av Culture Casbah med nya bostäder och ett torn som nytt landmärke i östra Malmö. I Jägersro kommer vi tillsammans med partners arbeta med att bygga en helt ny stadsdel. Stadsutvecklingsområden som fängelset i Kirseberg, Kampen, Lindängen och Södra Nyhamnen samt kvarter som Heliotropen och Spiran är bara några exempel på spännande arbeten som ligger framför oss liksom omfattande förtätningsprojekt i Holma och Bellevuegården. Vi kommer göra allt vi kan för att erbjuda prisvärt och hållbart boende för alla som vill bo i vårt fina Malmö.

Marie Thelander Dellhag
VD, MKB Fastighets AB

MÅLOMRÅDEN

MÅL FÖR 2020

VÅRA KUNDER

– Vi är kundernas första val

» Nöjd Kund-Index, NKI minst 70

VÅRA MEDARBETARE

– Vi är inkluderande och passionerade

» Nöjd Medarbetar-Index, NMI minst 70

VÅR VERKSAMHET

– Vi erbjuder prisvärt och hållbart boende

» Bygga 2 250 lägenheter till 2022
» Minska direkt klimatpåverkan (CO₂) per lägenhet med 98 procent jämfört med 2015 och fortsätta verka för klimatneutralitet i boendet och byggandet

VÅR EKONOMI

– Vi har kraft att utveckla för framtiden

» Uppnå ett resultat på 314 miljoner kronor

24 579

LÄGENHETER
(23 815)

1 033

**KOMMERSIELLA
LOKALER**
(1 038)



1 AV 6

MALMÖBOR BOR HOS MKB

MKBs VISION

Hem för var och en

AFFÄRSIDÉ

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

MKBs KÄRNVÄRDEN

Modiga: Vi står upp för det vi gör och för grundläggande värderingar.

Vi utmanar invanda tankar och vågar prova nya saker.

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

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

MALMÖ STADS ÄGARIDÉ FÖR MKB

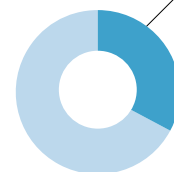
"En väl fungerande bostadsmarknad är en viktig grundförutsättning för stadens tillväxt och välfärd. MKBs roll är att genom innovativ och förebildlig förvaltning, investeringsaktivitet, hyressättning m.m. stödja en sådan utveckling. Social och miljömässig hållbarhet ska vara viktiga element i verksamheten.

Verksamheten ska baseras på långsiktighet och affärsmässighet."

MARKNADSANDELAR

MKB

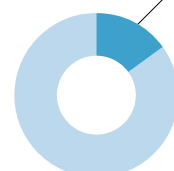
32%



MKBs marknadsandel av hyresrätter i Malmö

MKB

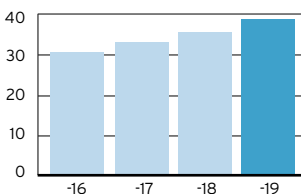
14%



MKBs marknadsandel av det totala bostadsbeståndet i Malmö

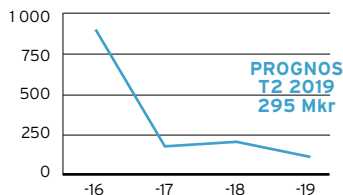
MARKNADSVÄRDE

(mdr)



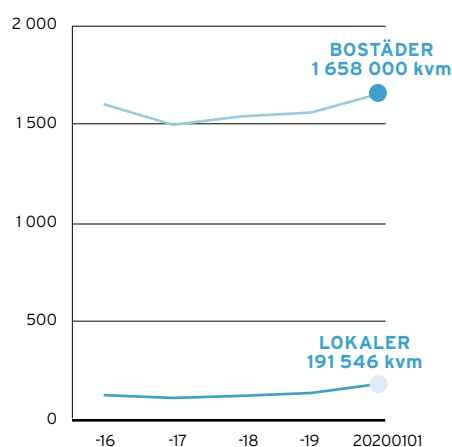
RESULTAT EFTER FINANSNETTO

(mkr)



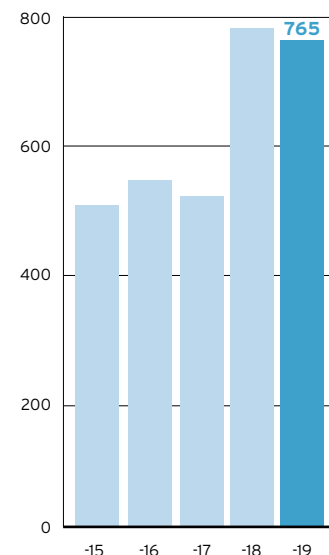
FASTIGHETSINNEHAV

(1000-tals kvm)



FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER

(antal)



OM MKB OCH VÅR ROLL I STADEN

MKBs ROLL I STADEN

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

I kraft av sin storlek och sitt ägarförhållande har MKB ett särskilt ansvar för bostadsmarknaden i Malmö och bolaget är

en betydelsefull aktör i ett av stadens viktigaste uppdrag, att ha en väl fungerande bostadsmarknad. MKB arbetar med olika stadsutvecklingsprojekt och producerar årligen flertalet nya bostäder. Idag bor en av sex Malmöbor hos MKB. Bolaget äger 31 procent av hyresrättsmarknaden, vilket är 14 procent av den totala bostadsmarknaden i Malmö. MKB ska vara en aktör som fortsätter att bidra till fler hyresbostäder på Malmös bostadsmarknad. Vid årsskiftet 2019/2020 pågick nyproduktion av cirka 1 000 lägenheter.

MALMÖ STADS VERKSAMHETSINRIKTNING

I Malmö stads budget för 2020 lyfts mål och inriktningar för kommunen och dess verksamhet. Malmö stad framhåller i budgeten att MKB berörs av målområdena En god organisation samt Stadsutveckling och klimat. MKBs prioriteringar och satsningar ligger väl i linje med målen i kommunfullmäktiges målområden. I modellen återges målområdena i Malmö stads budget för år 2020 samt de kommunfullmäktigemål som MKB har direkt ansvar för och arbetar utifrån.

MALMÖ STADS VERKSAMHETSINRIKTNING

EN GOD ORGANISATION

MKB har ansvar för och direkt påverkan på följande kommunfullmäktigemål:

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

UTBILDNING OCH ARBETE

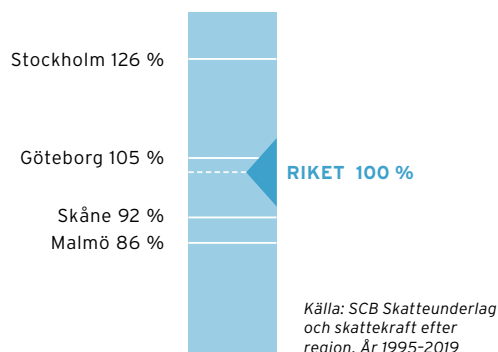
STADSUTVECKLING OCH KLIMAT

TRYGGHET OCH DELAKTIGHET

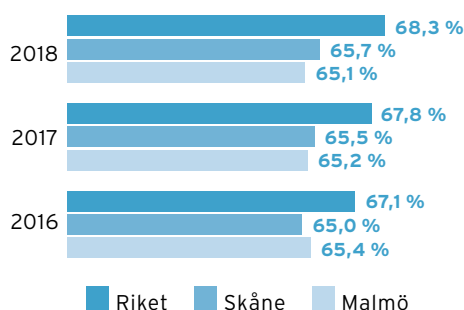
MKB har ansvar för och direkt påverkan på följande kommunfullmäktigemål:

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

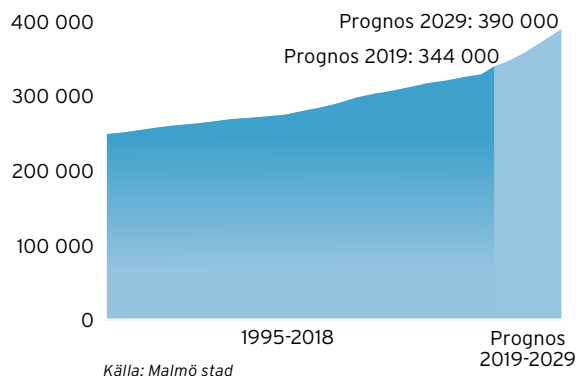
SKATTEKRAFT 2019



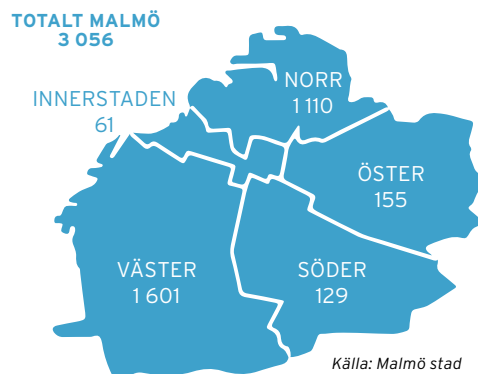
SYSSELSATTA 15-74 ÅR I PROCENT AV BEFOLKNINGEN, 2016-2018



MALMÖS BEFOLKNING SAMT PROGNOSEN TILL 2029



ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER I MALMÖ FÖRDELAT PÅ STADSOMRÅDE 2018

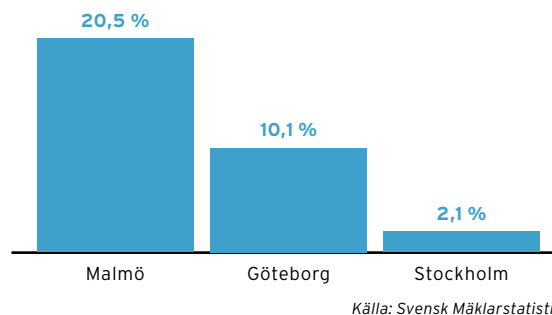


FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER 2018 I MALMÖ EFTER BYGGHERRE

Byggherre	Antal lägenheter
MKB Fastighets AB	783
Ikano Bostad AB	357
Skanska Sverige AB & Skanska Hyresbostäder AB	317
Magnolia/Storebrand Fastigheter AB	280
Riksbyggen Ekonomisk förening & Bonum	278
NCC Construction AB & Bonava	213

Källa: Malmö stads Lägesrapport, mars 2019 & MKB Fastighets ABs Årsredovisning 2018

PRISUTVECKLING PÅ BOSTADSRÄTTER, 2016- OKT 2019



FEM STÖRSTA TRANSAKTIONERNA I MALMÖ DECEMBER 2018-DECEMBER 2019

Fastighet	Köpare	Säljare	Köpeskillning (Mkr)	Delområde	Läge	Typ
11 fastigheter	Fastighets AB Trianon	Willhem AB	900	Hermosdal	C	Bostäder
Gångtappen 1	Länshem Skåne	Wihlborgs	720	Västra Hamnen	A	Kontor
14 fastigheter	Willhem	PP Pension	600	Slottsstaden, Gamla Staden, Rörslöjstaden	A	Bostäder
Ungdomsbostäder	Fastighets AB Trianon	Willhem AB	435	Sorgenfri	B	Bostäder/lokaler
Sejen 3	Vasakronan	Skanska	430	Universitetsholmen	A	Kontor
Multihuset	Fastighets AB Trianon	NCC	425	Limhamn	A	Handel/Samhäl (vård-central)/Bostäder/Kontor/Parkering

MALMÖ - VÅR MARKNAD

EN UNG STAD MED VÄXANDE BEFOLKNING

Malmö är en stad som attraherar många nya invånare. Universitetet och ett rikt utbud av aktiviteter lockar framför allt unga att flytta till Malmö. Staden är utnämnd till Sveriges yngsta och snabbast växande storstad, med 48 procent av befolkningen under 35 år och en befolkningsökning på 1,6 procent år 2018. I slutet av 2019 förväntas det bo cirka 344 000 personer i Malmö och år 2029 är det beräknade befolkningstalet 390 000 invånare. Största inflyttningsgruppen under 2018 var de i åldrarna 20-25, vilket har varit en genomgående trend de senaste fyra åren. Trots det förväntas gruppen 16-19 år vara den snabbast växande med en ökning på 40 procent fram till 2029. Gruppen 80-89 år ökar också kraftigt. Fram till 2029 förväntas gruppen öka med cirka 30 procent. Över hälften av hushållen (51 procent) består av ensamstående och ensamstående föräldrar.

Malmöns befolkningsökning och lägre medelålder beror delvis på urbansiseringen där fler unga väljer att flytta in till storstäder som Malmö för studier och arbete. En annan förklaring är att Malmö där till har ett positivt födelsenetto. Befolkningstillväxten förväntas till stor del vara koncentrerad till nybyggnadsområdena Hyllie (särskilt Hyllievång), Centrum (särskilt Västra hamnen) och Limhamn-Bunkeflo (särskilt Limhamns hamnområde).

Om mindre än 30 år beräknas Malmö vara en halvmiljonstad. Malmö stad har därför gjort bedömningar hur tillgänglighet på samhällsservice, antalet bostäder och mobilitet i staden ska anpassas. Ambitionen är att nyttja alla stadens ytor effektivt för att fortsätta förtäta staden.

SATSNINGAR PÅ INFRASTRUKTUR KNYTER IHOP STADEN OCH REGIONEN

Malmö har med sitt geografiska läge en stor betydelse för rörligheten och tillväxten i Öresundsregionen. Många aktörer ser därför potential i att investera i Malmö och regionens framtid. Efter att Öresundsbron invigdes för 20 år sedan har flera infrastruktursatsningar genomförts. Citytunneln och Kontinentalbanan, med en ny station på Rosengård, är två färdigställda projekt som har inneburit enklare och snabbare pendling mellan Malmö, Trelleborg, Ystad och Köpenhamn samt mellan stadens östra och västra delar.

Storstadspaketet som är en del av Sverigeförhandlingen är ett pågående projekt i Malmö för att öka kollektivtrafiken och förbättra tillgängligheten i staden. Projektet är en stor satsning för ett växande Malmö och blir den största satsningen sedan Citytunneln. Fram till 2031 ska Malmö stad bygga fyra nya MalmöExpresslinjer och anlägga sammanlagt tre mil nya cykelbanor. Lommabanan innebär byggandet av nya mötesspår för att göra det möjligt med tätare pågatågstrafik från Kävlinge via Lomma till Malmö. Pågatågstrafiken förs in i Malmö via Citytunneln, Öresundsbanan och Kontinentalbanan och bidrar därmed även till förbättrad resandeservice inom Malmö.

Andra infrastrukturella satsningar är Fehmarn Bält-förbindelsen mellan Danmark och Tyskland som beräknas stå färdig 2028. Tunnelns syfte är att lösa rådande flaskhalsar och binda ihop Skandinavien med kontinenten. Restiden kommer kortas ned avsevärt, resor mellan Malmö och Hamburg förväntas ta cirka 3 timmar. Förväntningarna är att förbindelsen kommer leda till nya affärsmöjligheter för företag och ökad rörlighet i regionen.

FORTFARANDE EN STABIL OCH AKTIV FASTIGHETSMARKNAD

Transaktionsaktiviteten i Malmö indikerar ett fortsatt intresse för fastighetsmarknaden. Under 2018 låg transaktionerna i Malmö på 12 miljarder kronor, av de totalt 150 miljarder som omsattes i hela Sverige.

Under de senaste åren har nyproduktionen av kontor huvudsakligen varit fokuserad till Hyllie men med viss byggnation även i Västra hamnen. Staden planerar fortsätta att öka utbudet av kommersiella lokaler. I Nyhamnen, som ligger i anslutning till Malmö Centralstation, pågår utbyggnad och området förväntas på sikt växa till en tät blandad stadsdel med 12 000 - 16 000 nya arbetsplatser.

Nyproduktion i centrala delar av staden bidrar till ökade hyresnivåer i det kommersiella beståndet. Hyresnivån i AA-lägen i Malmö har gått från 2 600 kronor per kvadratmeter och år till 3 000 kronor. Även bostadsrättspriserna i Malmö fortsätter att öka. I Malmö har priserna ökat med 20,5 procent sedan 2016, medan de i Stockholm och Göteborg har ökat 2,1 respektive 10,1 procent. Malmö har fortfarande i genomsnitt lägre pris per kvadratmeter, 30 300 kronor jämfört med Stockholm på 72 598 kronor och Göteborg på 48 915 kronor.

ARBETSMARKNAD OCH NÄRINGSLIV VISAR FRAMTIDSTRO

De senaste 30 åren har Malmö genomgått ett skifte från industristad till tjänstestad vilket periodvis har bidragit till en instabil arbetsmarknad, men över tid inneburit en positiv utveckling och framtidstro. Enligt prognosen är 65,1 procent sysselsatta i Malmö vilket är under rikssnittet på 68,3 procent. Utvecklingen av antalet förvärvsarbetande i Malmö mellan åren 2007 och 2017 visar en ökning på 22 procent, vilket är mer än Göteborg på 17 procent och nästan i nivå med Stockholm på 23 procent. I Malmö startades 2 902 nya företag under 2018 och under åren 2019-2020 beräknas 17 400 nya jobb skapas i Skåne. Framstegen syns marginellt i skattekraften som ligger på 86 procent 2019 jämfört med 85 procent 2018.

AFFÄRSPLANEPROCESS

UTGÅNGSPUNKTER FÖR MKB_s VERKSAMHET

ÄGARDIREKTIV
& BOLAGSORDNING

VISION

AFFÄRSIDÉ

UTVECKLING
& OMVÄRLD

MALMÖ STADS STYRANDE DOKUMENT
Program, planer & policys

MKB_s STYRANDE DOKUMENT
Policys och riktlinjer

FOKUSOMRÅDEN

Kundresan

Bosocialt arbete

Stark
nyproduktion

Nya bostäder
med rimlig
hyresnivå

Besluts-
processer,
roller
och mandat

Medarbetarskap,
chefs-
och ledarskap

Intern
kommunikation

AFFÄRSPLAN

VÅRA KUNDER

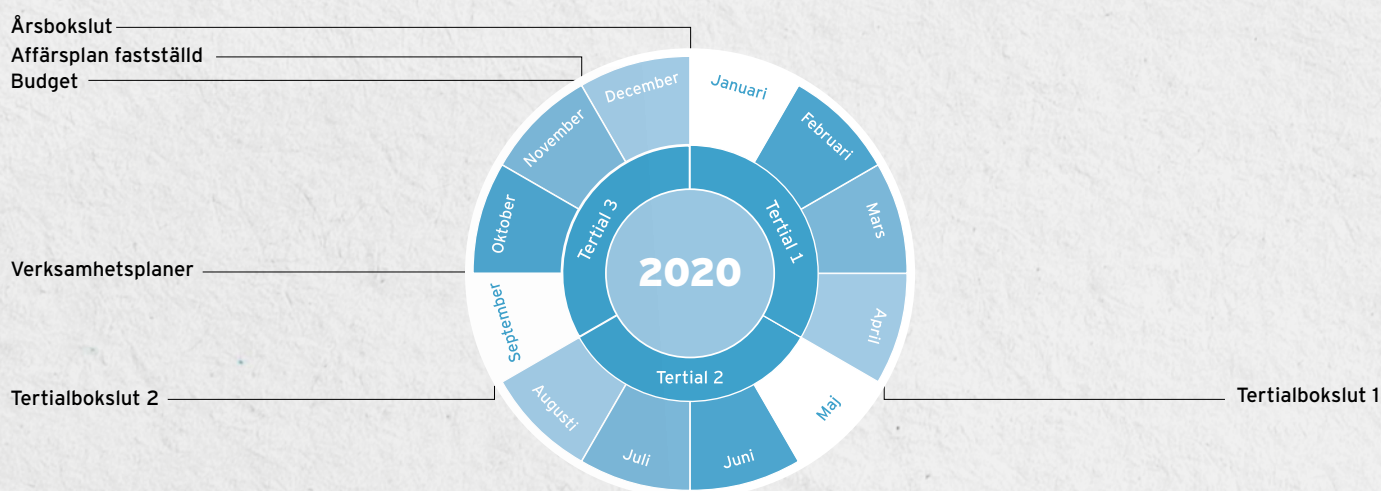
VÅRA MEDARBETARE

VÅR VERKSAMHET

VÅR EKONOMI

VERKSAMHETSPLANER UTIFRÅN ORGANISATIONSSTRUKTUR

KÄRNVÄRDEN - MODIGA, ENKLA OCH TILLSAMMANS



VÅR VERKSAMHETSSTYRNING

MKBs verksamhet är målstyrd. Styrdokument bestämmer mål och inriktning för verksamheten. Det övergripande styrdokumentet är ägardirektiven. Utifrån ägardirektiven samt grundlig analys av förutsättningar i omvärlden – utmaningar och möjligheter – tas en årlig affärsplan fram. Den utgör underlag för förvaltningens och övriga avdelningars verksamhetsplaner.

Affärsplanen beskriver bland annat de fyra målområden som banar väg mot vår målbild - Våra kunder, Våra medarbetare, Vår

verksamhet och Vår ekonomi. Inom varje område har vi satt ett övergripande strategiskt mål och varje år formulerar vi operativa måltal för respektive område. Måluppfyllelsen mäter vi bland annat genom enkäter till hyresgäster och medarbetare samt via ekonomiska nyckeltal.

Utöver de fyra målområdena har även ett antal fokusområden valts ut. Syftet är att under 2020 göra extra framsteg på dessa områden som är särskilt viktiga för fortsatt måluppfyllnad.

MÅLOMRÅDEN/MÅL	MÅLTAL 2020
VÅRA KUNDER – Vi är kundernas första val	» Nöjd Kund-Index, NKI minst 70
VÅRA MEDARBETARE – Vi är inkluderande och passionerade	» Nöjd Medarbetar-Index, NMI minst 70
VÅR VERKSAMHET – Vi erbjuder prisvärt och hållbart boende	» Bygga 2 250 lägenheter till 2022 » Minska direkt klimatpåverkan (CO ₂) per lägenhet med 98 procent jämfört med 2015 och fortsätta verka för klimatneutralitet i boendet och byggandet
VÅR EKONOMI – Vi har kraft att utveckla för framtiden	» Uppnå ett resultat på 314 miljoner

VÅRA KUNDER

- VI ÄR KUNDERNAS FÖRSTA VAL

MÅLOMRÅDEN/MÅL

MÅLTAL 2020

VÅRA KUNDER

– Vi är kundernas första val

» Nöjd Kund-Index, NKI minst 70

MKB har en hög kundnöjdhet och det är vi stolta över. Vi vill vara ett bolag med bostäder och bostadsområden som människor trivs i. Det innebär att vi löpande arbetar för att stärka tillgänglighet och service samt skapa trygga och välskötta områden.

SAMHÄLLET GÅR MOT STÖRRE KRAV PÅ TILLGÄNGLIGHET

Precis som många andra i vårt samhälle använder MKBs kunder i större utsträckning digitala verktyg i sin vardag och har därmed ökade krav på tillgänglighet och snabb återkoppling. Rapporten "Svenskarna och internet 2019" visar att 98 procent av befolkningen har tillgång till internet och 88 procent av de svenska hushållen känner sig delaktiga i det digitala samhället.

För att förbättra kundens helhetsupplevelse i relationen till oss arbetar vi med att definiera och utveckla kundresan – från det första mötet en kund har med oss till den dag kunden flyttar. Arbetet är en väsentlig del av insatserna i vårt fokusområde *Kundresan*. Under 2020 kommer vi bland annat utveckla de digitala mötespunkter som vi har identifierat i processen. Samtidigt som samhället går mot ökad digitalisering är det fortsatt viktigt för oss på MKB att vara fysiskt närvarande lokalt. Vi vill inte medverka till en ökad klyfta mellan de som är digitala och de som ännu inte använder denna teknik.

I takt med att önskemål och krav på tillgänglighet och snabb återkoppling ökar är det viktigt att tydliggöra vilka förväntningar våra kunder kan ha på oss. Under 2020 kommer vi att intensifiera vår varumärkeskommunikation för att förtydliga vårt erbjudande till kunderna.

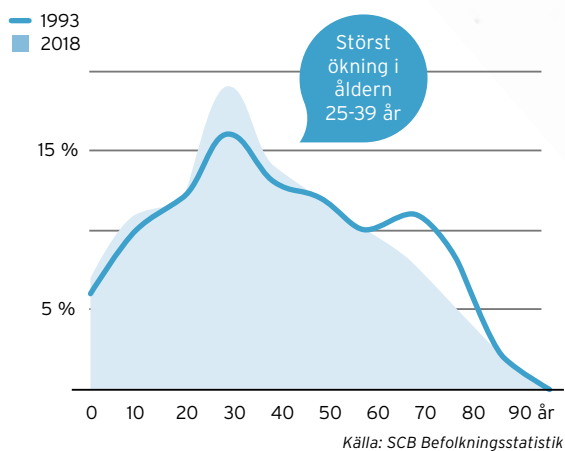
TRYGGHET STÄRKER ETT OMRÅDE PÅ FLERA SÄTT

Trygghet är en grundläggande faktor för många i valet av bostadsområde. I BRÅs Nationella Trygghetsundersökning från 2019 uppger 28 procent att de känner sig otrygga eller att de till följd av otrygghet undviker att gå ut ensamma i sitt bostadsområde under sena kvällar. Polisens Trygghetsmätning från 2018 visar att 21 procent av Malmöborna har utsatts för våld, stöld eller skadegörelse, vilket är en procentenhet färre än 2017.

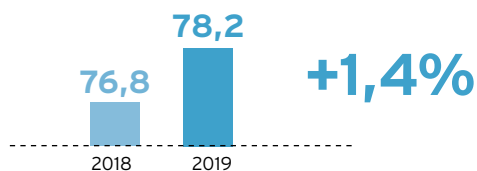
Våra kunders upplevda trygghet mäts i MKBs årliga kundenkät. Sedan förra året har den upplevda tryggheten ökat med 1,4 procentenheter i beståndet som helhet, vilket är en signifikant förbättring.

Vi arbetar med olika aktiviteter för att våra bostadsområden ska vara trygga. Det inkluderar en nära förvaltning där MKBs husvärdar dagligen rör sig i bostadsområdena samt sociala aktiviteter som

BEFOLKNINGENS ÅLDERSFÖRDELNING I MALMÖ



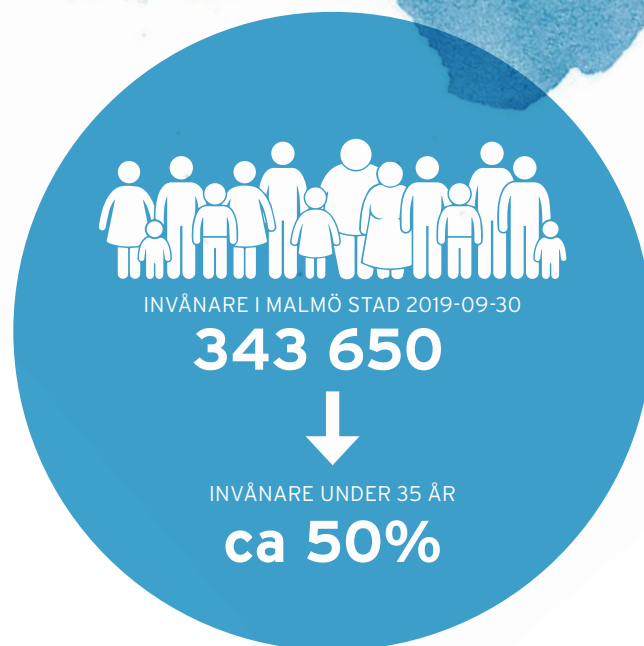
MKBs KUNDERS UPPLEVDA TRYGGHET, %



skapar liv och rörelse i ett område. Under 2020 kommer MKB fortsätta att testa en serviceapp som också ska fungera som en digital mötesplats för våra kunder i syfte att skapa kortare startsträcka för gemenskap samt öka tryggheten i ett område. Vi kommer under 2020 också lägga särskild vikt kring utveckling av utemiljöerna i våra bostadsområden för att stärka tryggheten och trivselen.

Under fem år har MKB varit aktiv medlem i föreningen Fastighetsägare Sofielund. Föreningen grundar sig på Business Improvement District (BID) som är en samverkansmodell med huvudsyfte att arbeta för en långsiktig stabilitet, attraktivitet och trygghet i staden. BID Sofielund är framgångsrik och har under 2019 tilldelats första pris i den svenska brottsförebyggande deltävlingen till European Crime Prevention Award (ECPA). Under 2020 kommer ett liknande projekt att påbörjas för området kring Möllevångstorget.

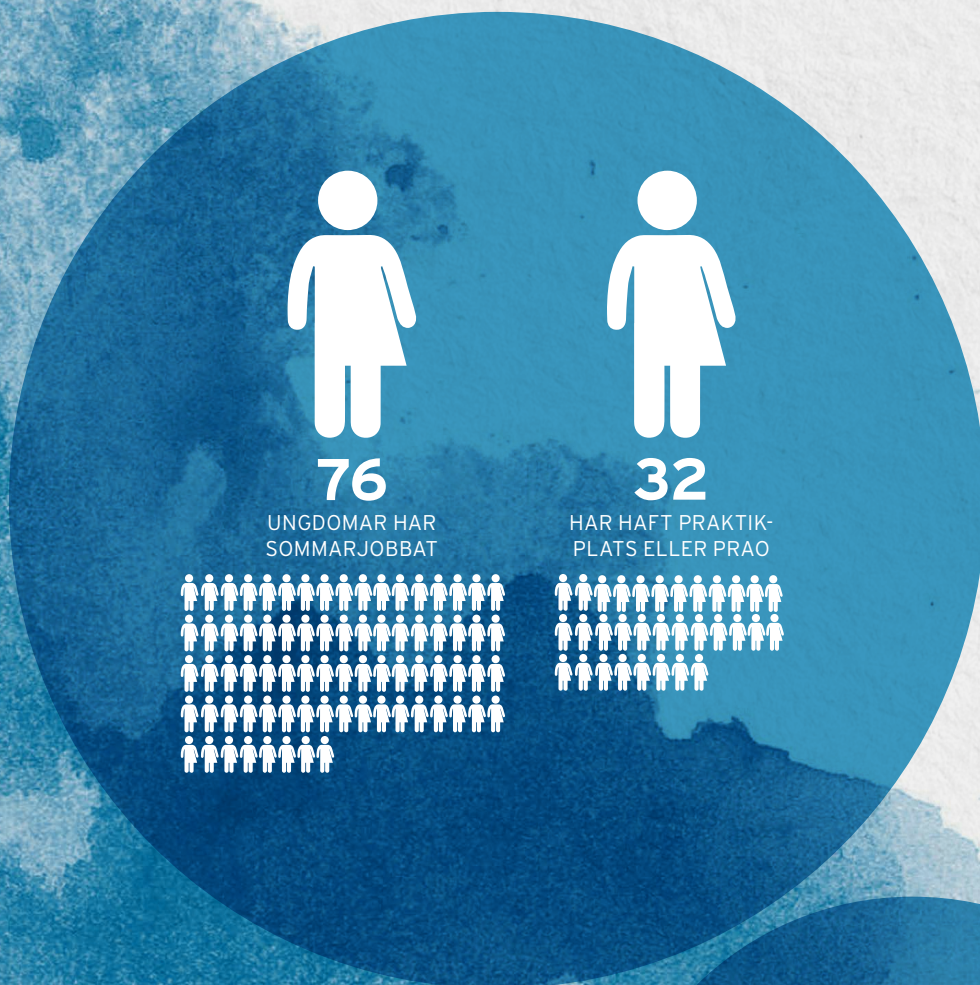
MKB äger och förvaltar drygt 1 000 kommersiella lokaler. Våra lokaler ska bidra till en positiv stads- och områdesutveckling med ökad trygghet och ett bra serviceutbud för bolagets hyresgäster såväl som övriga Malmöbor. Under 2020 kommer vi att arbeta än mer med interaktion mellan lokalverksamheter och boendekunder för att skapa liv och rörelse i områden, vilket bidrar till att stärka tryggheten.



Enligt den offentliga utredningen SOU 2017:86 är de största problemen med oriktiga hyresförhållanden, som exempelvis olovlig andrahandsuthyrning, den upplevda otryggheten i ett område och att lägenheter inte frigörs. Det arbete som MKB påbörjade under 2019 för att komma tillrätta med olovlig andrahandsuthyrning och minska förekomsten av oriktiga hyresförhållanden har varit framgångsrikt. Vårt arbete har under året återfört 190 lägenheter till den öppna bostadsmarknaden i Malmö. Under 2020 kommer vi fortsätta att arbeta intensivt för att frigöra fler lägenheter.

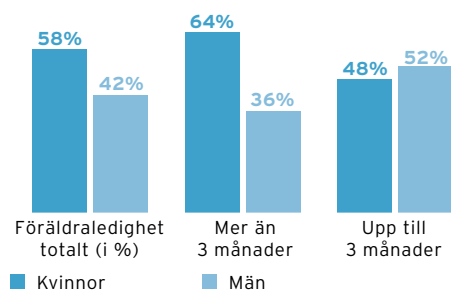
SVERIGES MEST NÖJDA STUDENTER

Malmö är en ung stad, nära hälften av alla Malmöbor är under 35 år. Malmö universitet bidrar till att locka unga till staden och under 2019 hade universitet 24 000 studenter inskrivna. MKB bidrar till studentstadens attraktivitet genom att tillhandahålla 1 167 studentlägenheter och under 2020 beräknas ytterligare drygt 90 studentlägenheter att bli färdiga. Under 2019 visade kundundersökningen Nöjd Studbo att vi för andra året i rad har Sveriges mest nöjda studenter. MKB kommer framöver att samverka med staden kring hur Malmö kan fortsätta att utvecklas som studentstad.



PERSONAL

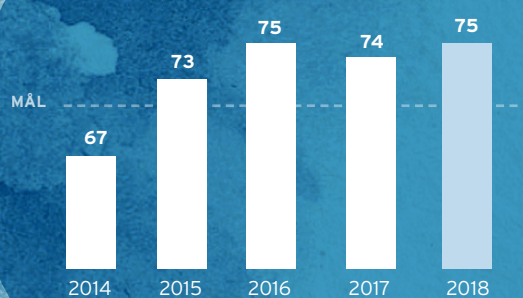
FÖRÄLDRALEDIGHET (JANUARI-OCTOBER 2019)



MEDELÅLDER

45 år
(46)

NÖJD MEDARBETAR-INDEX MKB



VÅRA MEDARBETARE

- VI ÄR INKLUDERANDE OCH PASSIONERADE

MÅLOMRÅDEN/MÅL

MÅLTAL 2020

VÅRA MEDARBETARE

– Vi är inkluderande och passionerade

» Nöjd Medarbetar-Index, NMI minst 70

MKBs framgång bygger på engagerade och kompetenta medarbetare. Alla som arbetar på MKB är viktiga i arbetet mot visionen att skapa hem för var och en. Vi vill vara en attraktiv arbetsplats där våra medarbetare trivs och utvecklas och dit nya medarbetare söker sig.

FORTSATT STOR RÖRLIGHET OCH EFTERFRÅGAN PÅ ARBETSMARKNADEN

Trots signaler om att de senaste årens höga nyproduktion av bostäder planar ut under 2019-2020 består bristen på arbetskraft inom bygg- och fastighetsmarknaden. Arbetsförmedlingen samt branschorganisationen Innovationsföretagen konstaterar i sina prognoser att ombyggnationer samt investeringar i lokaler och infrastruktur kommer bidra till fortsatt stark efterfrågan på arbetskraft.

Arbetskraftens rörlighet håller i sig vilket gör det viktigt för oss att under 2020 fortsätta arbeta för att vara en attraktiv arbetsgivare och för att effektivisera introduktionen av nya medarbetare. Det handlar om att ha effektiva metoder för att spara och överföra kunskap, samt etablera och dokumentera rutiner för detta. Därtill kommer vi att vidareutveckla och digitalisera introduktionsprocessen för nya medarbetare. Det mentor- och adeptprogram som vi införde under 2019 kommer att utvidgas under 2020.

ATTRAKTIV ARBETSPLATS GENOM FOKUS PÅ MEDARBETAR- OCH LEDARSKAP

Rörlighet och konkurrens på arbetsmarknaden ställer krav på gott "arbetsgivarskap" och gott ledarskap. Vi måste arbeta aktivt med ledarskapsfrågor och medarbetarutveckling för att behålla och attrahera kvalificerade medarbetare. Det arbetet är relevant inom MKBs fokusområde *Medarbetarskap, chefs- och ledarskap*.

MKBs medarbetare har och tar ett stort ansvar för relationen till våra kunder men även för relationen till varandra som kollegor. Under 2020 kommer vi diskutera och precisera vad det innebär att vara medarbetare på MKB, vad vi kan förvänta oss av våra medarbetare och vad de kan förvänta sig av bolaget.

MKB har stort fokus på att utveckla ledarskapet för att möta förändrade krav på vad som är gott arbetsgivarskap. Enligt rapporten *Framtidens ledarskap* från Ledarna och Almega, drivs kraven av globalisering och digitalisering. Kraven påverkar arbetsinnehåll såväl som hur och när arbete behöver utföras. Vi vill ge medarbetare möjlighet att kompetensutvecklas internt, bland annat genom utbildningsprogrammet *Personligt ledarskap* som kommer fortsätta under 2020. MKB har under flera år haft traineeprogram för ingenjörer och har sett goda resultat utifrån detta. Under 2020 vill vi bredda traineeprogrammet till att även omfatta andra områden, exempelvis ekonomi och upphandling, i syfte att hitta unga talanger som kan utvecklas inom bolaget.

För att effektivt och löpande kunna arbeta med att utveckla MKB som arbetsplats ska vi se över hur bolaget mäter medarbetarnöjdhet. Under 2020 planerar vi att gå från att mäta medarbetarnöjdhet en gång per år till att implementera mer frekventa pulsmätningar för att snabbare läsa av och följa resultaten över tid.

ALLA SKA KÄNNA SIG VÄLKOMNA PÅ MKB

I arbetet med att utveckla medarbetar- och ledarskapet på MKB ingår fortsatt även att stärka den inkluderande arbetsmiljön genom hela organisationen. MKB har under flera år arbetat med inkludering. Vid årsskiftet 2016/2017 blev vi det första HBTQ-certifierade bostadsbolaget i Sverige och under 2020 är det dags att förnya certifieringen. De senaste åren har en stor del av det inkluderande arbetet varit fokuserat på att stärka medarbetarnas kunskap kring olika funktionsvariationer. Precis som under 2019 kommer bolaget under 2020 att fokusera på att öka kunskapen om psykisk ohälsa.

För att känna sig inkluderad, men också för att öka stoltheten och trivselen, är det viktigt att alla medarbetare förstår och ser sin del i helheten. Nästa år är just *Intern kommunikation* ett av fokusområdena inom MKB. MKB kommer under 2020 att öka fokus på affärsmannaskap för att skapa tydlighet i roller samt engagemang för bolaget.

VÅR VERKSAMHET

- VI ERBJUDER PRISVÄRT OCH HÅLLBART BOENDE

MÅLOMRÅDEN/MÅL

MÅLTAL 2020

VÅR VERKSAMHET

– Vi erbjuder prisvärt och hållbart boende

- » Bygga 2 250 lägenheter till 2022
- » Minska direkt klimatpåverkan (CO₂) per lägenhet med 98 procent jämfört med 2015 och fortsätta verka för klimatneutralitet i boendet och byggandet.

MKB vill erbjuda prisvärda och hållbara bostäder som kan efterfrågas av många. Vi har en hög nyproduktionstakt som vi avser fortsätta att hålla. Samtidigt som vi bygger nytt stärker vi stadens sociala och miljömässiga hållbarhet. Dessa satsningar bidrar till ett attraktivare Malmö, men ger även affärsmässiga fördelar så som exempelvis nöjdare kunder, ökat fastighetsvärde och effektivare förvaltning.

FORTSATT HÖG NYPRODUKTIONSTAKT

Malmö är en attraktiv stad som växer i hög takt och de kommande tio åren beräknas befolkningstalet ha ökat med 14 procent till 390 000 invånare.

Bostadsbyggandet i Malmö har varit starkt de senaste åren. Enligt Malmö stads lägesrapport beviljades bygglov för 4 900 bostäder 2018. Samma år färdigställdes över 3 000 bostäder och över 3 800 bostäder påbörjades. MKB är den aktör som har flest bostäder i produktion. Trots den höga nyproduktionstakten kan många grupper inte ta del av de nya bostäderna då de saknar ekonomiska möjligheter. Nybyggnation av bostäder som många har råd att bo i är en framtidsfråga för staden och något som MKB arbetar dedikerat med i ett särskilt fokusområde - *Nya bostäder med rimlig hyresnivå*. Vår ambition är att kunna erbjuda nyproducerade bostäder i alla segment med en tyngdpunkt på låg till rimlig hyresnivå.

Trots signaler om en dämpad konjunktur kommer MKB under 2020 att fortsätta ha en hög nyproduktionstakt. Vårt mål är att färdigställa 2 250 lägenheter fram till 2022 och arbetet med bibehållen hög produktionstakt är en del av fokusområdet *Stark nyproduktion*. Den dämpade konjunkturen kan medföra lägre byggkostnader, vilket skulle underlätta vårt arbete med att erbjuda prisvärt boende. Vi kommer även fortsätta nyttja investeringsstödet i den mån det är möjligt för att hålla nere hyresnivåerna i nyproduktion.

Byggbar mark är en särskilt viktig fråga för MKB för att kunna bibehålla vår höga nyproduktionstakt. I nuläget finns en utmaning i att säkerställa byggrätter för att motsvara MKBs nyproduktionsmål för treårsperioden. Under 2020 kommer vi fortsätta arbeta i nära dialog med Malmö stad kring processer och planering. För att minska ledtider och korta tiden fram till byggstart i utvalda projekt kommer arbete med byggplanering i viss utsträckning ske parallellt med stadens detaljplanearbete. Ett annat sätt att snabbt tillföra nya bostäder på marknaden är att fortsätta identifiera lokaler som kan omvandlas till bostäder i vårt befintliga bestånd. Det arbetet kommer att fortsätta under 2020.

MKB har under åren framgångsrikt byggt bostäder som är attraktiva för våra kunder. För att trygga attraktiviteten idag men även framöver måste vi under året stärka den interna dialogen och erfarenhetsutbytet, men även ta in extern kunskap kring hur kunder vill bo. Vi kommer därför arbeta vidare med marknads- och målgruppsanalyser inför varje byggprojekt. Under 2020 kommer vi exempelvis vidareutveckla vår kundenkät till inflyttade i nyproduktion med frågor som rör planlösning och utemiljö.

ÖKAT FOKUS PÅ SOCIAL HÅLLBARHET

MKB arbetar för att skapa ett tryggare och trivsammare boende för alla våra kunder. Oavsett vilket område man bor i ska alla ges lika möjlighet till en livsmiljö där de kan känna samhörighet och utvecklas. Vi kommer under 2020 fortsätta utvidga bolagets arbete inom ramen för fokusområdet *Bosocialt arbete*. Fokus kommer bland annat vara att på ett mer systematiskt sätt sprida framgångsrika aktiviteter och lärdomar till fler delar i verksamheten. Tillsammans med Malmö universitet och kommunägda Förvaltnings AB Framtiden i Göteborg har vi startat ett forskningsprogram kring hur allmännyttiga bostadsbolag bidrar till att främja en hållbar och jämlik stad. Samarbetet kommer att fortsätta under 2020.

En rapport som stiftelsen The Global Village och SCB släppte 2019 visar att två av tre invånare som bor i utsatta områden är yngre än 45 år. Som en del av MKBs satsning om 100 miljoner kronor på trygghetsskapande och sociala insatser har vi tillsammans med Fastighets AB Trianon bildat en allmännyttig stiftelse med fokus på att förbättra barns förutsättningar och uppväxtvillkor. Stiftelsen ska under 2020 och framåt stödja civilsamhället och idéburna organisationers arbete på Rosengård, Lindängen, Hermodsdal och Nydala.

Malmö har en högre andel unga och arbetslösa jämfört med andra storstäder. Genom att ha rimliga inkomstkrav och acceptera bland annat etableringsstöd och försörjningsstöd som inkomst vid uthyrning bidrar MKB till en mer inkluderande och öppen bostadsmarknad. Fler privata fastighetsägare behöver emellertid ta ett större ansvar och välkomna hyresgäster med bland annat försörjningsstöd för att motverka segregation och utanförskap.

Malmö stads befolkningsprognos visar att andelen äldre i staden ökar. Totalt förväntas gruppen 80-89 år växa med 32 procent fram till 2029. För att möjliggöra för fler äldre att bo kvar i våra lägenheter arbetar vi med trygghet i hemmet, bland annat i samarbete med Malmö stad. Kommunens Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltning har exempelvis bemannat ett av våra seniorboenden i Nydala. Syftet med bemanning på boendet är att arrangera aktiviteter och möten för att fånga upp äldre som lever ensamma. Projektet har visat goda resultat och kommer att utökas 2020.

STORA KLIV INOM EKOLOGISK HÅLLBARHET

Klimatförändringar är en fråga som är högt prioriterad globalt och nationellt. I Parisavtalet har världens länder slagit fast att den globala temperaturökningen ska hållas väl under två grader och att man ska sträva efter att begränsa den till 1,5 grader. Enligt FN:s klimatpanel IPCC behöver utsläppen av växthusgaser minska med omkring 45 procent till 2030 och vara på noll senast 2050 för att målet ska uppnås.

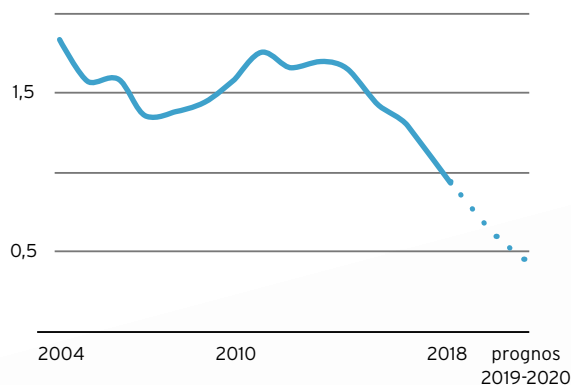
Malmö stad har som mål att bli Sveriges klimatsmartaste stad. För att minska klimatpåverkande utsläpp kommer det krävas genomgripande förändringar i planeringen och byggandet av staden samt vilka val vi gör. MKBs klimatarbete utgår från tre områden. Vi påverkar klimatet dels genom påverkan från vår egen drift och dels från byggprocessen när vi bygger nya bostäder. Vi påverkar också indirekt klimatet genom vilka val våra kunder gör i sin vardag. MKB kontrollerar inte dessa utsläpp, men vi kan påverka dem genom att ge kunderna möjlighet till att välja hållbara alternativ.

Klimatåtgärder pågår och har sedan många år utgjort en strategisk del av verksamheten på MKB. Våra ambitioner för hållbar energianvändning är höga. MKB har exempelvis tecknat ett avtal om 100 procent förnybar fjärrvärme från och med 2020. Tillsammans med satsningarna på minskad energianvändning, kommer detta leda till att vi 2020 ska nå målet att minska vår direkta klimatpåverkan med 98 procent per lägenhet jämfört med 2015, det vill säga en nästan klimatneutral drift. Under 2019 fördubblade vi antalet solceller i vårt bestånd. Vi planerar att fortsätta öka antalet solcellsanläggningar avsevärt fram till 2022.

Ett stort fokus framöver kommer att vara på byggprocessens klimatpåverkan. Utmaningen att kombinera hög byggtakt och klimatfrågor gör att vi måste stärka våra samarbeten, konsekvent följa upp ställda miljökrav och reflektera över byggmaterial. Genom att MKB har anslutit sig till Allmännyttans klimatinitiativ och LFM30, lokalt initiativ för bygg- och anläggningssektorn, kan vi gemensamt med andra i branschen påskynda omställningen för att bli klimatneutrala senast 2030. I arbetet ska MKB under 2020 ta fram en handlingsplan för utsläpp från byggprocessen, där klimatkalkyler för byggmaterial ingår. Därtill är fokus under 2020 på att följa upp våra leverantörers arbete för att dels säkerställa uppnådda miljökrav, dels se över förbättringsmöjligheter i framtida avtal.

Klimatpåverkan från våra kunders transporter är en väsentlig del av MKBs indirekta klimatpåverkan. Vi satsar fortsatt på att ge våra kunder förutsättningar för hållbar mobilitet i form av laddningsstationer för elbilar, lådcykel- och bilpooler och cykelparkering.

DIREKT KLIMATPÅVERKAN (TON/LGH)



MKBs NYPRODUKTION 2019

765

LÄGENHETER

STADSUTVECKLING

MKB har de senaste tre åren byggt totalt fler än 2 000 lägenheter. Vi bygger och har byggt bostäder i utvecklingsområden som Limhamn, Sorgenfri och Hyllie men även förtätat i befintliga bostadsområden runt om i staden. Målet är att vi de kommande tre åren ska fortsätta bidra till att utveckla staden genom att bibehålla en hög nyproduktionstakt och bygga ytterligare 2 250 nya lägenheter. För att nå målet är några av MKBs strategier att fortsätta förvärva färdiga byggrätter över hela staden samt överväga alla möjligheter till förtätning i befintligt bestånd.

HELIOTROPEN, JOHANNESLUST

I Johanneslust i östra Malmö har MKB under 2019 förvärvat en fastighet med 19 000 kvadratmeter markareal med en gällande detaljplan för industriändamål. Det är bolagets andra förvärv av möjliga byggrätter i östra Malmö. MKB har påbörjat arbetet med en ny detaljplan för att möjliggöra byggande av bostäder på fastigheten. En giltig detaljplan bör kunna vara på plats så att cirka 175 hyresrätter ska kunna vara inflyttningsklara i början av 2023.

MALMÖ CENTRALFÄNGELSE

Malmö Centralfängelse innebär exploateringsmöjligheter i östra Malmö med närhet till både Värnhem och Östervärn. För att bygga bostäder på området krävs en detaljplaneändring. Volymstudier visar möjliga byggrätter motsvarande omkring 325 nya lägenheter.

HOLMA

Holmastan är ett samarbete mellan MKB och Malmö stads Fastighets- och gatukontor. I Holmastan finns planer på att bygga kontorslokaler, två förskolor samt fler än tusen nya bostäder. MKB är den aktör som kommer att bygga den största andelen av bostäderna. Detaljplanen beräknas antas under 2020. Den nya bebyggelsen knyter an till gröna Holma och skapar en ny årsring där Holma kommer att förstärkas med ett varierat utbud av bostäder.

AMIRALSSTADEN OCH CULTURE CASBAH

Stadsutvecklingsprojektet Amiralsskansen ska tillföra nära 2 000 nya bostäder i närheten av Rosengårds station. I det samägda bolaget Rosengård Fastighets AB vill MKB bidra till att Rosengård utvecklas och knyts närmare centrum, bland annat genom det unika projektet Culture Casbah. Projektet ska i ett första skede tillföra 200 nya bostäder och 30 lokaler, bland annat genom ett torn som blir östra Malmös nya landmärke. I projektets senare skede beräknas ytterligare hundratals bostäder tillföras i närområdet.

HOPPET - JÄGERSRO

På marken där Jägersro travbana idag är belägen kommer Malmö på sikt att få en ny modern stadsdel med uppemot 5 000 nya bostäder, och ett nytt hästsportcentrum. Under 2019 har MKB bildat ett nytt bolag med Skanska Sverige AB och Tornet Bostadsproduktion AB. Ambitionen är att börja bygga i området vid årsskiftet 2024/2025. Det blir en mix av flerfamiljshus med bostadsrätter och hyresrätter, radhus och eventuellt kollektivboende. Kommersiell verksamhet och offentlig service ska också finnas för att göra den nya stadsdelen levande.

VÅR EKONOMI

- VI HAR KRAFT ATT UTVECKLA FÖR FRAMTIDEN

MÅLOMRÅDEN/MÅL

MÅLTAL 2020

VÅR EKONOMI

– Vi har kraft att utveckla för framtiden

» Uppnå ett resultat på 314 miljoner

MKB är ett allmännyttigt fastighetsbolag med lönsam och finansiellt stabil verksamhet. Stabiliteten och ett positivt resultat ger oss utrymme att fortsätta bygga nya bostäder, förvalta beståndet med hög klass och investera i våra medarbetare.

SNABBT VÄXANDE VERKSAMHET KRÄVER STÖD OCH TRANSPARENS

Fram till 2029 beräknas befolkningen i Malmö öka med totalt 50 000 invånare. Samtidigt bedömer de 12 kommunerna i Stormalmö att det är underskott på bostäder. En bedömning som kommunerna har gjort fyra år i rad. I takt med att Malmö växer som stad och det samtidigt finns en brist på bostäder är det naturligt att även stadens bostadsbolags bestånd och verksamhet växer. Det gör vi dels genom nyproduktion i eget bestånd, dels genom köp av mark för att möjliggöra nyproduktion i utvecklingsområden. De senaste fem åren har MKBs bestånd ökat med närmare 15 procent samtidigt som antalet medarbetare vuxit med omkring 10 procent.

Den ekonomiska stabiliteten skapar trygghet och beredskap för organisationen. Men i en snabbt växande verksamhet behöver stöd och styrning kontinuerligt utvecklas för att verksamheten ska fortsätta fungera effektivt.

Under 2020 kommer vi öka fokus på att stärka det interna affärsmannaskapet. Det kommer utifrån ett ekonomiskt hänseende bland annat innebära att öka medvetenheten om vilken påverkan varje medarbetare har på ekonomin och hur de ekonomiska målen påverkar individens roll i verksamheten.

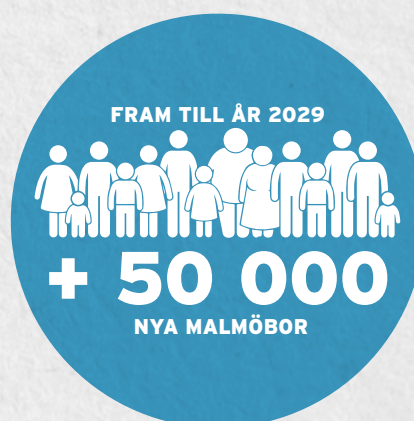
EKONOMISK BEREDSKAP I EN FÖRÄNDERLIG OMVÄRLD

MKBs förutsättningar påverkas precis som många andra verksamheter av politiska beslut, så som investeringsstöd eller eventuella förändringar i kapitalbeskattning. Förutsättningarna påverkas även av förändringar på den finansiella marknaden, som exempelvis konjunkturskiftningar och ränteutveckling.

För att möta interna och externa förändringar gör vi regelbundet analyser och bevakar löpande utvecklingen på det finansiella området. Bolaget arbetar också med ekonomisk styrning och planering som skapar beredskap för att vid behov kunna göra snabba anpassningar. Under 2020 kommer MKB fortsätta att göra anpassningar och styra ekonomiska beslut så att vi minskar risken att omvärldsförändringar får negativ inverkan på de ekonomiska målen.

STÖRRE FOKUS PÅ STRUKTURERAT INNOVATIONSARBETE

MKB driver löpande innovations- och utvecklingsarbete. Inspiration samt många goda idéer och förslag på förbättringar kommer från engagerade medarbetare, leverantörer, samarbetspartners men även som inspiration från övrig omvärld. Innovationsarbetet är viktigt för att öka kund- och affärsnytta men det behövs en bättre strukturerad process för att validera och utveckla idéerna. Vi har därför tagit fram en innovationsprocess som ska stärka arbetet och under 2020 kommer ett Innovationsråd samt ett Innovationsforum ansvara för att diskutera och validera olika utvecklingsmöjligheter.







KÄLLOR

Almega & Ledarna, Framtidens ledarskap juni 2019
Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknaden i Skåne 2019-2020
Boverkets indikationer juni 2019
Boverket Regionala byggbehovsberäkningar 2018-2027
Brå, Nationella trygghetsundersökningen (NTU)
Brå, Pris till brottsförebyggande arbete i socialt område
Fastighetsvärlden, Årets Arkitektkommun 2019: Malmö
FN, Special Report on Global Warming of 1.5°C, 2018 IPCC
Konjunkturinstitutet, Konjunkturuppdatering augusti 2019
Internetstiftelsen, Svenskarna och internet 2019
Malmö stad, Befolkningsstatistik
Malmö stad, Lägesrapport mars 2019
Malmö stad, Malmöläget 2019
Malmö stad, Malmö förbereds för en halvmiljon invånare
Malmö stad, Storstadspaket Malmö
Malmö stad, Urbant flyttmönster
MKB Fastighets AB, Intervjuer
Polisen, Trygghetsundersökning 2018 Polisområde Malmö
Regeringen, Utredningen om åtgärder mot handel med hyreskontrakt, 2018
SCB, Arbetskraftsundersökning (AKU)
SCB, Flyttningar efter region, ålder och kön
SCB, Kommuner i siffror
SCB, Påbörjade lägenheter i nybyggda hus efter region, hustyp och kvartal
SCB, Skatteunderlag och skattekraft efter region
Svensk Mäklarstatistik
The Global Village & SCB, Fakta för förändring 2019
Trafikverket, Citytunneln
Trafikverket, Kontinentalbanan genom Malmö
Trafikverket, Malmö - ramavtal 8
SVEFA, Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter 2019
Sveriges Byggindustrier, Regional byggprognos
Sveriges Byggindustrier, Byggkonjunkturen oktober 2019

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

www.mkbfastighet.se

