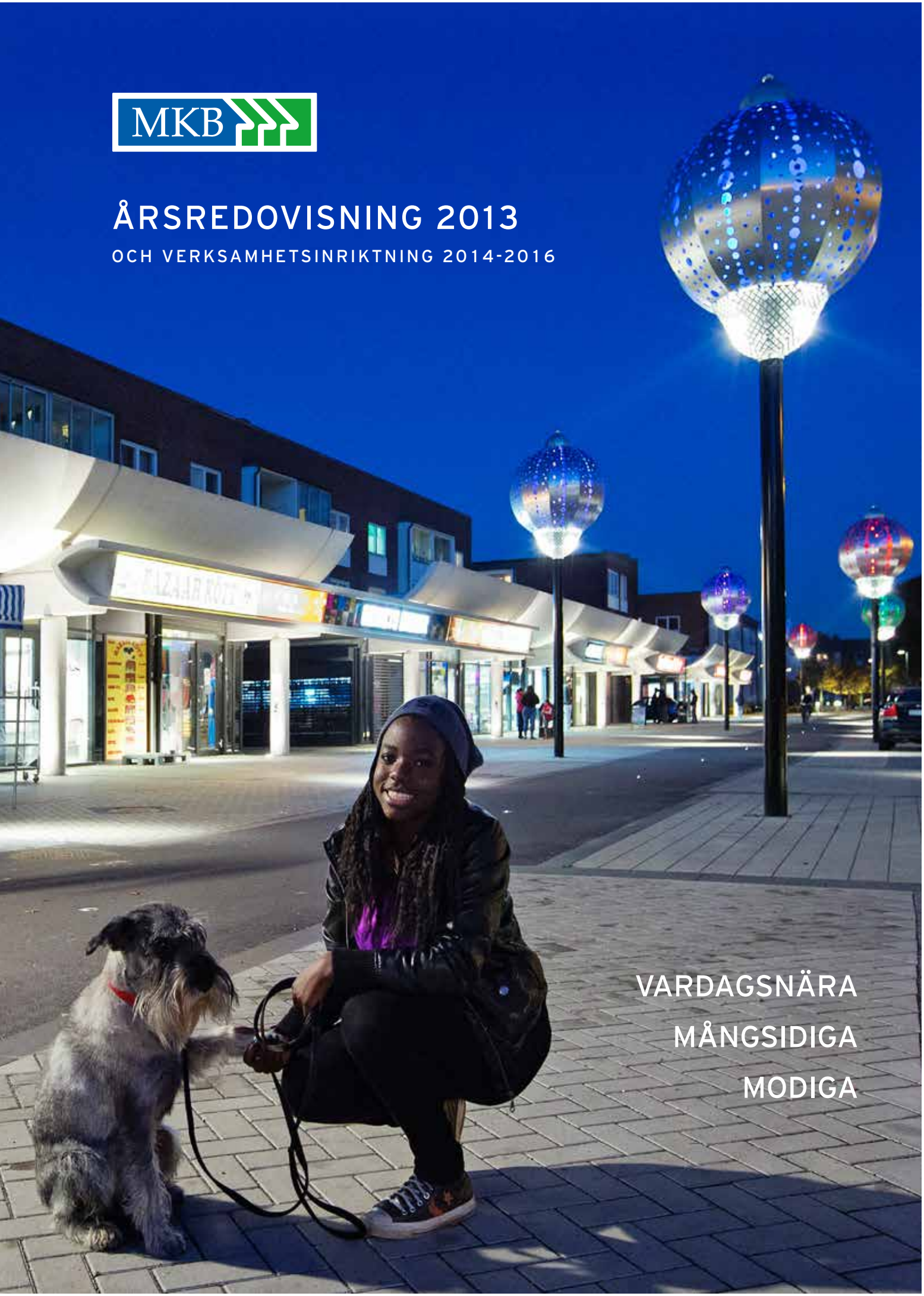
ÅRSREDOVISNING 2013

OCH VERKSAMHETSINRIKTNING 2014-2016



VARDAGSNÄRA
MÅNGSIDIGA
MODIGA

REFLEKTIONER

När jag var liten så brukade jag dagdrömma. Jag kunde fantisera om att jag tog med några kompisar hem för första gången och hur imponerade de blev när det visade sig att jag bodde på... Malmöhus slott!

Andra tänkbara adresser var Frans Suells sommarbostad vid Folkets Park eller Slottsmöllan vid Mölleplatsen. Ja, det var ju inga nybyggen direkt men det var inte så konstigt när man tänker efter. Det fanns inga nybyggda drömbostäder i Malmö på den tiden så jag fick förlita mig på historiska byggnader. Jag minns inte att det byggdes särskilt mycket överhuvudtaget, och det som byggdes var praktiska bostäder med små energisnåla fönster som såg ut som skottgluggar, inte helt olika de på Malmöhus slott faktiskt. Så visst, de kittlade min fantasi men kanske inte på samma sätt som dagens nybyggda drömbostäder gör.

Det verkar som att alla arkitekter nuförtiden har fri tillgång till Krumelurpiller. Det byggs lekfulla, fantasieggande hus som för 30 år sedan skulle ha refuserats för att de var alldeles för orealistiska. Men jag undrar vad dagens barn fantiserar om. Turning Torso eller något annat hus i Västra hamnen? Zlatans hus kanske? Det är ju faktiskt mer realistiskt än mina fantasiadresser. För inte ens Zlatan skulle väl kunna knacka på porten till Malmöhus slott och erbjuda Malmö stad en summa de inte skulle kunna motstå, eller?

När man nyligen frågade elvaåringar om deras drömboende i framtiden så svarade en flicka att hon vill bo i ett "mellanstort" hus på 200 kvadrat i två våningar. Några andra vill bo modernt och miljövänligt där badvatten värms upp av spisens eftervärme och där man har en kryddgård tillsammans med grannarna. Man kan ju tolka svaren som att de här barnen har det ganska bra och därför kan tillåta sig att drömma stort och miljövänligt om framtiden. Det kan till och med vara så att de här barnen redan bor i något annat barns dröm. Att ha ett eget rum där de kan få vara i fred och där det finns studiero.

Bostadsdrömmar skulle kunna vara ett spel där vi flyttar vår spelgubbe fram på en spelplan. När vi är barn kanske vi drömmer om att slå en fyra och flytta in i Zlatans hus. Efter gymnasiet drömmer vi om första lyan, kanske tar vi fem steg framåt och flyttar in i ett kollektiv med kompisarna. Så småningom hamnar vi nära en lekplats och grönområde. Större, sedan mindre. Några slår dubbla sexor och tillbringar vinterhalvåret på varmare breddgrader. Men allt fler unga får på grund av studier och tidsbegränsade projektanställningar stanna kvar på ruta ett. Gång på gång får de upp kortet "Stå över ett slag". Deras drömboende förblir helt enkelt drömmen om en egen bostad.

SUSANNA DZAMIC, RADIOPRATARE OCH KRÖNIKÖR

INNEHÅLL

2013 i korthet 1
VD-ord 2
Affärsidé, mål och strategier 4
Hela Malmö – vår marknad 8

BOENDE FÖR ALLA I MALMÖ 10
Stadsutveckling 12
Nyproduktion 14
Affärsutveckling 18

LÖNSAMHET FÖR HELA MALMÖ 22
Medarbetare 24
Produktivitet 26
Samverkan 30

VI ARBETAR FÖR HELA MALMÖ 34
Sociala investeringar 36
Urban akupunktur 38
Miljö 40

Riskhantering 48
Finansiell riskhantering 50
Fastigheternas värde 52
Resultatstruktur 54
Femårsöversikt 56

ÅRSREDOVISNING 58
Förvaltningsberättelse 60
Resultaträkningar 62
Balansräkningar 63
Eget kapital 64
Kassaflödesanalyser 65
Bokslutskommentarer 66
Noter 67
Förslag till vinstdisposition 70
Revisionsberättelse och Granskningsrapport 71

Översiktlig redovisning enligt IFRS 72
Redovisning enligt IFRS 73
Ägardirektiv 74
Bostadspolitiska mål 2012–2014 75
Bolagsstyrningsrapport 76
Ledning 79
Styrelse 80
Fastighetsbestånd 82
Fastighetsbestånd, register 84
Karta 92

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma hålls den 17 mars 2014, klockan 08.30 på MKB Fastighets AB (publ), huvudkontoret, Adlerfelts väg 3 i Malmö.

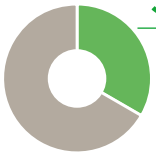
I enlighet med kommunfullmäktiges beslut den 24 maj 1984 är årsstämman offentlig. Kommunfullmäktiges ledamöter äger rätt att ställa frågor vid stämman. Frågorna ska lämnas in skriftligt i förväg.

MKB PÅ TVÅ MINUTER

FASTIGHETSBESTÅND OCH MARKNADSANDEL

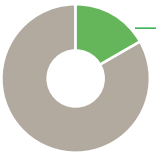
Med 22 700 (22 670) lägenheter och cirka 1 100 kommersiella lokaler är MKB det största fastighetsbolaget i Malmö. Hyresintäkterna uppgick under 2013 till 1,8 (1,7) miljarder kronor.

MKB:s marknadsandel av hyresrätter i Malmö



33%
(33)

MKB:s marknadsandel av det totala bostadsbeståndet i Malmö



15%
(15)

MARKNADSVÄRDE

21,6 MILJARDER *KRONOR*

FASTIGHETSVÄRDE OCH MARKNADSVÄRDE

Fastighetsinnehavet under 2013 uppgick till 7,7 (7,7) miljarder kronor i bokfört värde. Marknadsvärdet uppskattas till cirka 21,6 (20,6) miljarder kronor, en förändring på 4,9 (7,9) procent sedan 2012.

OMSÄTTNING

1,8 MILJARDER *KRONOR*

MEDARBETARE

MKB hade vid årsskiftet 280 (268) medarbetare.

HÅLLBAR PRODUKTION AV NYA HYRESBOSTÄDER

- MKB:s mål är att kunna byggstarta omkring 500 nya bostäder om året om det enligt bolagets bedömningar finns en varaktig efterfrågan på dessa. Under 2013 färdigställdes 28 lägenheter och vid årsskiftet 2013/2014 fanns cirka 650 lägenheter i produktion.
- MKB strävar alltid efter att bygga kostnadseffektivt med god kvalitet för lång hållbarhet och låga driftkostnader.

ÄGARE

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

STYRELSE

MKB:s politiskt tillsatta styrelse nomineras av Malmö stads kommunfullmäktige och speglar den partipolitiska sammansättningen. Styrelsen utgörs av nio ledamöter och fem suppleanter. Ordförande är Lars Svensson (S).

VISION OCH VÄRDERINGAR

MKB:s vision är: Det gränslösa MKB. MKB:s kärnvärden är: vardagsnära, mångsidiga och modiga. Det innebär att MKB finns nära kunden i kundens vardag, att MKB erbjuder ett brett och varierat utbud av bostäder och service som passar kunder med olika behov, och att MKB söker nya lösningar för att hela tiden utveckla produkter och tjänster.

LEDNING OCH ORGANISATION

MKB:s VD sedan november 2013 är Terje Johansson. Ledningen utgörs av VD, CFO, affärsutvecklingschef, HR-chef, kommunikationschef, teknisk chef, CSR-chef och tre fastighetschefer. Förvaltningen är uppbyggd kring husvärden som nav, med ansvar för fastighet och kund. Husvärden har ett supportteam av olika kompetenser och specialister som exempelvis bosociala utvecklare, fastighetsutvecklare, uthyrare och MKB Direkt (kundtjänst) till sitt förfogande i sin relation med kunden.

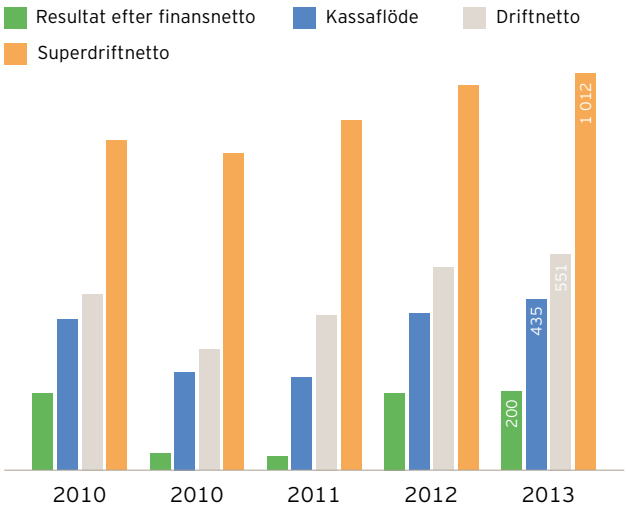
OMSLAGSBILD

Sarah Namuwaya Menyha med schnauzern Fanny utanför ”Bennets bazaar”, MKB:s bokaler längs Bennets väg i Rosengård.

2013 I KORTHET

RESULTAT I SAMMANDRAG (Mkr)	2013	2012
Omsättning	1 817	1 749
Resultat efter finansnetto	200	197
Bedömt marknadsvärde	21 593	20 583

RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESUTVECKLING (MKR)



UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

För fjärde året i rad hade MKB en fortsatt hög underhållsvolym som ett resultat av betydande underhåll, framför allt i fastigheter byggda före 1975. Underhåll och förbättringsinvesteringar uppgick till totalt 588 (588) miljoner kronor, bland annat avseende badrumsrenoveringar. Underhållet uppgick till 272 (275) kronor per kvadratmeter.

NYTT FJÄRRVÄRMEAVTAL – ETT STEG PÅ VÄGEN MOT FOSSILFRITT MALMÖ 2020

MKB tecknade under 2013 avtal med E.ON om att köpa förnybar fjärrvärme till bolagets nyproducerade lägenheter. Avtalet är ett steg för att nå de högt ställda klimatmålsättningar som Malmö stad och MKB arbetar utifrån.

HYRESFÖRHANDLING

Hyreshöjning från den 1 april 2013 fastställdes till 1,55 procent, med möjlighet till fastighetsspecifika tillägg och avdrag om 0,45 procent.

FÖRSTA SPADTAGET I HOLMASTAN

Holmastan handlar om framtidens boende och är ett unikt samarbete mellan Malmö stad, MKB och Riksbyggen. Här planeras över 1 100 nya bostäder de kommande 15 åren. Den 5 december togs det första spadtaget för Holma torg, där det bland annat ska uppföras 61 lägenheter (läs mer på sidan 32).

NYPRODUKTION

Totalt färdigställdes 28 (133) lägenheter och vid årsskiftet pågick produktion av ytterligare 644 (648) lägenheter. Investeringen i nya bostäder uppgick till 375 (385) miljoner kronor.

CULTURE CASBAH PRISAT IGEN

2012 vann förslaget Culture Casbah en internationell arkitekttävling för "Törnrosen Tower" i Rosengård. Under 2013 vann projektet ett prestigefyllt pris i klassen Best Futura Project på den årliga tävlingen MIPIM Awards som äger rum på den stora internationella fastighetsmässan i Cannes, Frankrike (läs mer på sidan 13).

"FORMA FRAMTIDEN" – FÖR ETT EFFEKTIVARE OCH LÖNSAMMARE MKB

Förändringar och utmaningar i omvärlden påverkar MKB. Det är viktigt för MKB att leverera sunda finanser och ekonomiska värden till staden och en bra boendemiljö för sina kunder. För att möta omvärldens förändringar och nya krav har 2013 präglats av förändringsinitiativet "Forma framtiden" (läs mer på sidan 24).

TERJE JOHANSSON NY VD

MKB:s styrelse utsåg under 2013 Terje Johansson till ny VD för bolaget. Han kommer närmast från tjänsten som VD på Halmstad Fastighets AB.

Terje Johansson efterträdde Sonny Modig, som varit MKB:s VD sedan 2007 och som gick i pension efter sommaren. Terje Johansson tillträdde tjänsten som VD den 1 november 2013.

ÄNNU ETT STARKT RESULTAT MÖJLIGGÖR FORTSATT HÖG UNDERHÅLLSNIVÅ

När vi summerar 2013 kan vi konstatera att det blev ett bra år för MKB. Bolagets resultat efter finansnetto blev 200 miljoner kronor. MKB:s lönsamhet skapar förutsättningar för nyproduktion och ger möjlighet att upprätthålla en hög nivå på förvaltning och underhåll av vårt befintliga bestånd. Det långsiktiga målet är att ett välskött och lönsamt MKB ska bidra till en attraktiv stadsmiljö som gynnar hela Malmö. Vinstnivån kan också ses i relation till våra intäkter som var drygt 1,8 miljarder kronor eller marknadsvärdet på våra fastigheter som uppgick till cirka 21,6 miljarder kronor.

Basen för vår verksamhet är det befintliga beståndet och vår främsta uppgift är alltid att ta hand om våra nuvarande hyresgäster. Åldersstrukturen i MKB:s bestånd präglas av en hög andel fastigheter byggda under 1960- och 1970-talet. Därför har bolaget under ett antal år valt att öka underhållsvolymen till nivåer som beräknas ligga 50 procent över vår normala nivå. 2013 underhöll vi för 461 miljoner kronor, motsvarande 272 kronor per kvadratmeter, vilket är cirka 40 procent över snittet för kommunägda bostadsbolag.

HÖGA MÅLSÄTTNINGAR FÖR NYPRODUKTION

En av bolagets stora utmaningar är att leva upp till vår ägares krav på nyproduktion av lägenheter. Målet är att producera omkring 500 nya lägenheter per år under förutsättning att det finns tillräcklig efterfrågan på och betalningsförmåga för hyresrätter. När det gäller färdigställda lägenheter blev 2013 ett mellanår. För 2014 ser förutsättningarna bättre ut. Vid utgången av 2013 hade MKB startat byggprocessen för cirka 650 lägenheter som kommer att färdigställas de kommande åren. Ett sätt att närma sig målet kan vara att ytterligare diversifiera MKB:s nyproduktion, bland annat genom att studera möjligheterna att bygga till lägre kostnader och därmed skapa fler kvalitetsnivåer i vårt bestånd.

För MKB är det i detta sammanhang välkommet att förutsättningarna för de två kommande åren nu är fastlagda i och med den hyresöverenskommelse som tecknats.

Terje Johansson, VD.

HÅLLBARHETSFRÅGORNA ALLT VIKTIGARE

Hållbarhetsfrågorna står i fokus för MKB. Att inom ramen för MKB:s lönsamhet arbeta med miljö och social hållbarhet är viktigt för att utveckla vår verksamhet. Frågornas betydelse har ökat det senaste decenniet och för MKB utgör de idag en strategisk prioritering på samma gång som de är en naturlig del av det vardagliga arbetet.

Genom nyproduktion, som syftar till att skapa en attraktiv, modern och trygg boendemiljö för nuvarande och potentiella hyresgäster bidrar vi till stadens hållbarhet.

STADSUTVECKLING KRÄVER INFRASTRUKTUR

Idag ser vi en positiv utveckling på den lokala fastighetsmarknaden i flera av de områden som tidigare förknippades med segregation och utanförskap. I Rosengård har nya fastighetsägare tagit långsiktiga initiativ som bidragit till att stärka stadsdelens attraktivitet för både hyresgäster och andra potentiella fastighetsägare. För en fortsatt positiv utveckling är emellertid investeringar i stadens infrastruktur betydelsefulla, med Malmöringen som den för MKB enskilt viktigaste faktorn.

Jag ser mycket fram emot att få leda och utveckla MKB:s verksamhet. Malmö är en dynamisk stad, som vågar sticka ut och som det är svårt att inte vara nyfiken på. Stadens närhet till övriga Europa bidrar till stor inflyttning. I Malmö, precis som i andra storstäder, finns det även utmaningar. Eftersom MKB är den största hyresrättsaktören i staden understryker det vårt ansvar att arbeta vidare med de bosociala frågorna.

MKB har ett mycket bra utgångsläge. Bostadsmarknaden i Malmö präglas av ett fortsatt starkt intresse för hyresrätten, det vill säga MKB:s produkt Men alla behöver ständigt förändras för att följa med i utvecklingen – så även vi. Vi är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag och vi har en stolt tradition av att ligga långt fram i utvecklingen av vår bransch.

Det gör vi till exempel genom vår självförvaltning (läs mer på sidan 37), vår affärsutveckling, med bland annat Greenhouse i Augustenborg (läs mer på sidan 38) och kvarteret Trevnaden (läs mer på sidan 30), samt energieffektivisering. Bland annat har en väldigt stor del av våra lägenheter utrustats med temperaturgivare inomhus, vilket möjliggör en betydligt effektivare uppvärmning.

MKB ska fortsätta att vara en ledande aktör. Och vi ska fortsätta att bidra till hela Malmös utveckling.

Det är med stor entusiasm som jag griper mig an det uppdrag som jag fått.

Malmö i februari 2014

Terje Johansson, VD

EN VÄL FUNGERANDE BOSTADSMARKNAD ÄR GRUNDEN FÖR MALMÖS TILLVÄXT

En väl fungerande bostadsmarknad är en grundförutsättning för Malmös tillväxt och välfärd. Det är också utgångspunkten i Malmö stads ägardirektiv och uppdrag till MKB, och är grunden för bolagets affärsidé, mål och strategier. MKB ska spela en aktiv roll inom en rad olika områden som utveckling av bostadsmarknaden, sociala investeringar, miljö, förvaltning, underhåll, bostadsproduktion, förvärv och hyressättning.

AFFÄRSIDÉ

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

MÅL

MKB:s övergripande mål återges i direktiv från ägaren Malmö stad. Under 2013 fick MKB nya ägardirektiv. För de fullständiga ägardirektiven se sidan 74.

- MKB ska vara en ledande aktör på Malmös bostadsmarknad med stort förtroende hos kunderna.
- MKB ska vara ett föredöme för andra fastighetsägare.
- MKB ska genom effektiv förvaltning medverka till att hyresrätten blir en attraktiv och prisvärd upplåtelseform.
- MKB:s bostäder och områden ska tillgodose de boendes behov av trygghet, trivsel, valmöjlighet och service.
- MKB ska genom nyproduktion av hyresrätter aktivt stödja en långsiktigt balanserad bostadsmarknad.
- MKB ska utveckla innovativa och högt ställda miljöambitioner i nyproduktion och förvaltning, med energieffektivitet i fokus.

Torghandel på Möllevångstorget intill Axel Ebbes staty "Arbetets ära".

STRATEGIER

MKB:s strategier baseras på två viktiga förutsättningar:

ATT SKAPA ETT ATTRAKTIVARE MALMÖ

MKB ska bidra till att det är attraktivt att bo i Malmö. Bolaget ska ha en lönsam verksamhet och stark balansräkning, vilket ger utrymme för investeringar och risktagande i nya projekt som resulterar i mervärden för samhället.

ATT SKAPA ETT ÖPPNARE MALMÖ FÖR ALLA

MKB ska verka för transparens i sin verksamhet. Ett öppet förhållningssätt i alla led gör det lättare att nå affärsmålen. Kunderna får då möjlighet att komma med önskemål och påverka bostädernas utformning, underhåll och utveckling. Möjligheten att påverka gäller även andra intressenter som organisationer, forsknings- och utbildningsinstitutioner och leverantörer med flera.

AFFÄRSUTVECKLING

MKB bidrar till att utveckla hela Malmö genom att vara en drivande aktör i stadsutvecklingen. Det sker bland annat genom utveckling av nya boendeformer som kollektiv-, senior- och studentboenden, för att möta en ny efterfrågan som inte tillgodoses i traditionell nyproduktion eller i befintligt bestånd. På så sätt möjliggörs nya flyttkedjor inom beståndet som annars inte hade uppstått. MKB arbetar också med förtätning av staden genom ny-, om- och tillbyggnad som är socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar.

Att skapa trygghet och trivsel för kunderna är avgörande för MKB nu och i framtiden. Bolaget ska identifiera sociala investeringar som kan förändra för många människor inom ramen för MKB:s lönsamhet och sammanfallande intressen.

Miljöfrågorna påverkar alla människors och företags förutsättningar. För MKB är miljöarbetet sedan flera år en strategiskt viktig och naturlig del av det dagliga arbetet. Miljökraven måste kontinuerligt balanseras mot andra faktorer och i takt med att regelverken utökas blir det allt fler kriterier att ta hänsyn till. Under 2014 kommer MKB att formulera nya, långsiktiga miljömål (läs mer om MKB:s miljöarbete på sidorna 40-47).

En levande stadskärna med Sankt Petri kyrka i bakgrunden.

I början av 2013 introducerade MKB tio nya bosociala utvecklare som under temat "Tryggt och trivsamt hela vägen hem" arbetar med förebyggande bosocialt arbete, sociala investeringar och störningshantering. Arbetet utförs i samverkan med flera aktörer, till exempel fritidsgårdar, polis, fältgrupper, Hyresgästföreningen, skolan och föreningar. En doktorand på Malmö högskola ska följa arbetet under fyra år.

FÖRVALTNING

MKB ska driva en aktiv och affärsmässig förvaltning av sitt fastighetsbestånd. Det sker på ett flertal sätt. Förvaltningen innebär att MKB har nära kontakt med sina kunder, bland annat genom de 23 områdeskontoren. Förvaltningen har kontinuerlig dialog med de boende i områdena. Erfarenheter och idéer tas tillvara i områdesstrategier som uppdateras löpande.

Under 2013 har arbetet med områdesstrategierna utvecklats och en generell översyn har gjorts. Översynen är en konsekvens av de organisatoriska förändringar som genomförandet av det interna processarbetet Forma framtiden inneburit, där bland annat husvärdarna fått delvis nya funktioner.

Områdesstrategierna kopplas i allt högre grad samman med MKB:s övergripande investerings- och tillväxtstrategi. Det innebär att satsningar och resurser placeras i de områden som prioriteras av strategiska skäl. Målsättningen är att långsiktigt bidra till att hålla samman och utveckla Malmö. Områdesstrategierna är därmed en tydlig återspegling av de ägardirektiv som Malmö stad angett.

UNDERHÅLL OCH RENOVERING

MKB:s underhållsarbete ska präglas av varsamhet, kontinuitet och professionalism. Underhållet görs där det finns verkliga behov och ska ske så effektivt som möjligt. Arbetet består av löpande underhåll, intäktshöjande underhåll som höjer standarden, kostnadsreducerande underhåll, till exempel insatser för lägre energiförbrukning samt underhåll av estetisk karaktär för ökad trivsel. Allt underhåll ska vara lönsamt och motiveras på affärsmässiga grunder.

Under 2013 satsade MKB 272 kronor per kvadratmeter i underhåll. Det motsvarar en totalkostnad på 461 miljoner kronor, vilket är mer än 40 procent högre än genomsnittet för kommunägda bostadsbolag.

BOSTADSPRODUKTION

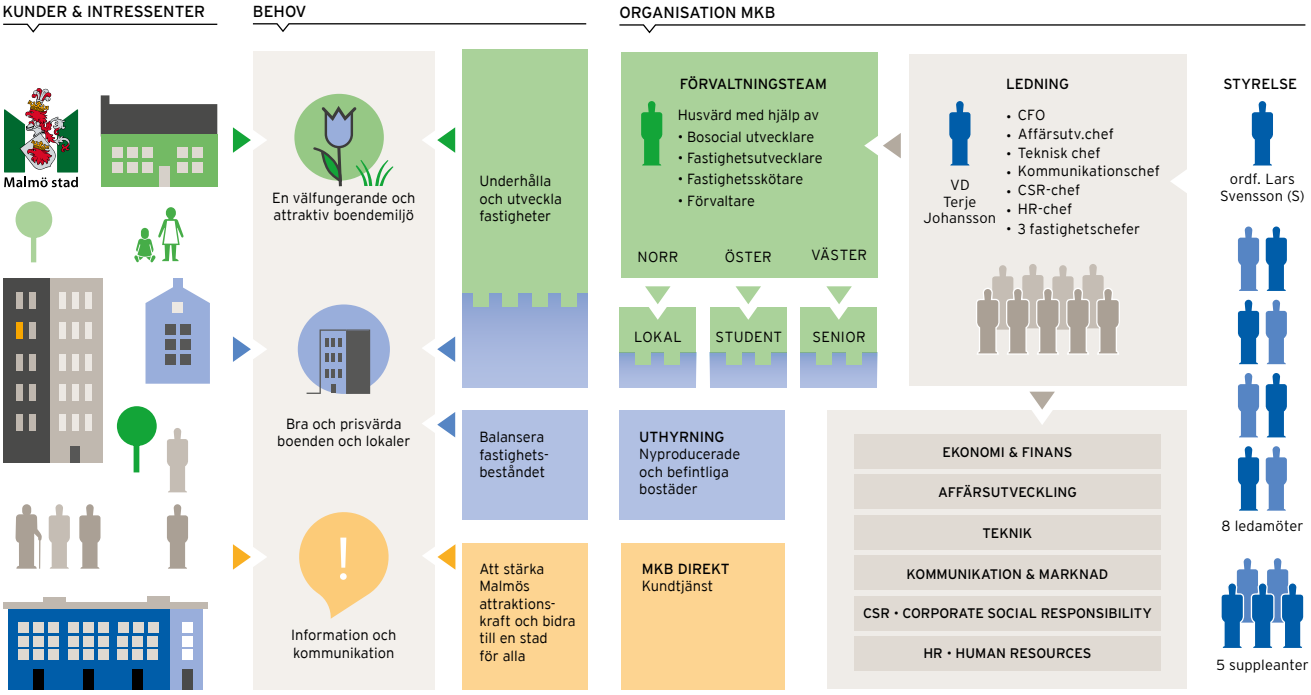
Malmö växer och nyproduktion av hyresrätter är centralt för en långsiktigt balanserad bostadsmarknad i Malmö. Målet är att MKB ska kunna byggstarta omkring 500 nya lägenheter varje år, under förutsättning att det finns tillräcklig efterfrågan på och betalningsförmåga för nya hyresrätter. Att producera en ny hyresbostad kräver 30 procent i eget kapital för MKB.

Produktionen av nya hyresbostäder sker i första hand enligt MKB:s strategi för förtätning och utveckling av de stråk som binder samman staden samt enligt Malmö stads prioriterade utvecklingsområden. För MKB är det ett övergripande innovativt mål att bygga kostnadseffektivt till god kvalitet. Bolagets nyproduktion sker alltid långsiktigt och i huvudsak för egen förvaltning. Under 2013 färdigställde MKB 28 lägenheter och vid årsskiftet fanns cirka 650 lägenheter i produktion.

MARK- OCH FASTIGHETSFÖRVÄRV

Malmö stad behöver tillföras nya lägenheter, därför prioriterar MKB markförvärv för att skapa möjligheter för nyproduktion. Bolaget undersöker kontinuerligt och aktivt förutsättningarna för markförvärv i hela Malmö med målet att genomföra olika typer och storlekar av nyproduktion. Dock är utbudet av byggbar mark litet. MKB ser även positivt på möjligheterna att förvärva fastigheter.

MKB:S UPPDRAG OCH ORGANISATION



HELA MALMÖ – VÅR MARKNAD

MKB Fastighets AB äger och förvaltar fastigheter i Malmö stad. Läget i Öresundsregionen och närheten till övriga Europa samt de satsningar som genomförs för att skapa en attraktiv stad gör att staden växte för 29:e året i rad. De senaste 20 åren har Malmös befolkning ökat med 71 000 invånare (cirka 30 procent). Den största ökningen har skett i åldersgrupperna 0-5 år och 25-39 år.

Malmö är en ung och internationell stad. Det finns 175 länder och 150 språk representerade i staden och en tredjedel av befolkningen (30 procent) är födda utomlands. Nära hälften av invånarna är under 35 år (49 procent).

Det är positivt att många vill bo i Malmö. Det är en utmaning att lösa bostadsbehovet på ett sätt som möter efterfrågan utifrån de sökandes förutsättningar och önskemål på kort sikt, och samtidigt behålla ett långsiktigt tänkande och en helhetssyn i planeringen av staden.

Hyllie Boulevard, Hyllie.

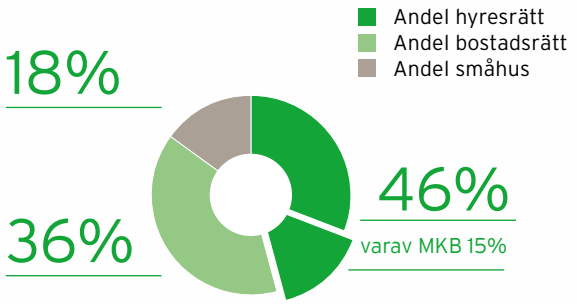
INVÅNARE I MALMÖ STAD PER 31/12 2013

312 841

ANTAL HYRESBOSTÄDER I MALMÖ

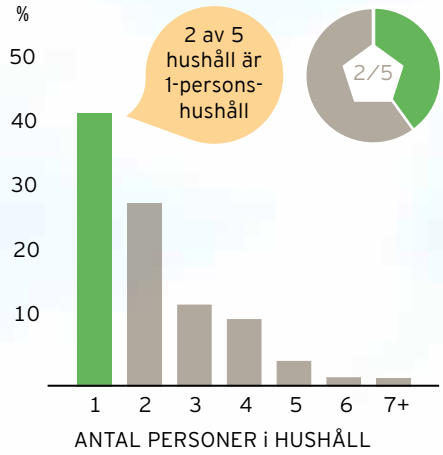
Större ägare	Antal	Andel
MKB	22 700	33%
Stena	5 458	8%
Heimstaden	2 850	4%
Akelius	2 156	3%
Willhem	2 054	3%
Hugo Åberg	2 000	3%
HSB	1 930	3%
Lifra	1 500	2%
Ikano Bostad	640	1%
Atrium Ljungberg	218	<1%
Övriga	27 706	40%
Summa	**69 212**	**100%**

ANTAL BOSTÄDER EFTER UPPLÅTELSEFORM I MALMÖ
2012-12-31 (totalt 149 686)



Källor: Malmö stad, SCB och MKB.

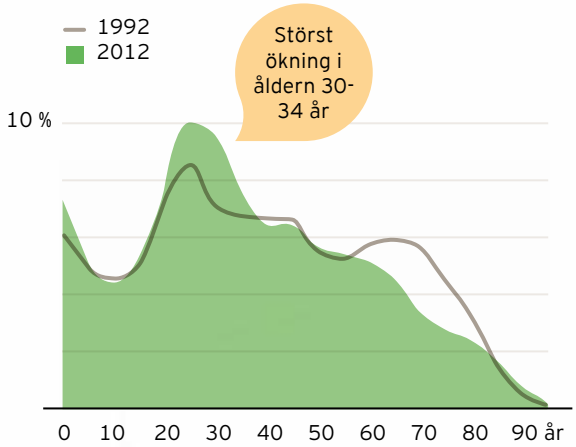
HUSHÅLLENS SAMMANSÄTTNING 2012



INVÅNARE UNDER 35 ÅR

49%

BEFOLKNINGENS ÅLDERSFÖRDELNING 1992 OCH 2012



BOENDE FÖR ALLA I MALMÖ

MKB:s grundläggande uppdrag är att bidra till hela Malmös attraktivitet genom att erbjuda bra och prisvärda bostäder till befintliga och blivande malmöbor. MKB är en stor aktör i staden, en sjättedel av malmöborna bor hos MKB. Nyproduktionen ska ske i alla delar av Malmö enligt MKB:s strategi för förtätning och utveckling av stråk som binder samman staden.

I 20 år har MKB arbetat med självförvaltning. Här några boende kunder i Holma.

ATT SKAPA ETT ATTRAKTIVARE MALMÖ

MKB:s grundläggande uppdrag är att bidra till Malmös attraktivitet genom att erbjuda bra och prisvärda bostäder till befintliga och blivande malmöbor. MKB är en stor aktör i staden, en sjättedel av malmöborna bor hos MKB. En viktig uppgift är därför också att vårda och utveckla det befintliga beståndet.

Trygghet och bra boende är MKB:s fokusområden när det gäller stadsutveckling. För att åstadkomma det och samtidigt göra Malmö attraktivare utvecklas det befintliga beståndet kontinuerligt.

För att skapa trygghet är det viktigt att Malmö är en hållbar stad. En hållbar stad är en tät stad med ett effektivt användande av gemensamma resurser, infrastruktur, kollektivtrafik, skolor, vård och omsorg.

Urban akupunktur är en metod som MKB använder för att bidra till en hållbar stad. Urban akupunktur är specifika punktinsatser för förtätning, konceptutveckling och strategiska samarbeten. Syftet är att skapa så stor effekt som möjligt för en tät och hållbar stad (läs mer på sidan 38).

Med nya hus, torg, handel med mera, förtätar MKB den befintliga bebyggelsen. På så sätt skapas fler möten vilket ökar gemenskapen och därmed tryggheten. För det är i mötena mellan människor som den nödvändiga tilliten skapas, vilket i sin tur skapar den tolerans som behövs för att staden ska hålla ihop bättre.

CULTURE CASBAH – GÖR ROSENGÅRD TILL EN CENTRAL DEL AV MALMÖ

Under 2013 har MKB:s kampanj "Säg hej till din granne" utvecklats med "Säg hej i skolan" hos bland annat eleverna i Nydalaskolan.

Culture Casbah. Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S, Danmark.

MKB LOKAL

MKB:s lokaler är huvudsakligen uthyrda till företag med verksamheter som kompletterar boendet med olika former av serviceverksamhet. Ytorna är nästan uteslutande integrerade i bostadsbeståndet. Det finns lokaler för kontor, butik, restaurang, vård och utbildning, friskvård och skönhet, lager och bokaler. Cirka 10 procent av MKB:s intäkter kommer från uthyrning av lokaler.

MKB STUDENT

Malmös utveckling mot en kunskapsstad har ökat antalet studenter som i sin tur efterfrågar studentbostäder. För att möta efterfrågan på studentbostäder har bolaget satsat på ett eget affärsområde, MKB Student, och erbjuder studentbostäder i olika delar av Malmö. MKB har idag närmare 1 000 studentlägenheter och erbjuder såväl korridorrum med gemensamma ytor som lägenheter med kök och badrum. Studenthusen finns bland annat vid Värnhemstorget, Dalaplan och i Segevång.

Culture Casbah är ett stadsutvecklingsprojekt med målet att utveckla och vitalisera Rosengård till en trygg, eftertraktad och central del av Malmö. Projektet innehåller cirka 200 nya bostäder och 30 lokaler för affärsverksamhet.

Tanken är att såväl Tornet som övriga byggnader i projektet utformas med en blandning av bostäder och lokaler för handel och service. Nya byggnader ska växa fram, det vill säga att planering och projektering sker i mindre steg.

En förändring, komplettering och utbyggnad av infrastrukturen och stråken till och från Rosengård är en förutsättning för att projektet ska lyckas. Tillkomsten av Rosengård station är den enskilt viktigaste parametern. Målet är att transportsystemet inom Rosengård ska vara en naturlig del av området för att öka tillgängligheten. Byggandet av Culture Casbah är planerat att delas in i flera avgränsade etapper där varje etapp ska kunna avbrytas eller senareläggas utan att genomförda etapper upplevs som ofärdiga eller mindre attraktiva.

650 LÄGENHETER ÖVER HELA MALMÖ I PRODUKTION

MKB har 22 700 hyresbostäder, vilket motsvarar en tredjedel av alla hyresrätter i Malmö. MKB har som mål att ha en projektportfölj som gör det möjligt att byggstarta omkring 500 lägenheter i genomsnitt per år. Målet förutsätter att efterfrågan på hyresrätten som ett eftertraktat alternativ på bostadsmarknaden består.

Under de senaste tio åren har MKB färdigställt cirka 1 600 hyresbostäder och förvärvat cirka 650. Det innebär ett genomsnitt på cirka 225 lägenheter per år. Tittar man ännu längre tillbaka i tiden så har MKB sedan 1995 producerat och förvärvat cirka 6 000 lägenheter.

Vid utgången av 2013 hade MKB pågående byggprojekt motsvarande cirka 650 lägenheter som ska slutföras de närmaste åren. Totalt bedömer MKB att bolaget kommer att färdigställa cirka 400 bostäder under 2014, varav merparten med inflyttning i november och december.

I EN VÄXANDE STAD VÄXER UTMANINGARNA

Om Malmö fortsätter att växa i samma takt som de senaste åren kommer utmaningarna på bostadsmarknaden att växa. Det gäller både efterfrågan och tillgång. Tillgången på byggbar mark är en utmaning för att få till stånd nya projekt och en bättre fungerande bostadsmarknad.

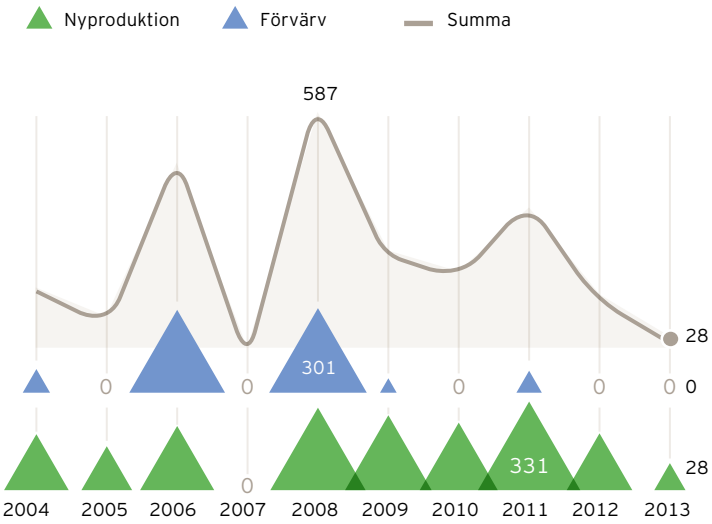
I Sofielund i kvarteret Trevnaden byggs 171 nya lägenheter varav cirka 45 för kollektivboende. Inflyttning startar under 2014 (läs mer på sidorna 20 och 30).

Av den totala byggkostnaden för en lägenhet krävs cirka 30 procent i eget kapital. Med 650 lägenheter i pågående produktion innebär det investeringar för MKB på mer än en miljard kronor.

Investeringarna i nyproduktion ska ske i alla delar av Malmö enligt MKB:s strategi för förtätning och utveckling av stråk som binder samman staden. Alla projekt ska vara prisvärda för kunden, samtidigt som de ska generera en tät och hållbar stad. MKB tar ett stort ansvar för utvecklingen av Malmö genom att bygga nytt över hela staden. Det gör MKB till en unik aktör i Malmö stad.

Att det produceras fler bostäder är viktigt för Malmös utveckling. MKB är det bolag som utifrån storlek bör bidra med de största volymerna. För att stärka stadens attraktivitet får MKB:s nyproduktionsprojekt gärna ha tydliga värden som tillför platsen och stadsbilden ett mervärde utöver själva volymen. Flera nyproduktionsprojekt kompletterar det befintliga beståndet med såväl kreativ arkitektonisk utformning som nya koncept. Ett sådant kan Culture Casbah i Rosengård bli. Andra är Greenhouse i Augustenborg, Holmastan i Holma och kvarteret Trevnaden i Sofielund.

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER 2004-2013



Greenhouse Augustenborg är planerat att börja byggas under 2014. På bilden projektets 14-våningshus med odlarlägenheter. Illustration Jaenecke Arkitekter.

FÄRDIGSTÄLLDA 2013

TÖRNROSEN, ROSENGÅRD

I området Törnrosen i Rosengård har MKB tidigare skapat 30 nya lägenheter genom att bygga om tvättstugor till bostäder. Under 2013 frigjordes yta för ytterligare 24 lägenheter som färdigställdes under året.

PRINSEN OCH FAGOTTEN

I kvarteren Prinsen och Fagotten färdigställdes fyra lägenheter, varav tre på vindar.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION

SJÖJUNGFRUN, VÄSTRA HAMNEN

I kvarteret Sjömannen i Västra hamnen byggs 187 lägenheter. Projektet består av fyra huskroppar med sex till elva våningar. Inflyttning 2015-2016. Arkitekt är Juul & Frost Arkitekter.

TREVNADEN, SOFIELUND

I kvarteret Trevnaden i Sofielund uppför MKB tre huskroppar med 171 lägenheter, varav cirka 45 som kollektivboende, tolv LSS-boenden samt nio radhus. Inflyttning 2014. Arkitekt är Kanozi Arkitekter.

HYLLIE BOULEVARD, HYLLIE

På Hyllie Boulevard, i kvarteret Marknadsplatsen i Hyllie, bygger MKB 93 lägenheter, varav tolv LSS-boenden, fördelade på två huskroppar. Inflyttning 2014. Arkitekt är Stanislaw Welin, FOJAB arkitekter.

HOLMA TORG, HOLMA

Mitt i bostadsområdet Holma, i kvarteret Häcksaxen, uppför MKB 61 lägenheter, sex lokaler och ett torg. Två av husen blir hyresrätter, ett av husen kommer att erbjudas att säljas till Riksbyggen och bli bostadsrätter. Arkitekt är Arne Jönsson, Arkitektlaget i Skåne. Torget utformas i samarbete med Gatukontoret. Inflyttning 2016.

BOHUS, DALAPLAN

I kvarteret Bohus 5 vid Dalaplan byggs ett 15-våningshus med 56 lägenheter. Inflyttning 2014. Arkitekt är Jonas Johansson, Jais Arkitekter.

KOGGEN, VÄSTRA HAMNEN

I kvarteret Koggen i Västra hamnen byggs 51 lägenheter. Inflyttning 2014. Arkitekt är Arne Jönsson, Arkitektlaget i Skåne.

TRUMPETEN, MELLANHEDEN

Vindsombyggnad i fyra fastigheter i kvarteret Trumpeten i Mellanheden, vilket totalt ger 17 nya lägenheter. Planerad inflyttning 2014. Arkitekt är Syd Ark Konstruera.

BOKEN, VÄSTRA SORGENFRI

I kvarteret Boken i Västra Sorgenfri sker ombyggnation av lokaler till sex lägenheter.

PLANERAD NYPRODUKTION

SOFIA, RÖRSJÖSTADEN

I kvarteret Sofia i Rörsjöstaden planerar MKB att uppföra ett nytt bostadsprojekt med 167 lägenheter, varav elva LSS-boenden samt förskola. Arkitekt är Tegnestuen Vandkunsten arkitektkontor i Köpenhamn.

LIMHAMN

I Limhamn planeras nyproduktion i två kvarter, cirka 300 lägenheter.

GREENHOUSE, AUGUSTENBORG

I Augustenborg uppför MKB ett 14-våningshus och tolv radhus med sammanlagt 46 bostäder för ett hållbart och grönt boende. Arkitekt är Kenji Miyazu, Jaenecke Arkitekter.

NYTORP, LORENSBORG

I Lorensborg planeras nybyggnation av 28 lägenheter genom påbyggnad med en våning på fyra befintliga fyravåningshus. Arkitekt är Kenji Miyazu, Jaenecke Arkitekter.

VÄSTRA HAMNEN

I Västra hamnen planeras nyproduktion av cirka 130 lägenheter.

SORGENFRI

I samarbete med flera byggbolag och Malmö stad planeras nyproduktion av 90 lägenheter.

KATTEN, CITY

I city, i området Lugnet, planerar MKB nyproduktion av 48 lägenheter genom påbyggnad av två nya våningar på befintliga fastigheter. Arkitekt är Christer Blomqvist, Tengbom Arkitekter.

KURATORN, FLENSBURG

I kvarteret Kuratorn, i området Flensburg, planerar MKB nyproduktion av 300 lägenheter.

HOLMASTAN, HOLMA

På den tomt som deltog i arkitekttävlingen Europan 11 i Holma planerar MKB och Riksbyggen att under 15 år uppföra cirka 1 100 hyres- och bostadsrätter (läs mer på sidan 32).

CULTURE CASBAH, ROSENGÅRD

Planering av ett stadsutvecklingsprojekt med visionen att förstärka Rosengård. I projektet planeras cirka 200 lägenheter och 30 lokaler för affärsverksamhet. Arkitekt är Lundgaard & Tranberg Arkitekter, Danmark (läs mer på sidan 13).

TIDPLANER OCH GENOMFÖRANDE

Projekten som anges ovan och i tabeller till höger är ett uttryck för MKB:s utvecklingsprojekt och nyproduktionsambitioner. Tidplaner och genomförande styrs av flera faktorer och projekten har därmed olika förutsättningar att genomföras. Av stor betydelse är bland annat planprocess, miljöhänseenden och kostnadsnivåer. Under 2014 väljer vi att i fotnoter precisera vilka förutsättningar respektive projekt har för att genomföras.

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER
i nyproduktion samt antal förvärvade lägenheter

	Nyproduktion	Förvärv	Summa
2004	129	21	150
2005	78	-	78
2006	171	289	460
2007	-	-	-
2008	286	301	587
2009	235	7	242
2010	190	-	190
2011	331	18	349
2012	133	-	133
2013	28	-	28
Summa	**1 581**	**636**	**2 217**

Färdigställd nyproduktion
under 2013

Törnrosen, Rosengård	24
Prinsen och Fagotten	4
Summa	**28**

Pågående nyproduktion
2013-12-31

Sjöjungfrun, Västra hamnen	187
Trevnaden, Sofielund	171
Hyllie Boulevard, Hyllie	93
Holma torg, Holma	61
Bohus, Dalaplan	56
Koggen, Västra hamnen	51
Trumpeten, Mellanheden	17
Boken, Västra Sorgenfri	6
Övrigt	2
Summa	**644**

Planerad nyproduktion, byggstart	2014	2015	2016
Sofia, Rörsjöstaden	167[1)]		
Limhamn	150[2)]	150	
Greenhouse, Augustenborg	46[3)]		
Nytorp, Lorensborg	28[4)]		
Vindar	18[5)]		
Västa hamnen		130	
Sorgenfri		90	
Katten, Lugnet		48	
Kuratorn, Flensburg			150
Holmastan			150
Culture Casbah, Rosengård			120
Summa	**409**	**418**	**420**

1) Förutsätter att förskolan flyttar.
2) Under upphandling.
3) Produktion pågår.
4) Projektering pågår.
5) Risk för försening på grund av överklagande.

ENGAGERADE MEDARBETARE, MARKNADSINSIKT OCH SAMARBETEN GER FRAMGÅNG I AFFÄRSUTVECKLINGEN

MKB:s affärsutveckling och innovationskraft bygger på att utveckla staden och göra den mer attraktiv, samt att stärka MKB:s ställning på bostadsmarknaden. Förutsättningar för framgångsrik affärsutveckling är att MKB har en stark balansräkning och en lönsam verksamhet, samt att bolaget har ett långsiktigt perspektiv och förmåga att analysera och tolka omvärlden. Det som MKB bygger idag ska åtminstone bestå över 100 år, vilket innebär att man måste utgå från morgondagens efterfrågan och behov.

Affärsutvecklingen ska skapa mervärden i MKB:s bostadsutbud och ge incitament som stärker viljan att flytta till staden. MKB bedriver affärsutveckling genom aktiv produkt- och konceptutveckling samt förtätning av Malmö för att binda samman staden. Det pågår också ständig utveckling av bolagets processer för att optimera arbetet mot uppdraget – att bidra till att göra Malmö till en stad som människor vill flytta till och sedan trivs och bor kvar i.

MKB:s syn på innovationskraft är förmågan att tänka nytt och annorlunda. Utgångspunkten är att göra en genomarbetad analys, förstå omvärlden och dess förändringar och hur det påverkar verksamheten samt identifiera hur framtidens efterfrågan ser ut. Utifrån analysen utvecklar MKB en tydlig områdes- och investeringsstrategi.

ENGAGERADE MEDARBETARE

Medarbetarna är en viktig inspirationskälla i MKB:s affärsutvecklingsarbete och en viktig komponent i bolagets innovationskraft. Det är de som rör sig i områdena och har kunskap om och insikt om kundernas behov och önskemål. På MKB finns en intern kultur som tillvaratar medarbetarnas innovationer. Genom att tillåta öppenhet och frihet för att prova olika saker hittar bolaget nya och innovativa lösningar. MKB:s nära dialog med kunderna är en av bolagets viktigaste konkurrensfördelar.

INSPIRATIONSKÄLLOR OCH ERFARENHETSUTBYTEN

MKB arbetar utifrån flera aspekter för att säkerställa framgångsrik affärsutveckling. Bolaget tar utgångspunkt i de faktorer som bidrar till att en stad upplevs som attraktiv. Några sådana fakto-

Medarbetarna är en viktig inspirationskälla i MKB:s affärsutvecklingsarbete. Det är de som har kunskap om kundernas behov och önskemål. MKB har en intern kultur som tillvaratar medarbetarnas innovationer. På bilden Emma Wigur, husvärd i City.

rer är trygghet, social hållbarhet, ökat boendeinflytande, behov av flexibilitet i boendet och ett bra utbud av bostäder.

För att det som MKB erbjuder ska matcha marknaden inspireras bolaget genom omvärldsbevakning och analys samt interna och externa erfarenhetsutbyten. En viktig del är den nära dialogen med Malmö stad. Med staden förs resonemang kring hur Malmös och MKB:s prioriteringar och insatser kan stärka varandra. Dialogen med Malmös invånare och olika samarbetspartners är andra viktiga kunskapskällor för MKB i arbetet med att forma framtidens boende.

BIDRA TILL ÖKAD RÖRLIGHET

Det attraktiva boendet skapas i den vardagliga nära förvaltningen, men även genom att MKB erbjuder marknaden något som är nytt och innovativt. En produkt, en boendeform eller ett koncept som inte redan finns tillgängligt i staden, i ett område eller i det enskilda boendet.

Målsättningen är att utbudet ska bidra till ökad rörlighet på bostadsmarknaden och skapa nya flytt- och rörelsemönster i staden och samtidigt koppla ihop olika delar av Malmö för att få en tät och hållbar stad.

Ett exempel på affärsutveckling i flera dimensioner är MKB:s satsning i kvarteret Trevnaden i Sofielund. Projektet omfattar 171 nya lägenheter varav cirka 45 för kollektivboende, och inflyttning beräknas ske under 2014. Kvarteret byggs för människor som vill bo med olika hög grad av gemenskap och som har behov av ett flexibelt boende som inte är begränsat till den egna lägenhetens fyra väggar. Utvecklingsarbetet kännetecknas av hög grad boendeinflytande genom MKB:s samarbete med KiM (Kollektivhus i Malmö). Tillsammans har parterna skapat en boendeform som, baserat på bland annat forskning kring kollektivhus och KiM:s erfarenheter, ska möta marknadens efterfrågan. Att slutkunden kommer in i ett sådant tidigt skede av utvecklingsprocessen är ett nytt sätt för MKB att arbeta på (se även sidan 30).

Andra exempel på hur MKB arbetar med att utveckla nya koncept är seniorstrategin som styr hur bolaget ska hantera den demografiska utvecklingen i staden och efterfrågan relaterad till denna. En åtgärd som har vidtagits inom ramen för seniorstrategin är framtagande av en tillgänglighetsinventering. I denna har MKB studerat vilka möjligheter det idag finns för äldre att bo kvar i sitt område och hur tillgängligheten kan anpassas i olika fastigheter. Detta arbete ligger sedan till grund för bolagets förvaltningsstrategi.

VARDAGSNÄRA, MÅNGSIDIGA OCH MODIGA

MKB:s kärnvärden är en grundsten i bolagets innovationsarbete. Genom att agera vardagsnära, mångsidigt och modigt i utvecklingsarbetet kan bolaget hitta nya lösningar för en eftertraktad bostadsmarknad. Ett exempel är de tio bosociala utvecklare som MKB tillsatt under 2013 för att stärka dialogen med de boende. Dessa ska förebygga och hantera störningar som kan uppstå i bostadsområdet, tillsammans med husvärdar och fastighetsskötare. De ska bygga upp och utveckla långsiktiga kontakter med kunderna men också med skola, Malmö stad, föreningsliv och lokala myndigheter. Ökad trygghet och trivsel i bostadsområdena skapar attraktiva områden och nöjda kunder vilket stärker MKB:s möjligheter till en lönsam affär också i framtiden.

Under året vann MKB:s innovativa stadsutvecklingsprojekt Culture Casbah ett prestigefyllt pris i klassen Best Futura Project på den årliga internationella tävlingen MIPIM Awards. Culture Casbah är ett kreativt koncept för att få stråk och kommunikationer att bättre koppla ihop Rosengård med andra delar av Malmö. Ursprungsidén till projektet kommer från MKB:s medarbetare i området. Utöver att knyta samman olika delar av Malmö är målet att tillföra nya boendeformer och öka utbudet av kommersiella lokaler, vilket tidigare funnits i begränsad omfattning i området (se även sidan 13).

Gerd Andersson bor i kvarteret Lien, Solbacken.

Andrés Chávez,
fastighetsskötare på Potatisåkern, Fridhem.

LÖNSAMHET FÖR HELA MALMÖ

Förändringar och utmaningar i omvärlden påverkar MKB. Det är viktigt för bolaget att leverera sunda finanser och ekonomiska värden till staden och en bra boendemiljö för sina kunder. MKB arbetar ständigt för att förbättra sin förmåga att göra rätt saker på rätt sätt. Processarbetet Forma framtiden som sjösattes under 2013 har inneburit ett stort steg vidare för MKB:s arbete för att öka sin produktivitet och åstadkomma ständiga förbättringar.

PROCESSINRIKTAT ARBETSSÄTT SKA ÖKA AFFÄRSMÄSSIGHETEN

MKB:s fasighetsförvaltare Magnus Delcarreon hemma hos en MKB-kund.

MKB har en grundläggande tro på att alla medarbetare har förmåga och kompetens att fatta egna affärsmässigt riktiga beslut som gagnar bolaget och bolagets kunder. 2013 har präglats av genomförandet av Forma framtiden som bygger på just detta. Inför 2014 är förändringen genomförd och bolaget fortsätter att arbeta i det nya processinriktade arbetssätt som Forma framtiden innebär.

Förändringar och utmaningar i omvärlden påverkar MKB. Det är viktigt för bolaget att leverera sunda finanser och ekonomiska värden till staden och en bra boendemiljö för sina kunder. För att möta omvärldens förändringar och nya krav påbörjade MKB 2012 ett förändringsinitiativ, Forma framtiden.

Syftet med förändringen är att skapa varaktiga förbättringar på både verksamhets- och individnivå, att minska driftkostnaderna samt öka tryggheten för kunderna. Utvecklingsarbetet har i första hand handlat om processer, snarare än organisation. MKB har identifierat fem tydliga huvudprocesser som återspeglar uppdraget. Varje process har därefter genomlysts för att åstadkomma en förbättring med siktet inställt på att arbeta flexiblare, mobilare och smartare.

INKÖRNINGSPERIOD AVSLUTAD

Under året har inkörningsperioden avslutats och bolaget kan börja arbeta på riktigt enligt det nya processinriktade sättet. För att kunna mäta de resultat som Forma framtiden genererar har effektmål tagits fram. Under 2014 kommer dessa att utvecklas vidare.

Husvärdens roll har varit en central komponent i Forma framtiden. Hela förvaltningsverksamheten tar sin utgångspunkt i kunden och husvärden ska vara MKB:s ansikte utåt mot kunderna.

Ur kundens perspektiv märks förändringen genom att trygghetsfrågorna fått större utrymme med ökat fokus på förebyggande insatser. Den särskilda satsningen på bosociala utvecklare är ytterligare en faktor som stärkt trygghetsarbetet.

KOMPETENSUTVECKLING

Under 2012 och 2013 har MKB gjort stora kompetensutvecklande satsningar för bolagets chefer. Under 2014 kommer fokus i högre grad att ligga på kompetensutveckling av specialister och nyckelpersoner inom bland annat projektledning och personligt ledarskap.

Forma framtiden ställer fortsatta krav på ökad kompetensutveckling inom olika områden. Arbetet fortsätter med insatser för att skapa förståelse för bolagets verksamhet och utmaningar och förse samtliga medarbetare med verktyg för att fatta rätt beslut.

Precis som många andra bolag verksamma inom fastighetsbranschen är MKB mitt uppe i ett generationsskifte, som under 2013 bland annat inneburit personalbyten på ledningsgruppsnivå. Denna generationsväxling ställer särskilda krav på kompetensförsörjning och ledarskap. Rekryteringsbehovet har hittills i stor utsträckning lösts genom internrekrytering. Det finns ett behov av extern rekrytering för att komplettera med fler specialister och bredda rekryteringsunderlaget för chefspositioner. I MKB:s framtida rekryteringsstrategi ingår ett ökat inslag av extern rekrytering kombinerat med att ta tillvara egna talanger.

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

Förebyggande arbete mot diskriminering är ett lagkrav och en fråga om mänskliga rättigheter, men frågorna är också av stor betydelse för MKB:s verksamhet. MKB:s mål att arbeta innovativt kräver ökat fokus på frågor som rör mångfald och jämställdhet. Därför arbetar bolaget allt mera aktivt och strategiskt med dessa frågor. MKB:s likabehandlingsarbete är en viktig byggsten i utvecklingen.

Den medarbetarenkät som gjordes 2012 visade att det område där kvinnors och mäns upplevelser skiljer sig mest åt är kombinationen av förvärvsarbete och föräldraskap. Under de kommande åren kommer MKB därför att arbeta särskilt för att underlätta förvärvsarbete i samband med föräldraskap. Dessutom kommer MKB att arbeta med frågor om kompetensutveckling för att främja äldres möjligheter till utveckling i arbetslivet.

Utifrån Malmö stads Utvecklingsplan för jämställdhetsintegrering finns ambitionen att även kunderna ska märka av MKB:s jämställdhetsarbete bland annat genom att frågorna finns med i byggprocessen och i utformningen av nya bostäder. MKB kommer under 2014 fokusera på att göra mångfaldsarbetet till en del av bolagets arbete med innovation och utveckling och långsiktig affärsmässighet.

MKB:s ambition är att medarbetarna ska spegla mångfalden i Malmö. Högst andel medarbetare med utländsk bakgrund finns i förvaltningen bland de medarbetargrupper som dagligen möter kunderna. Däremot saknas denna mångfald till stor del fortfarande i försörjningen på chefssidan. I den nya ledningsgrupp som skapades 2013 finns lika många män som kvinnor. Av det totala antalet chefer (30) i bolaget är 14 kvinnor och 16 män.

Under 2014 kommer MKB att intensifiera sitt mångfaldsarbete. Bland annat planeras kompetensutveckling inom mångfald, för att på så sätt skapa förutsättningar för ökade sociala innovationer inom bolaget.

ANTAL ANSTÄLLDA

	2013	2012
Antal anställda	280	268
varav män	174	168
varav kvinnor	106	100
varav husvärd	69	67

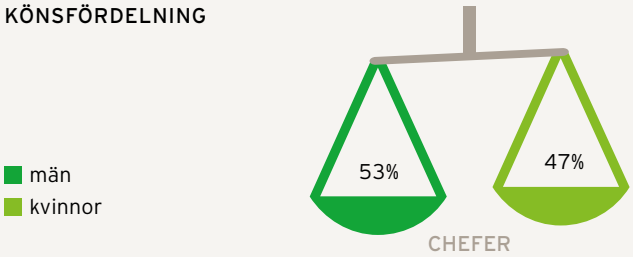
ÅLDERSFÖRDELNING

	2013	2012
upp till 29 år	26	20
mellan 30-49 år	153	138
50 år och äldre	101	110

PERSONALOMSÄTTNING

7,7% (8,4)

KÖNSFÖRDELNING



männ
kvinnor

SAMTLIGA ANSTÄLLDA

62% 38%

FRISKTAL

38% (38)

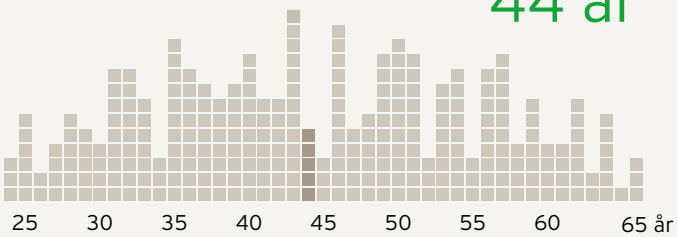
SJUKFRÅNVARO

3,4% (2,9)

ÅLDERSFÖRDELNING
per 2013-12-31

SNITTÅLDER

44 år



ATT GÖRA RÄTT SAKER PÅ RÄTT SÄTT

MKB arbetar ständigt för att förbättra sin förmåga att göra rätt saker på rätt sätt. Processarbetet Forma framtiden som sjösattes under året har inneburit ett stort steg vidare för MKB:s arbete för att öka sin produktivitet och åstadkomma ständiga förbättringar.

Forma framtiden inkluderar en rad åtgärder för att skapa ett processinriktat arbetssätt och en specialisering som ska bidra till ökad produktivitet och affärsmässighet. Under året har processarbetssättet införts i stora delar av organisationen, en förändring som varit tidskrävande och som påverkat verksamheten. Under 2014 förväntas effekterna förstärkas ytterligare i form av förbättrad produktivitet inom hela bolaget.

Grundläggande för strävan mot ökad produktivitet är att samtliga medarbetare delar filosofin om ständig förbättring. MKB har därför under många år arbetat med att öka den breda kompetensen hos medarbetarna med utbildningar i bland annat affärsmannaskap.

100-JAKTEN – ETT FÖRHÅLLNINGSSÄTT FÖR ÖKAD AFFÄRSMÄSSIGHET

Sedan 2011 har ett projekt för att förbättra produktiviteten och stärka konkurrenskraften pågått inom bolaget. Projektet som gått under namnet "100-jakten", har haft målet att förbättra MKB:s lönsamhet med 100 miljoner kronor fram till och med 2013, ett mål

Gården vid Bergsgatan 32, kvarteret Hagen vid Möllevångstorget.

som i stort sett har uppfyllts. Syftet har varit att öka affärsmässigheten i det dagliga arbetet.

Grundtanken har varit att hitta ett förhållningssätt för att arbeta smartare. Fokus har legat på processer som skapar större värden för kunden och bolaget, det vill säga samma tankesätt som präglar Forma framtiden. Projektet har lett till ett fördjupat tänkande kring affärsmässighet hos medarbetarna och kommer i fortsättningen att naturligt inkluderas i det dagliga arbetet. Detsamma gäller de förebildsprojekt där medarbetare från olika delar av bolaget utbyter erfarenheter för att skapa effektivare arbetssätt.

HELT, RENT OCH SNYGGT

MKB är en fastighetsägare som vill ha fastigheter och utemiljöer som är hela, rena och snygga – både idag och i framtiden. Genom stor närvaro och snabba åtgärder omsätter MKB begreppet skötselkvalitet i praktisk handling. Det handlar om omsorg i detaljerna, men också om att åtgärda problem direkt när de uppstår.

Välvårdade gårdar, tvättstugor och trapphus har varit viktigt för MKB i många år. Helt, rent och snyggt är ett fundament för att skapa trygghet och stolthet bland de boende.

MKB kan genom fortsatt hög skötselkvalitet och skapande av mötesplatser bidra till att Malmö blir en tryggare stad. Det handlar också om att MKB:s medarbetare är synliga i områdena och snabbt åtgärdar eventuella fel eller skador.

SAMARBETE BEHÖVS

MKB tar tydligt ansvar för sina bostadsområden. Samtidigt har bolaget en förväntan om att kunderna ska ta sin del av ansvaret. MKB har därför initierat flera projekt, bland annat i Kroksbäck, Herrgården i Rosengård och Seved i Sofielund där bolaget och kunderna gemensamt har arbetat för ökad trygghet och för att hålla området i bra skick. Arbetet med självförvaltning i flertalet av bostadsområdena är ett annat initiativ som bidrar till en ökad grad av gemensamt ansvarstagande mellan MKB och kunderna. MKB har också nära samarbete med Malmö stad för att säkerställa hög skötselkvalitet av de delar av bostadsområdena som inte faller under MKB:s ansvar, till exempel gång- och cykelvägar, vissa lekplatser och större grönområden.

KOSTNADSEFFEKTIVT OCH MILJÖEFFEKTIVT UNDERHÅLL

Ett av MKB:s uppdrag i ägardirektiven är att "säkra sina fastigheters värde och ge de boende en god service". Underhållsstrategin utgår från varje huskropps individuella förutsättningar och behov, och tar hänsyn till hur ett projekt påverkar de boende redan i ett tidigt planeringsskede.

MKB är ett av de bostadsbolag i landet som satsar mest på upprustning och modernisering av sitt bestånd. Årligen genomförs 500-600 underhållsprojekt uppgående till cirka 600-700 miljoner kronor. Den genomsnittliga åldern på en fastighet i beståndet är drygt 50 år, vilket innebär en stor utmaning för MKB. Många hus behöver nya tak, ny fasadbeklädnad, nya stammar eller nya fönster. De senaste åren har bolaget därför successivt förstärkt sin egen planerings- och genomförandekapacitet för att kunna ta sig an de utmaningar som finns på underhållssidan.

EKONOMISK LÖNSAMHET OCH MILJÖEFFEKTIVITET

Grundprincipen är att renoveringsåtgärder ska sättas in efter behov, inte efter schablonmässiga livslängder på takpapp, fönster eller andra delar av byggnadernas konstruktion. MKB ser på varje huskropp individuellt och åtgärderna planeras på byggnadsnivå, för att insatserna ska göras vid rätt tidpunkt. Det har positiva ekonomiska effekter och bidrar också till minskad miljöbelastning genom att material och utrustning används under så lång del av sin optimala livslängd som möjligt. Genom att noga värdera behoven för varje hus kan MKB arbeta kostnadseffektivt, miljöeffektivt och med minsta möjliga störning för de boende.

MKB:s underhållsinsatser kan delas upp i:

- Direkt underhållsrelaterade åtgärder: sedvanligt underhåll då livslängden har löpt ut.
- Intäktshöjande åtgärder: förbättringar som höjer standarden.
- Kostnadsreducerande åtgärder: exempelvis åtgärder som innebär minskad energianvändning.
- Åtgärder av estetisk karaktär: förbättringar som höjer trivseln, exempelvis trappmålning.

INDIVIDUELL VARMVATTENDEBITERING

MKB har infört en modell där varje hushåll betalar för sin egen del av varmvattenförbrukningen i fastigheten. Ännu har modellen bara tillämpats i ett fåtal fastigheter. Under året har en teknisk lösning för individuell vattenmätning handlats upp med sikte på att allt fler fastigheter ska kunna inkluderas i modellen under kommande år.

Varmvattnet står för en betydande del av energianvändningen i MKB:s fastighetsbestånd, i genomsnitt 40 procent av uppvärmningskostnaderna. En minskad varmvattenanvändning är en av de viktigaste åtgärderna för att fortsätta minskningen av bolagets energianvändning.

Med individuell mätning av varmvattenanvändningen får kunderna själva möjlighet att påverka sin energianvändning och miljöpåverkan. Det finns också en rättviseaspekt eftersom kunderna då enbart betalar för det vatten som de förbrukar.

SAMMA RENOVERINGSSTRATEGI FÖR MILJONPROGRAMMET

I den bostadspolitiska debatten är renovering av områdena i miljonprogrammet ett flitigt diskuterat ämne. För MKB:s del gäller samma renoveringsstrategi för dessa områden som för övriga beståndet, det vill säga att alla fastigheter renoveras kontinuerligt och med målet att öka kundnöjdhet och fastighetsvärde.

Renoveringar och underhåll i fastigheterna är viktiga delar i MKB:s övergripande investeringsstrategi. Flera av bostadsområdena har nu uppnått den ålder då det är dags för genomgripande renoveringar som kan säkra fastigheternas långsiktiga värde. Det innebär att MKB för närvarande har historiskt höga kostnader för underhåll och renoveringar.

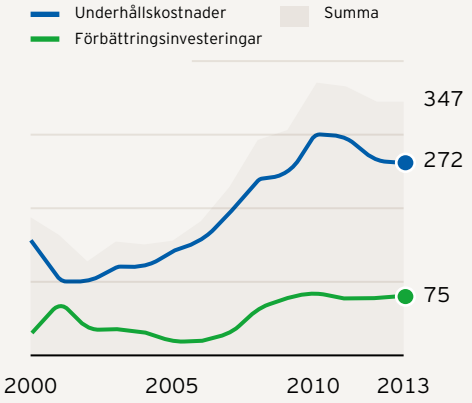
Cirka häften av MKB:s totalt 22 700 lägenheter är byggda före 1975, varav cirka 7 000 lägenheter finns i det så kallade miljonprogrammet. Det är en hög andel i relation till andra jämförbara bostadsbolag.

STORA RENOVERINGSINSATSER

För MKB sammanfaller för närvarande underhållsbehovet från flera olika generationer fastigheter. Större underhållsåtgärder för fastigheter byggda på 1940- och 50-talet behöver genomföras samtidigt som renoveringarna av de fastigheter som är byggda under miljonprogrammet på 1960- och 70-talet har kommit igång. Det har inneburit att MKB har fördubblat sina satsningar på renovering och underhåll de senaste åren.

För MKB är renoveringarna en framtidsfråga och en viktig del i bolagets långsiktiga investeringsstrategi. Besluten om renovering är affärsmässiga och MKB räknar med att de stora investeringar som kommer att göras de närmaste åren kommer att resultera i ett ökat fastighetsvärde.

FÖRBÄTTRINGSINVESTERINGAR OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER 2000-2013 (kr/kvm)



	2013	2012
Lägenhetsunderhåll (tillval mot hyrestillägg)	80	78
Övrigt lägenhetsunderhåll	40	40
Fastighetsunderhåll	137	139
Lokalunderhåll	11	12
Energibesparande åtgärder	3	6
Summa kostnadsfört underhåll	272	275
Förbättringsinvesteringar	75	72
Summa underhåll och förbättringsinvesteringar	**347**	**348**

På Segevång har MKB byggt en inspirerande och miljövänlig ekolekplats med bland annat ett spännande insektshotell.

SAMVERKAN MED HELA MALMÖ

I över tio år har MKB arbetat systematiskt och målmedvetet för att samverka mer med andra aktörer i samhället. För tio år sedan gjorde MKB den största delen av arbetet i egen regi. Idag är det tvärtom. Huvuddelen görs i någon form av samarbete med externa parter.

MKB:s mål är att så ofta som möjligt skapa en stark kunskapsallians. Komplexa frågeställningar kräver breda lösningar tillsammans med olika aktörers kompetens.

MKB har idag till exempel i princip inga totalentreprenader när det gäller nyproduktion. Det är alltid minst fem och ibland upp till tolv aktörer. I det strategiska arbetet med samarbetsformer ingår också att arbetet ska utföras i kontinuerlig dialog med de som är med i projektet. Under själva arbetet hålls hela tiden upphandlingsträffar och leverantörsträffar för att förstärka gemensamhetskänslan.

Vid stora omdanande projekt eller förnyelse behövs flera aktörer för att få genomslagskraft och även möjliggöra infrastruktursatsningar, till exempel vid Holmastan, där Malmö stads gatukontor är en viktig partner.

MKB arbetar nära andra fastighetsägare, inte minst i Rosengård, till exempel Contentus och Victoria Park. I förvaltningen arbetar MKB i kontinuerlig dialog med andra fastighetsägare, även med bostadsrättsinnehavare.

MKB har en nära och tät dialog med bolagets kunder. För MKB är det till exempel en självklarhet att arbeta nära Hyresgästföreningen kring boinflytande. En annan aktör som MKB utvecklat projekt tillsammans med och där boinflytande är en viktig del, är KiM (Kollektivhus i Malmö).

För att ytterligare bredda MKB:s nätverk i samhället och för att sprida sitt samhällsengagemang arbetar bolaget även med intresseorganisationer och andra samhällsaktörer inom vitt skilda områden. Det kan vara aktiviteter tillsammans med PRO, Antirasistiska filmdagar eller fotbollsskola med FC Rosengård.

TRYGGHET I FÖRSTA KOLLEKTIVHUSET

Tillsammans med intresseföreningen KiM (Kollektivhus i Malmö), NCC och Kanozi Arkitekter bygger MKB ett nytt kvarter med fokus på bogemenskap. Kvarteret Trevnaden består av 171 lägenheter, varav 45 i kollektivboende. Med projektet vill MKB utveckla hyresrätten och möta efterfrågan på ökad bogemenskap.

KiM har haft en kontinuerlig dialog med såväl MKB som arkitekter kring bland annat planlösningar, gemensamma ytor och byggteknik. Tack vare samarbetet byggs fastigheten med ännu högre miljöambitioner (se även sidan 20).

Ett exempel på affärsutveckling i flera dimensioner är MKB:s satsning i kvarteret Trevnaden i Sofielund. Utvecklingsarbetet kännetecknas av hög grad boendeinflytande genom MKB:s samarbete med KiM (Kollektivhus i Malmö). Från vänster Anna Wiking och Hans Ranelycke, båda MKB, samt Dennis Persson och Sara Hallström, båda KiM.

Det första spadtaget för uppförandet av Holma torg, en del av Holmastan, togs den 5 december 2013. Vid spakarna Malmö stads kommunalråd för boende och infrastruktur Milan Obradovic.

HOLMASTAN SUDDAR UT GRÄNSERNA MELLAN GAMMALT OCH NYTT

Tillsammans med Malmö stad och Riksbyggen har MKB startat ett arbete i norra Hyllie för att skapa Holmastan. Arbetet inleddes med en internationell arkitekttävling för unga arkitekter, Europan 11. De två vinnande förslagen omvandlades sedan under 2012/2013 till ett värdeprogram mellan de tre aktörerna. Den 5 december 2013 togs det första spadtaget för att bygga Holma torg, den första delen av skapandet av Holmastan. Holma torg består av tre punkthus med totalt 61 lägenheter. Två hus blir hyreslägenheter och det tredje planeras bli bostadsrätter. Mellan husen bildas ett nytt torg som är tänkt som en mötesplats, ett andra vardagsrum, för de boende i Holma.

Idag ser Holma fortfarande ut som när det byggdes på 70-talet, men snart kommer det att bli förändring. Cirka 1 100 bostäder planeras de kommande 15 åren. Tanken är att sudda ut gränserna mellan gammalt och nytt och så fröet till en grön europeisk småstad.

SAMARBETE MED STAT OCH STAD

Under 2013 träffade MKB en överenskommelse om ett samarbete med Skatteverket. Syftet är att förebygga ekonomisk brottslighet och minska risken för osund konkurrens. Skatteverket kommer genom information och service förenkla för MKB att välja företag som sköter sin redovisning och betalning av skatter och avgifter. MKB står inför stora investeringar i nyproduktion samtidigt som aktiviteten inom underhåll och förbättringsinvesteringar är hög.

MKB har också ett kontinuerligt och nära samarbete med Malmö stad i såväl planerings- som genomförandefaser. Det handlar om att samarbeta med stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret, stadsområden, förvaltningar med mera.

MKB har ett aktivt samarbete med Malmö stads bostadsförmedlare Boplats Syd och samarbetar även med Lokalförsörjningsenheten i Malmö stad och andra organisationer när det gäller sociala boenden.

◄ *MKB i samarbete med Malmö stad. Från vänster Sven Gustavsson, Fastighetskontoret, Susanne Rikardsson, MKB, Håkan Thulin, Fastighetskontoret, Josephine Nellerup, Stadsbyggnadskontoret och Hans Norgren, MKB.*

"Säg hej i skolan" är ett projekt som vänder sig till elever i årskurs 4 och 5, bland annat till eleverna i Nydalaskolan. ▼

SÄG HEJ I SKOLAN

Trygghet är en av de viktigaste frågorna för Malmö. Både MKB:s egen erfarenhet och Cecilia Hennings forskning vid Hälsohögskolan i Jönköping visar att de små detaljerna i vardagen; ett enkelt hej eller en nick, har stor betydelse för grannsämja, trivsel, trygghet och känslan av samhörighet.

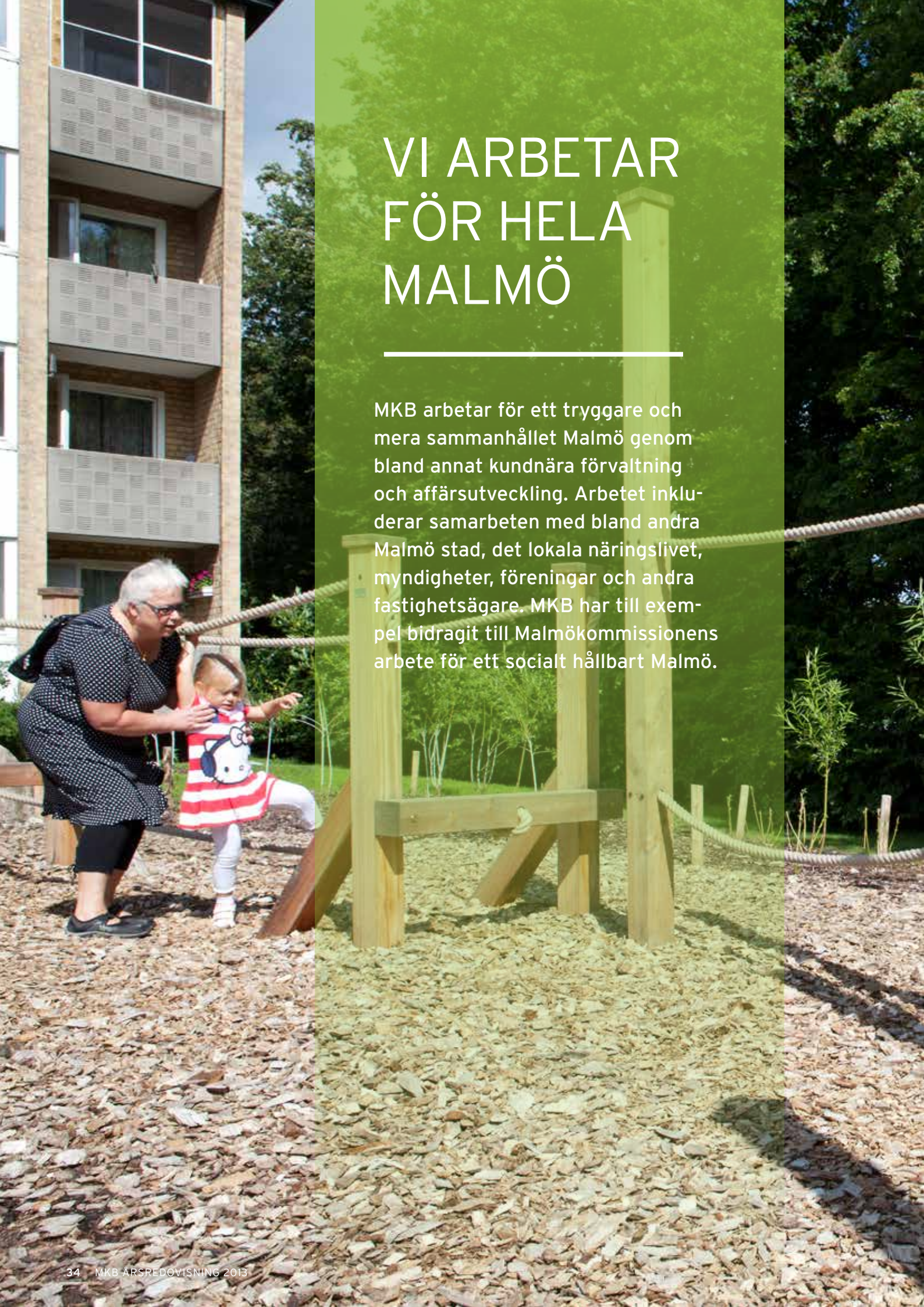
Under 2012 lanserade MKB kampanjen "Säg hej till din granne" i ett försök att få till stånd fler sociala relationer i vardagen mellan grannar, så kallade sociala tunna band. Kampanjen fick stort medialt genomslag både lokalt och nationellt.

Arbetet fortsatte under 2013 och kampanjen syntes i samband med en rad publika evenemang som exempelvis Eurovision Song Contest och Malmöfestivalen.

Under 2013 startade ett fördjupat projekt som bygger på "Säg hej till din granne". Det nya projektet heter "Säg hej i skolan" och vänder sig till elever i årskurs 4 och 5. Även här är målsättningen att stärka känslan av samhörighet, relationen till MKB och till området där eleverna bor.

Två pilotprojekt genomfördes under hösten 2013 i Nydalaskolan och Stenkulaskolan. Skolorna har elever som till övervägande delen bor i MKB:s fastigheter. Under 2014 kommer ytterligare skolor med MKB:s fastigheter som huvudsakligt upptagningsområde att involveras.

SÄG HEJ
HEJ
TILL DIN GRANNE



VI ARBETAR FÖR HELA MALMÖ

MKB arbetar för ett tryggare och mera sammanhållet Malmö genom bland annat kundnära förvaltning och affärsutveckling. Arbetet inkluderar samarbeten med bland andra Malmö stad, det lokala näringslivet, myndigheter, föreningar och andra fastighetsägare. MKB har till exempel bidragit till Malmökommissionens arbete för ett socialt hållbart Malmö.

Ekolekplatsen på Segevång som utformats i samarbete med Malmö Naturskola.

CSR ÄR EN DEL AV MKB:S AFFÄRSFILOSOFI

Sedan januari 2013 har MKB tio bosociala utvecklare. De arbetar med förebyggande bosocialt arbete, sociala investeringar och störningshantering.

En ökad social hållbarhet är viktig för att Malmö ska vara en attraktiv stad. Att skapa trygghet och trivsel för kunderna är avgörande för MKB nu och i framtiden. Det gör bolaget genom att arbeta strategiskt med sociala investeringar.

Att ta samhällsansvar och göra sociala investeringar, Corporate Social Responsibility (CSR), har under många år varit en naturlig del av MKB:s sätt att förvalta bostäder. Genom att underhåll och förvaltning går hand i hand med sociala investeringar arbetar bolaget med ett helhetsperspektiv, som långsiktigt ökar värdet och lönsamheten i fastigheterna och attraktiviteten för kunderna. Att kontinuerligt föra en dialog med och vara nära kunden är kärnan i MKB:s förvaltning. Till vardags handlar det om att ta ett bostadssocialt ansvar och därigenom minska kostnaderna för till exempel klottersanering, hantering av störningar och omflyttningar.

MKB arbetar för en tryggare och mer sammanhållen stad genom kundnära förvaltning, ny- och ombyggnationer, skapande av mötesplatser och förstärkning av stråk som binder samman stadens olika delar såväl fysiskt som mentalt.

Arbetet för att utveckla och hålla samman staden inkluderar också en rad strategiska och praktiska samarbeten med bland andra Malmö stad, det lokala näringslivet, myndigheter, föreningar, andra fastighetsägare samt universitet och högskolor. MKB har till exempel bidragit med sina erfarenheter och kunskap till Malmökommissionens arbete för ett socialt hållbart Malmö.

ETT SAMLAT GREPP KRING CSR-FRÅGORNA

CSR är av strategisk vikt för MKB och under 2013 har en särskild tjänst som CSR-chef skapats. Uppdraget är att ta ett samlat grepp kring bolagets sociala investeringar, samtidigt som insatserna ska fortsätta att vara lönsamma för MKB och bolagets kunder.

MKB:s långa och strategiska arbete med CSR-frågor har lett till ett stort intresse från flera aktörer. Genom att samla ansvaret för CSR-frågorna har det externa samarbetet underlättats genom att det nu finns en naturlig ingång och talesperson för frågorna. Under 2013 har det blivit tydligt att uppmärksamheten kring CSR-frågorna växer och att det finns en stor efterfrågan inom flera samhällssektorer för att få ta del av MKB:s erfarenheter på området.

Stadsodling i Augustenborg.

Sedan januari 2013 har bolaget tio tjänster som bosociala utvecklare. De arbetar med förebyggande bosocialt arbete, sociala investeringar och störningshantering. Trygghetsfrågorna är ett område som är särskilt prioriterat. De bosociala utvecklarna har en nära dialog med kunderna om deras boendesituation och önskemål för området. De idéer som kunderna för fram resulterar därefter ofta i konkreta förslag och åtgärder.

Under året har MKB delfinansierat en doktorandtjänst vid Malmö högskola där forskningen är inriktad på att hitta metoder för att mäta och följa upp företagsnyttan av sociala investeringar. Forskningsprojektet kommer att följa och analysera fyra utvalda CSR-satsningar utifrån ett företagsnyttigt perspektiv.

Engagerad personal med kunskap om vikten av en nära dialog med kunderna är en av MKB:s viktigaste konkurrensfördelar. Därför är CSR och värderingsfrågorna särskilt prioriterade i den interna kompetensutvecklingen. All personal samlas regelbundet till en så kallad värderingsverkstad där ett antal etiska och värderingsmässiga frågeställningar diskuteras gemensamt.

SJÄLVFÖRVALTNINGEN 20 ÅR

För 20 år sedan insåg MKB att problem i bostadsområdena inte enbart kunde lösas genom tekniska förändringar. En lösning var självförvaltningen. Här några av självförvaltarna i Holma .

Tillsammans med Hyresgästföreningen och de boende startade MKB 1993 ett initiativ för att bidra till att förändra det sociala klimatet i Holma. Initiativet, som innebar att delar av ansvaret för skötsel och underhåll förflyttades till de boende, döptes till självförvaltning. Gemenskapen bland de boende är en viktig del av självförvaltningen. Att arbeta tillsammans mot ett mål stärker sammanhållningen på gården vilket bidrar till ökad trygghet och bättre dialog med MKB.

2013 firade MKB:s självförvaltning 20-årsjubileum och idag finns det 632 anslutna hushåll i 14 olika områden. Flest självförvaltare finns i Holma, Nydala, Gullviksborg och Kroksbäck. MKB arbetar kontinuerligt med att utveckla självförvaltningen och anpassa den till framtidens utmaningar.

MKB:s självförvaltning har inspirerat många andra fastighetsbolag runt om i Sverige och föranlett ett mycket stort antal studiebesök med nationella såväl som internationella besökare. MKB kan se att gårdar med aktiva självförvaltningsgrupper har blivit attraktiva. Dessa gårdar har i genomsnitt fler sökande per lägenhet, lägre omflyttning samt drabbas i mindre utsträckning av skadegörelse.

FÖRTÄTNING BIDRAR TILL ATT SKAPA EN TRYGG OCH EFTERTRAKTAD STAD

En viktig del i MKB:s affärsutveckling är att arbeta med förtätning av hela Malmö. Det sker bland annat genom punktvisa insatser, så kallad urban akupunktur, för att skapa möten, liv och rörelse i olika områden och längs de stråk som binder samman olika delar av staden. Genom möten skapas ökad tolerans, ökad trygghet och stärkt attraktivitet. Stråken ökar rörligheten i staden samt öppnar upp och kopplar samman olika områden.

MKB:s arbete med urban akupunktur innebär tidsbegränsade insatser såväl som permanenta projekt. För att nå önskade resultat är det viktigt att välja rätt platser. Den urbana akupunkturen ska vara grundad i de behov som finns i staden och i det aktuella området. Det handlar om att känna staden och identifiera de rörelsemönster och förutsättningar som finns.

POP UP-BUTIK, BOKALER OCH EKOSTADEN AUGUSTENBORG

En tidsbegränsad insats som har genomförts under året är Stadsmissionens butik i Augustenborg, en så kallad pop up-butik. Butiken öppnade under ett par månader i en av MKB:s tillfälligt tomma lokaler på Augustenborgs torg. Syftet var att skapa ett mervärde för de boende i området men också att locka dem som inte bor i området och därmed öppna upp platsen. Att skapa goda förutsättningar för livet mellan husen är en viktig del i MKB:s affärsutveckling.

Exempel på mer permanent urban akupunktur är MKB:s projekt med bokaler (Bennets bazaar) i Rosengård. Bokaler är en upplåtelseform som kombinerar boende och näringsverksamhet. MKB invigde sina första bokaler 2010 och blev då först med att genomföra ett sådant projekt i ett miljonprogramsområde. Syftet med bokalerna är att utveckla området, skapa nya möjligheter för tillväxt och motverka utanförskap genom att öppna upp området mot resten av staden. Bokalerna lockar nationella såväl som internationella studiebesök till området.

Projektet Greenhouse, som MKB börjar bygga i området Ekostaden Augustenborg under 2014, består av tre sammanhängande delar: ett 14-våningshus med odlarlägenheter, tolv radhus samt det gamla tvätteriet/förrådet med ekoprofilförskola och en ny takträdgård. Ekoprofilförskolan, som byggs i samarbete med Malmö stad, är också ett exempel på urban akupunktur. Förekomsten av farliga egenskaper ska minimeras i allt byggmaterial, inredning och övrigt material som barnen kommer i kontakt med. Genom denna ekologiskt hållbara profil vill MKB och Malmö stad locka småbarnsföräldrar att välja förskolan även om man inte bor i området.

Förtätning genom urban akupunktur sker bland annat genom att skapa möten, liv och rörelse längs de stråk som binder samman områdena. Här Ahmed som grillar längs bokalerna vid Bennets väg i Rosengård.

EN TÄT OCH GRÖN STAD

De boende på Seved odlar grönsaker på höjden i MKB:s första växtvägg.

Det ska vara lätt att leva miljövänligt i staden. Utvecklingen av miljölösningar bidrar till en ökad efterfrågan på stadens boende där många miljöåtgärder tillsammans bidrar till en attraktiv stadsmiljö. MKB:s mål är en tät och grön stad med minskad miljöbelastning.

Globalt pågår sedan decennier en utveckling där allt fler människor flyttar till städerna. Malmö är inget undantag, och staden väntas fortsätta växa. Med sin starka ställning på bostadsmarknaden i Malmö har MKB ett särskilt ansvar för att utveckla gröna lösningar för sina kunder. MKB har idag en ledande roll i arbetet för att bidra till och lyfta fram effektiva och innovativa miljöinsatser i staden.

MKB arbetar för att förändra bilden av att miljöarbete i staden innebär restriktioner för den enskilda individen. Miljöinsatser är tvärtom snarare en nyckel för att skapa värden som ökar attraktiviteten och kvaliteten i ett område. Det kan till exempel gälla tillgång till bilpool, odlingsmöjligheter eller en ekologiskt hållbar förskola.

Den täta staden skapar en positiv miljöutveckling genom att den ger effektiva lösningar som minskar miljöbelastningen. Uppmaningen ”Bli miljökämpe – flytta till staden” sammanfattar MKB:s mål med en tät och grön stad med minskad miljöbelastning.

MILJÖTÄNKANDE I HELA ORGANISATIONEN

MKB:s långsiktiga lönsamhet kräver ett grönt perspektiv i hela bolaget. Uteblivna eller alltför begränsade satsningar på miljön skulle långsiktigt innebära en betydande ekonomisk riskfaktor för bolaget.

Under 2013 genomförde MKB insatser för att åstadkomma en kunskapshöjning och kulturförändring i hela bolaget genom en utbildningssatsning utifrån strategin "Bli miljökämpe – flytta till staden" som omfattade samtliga medarbetare. Därutöver har funktionen miljöstrateg tillkommit under avdelningen Affärsutveckling. Syftet är att lyfta de gröna frågorna till att finnas med och genomsyra hela beslutsprocessen.

NY ENERGIMÅLSÄTTNING FÖR ALL NYPRODUKTION

Alla MKB:s nyproduktionsprojekt ska startas med målet att vara nära-nollenergibyggnader, i enlighet med Energimyndighetens definition. Målet med MKB:s nyproduktion ska alltid vara att komma så nära 55 kWh per kvadratmeter som möjligt, vilket ligger betydligt under gällande lagkrav.

FÖRNYBAR FJÄRRVÄRME

Merparten av MKB:s energianvändning kommer från fjärrvärme, vars energikällor (bland andra naturgas) fortfarande ger upphov till stora utsläpp, något som är svårt för MKB att själva påverka. Det är bakgrunden till att MKB gick in i en dialog med E.ON om möjligheten att köpa förnybar fjärrvärme. Dialogen har resulterat i ett avtal med E.ON om inköp av förnybar fjärrvärme till MKB:s nyproducerade lägenheter – ett viktigt steg mot målet att få förnybar energi för hela beståndet.

GREENHOUSE

Under året har projekteringen av MKB:s profilprojekt Greenhouse i Ekostaden Augustenborg fortsatt, med byggstart under 2014. Greenhouse ska bli ett boende som är innovativt inom energi, miljöteknik, odling, livsstilsfrågor och social gemenskap. Fastigheten ska bli ett passivhus med bland annat smarta elnät, gröna tak och tak med solceller, enkla och smarta lösningar för källsortering samt separat mätning och debitering av varmvatten och el.

Under året har även beslut fattats att integrera en kommunal förskola med ekoprofil i Greenhouse. I allt byggmaterial, all inredning och alla övriga material som barnen kommer i kontakt med kommer förekomsten av ämnen med farliga egenskaper att minimeras. MKB går därmed längre än vad lagstiftningen kräver, till exempel undviks hormonstörande ämnen i det byggmaterial som används.

HYLLIE BOULEVARD

Utmed huvudgatan Hyllie Boulevard i Hyllie färdigställer MKB ett bostadshus med 93 klimatsmarta hyresbostäder. Bland annat kommer en del av energiförsörjningen att ske genom en solcellsanläggning och varmvattenförbrukningen kommer att mätas individuellt. I kundernas hyra ingår till exempel tillgång till bilpool och odlingsmöjligheter. Produktionen av lägenheterna sker i enlighet med Malmö stads vision om södra Hyllie som Öresundsregionens klimatsmartaste stadsdel, vilket bland annat innebär högre krav än Boverkets byggregler avseende innemiljö, material och energi.

GRÖNA INNOVATIONER

Tillgängliga lösningar räcker inte för att möta miljöutmaningarna. I flera miljöfrågor ser MKB att utvecklingstakten mattas av – mycket av det som är enkelt att göra har redan gjorts. Några exempel är energieffektivisering i det befintliga beståndet och beteendefrågor som till exempel källsortering. Samarbeten, innovationer och nya lösningar är därför motorn för utvecklingen av MKB:s miljöarbete och i förlängningen utvecklingen av kunderbjudandet. För att bolaget ska kunna ta del av forskning och utveckling inom området pågår ett antal externa samarbeten. Samarbeten med externa partners är samtidigt en möjlighet att fördjupa MKB:s förankring i Malmö och i regionen.

Ett exempel på samarbeten under 2013 är Nearly zero energy Neighbourhoods (ZenN) där MKB i samarbete med IVL Svenska Miljöinstitutet och Malmö stad utvärderar metoder för omfattande energieffektivisering i det befintliga beståndet.

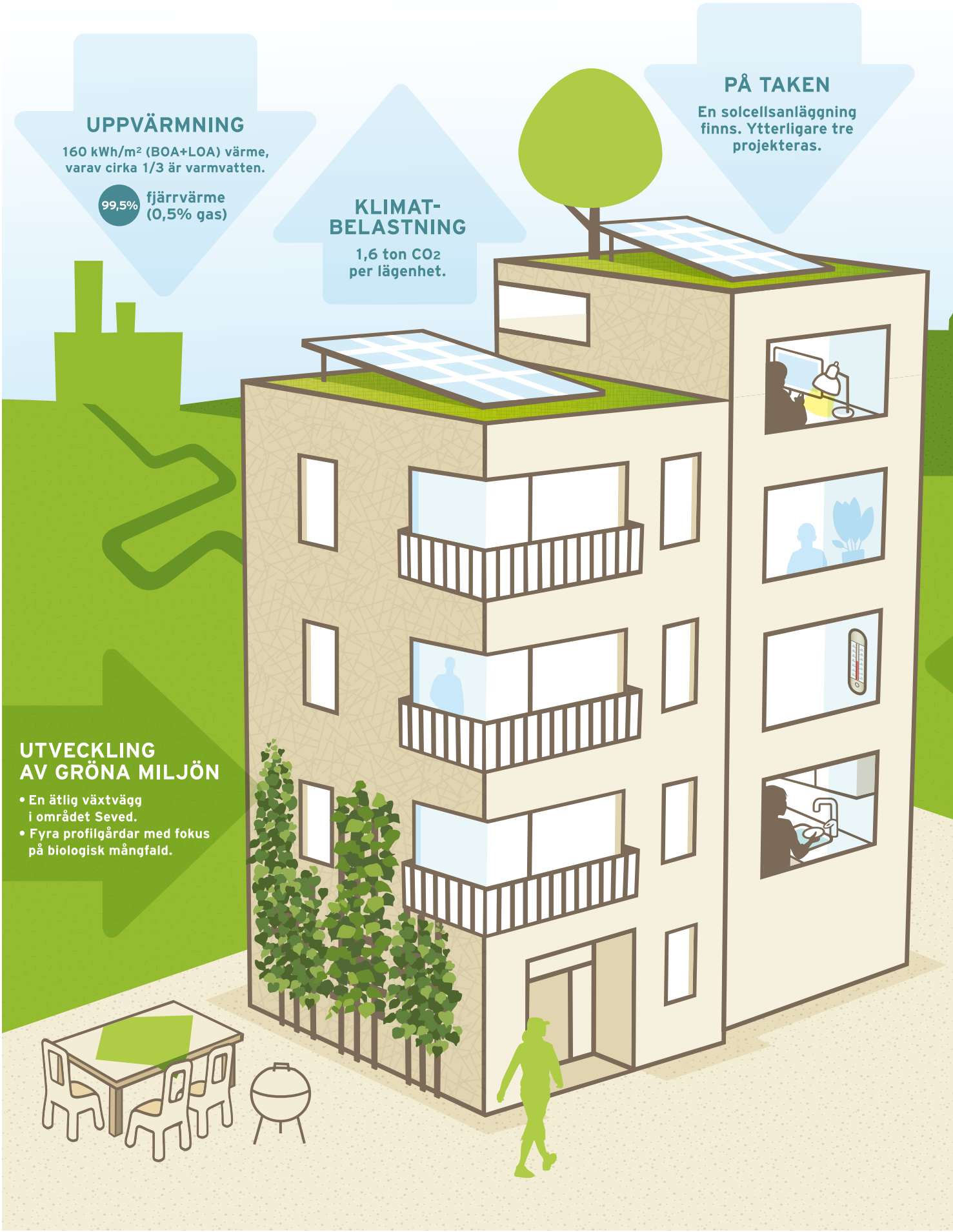
Tillsammans med Lunds Tekniska Högskola, Danska Tekniska Universitetet och SWEGON AB testar MKB en ny metod för konvertering av självdragsventilation till från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning.

En lösning hur hushåll utan tillgång till bil ska kunna lämna grovavfall för återbruk utarbetas tillsammans med Malmö stad.

MKB deltar också i arbetet med att utveckla en innovationsplattform för Malmö Sydost tillsammans med bland andra Malmö stad och Region Skåne.

UTMANINGAR

Energianvändningen i det befintliga beståndet och omställning till förnyelsebar energi är fortsatt några av de allra största utmaningarna. Analyser av MKB:s miljöpåverkan pekar mot att klimatpåverkan från betonganvändning vid nyproduktion och från kundernas transporter är ungefär i samma storleksordning som från den direkta energianvändningen. Det sistnämnda bekräftar betydelsen av MKB:s möjlighet att genom produktutveckling och stadsutveckling underlätta för kundernas möjligheter att minska sin miljöpåverkan. Samtidigt är det viktigt att se utmaningarna som möjligheter. Många av lösningarna skapar arbetstillfällen och bidrar därmed till en växande arbetsmarknad – en viktig faktor för den sociala hållbarheten.


UPPVÄRMNING
160 kWh/m² (BOA+LOA) värme, varav cirka 1/3 är varmvatten.
99,5% fjärrvärme (0,5% gas)
KLIMAT-BELASTNING
1,6 ton CO2 per lägenhet.
PÅ TAKEN
En solcellsanläggning finns. Ytterligare tre projekteras.
UTVECKLING AV GRÖNA MILJÖN
• En ätlig växtvägg i området Seved.
• Fyra profilgårdar med fokus på biologisk mångfald.

DEN GRÖNA HYRESVÄRDEN

Korta miljöfakta

ELFÖRSÖRJNING

20 kWh/m² (BOA+LOA)

100% ursprungsmärkt vindkraftsel.

MOBILITET

Bilpool kommer att ingå i hyran i tre nyproducerade fastigheter.

I LÄGENHETEN

58% inventerad inom-husmiljö.

92% har fjärrmätning av inomhustemperatur.

10% har mätare för individuell mätning av varmvattnet.

MILJÖHUSEN

69% har tillgång till sortering av matavfall.

92% har tillgång till sortering av förpackningar och tidningar.

RESTAVFALL

Potential för ytterligare sortering:

40% matavfall

25% förpackningar och tidningar

35% restavfall

MILJÖRESULTAT

Arbete pågår med framtagande av nya miljömål för MKB. Miljöresultaten för 2013 redovisas därför i förhållande till tre av Malmö stads övergripande mål och/eller till MKB:s miljömål för år 2010-2012. I avsnittet Miljönyckeltal på sidan 46 återfinns resultat över tid.

SVERIGES KLIMATSMARTASTE STAD

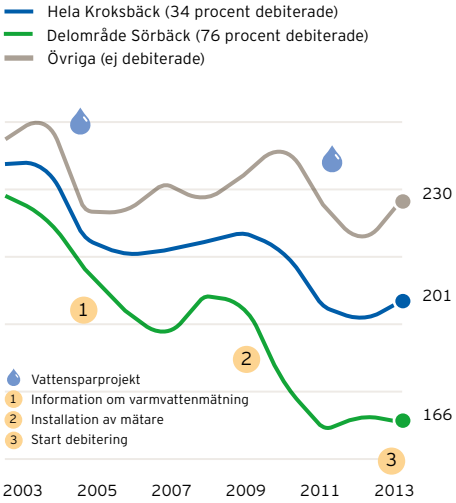
Energianvändning

Malmö stad: Energianvändningen i stadens förvaltningar och bolag ska år 2020 ha minskat med 30 procent jämfört med den årliga genomsnittliga användningen år 2001-2005.

Resultat

- MKB minskade sin energianvändning per kvadratmeter med 3 procent jämfört med snittet 2001-2005 (el och värme). Sedan 1993, då nuvarande statistik infördes, har den specifika användningen minskat i snitt med 15 procent. Samtidigt har beståndet ökat kraftigt, inklusive äldre bestånd med hög användning, varför det är relevant att se på fler mått än den specifika användningen. Från 1991 till 2006 ökade beståndet med cirka 30 procent, utan att den totala användningen av värme ändrades, vilket motsvarar en effektivisering om cirka 25 procent.
- Under 2013 förändrades inte energianvändningen för uppvärmning jämfört med året innan.
- Förutsättningarna för driftoptimering förbättrades genom fler mätare för inomhustemperatur. Den uppmätta inomhustemperaturen på i snitt 22,3 °C visar en driftoptimeringspotential på uppemot 7 procent av uppvärmningen, motsvarande cirka 1 grad i snitt. MKB:s mål är att kunderna ska ha en medeltemperatur på 21 °C under uppvärmningssäsongen.
- Förberedelserna för individuell debitering av varmvatten gick framåt. 10 procent av lägenheterna har mätare installerade, debitering påbörjades för knappt 400 hushåll. Åtgärden har potential att minska energianvändningen för varmvatten med 20 procent och de första projekten bekräftar det utfallet.
- Under 2013 minskade elanvändningen med 2,5 procent jämfört med 2012, tack vare byte av utomhusbelysning och tvättutrustning.
- Förbättringar i klimatskalet genomfördes på cirka 10 fastigheter, dessa kommer att driftoptimeras 2014.
- Under året antogs en målsättning om att endast bygga nära-nollenergibyggnader framöver.

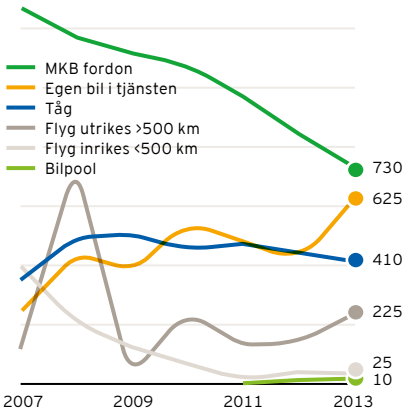
OMRÅDET KROKSBÄCK, VATTENANVÄNDNING 2003-2013 m3/lgh



Transporter

MKB ska minska sin klimatpåverkan genom person- och varutransporter.

RESOR I KILOMETER PER ANSTÄLLD



Resultat

- Den positiva utvecklingen kring övergång till tåg från flyg för tjänsteresor höll i sig.
- Pilotprojekt för bilpool som alternativ till att använda egen bil i tjänsten genomfördes.

RESOR I KILOMETER PER ANSTÄLLD MED TÅG

+150 %

2007: 245 km, 2013: 625 km

RESOR I KILOMETER PER ANSTÄLLD MED FLYG INRIKES

-90 %

2007: 395 km, 2013: 25 km

Klimat och förnybar energi

Malmö stad: Andelen förnybar energi ska vara 100 procent i stadens förvaltningar och bolag år 2020. Utsläppen av växthusgaser i Malmö ska minska med minst 40 procent räknat från år 1990 till 2020.

Resultat

- 68 procent av energianvändningen kom från förnyelsebara energikällor.
- Under 2013 tecknades avtal om förnybar fjärrvärme för nyproduktion.
- Tre solcellsanläggningar projekterades för drifttagande 2014, om totalt 65,5 kWt installerad toppeffekt.
- Klimatpåverkan per lägenhet minskade något sedan MKB började sina beräkningar 2004. Fjärrvärmens sammansättning har haft störst påverkan på utfallet, därutöver har en viss minskning skett genom minskad energianvändning och inköp av vindkraftsel.

FRAMTIDENS STADSMILJÖ FINNS I MALMÖ

Ekostaden Augustenborg

I Ekostaden Augustenborg ska MKB utveckla och testa lösningar för ekologiskt hållbar stadsutveckling i avsikt att hitta bästa lösningarna för övriga beståndet.

Resultat

- Projektering av spjutspetsprojektet Greenhouse Augustenborg pågick. Konceptutveckling av Lowtoxförskola tillkom under 2013.
- Metod för avfallsinformation fördes vidare till övriga beståndet.
- Ekostaden Augustenborg inledde samarbete för att utvecklas till centrala Malmös mest biodiversa bostadsområde.
- MKB medverkade i utvecklandet av en stadsnära återbrukscentral på Gulmåran.
- MKB knöt närmare samarbete med Skandinaviska Gröna Taket Institutet för att synliggöra Ekostadens lösningar än mer. Ekostaden attraherar uppemot 300 studiebesök om året.

Biologisk mångfald

MKB ska främja urban biologisk mångfald.

Resultat

- En ekolekplats invigdes i Segevång.
- Stadsodling fortsatte att vara populärt i flera bostadsområden.
- Metoder för ökad biodiversitet fortsatte att utvecklas i nyproduktionsprojektet Koggen i Västra Hamnen.

Inomhusmiljö

MKB ska öka kundnöjdheten i inomhusmiljöfrågor.

Resultat

- Inomhusmiljön inventerades i områdena Örtagård och Törnrosen, Rosengård. Utfallet så här långt visade på problematik med ventilation. Att ventilationen utmärker sig är relativt vanligt vid inomhusmiljöinventeringarna och fortsätter vara en viktig fokusfråga för kvalitetssäkring av inomhusmiljön.
- Planering av fortsatta radonmätningar pågick. Inga tillkommande undersökningar gjordes under 2013.

I MALMÖ ÄR DET LÄTT ATT GÖRA RÄTT

Avfall

MKB ska minska det osorterade restavfallet från bostads- och lokalkunder. Utsortering av matavfall är obligatoriskt i Malmö stad och ska vara fullt införd senast 2014.

Resultat

- Matavfallssorteringen nådde 2 159 nya kunder under 2013. Huvuddelen av MKB:s kunder kommer ha tillgång till utsortering av matavfall 2014 men det kommer vara svårt att nå alla, framför allt i de delar av beståndet som saknar annan fastighetsnära källsortering.
- Satsningen på matavfallsinformatörer som delar ut MKB:s egenutvecklade källsorteringskassar samt monterar matavfallshållare visade sig framgångsrik; källsorteringen ökade mer än vid andra informationsinsatser.

Hållbara material och produkter

MKB ska minska mängden farliga ämnen och minska den negativa miljöpåverkan orsakad av produkter och material i MKB:s verksamhet.

Resultat

- MKB:s första hus klassat enligt Miljöbyggnad silver byggdes under året.
- MKB tecknade avtal om leverans av färg och vitvaror med högre miljöprestanda än tidigare. Tack vare bättre energiklassning av kyl och frys sänks kundernas elanvändning.
- MKB bytte till LED-belysning i badrumsskåpen vid stambytesrenoveringar.
- Satsningen på att införa en ny typ av innovativ snålspolande blandare fortsatte. Under 2013 bytte MKB ut 2 500 blandare.

MILJÖNYCKELTAL

	Enhet	2004[4]	2011	2012	2013
Klimatpåverkan baserad på faktisk energianvändning	Ton CO_2/lgh, år	1,8	1,7	1,6	1,6
Total primärenergiprestanda[1]	kWh/kvm BOA+LOA, år				64
Normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning inklusive varmvatten[2]	kWh/kvm BOA+ LOA, år	170	164	161	161
	kWh/kvm A_{temp}, år		121	118	118
Fastighetsel[2]	kWh/kvm BOA+ LOA, år	23	20,7	20,5	20
	kWh/kvm A_{temp}, år		15,2	15,1	14,7
Koldioxidutsläpp som undviks tack vare kundernas sortering av förpackningar och tidningar	Ton CO_2/lgh, år		0,20	0,24	0,26
Andel lägenheter som har tillgång till fastighetsnära sortering av förpackningar och tidningar[3]	%	73,7	90,8	91,5	91,6
Andel lägenheter som har tillgång till matavfallssortering	%	8	34,5	59,2	68,5
Andel av beståndet som omfattats av inomhusmiljöinventering (ackumulerande)	%	2	43	51	58
Andel miljöbilar (enligt Malmö stads definition från och med 2011)	%	4	20	21	21

1) Beräknas från 2013.
2) Redovisning per yta enligt A_{temp} infördes när lagen om energideklarationer kom och finns därför ej för 2004.
3) Avser sortering i MKB:s och FTI ABs regi. För år 2004 finns endast uppgift för MKB:s regi.
4) 2004 finns med som referens, eftersom det var då MKB startade sina klimatberäkningar.

MILJÖPOLICY

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

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

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

Energieffektivt byggande bidrar till interiöra mervärden, här i en nyproducerad lägenhet på Hyllie Boulevard, med djupa fönstersmygar och fint ljusinsläpp.

RISKHANTERING OCH MÖJLIGHETER

All affärsverksamhet är utsatt för risker. Därför gör MKB en årlig riskanalys med syfte att identifiera och mäta riskerna samt att förhindra att riskerna blir verklighet. Med en god överblick och kontroll på riskerna kan de förvandlas till möjligheter. Under 2013 gjordes en uppföljning av handlingsplanerna för de operativa riskerna och krisledningsorganisationen. Under året fördjupades och utvidgades systemen för intern styrning och kontroll. Bland annat har ansvarsroller, system för efterlevnad, kvalitetssäkring och dokumentation uppdaterats. Särskild uppmärksamhet har under året ägnats åt korruptionsrisker. Finanspolicyn uppdaterades i december. I samarbete med stadskontorets trygghets- och säkerhetsfunktion (ATOS) genomfördes under 2013 en risk- och sårbarhetsanalys. Under året har även kriskommunikationen vidareutvecklats genom att en kriskommunikationsplan tagits fram.

STRATEGISKA RISKER

RISK	EXPONERING	HANTERING
AFFÄRSRISK		
Försämrat konjunkturläge och/eller regional konkurrenskraft med stigande arbetslöshet och minskad inflyttning kan leda till vakanser, framför allt i områden med höga hyror, som nyproducerade lägenheter och befintliga områden som Bo01, City och Potatisåkern.	MKB:s fastighetsbestånd var vid utgången av 2013 22 700 lägenheter. Per den 31/12 2013 pågick nyproduktion av cirka 650 lägenheter.	Riskerna balanseras till viss del genom ett väl differentierat bostadsbestånd och att MKB upprätthåller en god konkurrenskraft i form av välskötta fastigheter och goda relationer till kunderna. MKB genomför en bred marknadsföring av nyproduktion. MKB använder även nya kanaler som Blocket och Lägenhet Direkt som komplement till Malmö stads bostadsförmedling Boplats Syd.
NYPRODUKTION		
MKB planerar för en omfattande årlig nyproduktion. Rådande byggpriser balanserar på gränsen för rimlig lönsamhet och risktagande. Trots en viss avmattning i branschen där bland annat efterfrågan på villor och bostadsrätter avtagit bedöms ändå risken för stigande byggkostnader som relativt hög, eftersom branschen har förmåga att anpassa sig till den rådande konjunkturen.	Målet är att kunna byggstarta omkring 500 nya lägenheter per år om det enligt bolagets bedömningar finns en varaktig efterfrågan på dessa.	MKB sprider risken genom att bygga kontinuerligt och i första hand mindre projekt, bygga med hög kvalitet avseende läge och standard samt upprätthålla en hög kompetens kring LOU (Lagen om offentlig upphandling). Bolaget varierar upphandlingsformerna för att i största möjliga utsträckning passa till det enskilda projektets förutsättningar.
HYRESSÄTTNING		
Efterfrågan på hyreslägenheter är stor, vilket gör att det kan vara svårt för den enskilde kunden att få den bostad som efterfrågas samtidigt som det innebär en god riskmarginal för sämre tider för MKB. Riksdagen har beslutat att hyressättningen ska baseras på affärsmässiga principer och stödja en väl fungerande bostadsmarknad. MKB ser att det finns en risk att hyrorna inte ökar i takt med kostnaderna.	Bostadshyror står för närmare 90 procent av MKB:s intäkter.	MKB balanserar risken med varierande ambition för upprustning och nyproduktion. Bolaget arbetar också aktivt för att stödja framväxten av effektiva spelregler för hyressättningen, exempelvis Malmömodellen.

LEGALA RISKER

AVTALSRISKER		
I bolagets verksamhet finns många affärsmässiga och ekonomiska avtal med kunder, leverantörer och andra motparter.	Sammanfattningsvis bedöms riskexponeringen i dessa frågor som normala för ett företag av MKB:s storlek och karaktär.	För att säkerställa en adekvat riskhantering har bolaget egen intern kompetens och upparbetade samarbeten med stadskontorets juridiska avdelning och flera advokatkontor beroende på frågeställning. En övergripande riskgenomgång har genomförts under året liksom ett urval djupare analyser. Genomgången har inte indikerat att det skulle föreligga några kritiska riskbilder.
OMVÄRLDSFÖRÄNDRINGAR		
Bolaget påverkas av politiska beslut om skatter, avgifter och andra regleringar. Även branschspecifika regler rörande kommunala bostadsbolag, hyreslag, hyressättning med flera kan påverka affärsverksamheten.	Sammanfattningsvis bedöms MKB:s riskexponering i dessa frågor som normala för branschen.	För att balansera riskerna har bolaget en noggrann omvärlds- och intressebevakning och deltar aktivt i den offentliga dialogen.

OPERATIVA RISKER

RISK	EXPONERING	HANTERING
ÅTERINVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL		
MKB underhåller fastigheterna kontinuerligt utifrån treårig rullande åtgärdsplanering, med grunden i det periodiska underhållet. Det finns en relativt hög risk för att priserna för entreprenader ökar, särskilt under högkonjunktur.	Med hänsyn till åldersstrukturen och ambitionsbehoven för MKB:s fastigheter kommer underhållsbehovet under de närmaste sju-åtta åren att ligga på strax under 300 kronor per kvadratmeter eller cirka 500 miljoner kronor per år (motsvarande 230-240 kronor per kvadratmeter eller cirka 400 miljoner kronor per år enligt K3-reglerna).	MKB:s låga skuldsättning och goda planering begränsar risken för att bolaget inte ska kunna värdesäkra fastigheterna. Vid ogynnsamma förutsättningar finns möjlighet att senarelägga delar av upprustningsprogrammet. Genom god framförhållning vid upphandling kan prisökningarna delvis motverkas. Dessutom minimerar MKB risker för oseriösa aktörer genom att pröva olika typer av samverkansformer för att gemensamt minimera risker tillsammans med bolagets leverantörer.
IT-SÄKERHET		
Bolagets IT-policy föreskriver en hög datasäkerhet och åtgärder vidtas kontinuerligt och systematiskt.	Sammanfattningsvis bedöms riskexponering i dessa frågor som medelstor för ett företag av MKB:s storlek och karaktär.	Under året förbättrades säkerheten mot dataintrång och risken för system- och leverantörsberoenden ytterligare. Prioriterade åtgärdsområden är fortsatt dataintrång, inmätning och dokumentation av ledningsnät, flytt av serverhall för att säkerställa el- och kylleverans samt minskad risk för sabotage.
MILJÖRISKER		
Bolaget bedriver sedan flera år ett systematiskt miljöarbete med en mycket stor bredd inom såväl traditionellt miljöarbete som livsstilsfrågor bland kunder och medarbetare (se miljöavsnittet på sidorna 40-47).	För övriga kända risker utöver klimatförändringar bedömer bolaget risken som kontrollerad. Denna kan dock öka om experter och myndigheter gör nya upptäckter och omprövar gränsvärden.	Under 2013 har arbetet med att kartlägga hur bolaget måste arbeta med klimatanpassning inletts. Detta kommer fortsätta under 2014.
FÖRTROENDERISKER		
Förtroendet för bolaget hos boende, ägare, allmänhet, medier och övriga intressenter är centralt för ett publikt bolag som MKB. För chefer och medarbetare sker löpande utbildning i relevant lagstiftning (offentlighet och sekretess, PUL, korruption med flera).	Sammanfattningsvis bedöms riskexponeringen i dessa frågor som normala för ett företag av MKB:s storlek och karaktär.	Varje år arrangerar bolaget så kallade värderingsverkstäder med hela personalen där man tar fram gemensamma värderingar och diskuterar vad de innebär i praktiken. För leverantörer och andra externa parter finns kontrollrutiner i samband med upphandling. Regelbundna träffar arrangeras med leverantörer och entreprenörer.
KORRUPTION, MUTOR OCH BESTICKNING		
Reglerna om muta och bestickning är i grunden desamma vare sig de avser privat eller offentlig sektor. I praktiken tillämpas reglerna strängare för den som är anställd i den offentliga sektorn, dit MKB:s verksamhet räknas.	Sammanfattningsvis bedöms riskexponeringen i dessa frågor som normala för ett företag av MKB:s storlek och karaktär.	Under året har bolagets policy rörande korruptionsrisker med mera gåtts igenom med samtlig personal. I policyn ingår, förutom regler rörande givande och tagande av mutor, frågor knutna till bisysslor, jäv och intressekonflikter. MKB har en kontinuerlig och levande diskussion där bolagets hållning införlivas på ett naturligt sätt, till exempel vid årliga genomgångar.
FÖRSÄKRINGSBARA RISKER		
MKB har ett sedvanligt försäkringsprogram för att skydda försäkringsbara tillgångar och intressen. Programmet omfattar fysiska tillgångar (fastigheter, inventarier med mera), olika sorters skadeståndsskyldigheter, förmögenhetsbrott samt skadeståndskrav gentemot VD eller styrelse. Analys av försäkringsrisker görs regelbundet i samband med upphandling och med hjälp av extern konsult.	MKB:s exponering ligger i nivå med andra liknande bolag.	MKB bedriver idag ett framgångsrikt Systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Genom detta har antalet bränder i allmänna utrymmen minskat kraftigt. Försäkringsbolaget har därför nedgraderat risken hos MKB med följd att premien från våren 2014 minskar med nära 20 procent på fastigheterna. MKB informerar kontinuerligt sina kunder via hyresavin om risker för att undvika bränder.

DRIFTNETTORISKER

Nedan redovisas effekterna av vissa väsentliga faktorer avseende driftnetto, räntor och fastighetsvärde. Beräkningarna baseras på momentan förändring.	**Förändring**	**Effekt**
Hyresförändring bostäder	+/- 1%	17 Mkr
Hyresförändring lokaler	+/- 2%	3 Mkr
Drift- och underhållskostnader	+/- 1%	13 Mkr
Fjärrvärme	+/- 5 öre/kwh	16 Mkr
Elkraft	+/- 10 öre/kwh	5 Mkr
Uppräkning fastighetsskatt	+/- 10%	4 Mkr

FINANSIELL RISKHANTERING

MKB är i sin verksamhet exponerad för ett antal finansiella risker, som ränterisk, finansieringsrisk och kreditrisk. Bolaget arbetar kontinuerligt med att identifiera och värdera dessa risker i syfte att minimera effekterna på bolagets verksamhet och framtida utveckling. Ramarna för den finansiella riskhanteringen fastställs årligen av MKB:s styrelse i en finanspolicy, som omprövas minst en gång per år. Policyn ryms inom ramarna för Malmö stads finanspolicy.

RÄNTERISK

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

För att kunna kvantifiera ränterisken görs historiska analyser för att utreda hur stor den mest sannolika ränteförändringen blir på olika löptider (VAR-analys). Utifrån dessa parametrar har styrelsen gett ett riskmandat på 0,55 procent av nettolåneskulden (för närvarande 28 miljoner kronor) med möjlighet att i vissa situationer gå upp till 0,69 procent (35 miljoner). Det innebär att om de sannolika ränteförändringarna inträffar får värdeförändringen inte överstiga 28 miljoner respektive 35 miljoner kronor. Den 31 december 2013 var riskutnyttjandet 8,8 miljoner kronor (13,9).

FINANSIERINGSRISK

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

MKB:s policy för att begränsa denna risk är att låneförfallen ska vara jämnt fördelade över tiden samt att den genomsnittliga kapitalbindningen på räntebärande skulder ska överstiga två år. Bolaget ska också hålla en likviditetsreserv som täcker det samlade finansieringsbehovet de kommande sex månaderna. Summan av likvida medel och bekräftade kreditlöften var 3,8 miljarder kronor, varav outnyttjade krediter uppgår till 3,8 miljarder. Omedelbart lyftbara krediter uppgår till 3,8 miljarder kronor.

KREDITRISK

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla sina ekonomiska åtaganden gentemot MKB. Denna risk uppstår dels vid placering av likvida medel, dels som motpartsrisken vid derivatavtal. För att minimera denna risk ska motpartsriskerna spridas när det gäller nettoexponering och totalt engagemang.

Kostnaderna för finansiering med lång kapitallöptid har ökat avsevärt i spåren av finanskrisen, oavsett om upplåningen har skett över bank eller emission av obligationer. I syfte att erhålla lång kapitallöptid till låg kostnad har bolaget fyra ”obligationspaket” på sammanlagt 1,3 miljarder kronor med återstående löptider på mellan 2 och 4,5 år. Paketen innehåller upplåning i form av lån, placering i bostadsobligationer och upplåning via repomarknaden. Paketens ränterisker är neutraliserade. Upplägget höjer bruttolåneskulden i motsvarande mån.

På extra bolagsstämman den 28 oktober 2013 beslutades det om nya generella ägardirektiv som avser att MKB ska anslutas till kommunens koncernkonto och vara hänvisat till kommunens internbank i samtliga frågor rörande banktjänster, kapitalförsörjning och finansiell riskhantering.

RÄNTEKOSTNADER

Den sedan mycket lång tid konsekvent tillämpade inriktningen: rating, relativt kort räntebindning skyddat av räntetak, långa kreditavtal samt hög andel publik finansiering, har gjort att MKB över tid haft mycket låga finansieringskostnader.

Under 2013 uppgick den genomsnittliga räntekostnaden till 2,4 procent (2,4), varav värdedifferenser avseende derivat minskade kostnaden med 0,4 procentenheter (-0,4).

LÅNEPORTFÖLJ

Låneportföljen består av en balanserad blandning av kort- och långfristiga krediter och den finansiella nettoskulden ökade under året med 228 miljoner kronor. Den totala låneportföljen på 6,4 miljarder kronor är fördelad på lån hos internbanken (4 miljarder kronor), certifikat (0,2 miljarder kronor), obligationslån (0,4 miljarder kronor), lån på repomarknaden (0,8 miljarder kronor) samt två bilaterala lån (1,0 miljarder kronor). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive derivatpositioner, uppgick vid årsskiftet till 2,1 år. Medelräntesatsen uppgick vid samma tidpunkt till 2,2 procent inklusive periodiserat marknadsvärde för derivat. Med beaktande av kreditlöften uppgick den genomsnittliga medellöptiden för lånen till 2,9 år. Derivatpositionerna (exklusive de räntebytesavtal som är knutna till ovan nämnda paket) bestod vid årsskiftet av fem räntetak och tio räntebytesavtal. Räntetaken hade en volym om 4,0 miljarder kronor med längsta löptid december 2015 och medellöptid på 1,2 år (2,2). Strikenivån är 4,0 procent på samtliga räntetak. Räntebytesavtalen, så kallade swaps, har en volym på 1,6 miljarder kronor med en genomsnittlig löptid på 2,9 år och en marknadsräntenivå på i snitt 1,5 procent. Derivaten redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendationer till marknadsvärdet på bokslutsdagen, netto -20,0 miljoner kronor. Kommunfullmäktige i Malmö har beslutat att möjliggöra för kommunstyrelsen att bevilja borgen eller lån från Malmö stad på hela MKB:s upplåning, dock högst 8 miljarder kronor varav 4 miljarder var utnyttjat vid årsskiftet. MKB betalar marknadsmässig avgift för att kompensera för de bättre villkor som dessa åtaganden innebär. Den publika finansieringen – certifikat och obligationer – vilar på bolagets rating. Inga av MKB:s uttagna pantbrev (2,5 miljarder kronor) var belånade vid årsskiftet.

UTSIKTER 2014

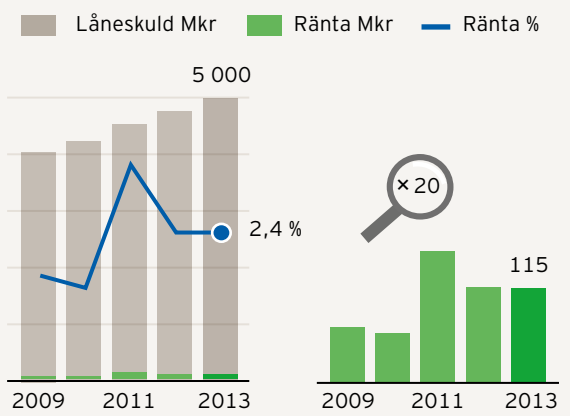
Låneskulden beräknas öka med runt 500 miljoner kronor under 2014 med anledning av pågående och planerade investeringar. Bolagets strategi är att även fortsättningsvis upprätthålla en hög finansiell kompetens och arbeta med en stor uppsättning finansieringsverktyg, (lång/kort kapitalbindning, kreditavtal, rating, derivat med mera) för att med hög flexibilitet kunna optimera olika marknadslägen.

KREDITVÄRDIGHET

MKB är sedan 1998 kreditvärderat av Standard & Poor's. De aktuella kreditbetygen är:

- Långfristig internationell upplåning AA – (stable)
- Kortfristig internationell upplåning A1
- Kortfristig inhemsk upplåning K1

LÅNESKULD OCH RÄNTA 2009-2013



LÅN OCH RÄNTEBÄRANDE TILLGÅNGAR 2013-12-31

Mkr	Låneram*	Varav utnyttjat	Andel %	Ränta %	Säkerställning
Certifikatprogram	4 000	199	3	1,2	Rating
Repolån**	1 230	796	12	1,1	Obligationer
Bilaterala lån	–	1 000	16	2,1	Borgen
Obligationslån	–	360	6	3,7	Rating
Direktlån Malmö stad	–	3 996	63	2,1	
Kreditlöften	3 200	–	–	–	Borgen och pantbrev
Checkräkningskredit	100	–	–	–	Pantbrev
Summa lån		**6 351**	**100**		
Bostadsobligationer		1 275			Se not 16
Bank		76			
Summa räntebärande tillgångar		**1 351**			
Finansiell nettoskuld		**5 000**			

* Omedelbart lyftbara krediter uppgår till 3 790 miljoner kronor.
** Försäljning av bostadsobligationer med avtal om återköp, så kallat repoavtal.

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELL NETTOSKULD 2013-12-31

	Ränteförfall exkl derivat			Ränteförfall inkl derivat***			Låneförfall		Låneförfall inkl kreditavtal	
	Mkr	Räntesats	Andel	Mkr	Räntesats	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Andel
2014	3 620	–	73%	2 370	–	48%	1 890	38%	0	–
2015	110	–	2%	360	–	7%	860	17%	800	16%
2016	-	–	–	600	–	12%	-	–	500	10%
2017	360	–	7%	610	–	12%	1 000	20%	1 950	39%
2018	410	–	8%	410	–	8%	750	15%	1 000	20%
2019	500	–	10%	500	–	10%	500	10%	750	15%
>2023				150		3%				
Medelränta	–	1,9%	–	*	2,2%	–	–	–	–	–
Medellöptid	–	–	1,2 år	–	–	2,1 år	–	1,6 år	**	2,9 år
Summa	**5 000**		**100%**	**5 000**		**100%**	**5 000**	**100%**	**5 000**	**100%**

* Swappar är marknadsvärderade.
** Kapitalbindningen ska överstiga två år. Kreditlöfte räknas med max två år (Finanspolicy).
*** Cappar på 4 000 miljoner kronor med strike 4% finns som försäkringsskydd.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Värdet på MKB:s fastigheter ökade totalt sett under 2013 med 4,9 procent (7,9) till 21,6 miljarder kronor (20,6) (värdetidpunkt januari 2014). Efter justering för nytillkomna fastigheter, värda 342 miljoner kronor, har värdeförändringen under året uppgått till 3,2 procent. Direktavkastningen var 2,6 procent (2,7) och totalavkastningen uppgick därmed till 5,8 procent (8,2).

MKB:s fastigheter är bokförda till 7,7 miljarder kronor (7,7). Det motsvarar 4 553 kronor per kvadratmeter (4 512). Fastigheternas marknadsvärde bedöms av MKB till 21,6 miljarder kronor, vilket motsvarar 12 708 kronor per kvadratmeter (värdetidpunkt januari 2014). Till grund för värderingen ligger en intern värdering av samtliga fastigheter som haft följande syften:

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

VÄRDERINGSMETOD

Värderingen följer Svenskt Fastighetsindex (SFI) riktlinjer. Den har gjorts med hjälp av en avkastningsbaserad metod, där framtida driftnetton, räntebidrag och större underhållsbehov samt restvärdet vid kalkylperiodens slut bedömts för varje enskild fastighet. För kalkylering har analysverktyget Datscha använts. Antaganden kring drift- och underhållsnivåer samt avkastningskrav har validerats av auktoriserade fastighetsvärderare på NAI Svefa, som även har ställt fastigheternas marknadsvärden i relation till ortsprismetoden. Värderingen baseras på hyresnivån i januari 2014. I känslighetsanalysen belyses bland annat vilken effekt olika hyresökningar har på värderingen.

Samtliga fastigheter har kategoriserats utifrån läge, skick och ålder. Drift- och underhållskostnaderna har bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation om avkastningskrav samt drift- och underhållskostnader. I kalkylen har större renoveringsbehov tagits med, där det bedömts som nödvändigt för att upprätthålla fastighetens skick och standard. Drift- och underhållskostnaderna ligger i intervallet 297-575 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 419 kronor per kvadratmeter.

Direktavkastningen har justerats för risker kopplade till de objekt, där det har bedömts som nödvändigt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostäder ligger på 5,1 procent (5,2). Tabellen visar i sammandrag direktavkastningen i olika delar av staden.

REFERENSTABELL DIREKTAVKASTNING BOSTÄDER (%)

Område	2013	2012
Augustenborg	5,5	5,5
Bellevuegården	5,0	5,0
Fridhem	3,5	3,5
Holma	5,75	5,75
Lorensborg	4,75	5,0
Mellanheden	4,0	4,25
Rörsjöstaden	4,0	4,25
Sorgenfri	5,25	5,5
Törnrosen	6,5	6,5
Västra hamnen	4,0	4,0

Samtliga indata i värderingsmodellen framgår av tabellen nedan.

Värdetidpunkt	Januari 2014
Kalkylperiod	10 år
Inflation	2%
Hyresutveckling per år	1,5% år 2014, resterande år 2%
Drift- och underhållskostnad, medel	419 kr/kvm
Driftkostnadsutveckling	2%
Underhållskostnadsutveckling	2%
Vakansgrad Bostäder	0,1 - 2,5%
Vakansgrad Lokaler	2 - 10%
Kalkylränta	5,5 - 10%
Direktavkastningskrav (bostäder)	3,5 - 6,60% (medel 5,1%)

BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet på MKB:s fastighetsbestånd bedömdes vid värderingstidpunkten i januari 2014 till 21,6 miljarder kronor. Det bedömda marknadsvärdet i januari 2013 var 20,6 miljarder kronor. Efter justering för nytillkomna och sålda fastigheter, värda 342 miljoner kronor, har värdet ökat med 3,2 procent.

OMRÅDE – MARKNADSVÄRDE

Bedömt läge	Totalyta, kvm	Marknadsvärde, tkr	Ytandel	Värdeandel	Avkast. krav bostäder	Kr/kvm
A	382 370	7 932 153	23%	36%	4,0%	20 745
B	700 302	8 577 320	41%	40%	5,3%	12 248
C	616 560	5 083 862	36%	24%	6,1%	8 246
Summa	**1 699 232**	**21 593 335**	**100%**	**100%**	**5,1%**	**12 708**

KÄNSLIGHETSANALYS

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

	Känslighet	Justerat värde Mdr	Förändring
Marknadsvärde		21,6	
Driftkostnader (momentan)	1%	21,5	-1%
Hyresökning (momentan)	1%	22,0	2%
Hyresökning (momentan)	3%	22,7	5%
Direktavkastning minskning	0,5%	24,0	11%
Direktavkastning minskning	1%	26,9	25%
Direktavkastning ökning	0,5%	19,7	-9%

FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING

Totalavkastningen för fastighetsbeståndet, det vill säga direktavkastningen plus årets värdeförändring, uppgick till 5,8 procent (8,2). Direktavkastningen är enligt SFI:s definition det verkliga redovisade driftnettot inklusive räntebidrag i relation till fastighetens genomsnittliga värde under året (marknadsvärdet vid årets början med tillägg för hälften av årets investeringar och hälften av årets driftnetto). Direktavkastningen blev 2,6 procent (2,7). Det gav tillsammans med värdeförändringen på 3,2 procent (5,5), exklusive nytillkomna fastigheter, en totalavkastning för beståndet på 5,8 procent (8,2).

REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET

ÖVERVÄRDE

Det sammanlagda värdet av de färdigbyggda fastigheterna var vid årsskiftet 21,6 miljarder kronor, vilket motsvarar 12 708 kronor per kvadratmeter. Med utgångspunkt från marknadsvärdet beräknas fastigheternas övervärde till 13,9 miljarder kronor. Det är en ökning med cirka 7 procent från förra året.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet uppgick vid årsskiftet till 16,1 miljarder kronor (13,1) eller 9 461 kronor per kvadratmeter (7 731). Det totala taxeringsvärdet uppgick till 74 procent av det bedömda marknadsvärdet (63).

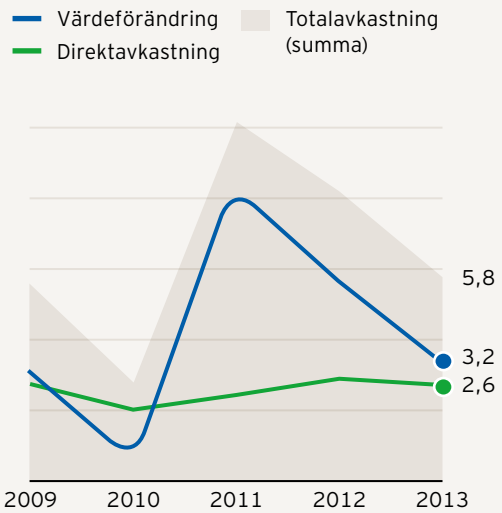
Mkr	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	4 393	10 841	15 234
Lokaler	160	682	842
Summa	**4 553**	**11 523**	**16 076**
därav tomträtt	99	247	346

JUSTERAD SOLIDITET

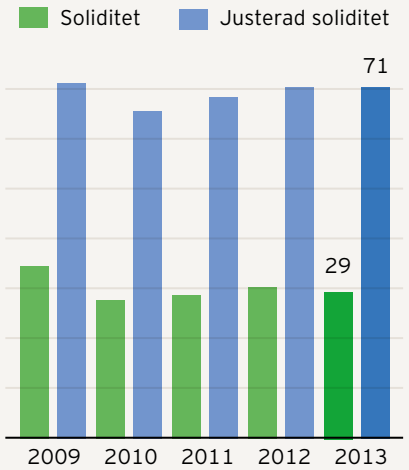
Bolagets redovisade egna kapital uppgår till 2,9 miljarder kronor och soliditeten till 29 procent. Med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, 13,9 miljarder kronor, kan den justerade soliditeten, utan justering för skatteeffekter, beräknas till 71 procent. De olika värderingsbegreppen sammanfattas nedan.

	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Eget kapital	Soliditet
Enligt bokföringen 2013-12-31	7 737	4 553	2 895	29%
Enligt marknadsvärden	21 593	12 708	16 799	71%

FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING %



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



RESULTATSTRUKTUR

MKB:s resultat efter finansnetto ökade något under 2013 till 200 miljoner kronor (197). Hyresintäkterna ökade med 62 Mkr (91), medan driftkostnaderna ökade med 40 Mkr (1). Underhållsnivån är något lägre 461 Mkr (466). Driftnettot förbättrades med 35 miljoner kronor till 551 miljoner (516). Det beror framför allt på ökade hyror och driftkostnader samt något lägre underhållsvolym.

Bolagets långsiktiga resultatförmåga – uttryckt som superdriftnetto (driftnetto före underhåll) – har stärkts. Superdriftnettot ska långsiktigt svara för bolagets förmåga att betala räntor och underhåll och ökade med knappt 3 procent till 596 kronor per kvadratmeter, totalt 1 012 miljoner kronor. De senaste fem åren har superdriftnettot i genomsnitt ökat nästan 5 procent per år. Eftersom underhåll och räntor varierar över tiden ökar betydelsen av att den underliggande resultatförmågan utvecklas stabilt.

Under senare år har bolagets underhållsvolym ökat kraftigt. Under 2013 uppgick volymen till 272 kronor per kvadratmeter (275). Det är 83 kronor mer per kvadratmeter än genomsnittet för kommunägda bostadsbolag 2012, vilket motsvarar 141 miljoner kronor. Underhållsnivån under de kommande sju till åtta åren bedöms ligga strax under 300 kronor per kvadratmeter, vilket med den nya komponentredovisningen som gäller från och med år 2014 motsvarar 230-240 kronor per kvadratmeter.

Den genomsnittliga räntekostnaden för bolaget uppgick till 2,4 procent (2,4), motsvarande 115 miljoner kronor netto, varav värdedifferenser avseende derivat minskade kostnaden med 0,4 procent eller 18,5 miljoner kronor.

För att kunna behålla bolagets finansiella kapacitet, i ljuset av de mycket omfattande underhållsbehoven även under kommande år och en återgång till normala räntenivåer, krävs resultatförbättringar framöver, både i form av hyreshöjningar och produktivitetsförbättringar. 100-jakten, ett program med syfte att höja produktiviteten, har pågått sedan 2011 och inneburit substantiella effektiviseringar inom flera områden, bland annat hyreseffektivitet, inköp/upphandling, driftoptimering , skadehantering, reparation/skötsel och att nyttja komponenter optimalt vid underhåll. Sammanställningen över resultaten pågår, bedömningen är att bolaget kommit en bra bit, fast inte hela vägen till 100 miljoner.

Direktavkastningen på bokfört fastighetsvärde uppgick 2013 till 7,5 procent (7,1). Totalavkastningen, baserat på fastigheternas marknadsvärden, uppgick till 5,8 procent (8,2), fördelat på 2,6 procent (2,7) i direktavkastning och 3,2 procent (5,5) i värdeförändring. Räntetäckningsgraden 2013 ökade till 4,8 (4,5) främst beroende på återläggning av värdeförändring fastigheter.

MARKNAD OCH HYRESINTÄKTER

Även 2013 har kännetecknats av fortsatt stor brist på hyreslägenheter. I genomsnitt har vakanserna uppgått till cirka 0,7 procent, samma som 2012. Vakanserna beror på volymen lägenhetsrenoveringar och moderniseringar. Merparten av lägenheterna var kontrakterade för senare inflyttning. Omsättningen på kunder uppgick till 12,6 procent (9,8), vilket indikerar en viss förbättring men ändå en obalans på hyresmarknaden i Malmö. En balanserad hyresmarknad torde uppvisa en omsättning runt 15-20 procent.

Den genomsnittliga bostadshyran i januari 2014 var 1 085 kronor per kvadratmeter. Förhandlingarna med Hyresgästföreningen om 2014 och 2015 års bostadshyror är avslutade och resulterade i ett tvåårsavtal på totalt 3 procent över två år.

MKB har sedan början på 1990-talet genomfört en successiv differentiering av hyrorna i beståndet med hänsyn till fastigheternas läge och kvalitet. Snitthyrorna i C-lägen är mellan 865 och 1 100 kronor per kvadratmeter, medan lägenheter i A-lägen har snitthyror på 1 100-1 350 kronor per kvadratmeter, beroende på värdeår. I fastigheter nyproducerade på 2000-talet och som ligger i A-lägen, exempelvis Potatisåkern och Västra hamnen, ligger hyrorna på mellan 1 400 och 1 850 kronor per kvadratmeter, med ett snitt på 1 550 kronor per kvadratmeter. Totalt sett bedöms hyrorna ligga under den marknadsmässiga jämviktsnivån; de flesta delmarknader kännetecknas av överefterfrågan. Efterfrågeöverskottet bedöms vara störst i fastigheter i A-lägen och som är producerade före millenniumskiftet.

Under 2013 fortsatte bruksvärdesöversynen i beståndet. De nya hyrorna tas ut av nyinflyttade kunder (inflyttningshyror). Sittande kunder får den nya hyran först efter en längre infasningsperiod. Om det nya bruksvärdet sjunker, genomförs sänkningen direkt. Vid årsskiftet hade knappt 21 900 lägenheter värderats enligt det nya systemet, endast cirka 700 lägenheter återstår. Med anledning av detta har bolaget tillsammans med Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna syd påbörjat en uppdatering av den så kallade Malmömodellen som ska ligga till grund för en förnyad värdering av samtliga lägenheter. Syftet med översynen är att få en löpande anpassning av hyressättningen för att därigenom stödja hyresmarknadens funktionssätt.

LOKALER, ÅRSHYROR OCH YTOR 2014-01-01

Lokaltyp	Årshyra Mkr	Andel %	Uthyrningsbara ytor Tkvm	Andel %
Kontor	30	21	28	18
Butiker	43	30	38	24
Kommunal service	47	33	44	28
Övriga	22	16	47	30
Summa	**142**	**100**	**157**	**100**

DRIFTKOSTNADER

MKB:s driftkostnad, exklusive underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, ökade 2013 med drygt 5 procent till 442 kronor per kvadratmeter. Ökningen är hänförlig till taxeökningar på värme och vatten, ökad administration (stärkt upp inom bland annat uthyrning, MKB Direkt, teknik och CSR), skötsel samt ökade skadekostnader. De totala driftkostnaderna har under flera år legat under snittet för kommunägda bostadsbolag. Kostnadsnivån ska ses i relation till MKB:s kundstruktur med en hög andel barnfamiljer i många områden och hög boendetäthet. Kostnader för central administration ingår i driftkostnadsbegreppet.

DRIFTKOSTNADER (kr/kvm)	2013	2012
Reparationer/Skador	49	45
Skötsel, inre och yttre	96	92
Renhållning	24	23
Vatten	34	33
El	26	27
Bränsle	106	101
Administration	87	79
Ersättning till Hyresgästföreningen	5	4
Kabel-TV, Bredband	5	5
Övriga driftkostnader	10	11
Summa driftkostnader	**442**	**420**

UNDERHÅLLSKOSTNADER

MKB:s fastigheter är i gott skick och underhålls fortlöpande enligt plan. Ambitionen är att utnyttja återstående livslängder hos olika komponenter, men också förnya och modernisera när efterfrågan finns. Satsningarna på beståndet har ökat kraftigt under senare år. 2013 blev utfallet något lägre än föregående år, kostnaderna uppgick till 272 kronor per kvadratmeter (275). Det ska jämföras med snittet för SABO-företagen som uppgick till 189 kronor år 2012.

Skälet till de ökade insatserna under senare år är åldersstrukturen på fastigheterna. Utöver fastigheternas ytterskal; fönster, tak och fasader, handlar det bland annat om renovering av stammar, badrum och kök. Under den kommande sju till åttaårsperioden bedöms den årliga kostnadsnivån ligga på strax under 300 kronor per kvadratmeter (vilket motsvarar 230-240 kronor per kvadratmeter med K3-reglerna). Därutöver tillkommer investeringar i kvalitetsökningar på cirka 75-100 kronor per kvadratmeter. Sammanlagt innebär det en årlig underhålls- och investeringsvolym i beståndet på cirka 350-400 kronor per kvadratmeter eller uppemot 600-700 miljoner kronor.

I underhållet ingår inte reparationer, vilka redovisas som driftkostnader. Sådant lägenhetsunderhåll och tillval som hyresgästerna beställer av MKB, och betalar genom tillägg på hyran, har ökat kraftigt under senare år och uppgick 2013 till 80 kronor per kvadratmeter.

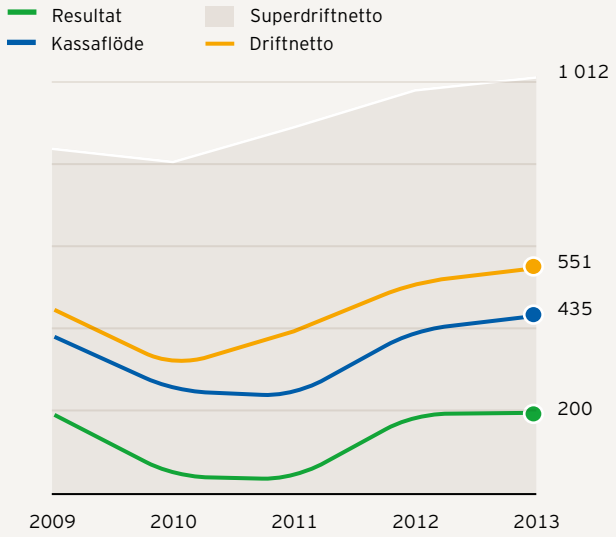
FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatten uppgick 2013 till 36 miljoner kronor (40), 21 kronor per kvadratmeter. Bolagets latenta fastighetsskatt är mycket låg. Den definieras som den återstående skattereduktion som lämnas på fastigheter med värdeår 2003 och yngre. Denna reduktion uppgår till 6,4 miljoner kronor, 4 kronor per kvadratmeter, och bortfaller successivt till och med år 2022.

SKATTESITUATION

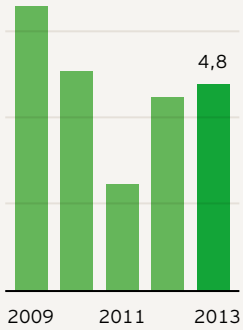
Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på fastigheterna och skattemässigt värde uppgick vid utgången av 2013 till 934 miljoner kronor (957). Temporära skillnader för finansiella instrument uppgår till 25 miljoner kronor (48). MKB har inga obeskattade reserver.

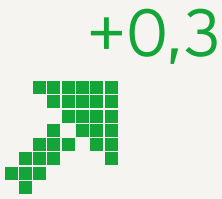
RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESUTVECKLING (MKR)



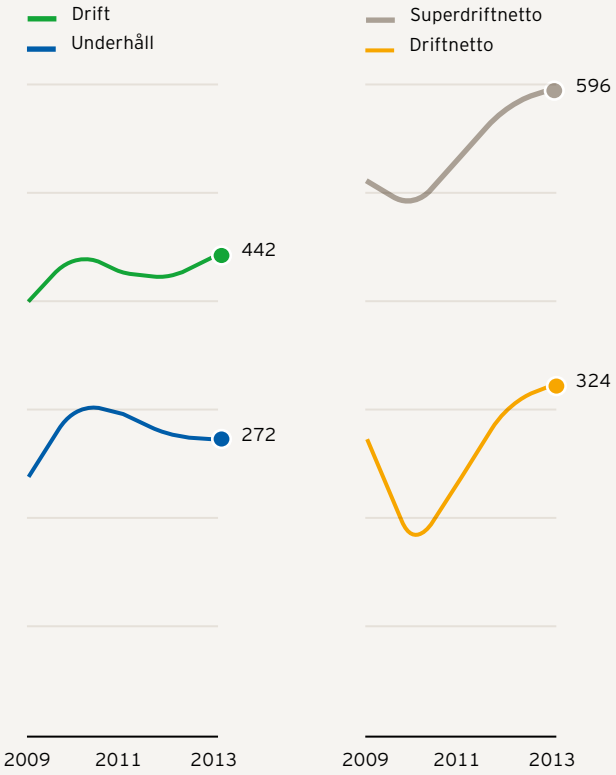
RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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





DRIFT OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER (kr/kvm)



FEMÅRSÖVERSIKT, RÄKENSKAPER

ENLIGT OFFICIELL REDOVISNING

RESULTATRÄKNING (Mkr)	2009	2010	2011	2012	2013
Nettoomsättning	1 579	1 591	1 658	1 749	1 817
Fastighetskostnader och central administration	-1 130	-1 283	-1 262	-1 233	-1 266
Bruttoresultat inklusive central administration	**449**	**308**	**396**	**516**	**551**
Avskrivningar	-189	-196	-202	-214	-216
Återföring och nedskrivning fastigheter	–	-12	–	11	-19
Finansnetto	-64	-59	-159	-116	-115
Resultat efter finansiella poster	**195**	**42**	**35**	**197**	**200**

BALANSRÄKNING (Mkr)	2009	2010	2011	2012	2013
Anläggningstillgångar exklusive obligationer	7 173	7 347	7 709	8 106	8 475
Obligationer	–	1 511	1 157	1 041	1 275
Omsättningstillgångar exklusive likvida tillgångar	97	179	130	51	74
Likvida medel	68	116	72	112	76
Summa tillgångar	**7 339**	**9 153**	**9 067**	**9 310**	**9 900**
Eget kapital	2 543	2 570	2 588	2 764	2 895
Avsatt till skatt	251	246	250	201	202
Lån	4 142	5 892	5 772	5 925	6 351
Övriga långfristiga skulder	7	16	23	21	15
Kortfristiga skulder exklusive lån	396	430	434	400	438
Summa skulder och eget kapital	**7 339**	**9 153**	**9 067**	**9 310**	**9 900**

ENLIGT INOFFICIELL ÖVERSIKTLIG IFRS-REDOVISNING*

RESULTATRÄKNING (Mkr)	2009	2010	2011	2012	2013
Nettoomsättning	1 579	1 590	1 658	1 749	1 817
Fastighetskostnader och central administration	-1 042	-1 155	-983	-927	-961
Bruttoresultat inklusive central administration	**537**	**435**	**675**	**822**	**856**
Avskrivningar	-10	-11	-12	-10	-12
Värdeförändring fastigheter	220	-95	968	639	323
Finansnetto	-64	-59	-159	-116	-115
Resultat efter finansiella poster	**682**	**271**	**1 472**	**1 335**	**1 051**

BALANSRÄKNING (Mkr)	2009	2010	2011	2012	2013
Anläggningstillgångar exklusive obligationer	17 033	17 435	19 234	20 769	22 036
Obligationer	–	1 505	1 157	1 041	1 275
Omsättningstillgångar exklusive likvida tillgångar	97	179	130	51	74
Likvida medel	68	116	72	112	76
Summa tillgångar	**17 198**	**19 235**	**20 593**	**21 972**	**23 413**
Eget kapital	9 810	9 999	11 082	12 145	12 891
Avsatt till skatt	2 844	2 899	3 281	3 482	3 719
Lån	4 142	5 892	5 773	5 925	6 351
Övriga långfristiga skulder	7	16	23	21	15
Kortfristiga skulder exklusive lån	396	430	434	400	438
Summa skulder och eget kapital	**17 198**	**19 235**	**20 593**	**21 972**	**23 413**

*Redovisningen gör inte anspråk på att vara fullständig utan syftar till att illustrera hur en övergång skulle framstå.

FEMÅRSÖVERSIKT, NYCKELTAL

ENLIGT OFFICIELL REDOVISNING

	2009	2010	2011	2012	2013
Direktavkastning, %	6,9	4,7	5,7	7,1	7,5
Avkastning på eget kapital, %	7,9	1,6	1,3	7,4	7,1
Avkastning på totalt kapital, %	3,7	1,9	3,2	4,7	3,9
Räntetäckningsgrad, ggr	6,6	5,1	2,5	4,5	4,8
Soliditet, %	35	28	29	30	29
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7
Investeringar, Mkr	350	384	568	514	543
Bruttokassaflöde före investeringar, Mkr	384	250	237	400	435
Genomsnittlig skuldränta kalenderåret, %	1,7	1,5	3,5	2,4	2,4
Driftnetto, kr/kvm	272	185	236	305	324
Superdriftnetto, kr/kvm	509	486	532	580	596
Driftkostnader, kr/kvm	398	439	425	420	442
Underhållskostnader, kr/kvm	237	300	296	275	272
Total drift- och underhållskostnad inklusive fastighetsskatt, kr/kvm	658	764	745	719	735

ENLIGT INOFFICIELL ÖVERSIKTLIG IFRS-REDOVISNING*

	2009	2010	2011	2012	2013
Direktavkastning, %	3,4	2,7	3,8	4,3	4,3
Avkastning på eget kapital	7,2	2,7	14,0	11,5	8,4
Avkastning på totalt kapital	4,5	2,1	8,7	7,4	5,4
Räntetäckningsgrad, ggr	7,8	7,4	4,2	7,1	7,4
Soliditet, %	57	52	54	55	55
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Investeringar, Mkr	438	512	847	820	848
Bruttokassaflöde före investeringar, Mkr	472	377	516	706	740
Genomsnittlig skuldränta kalenderåret, %	1,7	1,5	3,5	2,4	2,4
Driftnetto, kr/kvm	326	262	403	485	503
Superdriftnetto, kr/kvm	509	485	533	580	596
Driftkostnader, kr/kvm	398	439	425	420	442
Underhållskostnader, kr/kvm	184	224	130	94	92
Total drift- och underhållskostnad inklusive fastighetsskatt, kr/kvm	604	685	578	538	555

FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER					
Vakansgrad bostäder, %	0,3	0,3	0,5	0,7	0,7
Flyttningfrekvens bostäder, %	11,5	10,6	11,4	9,8	12,6
Totalavkastning enligt SFI	5,6	2,8	10,1	8,2	5,8

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

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

Sjöbergska palatset vid Drottningtorget fick ett hedersomnämnande vid Malmö stads Stadsbyggnadspris 2013. Fastigheten uppfördes i slutet av 1800-talet och är den enda kvarvarande bebyggelsemiljö där både bostadshus och verksamhetsanläggning finns bevarade. Delar av restaureringsarbetet har skett med metoder och material som är anpassade till byggnadens ålder, karaktär och byggnadshistoriska värde. Dekorationsmålningen som gjordes var ett unikt projekt. Hantverkarna återskapade äldre målningar utifrån gamla fotografier i kombination med en intressant nytolkning. Fastigheten förklarades som byggnadsminne 1987 och ägs sedan 1998 av MKB.

ÅRS-REDOVISNING 2013

Efterfrågan på hyresbostäder var fortsatt mycket stark under 2013. MKB:s hyresintäkter under året ökade med 3,6 procent till 1 779 miljoner kronor (1 717) och resultatet efter finansnetto till 200 miljoner (197). Antalet lägenheter ökade till 22 700 (22 670) och vid årsskiftet pågick nyproduktion av 644 lägenheter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Styrelsen och verkställande direktören för MKB Fastighets AB (publ) (org.nr 556049-1432) lämnar härmed årsredovisning för verksamheten år 2013. MKB har Malmö stad som enda aktieägare. Företaget är anslutet till Fastigo Arbetsgivareorganisation och SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag).

MKB Fastighets AB (MKB) är moderbolag i koncernen. Förutom MKB omfattade koncernen under redovisningsåret MKB Net AB (org. nr 556139-3629), som bedriver verksamheter knutna till koncernens bredbandsnät och dotterbolaget Mellersta Sundhomen Parkerings AB (org. nr 556853-7574).

KONCERNEN

FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens uthyrningsbara yta ökade under året med 152 kvadratmeter och uppgick i slutet av december till 1 699 232 kvadratmeter. Antalet lägenheter ökade med 30 till 22 700 (22 670). Vid årsskiftet pågick nyproduktion i 644 lägenheter som kommer att färdigställas successivt under 2014, 2015 och 2016.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Ny bolagsordning och ägardirektiv

Kommunfullmäktige antog den 29 augusti 2013 en ny bolagsordning, nya särskilda ägardirektiv och generella ägardirektiv för bolaget som fastställdes på den extra bolagsstämman den 28 oktober 2013.

Omfattande pågående nyproduktion av bostäder

Totalt färdigställdes 28 lägenheter och vid årsskiftet pågick produktion av ytterligare 644 lägenheter.

Stora insatser har gjorts för att bygga upp en betydande och mångsidig projektportfölj som ska möjliggöra igångsättning då marknadsförutsättningar finns. Som en konsekvens av fortsatt utveckling i samspelet mellan MKB, Malmö stads förvaltningar och näringsliv har flera större stadsutvecklingsprojekt initierats, Holmastan – the Europan city i norra Hyllie och Culture Casbah i Rosengård.

Fortsatt stor omfattning på underhåll och förbättring av beståndet

Till följd av fastighetsbeståndets åldersstruktur, med en hög andel hus byggda före 1975, planeras betydande insatser de närmsta sju till åtta åren uppgående till runt 600-700 miljoner kronor årligen, vilket är 50 procent över normaliserad nivå för MKB. Underhåll och förbättringsinvesteringar uppgick under året till totalt 588 miljoner kronor (588), varav 461 miljoner (466) kostnadsfördes som underhåll. Fasadrenoveringar, takomläggningar, fönsterbyten och badrumsrenoveringar har skett i stor omfattning.

Finansiering

Bolagets kreditbetyg för långfristig finansiering bekräftades under året till AA – av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's.

Malmö stad har i och med de nya ägardirektiven tagit över marknadsutlåningen i syfte att effektivisera kommunkoncernens finansförvaltning. Samarbetet med Stadskontoret har därmed fördjupats ytterligare och MKB har upptagit lån hos Internbanken på 4 miljarder kronor, som motiveras med ränteskillnaden som Malmö stads AAA rating innebär.

MARKNAD

Efterfrågan på hyresbostäder har varit fortsatt mycket stark under året. Så gott som alla delmarknader kännetecknades av brist. Vid årsskiftet var 138 lägenheter outhyrda, vilket motsvarar 0,6 procent av beståndet (144 respektive 0,6). Vakanserna reflekterar den ökade volymen av mer omfattande lägenhetsrenoveringar och moderniseringar. Merparten av de vakanta lägenheterna var kontrakterade för senare inflyttning. Omsättningen på lägenheter uppgick till 12,6 procent (9,8), vilket indikerar en viss förbättring, men att det alltjämt finns en obalans på bostadsmarknaden. Efterfrågan på nyproducerade lägenheter är generellt svagare eftersom hyran i de flesta fall upplevs som hög. Vakansen i nyproduktionen är något högre än i befintligt bestånd och även omsättningen är högre under de första åren.

RÖRELSERESULTAT

Resultatet efter finansnetto uppgick under året till 200 miljoner kronor (197). Den underliggande resultatförmågan utvecklades positivt: Driftnettot före underhåll (intäkter minus driftkostnader, det så kallade superdriftnettot) ökade med 31 miljoner kronor till 1 012 miljoner. Förbättringen är hänförlig till ett något större bestånd och högre hyror. De totala hyresintäkterna ökade med 3,6 procent eller 62 miljoner kronor till 1 779 miljoner (1 717). Av ökningen kan 23 miljoner kronor hänföras till den generella hyreshöjningen för bostäder på 1,55 procent +/– 0,45 procent från och med den 1 april 2013. Av den övriga ökningen av hyresintäkterna är huvuddelen helårseffekter av nya fastigheter och standardhöjningar i beståndet.

De totala driftkostnaderna (inklusive central administration, exklusive underhåll och tomträttsavgäld) ökade till 751 miljoner kronor (712), samtidigt som den genomsnittliga förvaltningsytan har utökats med knappt 6 100 kvadratmeter mellan åren. Driftkostnaderna per kvadratmeter ökade med drygt 5 procent till 442 kronor per kvadratmeter (420).

Underhållskostnaderna uppgick till 461 miljoner kronor (466), vilket motsvarar 272 kronor per kvadratmeter (275). Underhållsvolymen, som ligger mer än 40 procent över snittet för kommunägda bostadsbolag, har sin grund i att en stor andel av fastighetsbeståndet nått en ålder där mer omfattande underhållsåtgärder behövs, bland annat tak, fasader, fönster, renovering av stammar och badrum.

De totala avskrivningarna uppgick till 216 miljoner kronor (214), varav 204 miljoner (204) avsåg byggnader och 5 miljoner (2) bredbandsnätet. Byggnaderna skrivs av med 2,0 procent per år på anskaffningsvärdet (bokfört anskaffningsvärde justerad för upp- och nedskrivningar) och bredbandsnätet med 20 procent per år.

Finansnettot förbättrades marginellt till –115 miljoner kronor (-116). Den genomsnittliga räntekostnaden för den finansiella nettoskulden var oförändrad, 2,4 procent (2,4).

KASSAFLÖDE

Det operativa kassaflödet från rörelsen (resultat efter finansnetto med återläggning av avskrivningar och värdeförändringar fastigheter) uppgick till 435 miljoner kronor (400).

INVESTERINGAR

De totala investeringarna uppgick under året till 543 miljoner kronor (514). Av investeringarna avsåg 375 miljoner (385) nybyggnad inklusive mark och 127 miljoner (122) ombyggnad och förbättringar.

Under året färdigställdes 28 lägenheter, varav 24 i området Törnrosen i Rosengård, 3 i kvarteret Prinsen (City) och 1 i Mellanheden. Vid årsskiftet pågick produktion av 644 nya lägenheter, däribland 93 i kvarteret Marknadsplatsen (Hyllie Boulevard i Hyllie), 171 i kvarteret Trevnaden (Sofielund), 187 i kvarteret Sjömannen och 51 i Koggen (Västra hamnen), 56 i kvarteret Bohus (Dalaplan) samt 61 i kvarteret Häcksaxen (Holma torg i Holma).

LIKVIDITET OCH SOLIDITET

Det synliga egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 2 895 miljoner kronor (2 764), vilket innebar en soliditet på 29 procent (30). De färdigställda fastigheterna var vid årsskiftet bokförda till 7 737 miljoner kronor (7 667). Det genomsnittliga bokförda värdet på färdigställda fastigheter uppgick till 4 553 kronor per kvadratmeter (4 512).

Den finansiella nettoskulden (lån minus räntebärande tillgångar) ökade med 228 miljoner kronor till 5 000 miljoner eller 2 943 kronor per kvadratmeter. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 76 miljoner (112). Vid årsskiftet uppgick summan av lyftbara nya krediter till 3 790 miljoner. På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 1,9 procent. Inkluderat räntederivaten uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 2,2 procent. Den genomsnittliga räntelöptiden med hänsyn till räntederivat var 2,1 år. Det finns även räntetak (Cappar) på 4 000 miljoner med strike 4 procent som försäkringsskydd och med en genomsnittlig löptid på 1,2 år.

FINANSPOLICY

Styrelsen fastställer minst en gång per år, senast i december 2013, en finanspolicy som reglerar gränserna för risker avseende räntor, finansiering, motparter samt kontrollsystem.

FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDEN

Marknadsvärdet på fastigheterna har MKB beräknat till 21 593 miljoner kronor (20 583) per den 1 januari 2014. Värderingen följer Svenskt Fastighetsindex (SFI) riktlinjer. Den är gjord med hjälp av en avkastningsbaserad metod, där framtida driftnetton, räntebidrag, större underhållsbehov och restvärdet vid kalkylperiodens slut bedöms för varje enskild fastighet. För hämtning av generell marknadsinformation och kalkylering har analysverktyget Datscha använts. Marknadsvärderingen har föranlett nedskrivning av fastigheter i kvarteret Fäladsmarken (Segevång) med 10 miljoner kronor samt i kvarteret Trevnaden (Sofielund) med 48 miljoner kronor samt uppskrivningar av fyra fastigheter i Västra hamnen (Salongen 10 och 12, Propellern 1 och Ankarspelet) samt en fastighet vid Östervärn (Yngve 1) med totalt 39 miljoner kronor.

MODERBOLAGET

Resultatet efter finansnetto för moderbolaget uppgick till 189 miljoner kronor (183). Det egna kapitalet uppgick till 2 849 miljoner (2 727), medan den redovisade soliditeten uppgick till 29 procent (29).

UTSIKTER 2014 FÖR KONCERNEN

Från och med räkenskapsåret 2014 ska K3-reglerna från Bokföringsnämnden tillämpas (BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning med tillhörande vägledning). Det kommer innebära förändringar i externredovisningen och resultatstrukturen framöver.

Den allmänna efterfrågan på befintliga hyresbostäder i regionen är mycket stark. Resultatet efter finansnetto för 2014 bedöms till i nivå med eller något högre än 2013 medan kassaflödet (resultat efter finansiella poster med återläggning av avskrivningar och värdeförändringar fastigheter) beräknas till något lägre än 2013 på grund av ökad underhållsvolym. Prognosen är dock behäftad med flera osäkerhetsmoment, såsom räntor och nedskrivningsrisker främst avseende nyproducerade fastigheter. Förhandlingarna med Hyresgästföreningen om 2014 och 2015 års bostadshyror är avslutade och resulterade i ett tvåårsavtal på totalt 3 procent över två år. Räntekostnaderna antas öka något jämfört med 2013. Underhållsvolymen planeras ligga på en mycket hög nivå, runt 230 kronor per kvadratmeter med K3-reglerna, vilket motsvarar knappt 290 kronor per kvadratmeter. Fluktuationer i dessa parametrar inverkar på bolagets resultat.

Med hänsyn till att det årliga renoveringsbehovet under de närmsta sju till åtta åren planeras att ligga på en hög nivå beroende på åldersstrukturen i beståndet och att marknadsräntorna så småningom torde återgå till ett normalläge runt 4 procent, kommer det att behövas en kombination av åtgärder för att behålla bolagets finansiella position, bland annat successiv höjning av hyresnivån och en kontinuerlig produktivitetsutveckling.

De totala investeringsutgifterna under 2014 beräknas uppgå till drygt 800 miljoner kronor exklusive eventuella fastighetsförvärv, varav cirka 200 miljoner i förbättringsinvesteringar i beståndet och cirka 600-650 miljoner i nyproduktion. Under 2014 beräknas ytterligare cirka 400 nya lägenheter kunna byggstartas, däribland, kvarteret Sofia (Rörsjöstaden) och Greenhouse (Augustenborg).

RESULTATRÄKNINGAR

NETTOOMSÄTTNING		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	Not	2013	2012	2013	2012
Hyresintäkter	1	1 779,4	1 717,2	1 779,4	1 717,2
Övriga intäkter	2	37,4	31,6	16,6	11,1
Summa nettoomsättning		**1 816,8**	**1 748,8**	**1 796,0**	**1 728,3**
FASTIGHETSKOSTNADER EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR					
Driftkostnader	3, 4, 5	-738,2	-699,4	-734,2	-695,3
Underhåll	6	-461,3	-465,8	-461,3	-465,8
Fastighetsskatt		-35,7	-39,5	-35,7	-39,5
Summa fastighetskostnader		**-1 235,3**	**-1 204,7**	**-1 231,2**	**-1 200,6**
BRUTTORESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		**581,5**	**544,0**	**564,8**	**527,7**
Avskrivningar	7	-216,1	-213,7	-210,9	-211,5
BRUTTORESULTAT		**365,4**	**330,3**	**353,9**	**316,1**
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	8, 9, 23	-30,7	-28,5	-30,7	-28,5
Nedskrivning av fastigheter		-58,4	-15,4	-58,4	-15,4
Återföring av nedskrivning av fastigheter		39,3	26,6	39,3	26,6
RÖRELSERESULTAT		**315,5**	**313,0**	**304,1**	**298,8**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR					
Ränteintäkter och liknande resultatposter		62,0	114,8	62,0	114,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-177,4	-230,6	-177,4	-230,6
Räntebidrag		–	–	–	–
Summa finansiella investeringar		**-115,4**	**-115,8**	**-115,4**	**-115,9**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**200,1**	**197,3**	**188,7**	**183,0**
Skatt på årets resultat	11	-44,2	-13,6	-41,7	-9,9
ÅRETS RESULTAT		**155,9**	**183,7**	**147,0**	**173,1**
Resultat per aktie, kr				9,798	11,537
Utdelning per aktie, kr				0,496	1,675

BALANSRÄKNINGAR

TILLGÅNGAR		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	Not	2013	2012	2013	2012
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	12	7 737,3	7 667,0	7 737,3	7 667,0
Pågående ny- till- och ombyggnader	13	526,5	318,6	526,5	318,6
Maskiner och inventarier	14	51,2	23,7	24,3	19,3
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar	15	0,1	0,1	0,3	0,3
Obligationer	16	1 274,6	1 040,9	1 274,6	1 040,9
Fordringar hos dotterbolag		–	–	–	–
Andra långfristiga fordringar	24	160,1	96,9	160,1	96,9
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**9 749,9**	**9 147,2**	**9 723,1**	**9 143,0**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager		2,0	0,6	2,0	0,6
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		12,5	8,8	8,1	5,1
Övriga fordringar		5,1	7,3	5,1	7,3
Skattefordringar		16,8	–	16,2	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	37,8	34,3	37,3	33,9
Kassa och bank		75,7	111,8	75,6	111,5
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**149,8**	**162,8**	**144,3**	**158,4**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 899,7**	**9 310,0**	**9 867,4**	**9 301,4**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital		1 500,0	1 500,0	1 500,0	1 500,0
Bundna reserver		209,0	205,8	–	–
Reservfond		–	–	205,0	205,0
Summa bundet eget kapital		**1 709,0**	**1 705,8**	**1 705,0**	**1 705,0**
FRITT EGET KAPITAL					
Fria reserver/balanserat resultat		1 030,0	874,7	997,2	849,2
Periodens resultat		155,9	183,7	147,0	173,1
Summa fritt eget kapital		**1 185,9**	**1 058,3**	**1 144,2**	**1 022,3**
SUMMA EGET KAPITAL		**2 894,9**	**2 764,1**	**2 849,2**	**2 727,3**
AVSÄTTNINGAR					
Avsättningar för skatter	18	201,7	200,6	200,5	200,4
Summa avsättningar		**201,7**	**200,6**	**200,5**	**200,4**
LÅNGFRISTIGA SKULDER	19				
Skulder till kreditinstitut		5 990,7	5 064,8	5 990,7	5 064,8
Obligationslån		360,0	860,0	360,0	860,0
Övriga långfristiga skulder		14,7	20,8	14,7	20,8
Skulder till koncernbolag		–	–	18,9	30,7
Summa långfristiga skulder		**6 365,4**	**5 945,5**	**6 384,3**	**5 976,3**
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		156,9	148,2	153,8	148,1
Övriga skulder		27,2	29,9	26,2	28,6
Skatteskulder		–	8,2	–	7,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	253,6	213,5	253,5	213,5
Summa kortfristiga skulder		**437,7**	**399,8**	**433,4**	**397,5**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 899,7**	**9 310,0**	**9 867,4**	**9 301,4**
STÄLLDA SÄKERHETER	21	789,9	427,8	789,9	427,8
ANSVARSFÖRBINDELSER	22	2,0	2,0	2,0	2,0

EGET KAPITAL

KONCERNEN	AKTIEKAPITAL	BUNDNA RESERVER	FRIA RESERVER	TOTALT EGET KAPITAL
Mkr				
Vid årets början	1 500,0	205,8	1 058,3	2 764,1
Justeringspost	–	–	–	–
Förskjutning mellan fritt och bundet kapital	–	3,2	-3,2	–
Utdelning	–	–	-25,1	-25,1
Årets resultat	–	–	155,9	155,9
Vid årets slut	**1 500,0**	**209,0**	**1 185,9**	**2 894,9**

MODERBOLAGET				
Mkr				
Vid årets början	1 500,0	205,0	1 022,3	2 727,3
Fusionsresultat	–	–	–	–
Utdelning	–	–	-25,1	-25,1
Årets resultat	–	–	147,0	147,0
Vid årets slut	**1 500,0**	**205,0**	**1 144,2**	**2 849,2**

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

KASSAFLÖDESANALYSER

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	2013	2012	2013	2012
Resultat efter finansiella poster	**200,1**	**197,3**	**188,7**	**183,0**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar	235,2	241,5	229,9	206,2
Realisationsvinst som belastat resultatet	–	–	–	–
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	1,3	–	1,3	–
Summa	**236,6**	**241,5**	**231,2**	**206,2**
Inkomstskatt	-68,1	23,5	-65,0	26,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**368,6**	**462,3**	**355,0**	**415,6**
Förändring i rörelsekapital				
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	-1,3	0,4	-1,3	0,4
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-5,0	5,4	-4,2	6,4
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	46,0	-47,9	43,2	-423,9
Summa	**39,7**	**-42,1**	**37,6**	**-417,2**
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	**408,3**	**420,2**	**392,6**	**-1,6**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetalningar för förvärv av dotterbolaget	–	–	–	–
Utbetalningar för förvärv av anläggningstillgångar	-542,6	-513,6	-514,8	-335,1
Inbetalningar från försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0,3	–	0,3	–
Utbetalningar för förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-344,8	–	-344,8	–
Inbetalningar från försäljning av finansiella anläggningstillgångar	98,4	160,0	98,4	161,3
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	**-788,6**	**-353,6**	**-760,7**	**-173,8**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Inbetalning från upptagna lån	1 869,6	2 211,5	1 869,6	2 211,5
Utbetalning för amortering/inlösen av lån	-1 443,7	-2 059,2	-1 443,7	-2 059,2
Ökning(-)/minskning(+) av långfristiga fordringar	-50,6	-169,0	-50,6	60,2
Utbetalning av lån till dotterbolag	–	–	–	–
Ökning(+)/minskning(-) av långfristiga skulder	-6,0	-1,9	-17,9	10,8
Utbetald utdelning	-25,1	-7,7	-25,1	-7,7
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	**344,1**	**-26,3**	**332,3**	**215,6**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-36,2**	**40,3**	**-35,9**	**40,2**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**111,8**	**71,5**	**111,5**	**71,3**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**75,7**	**111,8**	**75,6**	**111,5**

BOKSLUTSKOMMENTARER

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

REDOVISNINGS – OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

KONCERNREDOVISNING

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

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

VARULAGER

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

FASTIGHETER

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

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

Reparationer och underhåll har kostnadsförts medan förbättringar av befintliga fastigheter samt stambyten har aktiverats i redovisningen.

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

FASTIGHETSVÄRDERING

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

Värderingen baseras på hyresnivån januari 2014.

Samtliga fastigheter har kategoriserats utifrån läge, skick och ålder. Drift- och underhållskostnader har därefter bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation om avkastningskrav och drift- och underhållskostnader. I kalkylen har större renoveringsbehov tagits med där det har bedömts som nödvändigt för att upprätthålla fastighetens skick och standard. Drift- och underhållskostnader ligger i intervallet 297-575 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 419 kronor.

Direktavkastningen har justerats för objektsrelaterad risk där det har bedömts som nödvändigt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet ligger på 5,1 procent (5,2). Samtlig indata i värderingsmodellen framgår av tabellen.

INDATA KASSAFLÖDESKALKYL	
Värdetidpunkt	januari 2014
Kalkylperiod	10 år
Inflation	2 %
Hyresutveckling per år	2 %
Drift- och underhållskostnad, medel	419 kr/kvm
Driftkostnadsutveckling	2 %
Underhållskostnadsutveckling	2 %
Vakansgrad Bostäder	0,1 – 2,5 %
Vakansgrad Lokaler	2 – 10 %
Kalkylränta	5,5 – 10,0 %
Direktavkastningskrav (bostäder)	3,5 – 6,6 % (medel 5,1 %)

Med utgångspunkt i ovanstående har marknadsvärdet på MKB:s fastighetsbestånd vid värderingstidpunkten januari 2014 bedömts till 21 593 miljoner kronor. Det bedömda marknadsvärdet i januari 2013 var 20 583 miljoner. Efter justering för nytillkomna och sålda fastigheter, vars värden uppgick till 342 miljoner kronor, har värdet ökat med 3,2 procent.

AVSKRIVNINGAR

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

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

LÅNEKOSTNADER

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

MKB arbetar med finansiella instrument i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen. Räntetak, så kallat CAP och Swap, som inte är direkt matchande mot underliggande krediter, har marknadsvärderats per bokslutsdagen.

ÖVRIGT

Samtliga noter avser koncernen, om ej annat anges.

Från och med räkenskapsåret 2014 ska K3-reglerna från Bokföringsnämnden tillämpas (BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning med tillhörande vägledning). Det kommer innebära förändringar i externredovisningen och resultatstrukturen framöver.

NOTER

NOT 1 HYRESINTÄKTER

Specificering av hyresintäkter

	Totalhyra		Hyresbortfall [1]		Netto	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Bostäder	1 642,6	1 578,7	-13,6	-9,5	1 629,0	1 569,2
Lokaler	142,0	142,3	-12,3	-15,0	129,7	127,3
Garage och p-platser	36,3	35,8	-6,0	-5,3	30,3	30,5
Summa	**1 820,9**	**1 756,8**	**-31,9**	**-29,8**	**1 789,0**	**1 727,0**

Därutöver avseende bostäder:		
Självförvaltning	-2,6	-2,6
Övriga hyresreduceringar	-3,6	-4,0
Summa	**-6,2**	**-6,7**
Summa nettohyror för bostäder	**1 622,8**	**1 562,5**
Därutöver avseende lokaler:		
Hyresreduceringar	-3,4	-3,2
Summa nettohyror för lokaler	**126,3**	**124,2**
Summa nettohyror totalt	**1 779,4**	**1 717,2**

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

NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER

	2013	2012
Bredband	21,0	19,9
Kabel-TV	0,5	1,3
Övriga förvaltningsintäkter [1]	15,9	10,4
Summa	**37,4**	**31,6**

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

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2013	2012
Reparationer/löpande underhåll [1]	-83,0	-76,9
Skötsel	-162,5	-155,5
Renhållning	-41,0	-38,7
Vatten	-58,2	-55,1
El	-45,0	-45,6
Bränsle	-180,7	-170,9
Administration [2]	-116,4	-106,0
Ersättning till Hyresgästföreningen	-7,7	-7,4
Bredband	-4,5	-3,6
Kabel-TV	-3,8	-4,3
Övriga driftkostnader	-35,6	-35,2
Summa driftkostnader	**-738,2**	**-699,4**

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

NOT 4 MEDELANTALET ANSTÄLLDA OCH FÖRDELNING MELLAN KVINNOR OCH MÄN

Medelantalet anställda har under året varit 236 (241) varav 106 (100) kvinnor. Fördelningen mellan kvinnor och män i styrelsen är 3 (3) kvinnor och 6 (6) män.

Fördelningen mellan kvinnor och män i ledningsgruppen var 5 kvinnor och 5 män (föregående år hade bolaget en verkställande ledning bestående av 1 kvinna och 2 män).

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

	2013		2012	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskost.)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskost.)
Styrelsen och VD [1]	-1,6	-1,0	-1,6	-1,0
		(-0,5)		(-0,5)
Övriga anställda [2]	-97,9	-50,4	-96,6	-49,6
		(-7,8)		(-7,5)
Summa	**-99,4**	**-51,4**	**-98,2**	**-50,6**
		(-8,3)		**(-8,0)**

1) Lön och förmåner till VD specificeras i not 23.
2) I beloppet för löner och sociala kostnader har preliminär avsättning till MKB Premiepensionsstiftelse gjorts med 8,0 (8,0).

Inga löner eller arvoden har utgått i MKB Net AB och Mellersta Sundholmen Parkering 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 tio år.

Under rubriken driftkostnader (not 3) redovisas övriga funktionsåterställande åtgärder under delrubriken reparationer/löpande underhåll.

NOT 7 AVSKRIVNINGAR

	2013	2012
Fastigheter	-204,0	-203,7
Maskiner och inventarier	-6,9	-7,8
Bredbandsinventarier	-5,3	-2,2
Summa	**-216,1**	**-213,7**

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

NOT 8 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH MARKNADSFÖRINGSKOSTNADER

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

NOT 9 UPPLYSNING OM REVISORERNAS ARVODE

	2013		2012	
TKr	Revision	Övriga uppdrag	Revision	Övriga uppdrag
Grant Thornton Sweden AB	612,5	–	321,0	–
Lekmannarevision/ Malmö Stadsrevision	80,9	–	102,0	–
Summa	**693,4**	**–**	**423,0**	**–**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2013	2012
Räntekostnader [1]	-170,2	-222,1
Övriga finansiella kostnader	-7,2	-8,5
Summa	**-177,4**	**-230,6**

1) Av räntekostnaderna utgjorde 34,2 kostnad (56,3) för s k derivatinstrument som begränsar risken vid höjningar av marknadsräntan. Premiekostnaden har, i enlighet med ÅRL 4:14a, beräknats med utgångspunkt från räntetakens marknadsvärde på bokslutsdagen. Det sammanlagda marknadsvärdet på derivatinstrument uppgick vid utgången av året till -19,9 (-38,5).

NOT 11 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

KONCERN	2013	2012
Aktuell skattekostnad	-43,1	-64,0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1,1	50,4
Redovisad skatt	**-44,2**	**-13,6**
Resultat före skatt	200,1	197,3
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-44,0	-51,8
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	9,4	1,9
Skatteeffekt av skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga av- och nedskrivningar	-8,4	-5,0
Korrigering finansiella instrument tidigare år	-0,1	-9,1
Total skatt	**-43,1**	**-64,0**

MODERBOLAG	2013	2012
Aktuell skattekostnad	-41,5	-60,1
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-0,2	50,2
Redovisad skatt	**-41,7**	**-9,9**
Resultat före skatt	188,7	183,0
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-41,5	-48,0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	9,4	1,9
Skatteeffekt av skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga av- och nedskrivningar	-9,5	-4,9
Korrigering finansiella instrument tidigare år	-0,1	-9,1
Total skatt	**-41,7**	**-60,1**

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

BYGGNADER OCH MARKANLÄGGNINGAR	Koncern	Moderbolag
Ingående anskaffningsvärden	8 871,7	8 871,7
Omfört från pågående ny-, till- och ombyggnader	245,1	245,1
Nyanskaffning under året	–	–
Omklassificering	–	–
Utgående anskaffningsvärden	**9 116,8**	**9 116,8**
Ingående avskrivningar	-2 613,5	-2 613,5
Omklassificering avskrivningar föregående år	–	–
Årets avskrivningar	-166,0	-166,0
Utgående avskrivningar	**-2 779,5**	**-2 779,5**
Ingående uppskrivningar	1 896,5	1 896,5
Årets uppskrivningar	–	–
Ingående ackumulerade avskrivningar av uppskrivna belopp	-535,3	-535,3
Korrigering tidigare års avskrivningar	0,2	0,2
Årets avskrivningar av uppskrivet belopp	-37,9	-37,9
Utgående uppskrivningar netto	**1 323,5**	**1 323,5**
Ingående nedskrivningar	-615,1	-615,1
Årets återförda nedskrivningar	39,3	39,3
Årets nedskrivningar	-10,4	-10,4
Utgående nedskrivningar	**-586,2**	**-586,2**
Utgående planenligt restvärde på byggnader	**7 074,6**	**7 074,6**

MARK	Koncern	Moderbolag
Ingående anskaffningsvärde	662,6	662,6
Korrigering tidigare års anskaffningsvärden	0,1	0,1
Nyanskaffning under året	–	–
Utgående anskaffningsvärden	**662,7**	**662,7**
Utgående bokfört värde på byggnader och mark	**7 737,3**	**7 737,3**
Taxeringsvärden uppgår till:	16 087,0	16 087,0
varav byggnader:	11 523,0	11 523,0
Skillnaden mellan bokfört och skattemässigt värde uppgår till:	934,4	934,4

NOT 13 PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNADER

	2013	2012
Ingående värde	318,6	150,0
Årets nybyggnader	375,4	174,8
Årets ombyggnader	127,2	76,1
Årets nedskrivningar	-48,0	–
Omföring till färdigställda byggnader	-245,1	-81,2
Omföring till underhåll	-1,7	-1,1
Summa utgående värde	**526,5**	**318,6**

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER

KONCERN	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	388,4	382,8
Korrigering tidigare års anskaffningsvärden	-0,1	–
Nyanskaffning under året	40,0	6,6
Avgår: Försäljningar och utrangeringar	-16,9	-1,0
Utgående anskaffningsvärden	**411,4**	**388,4**
Ingående avskrivningar	-364,7	-355,7
Korrigering tidigare års avskrivningar	–	–
Återförs: Försäljningar och utrangeringar	16,7	1,0
Årets avskrivningar	-12,2	-10,0
Utgående avskrivningar	**-360,2**	**-364,7**
Utgående planenligt restvärde på maskiner och inventarier	**51,2**	**23,7**

MODERBOLAG	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	118,1	113,0
Korrigering tidigare års anskaffningsvärden	–	–
Nyanskaffning under året	12,1	6,1
Avgår: Försäljningar och utrangeringar	-16,9	-1,0
Utgående anskaffningsvärden	**113,3**	**118,1**
Ingående avskrivningar	-98,8	-92,0
Korrigering tidigare års avskrivningar	–	–
Återförs: Försäljningar och utrangeringar	16,7	1,0
Årets avskrivningar	-6,9	-7,8
Utgående avskrivningar	**-89,0**	**-98,8**
Utgående planenligt restvärde på maskiner och inventarier	**24,3**	**19,3**

NOT 15 AKTIER OCH ANDELAR

Redovisningen av aktier och andelar avser moderbolagets innehav.

AKTIER I DOTTERBOLAG

Aktier i helägt dotterbolag MKB Net AB, 556139-3629, Malmö.
100 000 kr i aktiekapital fördelat på 1 000 aktier.
Aktier i helägt dotterbolag Mellersta Sundholmen Parkerings AB, 556853-7574, Malmö.
50 000 kr i aktiekapital fördelat på 500 aktier.

ÖVRIGA AKTIER OCH ANDELAR

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

NOT 16 OBLIGATIONER

BYGGNADER OCH MARKANLÄGGNINGAR	Koncern	Moderbolag
Ingående värde	1 040,9	1 040,9
Årets försäljning/inköp	245,5	245,5
Årets förändring kursvärde	-11,7	-11,7
Årets förändring övrigt	-0,1	-0,1
Summa utgående värde	**1 274,6**	**1 274,6**

Bostadsobligationerna avser AAA-ratade säkerställda obligationer i svenska bostadsinstitut.

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2013	2012
Upplupna räntor	18,0	14,6
Övriga interimsfordringar	19,4	19,6
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**37,3**	**34,3**

NOT 18 AVSÄTTNINGAR FÖR SKATTER

KONCERN	2013	2012
Uppskjutna skattefordringar		
Fastigheter, nedskrivningar och skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	136,8	77,7
Engångseffekt av sänkt bolagsskatt	–	41,0
Finansiella instrument	5,4	10,6
Summa uppskjutna skattefordringar	**142,2**	**129,3**
Uppskjutna skatteskulder		
Inventarier, skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	1,1	0,2
Fastigheter, uppskrivningar och stambyten	342,3	329,2
Jämkad investeringsmoms	0,5	0,5
Summa uppskjutna skatteskulder	**343,9**	**329,9**
Uppskjutna skatteskulder, netto	**201,7**	**200,6**

MODERBOLAG	2013	2012
Uppskjutna skattefordringar		
Fastigheter, nedskrivningar och skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	136,8	77,7
Engångseffekt av sänkt bolagsskatt	–	41,0
Finansiella instrument	5,4	10,6
Jämkad investeringsmoms	–	–
Summa uppskjutna skattefordringar	**142,2**	**129,3**
Uppskjutna skatteskulder		
Fastigheter, uppskrivningar och stambyten	342,3	329,2
Jämkad investeringsmoms	0,5	0,5
Summa uppskjutna skatteskulder	**342,8**	**329,7**
Uppskjutna skatteskulder, netto	**200,5**	**200,4**

NOT 19 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2013	2012
Kreditinstitut	4 995,5	3 495,4
MKB Certifikat	199,2	1 142,9
Repo-lån	796,0	426,5
Obligationslån	360,0	860,0
Finansiella instrument	14,7	20,8
Summa långfristiga skulder	**6 365,4**	**5 945,5**

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

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

LÅNENS FÖRFALLOSTRUKTUR	Inom 1 år	1-5 år	>5 år
Kreditinstitut	2 245,5	2 250	500
MKB Certifikat	199,2	–	–
Repo-lån	796	–	–
Obligationslån	–	360	–
Finansiella Instrument	–	13,8	0,9

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2013	2012
Upplupna löner	6,3	5,9
Upplupna semesterlöner	6,9	7,2
Upplupna arbetsgivaravgifter	7,0	6,9
Förskottsbetalda hyror	134,7	80,8
Upplupna räntor	27,0	41,5
Övriga upplupna kostnader	71,6	71,2
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**253,5**	**213,5**

NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER

	2013	2012
Avseende långfristiga skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	–	–
Ställda säkerheter för belånade värdepapper	789,9	427,8
Summa ställda säkerheter	**789,9**	**427,8**

NOT 22 ANSVARSFÖRBINDELSER

	2013	2012
Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	2,0	2,0

NOT 23 INFORMATION OM LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

TKr	2013	2012
Totalt ersättningar till styrelsen (arvode utgår enligt bolagsstämmans beslut inte till de styrelseledamöter som är fast anställda i företaget)	316	267
Verkställande direktören Lön och annan ersättning inklusive värdet av bilförmån	1 248	1 310

Under året har 498 Tkr (541) betalats i ITP och ITPK-avgifter.
Verkställande direktören erhåller vid uppsägning ett avgångsvederlag motsvarande 15 månadslöner.

NOT 24 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncern	Moderbolag
Ingående värde	96,9	96,9
Årets förändring finansiella instrument	-0,2	-0,2
Årets förändring förskott	63,3	63,3
Årets förändring övrigt	–	–
Summa utgående värde	**160,1**	**160,1**

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Det till årsstämmans förfogande stående beloppet utgör:

Balanserad vinst	997 178 240 kronor
Årets resultat	146 973 243 kronor
Summa	**1 144 151 483 kronor**

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas till aktieägaren motsvarande kronor 0,496 per aktie

Utdelning	7 437 000 kronor
Till ny räkning balanseras	1 136 714 483 kronor
Summa	**1 144 151 483 kronor**

Malmö den 10 februari 2014

Lars Svensson
Ordförande

Lars Hedåker
Vice ordförande

Håkan Fäldt
Ledamot

Inger Lindbom Leite
Ledamot

Leif Jakobsson
Ledamot

Susanna Lundberg
Ledamot

Anja Sonesson
Ledamot

Hans Remgren
Arbetstagarrepresentant

Jan Jörlund
Arbetstagarrepresentant

Terje Johansson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 11 februari 2014

Mats Pålsson
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har avgivits den 11 februari 2014

Sten Dahlvid
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL ÅRSSTÄMMAN I MKB FASTIGHETS AB, ORG. NR 556049-1432

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för MKB Fastighets AB för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 58-71.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

UTTALANDEN

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för MKB Fastighets AB för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

UTTALANDEN

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

Malmö den 11 februari 2014
Mats Pålsson
Auktoriserad revisor, Grant Thornton Sweden AB

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2013

TILL ÅRSSTÄMMAN I MKB FASTIGHETS AB. TILL KOMMUNFULLMÄKTIGE I MALMÖ FÖR KÄNNEDOM.

Jag, av fullmäktige i Malmö kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat MKB Fastighets AB:s (Org nr 556049-1432) verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt pröva den interna kontrollen och om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av årsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för prövning och bedömning.

Bolagets tillämpning av ny bolagsordning och ägardirektiv har särskilt granskats, liksom samordningen med stadens förvaltningar i nyproduktionen, bolagets systematiska brandskyddsarbete och rutiner för uthyrning av lägenheter.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i flertalet avseenden har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Det är emellertid inte acceptabelt att bolaget endast påbörjat 25 lägenheter respektive färdigställt 28 lägenheter under 2013. Stadens mål för bolaget är att det ska påbörja ca 500 bostäder per år under en femårsperiod. Jag vill återigen understryka vikten av att kommunikationen mellan bolaget och stadens tekniska förvaltningar måste förbättras när det gäller nyproduktionen.

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig. Enligt särskilt uppdrag till lekmannarevisorn, i det generella ägardirektivet, bedömer jag att bolagets verksamhet bedrivits utifrån de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

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

Malmö den 11 februari 2014
Sten Dahlvid, Lekmannarevisor

ÖVERSIKTLIG REDOVISNING ENLIGT IFRS

Från och med 2005 ska företag, vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad inom EU, upprätta koncernredovisning i enlighet med av EU-kommissionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards)/IAS. Juridiska personer i Sverige ska dock upprätta sina årsredovisningar enligt årsredovisningslagen och får ännu inte tillämpa IFRS i sin ekonomiska rapportering. I onoterade koncerner är redovisning enligt IFRS tillåten, men inte obligatorisk.

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

IAS 40 (Förvaltningsfastigheter) ger möjlighet att värdera förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Årets värdeförändring på förvaltningsfastigheter har i år påverkat resultatet med 323 miljoner kronor (639). IAS 40 föreskriver att utgifter som ökar fastighetens ekonomiska nytta ska aktiveras. MKB kostnadsför reparationer och underhåll utifrån skattemässiga regler. En analys har visat att MKB haft underhållskostnader till ett beräknat värde av 305 miljoner kronor (306) som sannolikt innebär ekonomisk nytta i framtiden. Nyttan uppkommer om en åtgärd leder till att man kan få större intäkter eller annan nytta än om åtgärden inte hade vidtagits. Dessa åtgärder har här aktiverats, exempel härpå är åtgärder som beställs av kunder mot höjning av hyran.

Återläggning görs för av- och nedskrivningar samt återföringar härav. I stället redovisas resultatpåverkan av förändringen av marknadsvärdet. Metoderna för marknadsvärderingen anges på annan plats i årsredovisningen. Värdering sker för kassagenererande enheter utifrån verkliga hyresintäkter. Nyproduktion av fastigheter som inte är färdigställda på bokslutsdagen värderas till 95 procent av nedlagd kostnad medan inköpt mark för senare byggn ation har värderats till anskaffningsvärdet. Om det vid bokslutsdagen finns ett känt nedskrivningsbehov gällande färdigställande av pågående nyproduktion av fastighet skrivs det aktuella beloppet ned i sin helhet. MKB har inga fastigheter avsedda för försäljning.

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

IAS 12 (Inkomstskatter) anger att uppskjutna skatter ska redovisas till nominellt belopp. 22 procent av mellanskillnaden mellan redovisat marknadsvärde och skattemässigt restvärde redovisas således som avsättning för uppskjutna skatter.

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

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

IAS 19 Ersättning till anställda

IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statligt stöd

IAS 23 Lånekostnader

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

REDOVISNING ENLIGT IFRS

KONCERNEN	Aktuell redovisning 2013	Justering IFRS	IFRS* 2013	Aktuell redovisning 2012	Justering IFRS	IFRS* 2012
RESULTATRÄKNINGAR						
Nettoomsättning						
Hyresintäkter	1 779	–	1 779	1 717	–	1 717
Övriga intäkter	37	–	37	32	–	32
Summa	**1 817**	**–**	**1 817**	**1 749**	**–**	**1 749**
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-738	–	-738	-699	–	-699
Underhåll	-461	305	-156	-466	306	-159
Fastighetsskatt	-36	–	-36	-40	–	-40
Avskrivningar	-216	204	-12	-214	204	-10
Bruttoresultat	**365**	**509**	**874**	**330**	**510**	**840**
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	-31	–	-31	-29	–	-29
Nedskrivning av fastigheter	-58	58	–	-15	15	–
Återföring av nedskrivning av fastigheter	39	-39	–	27	-27	–
Värdeförändring fastigheter	–	323	323	–	639	639
Rörelseresultat	**316**	**851**	**1 166**	**313**	**1 138**	**1 451**
Resultat från finansiella investeringar						
Ränteintäkter och liknande resultatposter	62	–	62	115	–	115
Räntebidrag	–	–	–	–	–	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	-177	–	-177	-231	–	-231
Resultat efter finansiella poster	**200**	**851**	**1 051**	**197**	**1 138**	**1 335**
Skatt	-44	-187	-232	-14	-250	-264
Årets resultat	**156**	**664**	**820**	**184**	**888**	**1 071**
BALANSRÄKNINGAR						
Tillgångar						
Byggnader och mark	–	–	–	–	–	–
Förvaltningsfastigheter	7 737	13 513	21 251	7 667	12 662	20 329
Rörelsefastigheter	–	–	–	–	–	–
Pågående ny-, till- och ombyggnader	526	–	526	319	–	319
Maskiner och inventarier	51	–	51	24	–	24
Finansiella anläggningstillgångar	1 435	–	1 435	1 138	–	1 138
Omsättningstillgångar	150	–	150	163	–	163
Summa tillgångar	**9 900**	**13 513**	**23 413**	**9 310**	**12 662**	**21 972**
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Aktiekapital	1 500	–	1 500	1 500	–	1 500
Reserver	209	–	209	206	–	206
Balanserat resultat	1 030	9 332	10 362	875	8 494	9 368
Årets resultat	156	664	820	184	888	1 071
Summa eget kapital	**2 895**	**9 996**	**12 891**	**2 764**	**9 381**	**12 145**
Avsättningar/uppskjuten skatteskuld	202	3 518	3 719	201	3 281	3 482
Räntebärande skulder	6 365	–	6 365	5 946	–	5 946
Ej räntebärande skulder	438	–	438	400	–	400
Summa avsättningar och skulder	**7 005**	**3 518**	**10 522**	**6 546**	**3 281**	**9 827**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**9 900**	**13 513**	**23 413**	**9 310**	**12 662**	**21 972**

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

SÄRSKILDA ÄGARDIREKTIV

Nya ägardirektiv gällande från och med den extra årsstämman den 28 oktober 2013 (antagna av kommunfullmäktige i Malmö den 29 augusti 2013).

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

ÄGARIDÉ

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

ALLMÄNT

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

FÖRVALTNING OCH BOSTADSSOCIALT ANSVAR

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

BOSTADSPRODUKTION OCH MARKNAD

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

SAMRÅD OCH RAPPORTERING

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

FINANSIERING

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

VÄRDEÖVERFÖRING TILL KOMMUNEN

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

HYRESFÖRHANDLINGSSYSTEMET

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

BOSTADSPOLITISKA MÅL 2012-2014

Kommunfullmäktige har vid sammanträde den 22 november 2012 beslutat att MKB Fastighets AB för sina planer och program för genomförande ska utgå från följande bostadspolitiska mål:

1. Staden ska aktivt motverka boendesegregation i Malmö genom att stimulera till ett allsidigt bostadsbyggande i alla områden vad gäller olika upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och hustyper. Staden ska också verka för en funktionsblandad stad, där boende blandas med arbetsplatser och annan service.

2. Alla Malmöbor ska kunna erbjudas en bostad som motsvarar deras behov och efterfrågan genom en god tillgång till ett varierat utbud av bostäder. Boplats Syd ska underlätta förmedlingen av hyresbostäder till de sökande.

3. Utemiljön och boendekvaliteten ska hålla god standard i Malmös samtliga bostadsområden.

4. Bostadsplanering ska ske med högsta möjliga demokratiska ambitioner.

5. Behov av lokaler för skola, barnomsorg, vård, omsorg, socialt boende och mötesplatser ska vid all produktion av bostäder komma tidigt in i planprocessen och byggas ut i takt med bostadsbyggandet.

6. Staden ska genom god mark- och planberedskap skapa förutsättningar för nyproduktion av bostäder.

7. Staden ska ha en aktiv markpolitik som bidrar till att goda bostäder med hyresrätt till rimliga kostnader byggs.

8. Staden ska medverka till att skapa förutsättningar för en allsidig bostadsförsörjning i regionen.

9. För att stimulera nyproduktion av bostäder ska en god service erbjudas till byggherrar som är intresserade av att bygga bostäder i staden.

10. Byggandet av nya bostäder ska ske med högt ställda ekologiska krav.

Cykelstråken gör det lätt att ta sig mellan Malmös och MKB:s olika bostadsområden. Här på Potatisåkern i Fridhem.

BOLAGSSTYRNING INOM MKB FASTIGHETS AB

MKB Fastighets AB ägs till 100 procent av Malmö stad. Verksamheten bedrivs i Malmö kommun (lokaliseringsprincipen) enligt affärsmässiga principer och styrs av regler i såväl kommunallagen, aktiebolagslagen som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Den sistnämnda lagen föreskriver att verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Företagets bolagsordning, som reglerar ramarna för verksamheten ska godkännas av kommunfullmäktige i Malmö. För MKB gäller generella och särskilda ägardirektiv (se sidan 74). Kommunfullmäktige antog den 29 augusti 2013 en ny bolagsordning, nya särskilda ägardirektiv och generella ägardirektiv för bolaget som fastställdes på den extra bolagsstämman den 28 oktober 2013. Såväl ägaren, styrelsen som VD utövar sin styrande och kontrollerande roll genom ett flertal policyer och instruktioner. Enligt ägardirektiven ska MKB följa policyer som kommunfullmäktige beslutar, exempelvis frågor rörande bostadsförsörjning, miljö, upphandling och säkerhet.

ÅRSSTÄMMAN

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Stämman väljer de av kommunfullmäktige nominerade ledamöter, fastställer ändringar av bolagsordning samt arvoden för styrelsen. Vidare beslutar stämman om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör samt vinstdisposition. I enlighet med kommunfullmäktiges beslut ska stämman vara öppen. Kommunfullmäktiges ledamöter äger rätt att ställa frågor vid stämman. Frågorna ska lämnas in skriftligt i förväg. Årsstämman 2013 hölls den 18 mars.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA

Under året avhölls en extra bolagsstämma den 28 oktober rörande ny bolagsordning, nya särskilda ägardirektiv och generella ägardirektiv.

STYRELSEN

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

Styrelsen utser och entledigar verkställande direktör.

Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter som nomineras av kommunfullmäktige och två ledamöter som nomineras av arbetstagarorganisationerna. Därutöver finns tre suppleanter nominerade av kommunfullmäktige och två nominerade av arbetstagarorganisationerna. Suppleanterna deltar regelmässigt i sammanträdena på samma sätt som de ordinarie ledamöterna. VD och CFO deltar vid alla styrelsesammanträden utom i ärenden där hinder på grund av jäv föreligger. Andra ledande befattningshavare deltar när så krävs för att tillhandahålla styrelsen information.

Styrelsen hade under 2013 tio protokollförda sammanträden plus två besiktningsresor. Följande huvudärenden, i enlighet med arbetsordningen, avhandlades: årsbokslut, tertialrapport 1, tertialrapport 2, strategi och budget. I övrigt har styrelsen under året avhandlat bland annat följande väsentliga frågor:

- Strategisk inriktning av verksamheten: yttrande till förslag om nya ägardirektiv och bolagsordning (juni) uppföljning av ägardirektiv samt bred strategidiskussion (november).
- Mål och strategier för olika delar av verksamheten: sociala strategier inklusive överläggningar med representant för Malmökommissionen (maj), stadsutveckling (augusti), energi (september), bolagets riskarbete (november) och uthyrning (november).
- Större investeringar (Sofia, Häcksaxen, Bohus, Trevnaden med flera).
- Kapital- och finansieringsfrågor: finansrapporter (februari, maj, september) samt uppdatering av finanspolicy (december).
- Tertialrapporter, budget och årsredovisning (februari, maj, september, december). Vid sammanträdet i februari deltog revisorn vid behandlingen av årsredovisningen.
- Utvärdering av styrelsens arbete (november). Utvärdering av VD:s arbete gjordes inte med hänsyn till dennes pensionering 2013.
- Uppföljning av plan för intern kontroll samt beslut ny plan (mars).

Utvärderingen av styrelsens arbete gjordes utifrån en enkät utarbetad av SABO i samarbete med Styrelseakademin. Utvärderingen berörde bland annat effektivitet i styrelsearbetet, ansvarsfördelning, dokumentation och information, dialog med ägaren, huruvida atmosfären underlättar öppna diskussioner samt ordförandens och vice ordförandens roll.

De ordinarie ledamöternas närvarofrekvens uppgick till 79 procent (88) och suppleanternas till 82 procent (80).

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

* utsedd av de anställda
1 Ersättare kommunfullmäktige
2 Ledamot kommunfullmäktige och kommunstyrelsen

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

Styrelsen har beslutat om särskilda policyer för bland annat finans, uthyrning och upphandling. Styrelsen har inga fasta kommittéer eller liknande, däremot kan ordföranden och vice ordföranden, enligt arbetsordningen, i specifika brådskande fall, fatta beslut i styrelsens ställe.

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

Styrelsens sekreterare är stadsjurist vid Malmö stadskontor.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN

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

LEDNING

För övergripande styrning av verksamheten har den tidigare ledningsfunktionen med verkställande ledning och ett ledningsråd från och med 1 januari 2013 ersatts av en ledningsgrupp bestående av tio personer; utöver VD, tre fastighetschefer samt cheferna för finans, affärsutveckling, HR, kommunikation, CSR och teknik. Sedan den 1 januari 2013 finns ingen befattning som vice VD. Chefen för affärsutveckling fungerar som VD:s ställföreträdare. För den övriga ledningen av bolaget finns en uppsättning såväl ständiga som mer tillfälliga grupperingar. Bland dessa inslag hör chefsgruppen samt möten med hela personalen fyra till sex gånger per år för orientering om företagets utveckling samt diskussion om viktiga inriktnings- och hållningsfrågor.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDNING

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

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

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

REVISORER

Revisorerna väljs av stämman för hela mandatperioden, det vill säga från första ordinarie årsstämma efter valet till kommunfullmäktige till första ordinarie årsstämma efter nästa val till kommunfullmäktige. Vid årsstämman den 21 mars 2011 valdes således revisorer för fyra år framåt. Nuvarande revisorer, verksamma inom Grant Thornton Sweden AB, har varit revisorer sedan 2003. Lekmannarevisorerna är liksom ledamöterna i styrelsen politiker som nomineras av kommunfullmäktige och väljs av stämman för hela mandatperioden. Uppdraget, som är reglerat i både kommunallagen och aktiebolagslagen, är att granska om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt gentemot ägarens beslut och direktiv och om den interna kontrollen är tillräcklig. Lekmannarevisorerna biträds av Malmö stadsrevision.

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Det innebär att styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföring, medelsförvaltning och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Med intern kontroll menas den process genom vilken styrelse, ledning och anställda med rimlig grad av säkerhet kan säkerställa att en effektiv och ändamålsenlig verksamhet uppnås samt att en tillförlitlig finansiell rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och regler erhålls.

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

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

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

UPPFÖLJNING AV ÄGARDIREKTIV

Styrelsen bedömer att man i stort uppnår ägarens direktiv, dock produceras inte så många lägenheter som efterfrågats.

Bolaget har sunda finanser och finansiell kapacitet att förverkliga nyproduktion, renovering och förvärv på egna meriter. MKB har dock inte kommit upp till de önskade nyproduktionsnivåerna, cirka 500 per år. För att närma sig det antalet kan flera åtgärder behöva vidtas.

- Det behövs fler byggrätter (laga kraftvunna detaljplaner) som bolaget kan förfoga över i egen portfölj. Antalet byggrätter måste överstiga det förväntade antalet producerade lägenheter. Ju mindre detaljreglerade byggrätterna är desto större förutsättningar finns för skyndsam produktion. Det kan konstateras att MKB använt de byggrätter som man erhållit. Byggrätter kan på kort sikt erhållas genom markanvisningar eller förvärv. Detaljplanearbeten drar ofta ut på tiden. Ambitionen är att successivt bygga upp en projektportfölj som medger en årlig igångsättning av omkring 500 bostadslägenheter och göra en översyn av produktionsmixen. Av avgörande betydelse är också kostnadsnivån, vilket påverkar efterfrågan, vilken bland annat styrs av vilken standard, kvalitet och övriga krav som ställs. Att i utökad omfattning bygga bostäder i olika kostnads- och kvalitetsnivåer kan också vara ett sätt att öka den möjliga nyproduktionen genom att fler hushåll kan efterfråga dem. Under 2013 färdigställdes 28 (133) nya lägenheter och vid årsskiftet pågick produktion av 644 (648) lägenheter. Under 2014 beräknas ytterligare cirka 400 lägenheter påbörjas.

- MKB har ett väl fungerande samarbete med Boplats Syd (Malmö stads bostadsförmedling). Framöver ser bolaget bland annat ett behov av att utveckla samarbetet kring möjligheten till kvarboende för äldre personer i sitt närområde. Gemensamma samtal pågår även med Malmö stad om att skapa ett mer ändamålsenligt

utnyttjande av lägenheter med särskild anpassning. Under året har ännu fler privata aktörer anslutit sig till Boplats Syd som nu förmedlar lägenheter för sju kommuner. Det innebär att Malmö har en regional bostadsförmedling vilket är en mycket positiv utveckling. Det viktigaste är fortfarande antalet lägenheter som Boplats Syd kan erbjuda marknaden. MKB:s andel förmedlade lägenheter på Boplats Syd utgjorde vid årsskiftet 76 procent (82).

- Samarbetet med Lokalförsörjningsavdelningen i Malmö/Lima och Lägenhetsenheten fungerar mycket väl vad gäller sociala boenden samt LSS. Det fungerar bra även med övriga organisationer då det gäller sociala boenden. MKB och Boplats Syd medverkade i de två inspirationsdagar kring sociala boenden som Malmö stad arrangerade i november 2013. Under året inleddes även ett samarbete med Malmö stad/Bostad Först där boende erbjuds de mest utsatta i samhället. Erfarenheterna har varit positiva. Till skillnad från den sociala hemlösheten som under året minskat i Malmö har den strukturella ökat. MKB och Malmö stad/Lima har därför initierat samtal kring frågan, vilken kommer att aktualiseras ytterligare under 2014.

- MKB har 13 gruppboenden av typen LSS. Både boendeformen och samarbetet med staden fungerar bra. Nya LSS-boenden planeras inom ramen för bolagets nyproduktion och gamla boenden ersätts då nya krav tillkommer. Totalt har bolaget 430 sociala boende samt 13 LSS-gruppboenden (6-8 personer per boende). Utöver det har MKB 6 olika rehabiliterings- och genomgångsboende, Per-Albin är exempel på ett sådant.

- När det gäller flyktingar har bolaget två gruppboenden för ensamkommande barn och ungdomar.

- Bolaget tog under 2010 över förvaltningen av Stadsfastigheters studentbostäder och förvaltar idag närmare 1 000 studentlägenheter. Målet för MKB:s affärsområde Student är att erbjuda landets bästa studentboende. MKB erbjuder en spännvidd med både lägenheter med egna kök och badrum, men också korridorsboende och olika varianter av gemensamhetsboende. MKB Student har ett förmedlingsavtal med Malmö Högskola som blockhyr cirka 160 möblerade lägenheter för internationella studenter.

- MKB äger och förvaltar närmare 700 seniorlägenheter. Bolagets arbete mot kundgruppen seniorer inkluderar samtliga seniora boenden i bolaget. MKB arbetar för att kunder ska kunna bo kvar i sitt närområde när man blir äldre. Målet är att erbjuda boenden som passar seniorer, inte primärt att tillhandahålla ytterligare seniorhus. Företagets seniorstrategi bygger på tre delar: tillgänglighet, trygghet och förebyggande arbete mot social isolering. Som ett led i det senare har "MKB Efter jobbet" under 2013 arrangerat 93 aktiviteter som syftar till att ge deltagarna utökade intressen, nya bekantskaper samt visa upp det utbud som finns tillgängligt i staden. Aktiviteterna är av olika karaktär och är kopplade till uppdraget att stärka Malmös attraktivitet.

- När det gäller ungdomar, studenter, stora barnfamiljer med flera är det bolagets erfarenhet att problemen för dessa grupper bäst löses genom att den allmänna bostadsmarknaden fungerar bättre och att fler lägenheter med låg hyra därmed frigörs i beståndet. Boplats Syd förmedlar för MKB:s räkning cirka 300 små enrumslägenheter (under 25 kvadratmeter) med företräde för ungdomar under 26 år.

LEDNING

TERJE JOHANSSON
Verkställande direktör
Född 1964, anställd 2013

SUSANNE RIKARDSSON
Affärsutvecklingschef
Född 1963, anställd 1998

MAGNUS JÖNSSON
CFO
Född 1972, anställd 2002

KARIN SVENSSON
HR-chef
Född 1965, anställd 1991

ANNA HEIDE
CSR-chef
Född 1970, anställd 2000

MARGARETHA SÖDERSTRÖM
Kommunikationschef
Född 1962, anställd 2008

OLLE INGMAN
Teknisk chef
Född 1969, anställd 2007

CHRISTINA LUNDBY
Fastighetschef
Född 1973, anställd 2005

MATS O NILSSON
Fastighetschef
Född 1967, anställd 2006

PÅL SVENSSON
Fastighetschef t o m 2013-12-31
Född 1963, anställd 2005

RITA THOMÉE
VD-assistent, ledningsgruppens sekreterare
Född 1962, anställd 1981

STYRELSE

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

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

INGER LINDBOM LEITE (S)
Ledamot, född 1947
Fd chef för individ- och familjeomsorg
i Stadsdelsförvaltningen i Rosengård
Ledamot sedan 1999

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

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

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

SUSANNA LUNDBERG (V)
Ledamot, född 1974
Universitetsadjunkt, doktorand
Ledamot sedan 2011

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

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

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

ELIN BRUSEWITZ (S)
Suppleant, född 1986
Studerande
Suppleant sedan 2011
Ersättare i Hälso- och sjukvårdsnämnden

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

TIMO NÄRHI
Suppleant, född 1960
Arbetstagarrepresentant
Fastighetsanställdas förbund
Husvärd
Suppleant sedan 2013

ANDERS WU
Suppleant, född 1966
Arbetstagarrepresentant Vision
Bosocial utvecklare
Suppleant sedan 2011

LOUISE LAGERLUND
Sekreterare, född 1973
Stadsjurist
Sekreterare sedan 2011

TERJE JOHANSSON
Verkställande direktör, född 1964
Anställd 2013

MAGNUS JÖNSSON
CFO, född 1972
Anställd 2002

MATS PÅLSSON
Revisor sedan 2003
Auktoriserad revisor, född 1960

ANN THEANDER
Revisorssuppleant sedan 2003
Auktoriserad revisor, född 1959

STEN DAHLVID
Lekmannarevisor sedan 1999
F d byrådirektör, född 1938

PER LILJA
Lekmannarevisorssuppleant sedan 2003
Civilekonom, född 1950

FASTIGHETSBESTÅND

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

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

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

Omflyttningsfrekvensen har för första gången på flera år ökat och ligger nu på 12,6 procent, vilket innebär att 2 900 lägenheter fått nya hyresgäster under året. Störst omflyttning sker i nyproduktionsfastigheter, då det alltid tar några år innan kundstrukturen i dessa fastigheter har stabiliserats. Lägst omflyttning finns i miljonprogramsområden.

MKB:S FASTIGHETSBESTÅND 2014-01-01

Fastighetsbeståndet	Yta (Tkvm)	Andel	Hyra (Mkr)	Andel
Bostäder	1 543	91%	1 673	90%
Lokaler	157	9%	142	8%
Bilplatser			37	2%
Summa	**1 699**	**100%**	**1 852**	**100%**

Lägenheter	Antal lgh	Andel
A-läge	4 760	20%
B-läge	10 332	46%
C-läge	7 608	34%
Summa	**22 700**	**100%**

Yta[1)]	Yta (Tkvm)	Andel
A-läge	381	23%
B-läge	701	41%
C-läge	617	36%
Summa	**1 699**	**100%**

Hyra[1)]	Hyra (Mkr)	Andel
A-läge	488	26%
B-läge	767	42%
C-läge	597	32%
Summa	**1 852**	**100%**

Marknadsvärde[1)]	Värde (Mkr)	Andel
A-läge	7 799	36%
B-läge	8 710	40%
C-läge	5 084	24%
Summa	**21 593**	**100%**

[1)] Avser både lägenheter och lokaler

Hammars park, Sibbarp. FOJAB arkitekter.

FASTIGHETER I A-LÄGEN

- 23 procent av MKB:s uthyrningsbara yta finns i A-lägen.
- 26 procent av bolagets hyresintäkt kommer från fastigheter i A-lägen.
- Som A-läge räknas centrala Malmö och områden i västra Malmö såsom Mellanheden, Rådmansvången, Potatisåkern, Västra hamnen och Ön i Limhamn.
- MKB:s marknadsandel av hyreslägenheter i A-lägen är 17 procent.

FASTIGHETER I B-LÄGEN

- 41 procent av MKB:s uthyrningsbara yta finns i B-lägen.
- 42 procent av bolagets hyresintäkt kommer från fastigheter i B-lägen.
- Som B-läge räknas områden nära centrum. Det är till exempel Augustenborg, Kirseberg, Lorensborg, Möllevången, Södervärn, Östervärn och Östra Skrävlinge.
- MKB:s marknadsandel av hyreslägenheter i B-lägen är 44 procent.

FASTIGHETER I C-LÄGEN

- 36 procent av MKB:s uthyrningsbara yta finns i C-lägen.
- 32 procent av bolagets hyresintäkt kommer från fastigheter i C-lägen.
- Som C-läge räknas de storskaliga miljonprogramsområdena såsom Nydala, Holma, Kroksbäck och Rosengård.
- MKB:s marknadsandel av hyreslägenheter i C-lägen är 47 procent.

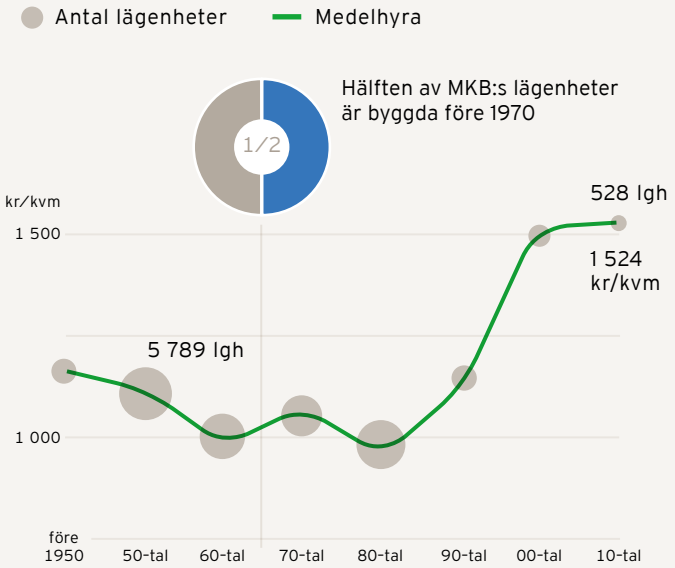
LOKALANDEL

Andelen lokaler utgör cirka 9 procent av total area och består uteslutande av ytor som är integrerade i bostadsbeståndet. Lokalerna är huvudsakligen uthyrda till företag med verksamheter som kompletterar boendet med olika former av serviceverksamhet.

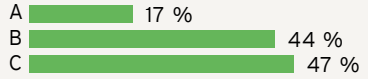
FAKTA

- MKB:s andel av Malmös hyreslägenheter har ökat marginellt under året och utgör strax över 33 procent av marknaden.
- Under året har 194 hyreslägenheter i Malmö ombildats till bostadsrätter.
- Beståndet värderas till 21,6 miljarder kronor.
- MKB äger 283 bebyggda fastigheter.
- Totalt innehåller fastigheterna 22 700 lägenheter, varav 574 studentlägenheter och 691 seniorlägenheter.
- MKB förvaltar ytterligare 404 studentlägenheter åt Stadsfastigheter, varav 147 lägenheter är avsedda för internationella studenter.
- De samlade hyresintäkterna var 1,8 miljarder kronor.
- Den samlade förvaltningsytan är 1 699 232 kvadratmeter (1 699 080). Sedan år 2000 har ytan ökat med 12,2 procent.
- Taxeringsvärdet var 16 miljarder kronor (13,1).

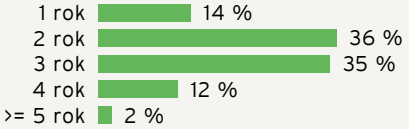
LÄGENHETERNAS ANTAL OCH MEDELHYRA EFTER BYGGDECENNIUM



MKB:S HYRESMARKNADSANDEL EFTER LÄGE



MKB:S LÄGENHETSSTORLEKAR



FASTIGHETSBESTÅND Listan avser ägda fastigheter per 2014-01-01

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	5 125	1 124	207	61	53	4 766	5 239	35 609	1959
Summa			80	4 559	5 125	1 124	207	61	53	4 766	5 239	35 609	
ANNELUND (B-läge) Karthänvisning P 5													
Broderskapet 1	Vitemölleg 18	1957	167	9 821	10 954	1 115	1 067	837	289	10 889	12 081	88 645	1957
Färdigheten 1	Vitemölleg 13	1956	108	6 500	6 128	943	324	109		6 824	6 237	49 202	1956
Summa			275	16 321	17 082	1 047	1 391	946	289	17 712	18 318	137 847	
ANNETORP (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING H 7													
Rapsen 2	Västanv 125-153	1984	8	836	875	1 046	325	374		1 161	1 249	14 510	1984
Summa			8	836	875	1 046	325	374		1 161	1 249	14 510	
AUGUSTENBORG (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING O-P 6-7													
Framtiden 1	Augustenborgsg 6-10	1950	210	12 491	13 738	1 100	929	519	25	13 420	14 282	107 969	1950
	N Grängesbergsg 33												
Förrådet 2	Augustenborgsg 22	1951	132	8 335	8 552	1 026	239	81	98	8 574	8 730	66 819	1951
Hösten 3	Augustenborgsg 7	1950	156	10 108	11 961	1 183	1 684	1 606	53	11 792	13 620	95 941	1950
	N Grängesbergsg 35												
Hösten 5	Augustenborgsg 5	1949/76					2 280	544		2 280	544	4 800	1975
Oasen 4	Lantmannag 60	1949	27	1 356	1 619	1 193	73	32	25	1 429	1 675	12 097	1949
Passet 1	Augustenborgsg 4	1950	97	5 566	6 296	1 131	484	141	69	6 050	6 506	47 710	1950
	Särlag 1-5												
Passet 4	Lindg 8	1959	15	962	1 052	1 093	92	18	7	1 054	1 076	8 092	1959
Passet 6	Lindg 12	1961	22	1 329	1 585	1 193	48	26	96	1 377	1 708	12 537	1961
Sommaren 1	Augustenborgsg 15	1951	262	16 887	18 072	1 070	1 180	780	384	18 067	19 235	145 131	1952
	N Grängesbergsg 42												
Sommaren 2	S Grängesbergsg 44-46	1951	207	12 797	13 333	1 042	577	230	98	13 374	13 662	104 048	1951
	Augustenborgs 21-25												
Sommaren 3	N Grängesbergsg 44	1965/02	32	1 883	2 508	1 332			801	1 883	3 309	22 637	2002
Stammen 1	Lantmannag 52	1959	40	2 292	2 663	1 162	738	726	156	3 029	3 544	23 875	1959
Särla 2	Lantmannag 62-66	1949	218	13 718	13 845	1 009	1 703	819	226	15 421	14 889	108 446	1949
	Augustenborgsg 3												
	Särlag 9-13												
Våren 2	Augustenborgsg 14	1950	212	12 745	13 609	1 068	859	363	50	13 604	14 022	102 113	1950
Summa			1 630	100 470	108 832	1 083	10 885	5 884	2 088	111 355	116 803	862 215	
BELLEVUEGÅRDEN (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING K-L 6													
Delsjön 1	Delsjög 2-18	1976	197	12 074	12 089	1 001	822	731	792	12 896	13 613	127 695	1976
Delsjön 2	Delsjög 20-34	1976	47	3 696	3 500	947				3 696	3 500	35 000	1976
Delsjön 3	Delsjög 36-54	1976	158	11 963	11 410	954	1 005	760		12 968	12 171	119 507	1976
Stensjön 4	Stensjög 42-60	1974	264	16 636	16 803	1 010	1 405	1 123	1 003	18 040	18 928	177 788	1974
Stensjön 5	Stensjög 6-24	1973	222	17 048	16 542	970	1 064	811	78	18 112	17 431	169 012	1973
Stensjön 6	Stensjög 26-40	1974	48	3 631	3 625	998				3 631	3 625	34 800	1974
Summa			936	65 048	63 968	983	4 296	3 425	1 873	69 343	69 267	663 802	
BUNKEFLOSTRAND (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING F 11													
Fältmätaren 1	Tallmätareg 2-4	2005	18	1 296	1 786	1 378				1 296	1 786	15 230	2005
Lövmätaren 1	Björkmätareg 1-3	2005	25	1 866	2 538	1 360				1 866	2 538	21 699	2005
Skogsmätaren 1	Skogsmätareg 1-5	2006	34	2 514	3 553	1 413				2 514	3 553	29 514	2006
Ängsmätaren 1	Lindmätareg 2-6	2006	27	1 944	2 780	1 430				1 944	2 780	23 045	2006
Summa			104	7 620	10 656	1 398				7 620	10 656	89 488	
DAMMFRI (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING K-L 5													
Dammfri 2	Köpenhamnsv 8	1983	76	6 405	7 466	1 166	1 495	1 493	20	7 900	8 980	108 916	1983/05
	Korsörv 3	2005											
Hilleröd 3	Pilåkersv 9-11	1952	138	8 023	9 787	1 220	183	110	91	8 206	9 988	119 752	1952
	John Ericssons v 71-73												
Hilleröd 5	John Ericssons v 75-79	1953	132	7 437	8 940	1 202	394	175	37	7 831	9 153	110 673	1953
Korsör 2	Köpenhamnsv 14-16	1948	85	5 655	6 606	1 168			164	5 655	6 770	80 974	1948
	Korsörv 11												
Korsör 3	Köpenhamnsv 10-12	1948	74	5 248	5 999	1 143	80	38	278	5 328	6 316	74 847	1948
	Korsörv 7												
Langeland 3	Ribev 12	1949	35	2 453	2 880	1 174	77	12		2 530	2 892	35 446	1949
Nyborg 15	Köpenhamnsv 28	1949	32	2 049	2 310	1 127	60	20	419	2 109	2 748	31 037	1949
Nyborg 16	Köpenhamnsv 26	1950	22	1 544	1 782	1 154	62	23		1 606	1 805	22 150	1950
Nyborg 17	Köpenhamnsv 24	1950	32	2 049	2 359	1 152	64	46		2 112	2 405	29 664	1950
Nyborg 18	Köpenhamnsv 22	1950	21	1 544	1 789	1 159	62	19		1 606	1 808	22 200	1950
Nyborg 19	Pilåkersv 3	1951	24	1 575	1 900	1 206				1 575	1 900	22 800	1951
Nyborg 20	Korsörv 21	1952	31	1 560	1 944	1 247	70	32		1 630	1 977	23 200	1952
Nyborg 21	Korsörv 23	1952	32	1 710	2 071	1 211	126	55		1 836	2 126	25 627	1952
Trumpeten 2	Bellevuev 3-5	1953/86	200	13 024	15 513	1 191	791	446		13 815	15 958	200 649	1986
	John Ericssons v 85-87												
Summa			934	60 276	71 346	1 184	3 462	2 469	1 010	63 739	74 825	907 935	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år[1]	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra [2, 3] tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2[4] kvm	Lokaler årshyra[5] tkr	Bilplatser årshyra[5] tkr	Total yta kvm	Total årshyra[6] tkr	Tax. värde tkr	Värdeår
DAVIDSHALL (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING M 4													
Haren 8	Erik Dahlbergsg 10	1928	11	790	868	1 099	52	85		842	953	11 188	1930
Holmen 7	Jörgen Ankersg 11-13	1903	41	4 700	4 870	1 036	1 772	2 031		6 472	6 901	78 814	1953
	Ö Rönneholmsv 7-9												
Tigern 4	Davidshallsg 4	1893/79	6	506	523	1 034	128	151		634	674	42 453	1970
Tigern 5	Davidshallsg 6	1893/79	6	506	578	1 143	215	289		721	867	[7] Tigern 4	
Tigern 6	Davidshallsg 8	1893/79	15	1 411	1 518	1 076	355	585		1 765	2 102	[7] Tigern 4	
Summa			79	7 912	8 357	1 056	2 522	3 141		10 433	11 497	132 455	
FLENSBURG (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING N 6													
Bohus 5	Dalaplan 3-5	1940	147	5 746	9 104	1 584	264	384		6 010	9 487	83 756	1972
	Trelleborgsv 1												
	Per Albin Hanssons v 2												
Kuratorn A	Per Albin Hanssons v 45	2002	32	819	1 600	1 954				819	1 600		
Summa			179	6 565	10 703	1 630	264	384		6 829	11 087	83 756	
FRIDHEM (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING J 4													
Potatisåkern 5	Vikingag 92-102	2000	135	14 394	21 917	1 523			506	14 394	22 422	277 000	2001
	Köpenhamnsv 77-99												
Potatisåkern 6	Köpenhamnsv 101-105	1995	164	16 745	25 369	1 515	142	151	1 004	16 887	26 525	315 800	1996
	Marietorps allé 3-5												
Västerfallet 14	Beritta Gurrisg 27	1991	18	1 757	2 438	1 387	115	35	137	1 872	2 609	30 719	1991
	Marietorps allé 4												
Summa			317	32 896	49 724	1 512	257	186	1 647	33 153	51 556	623 519	
FÅGELBACKEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING L 4													
Ryttmästaren 16	V Rönneholmsv 43	1955	89	4 463	5 410	1 212	131	145	142	4 594	5 698	68 340	1966
Tuborg 3	Kronborgsv 3	1947	35	2 978	3 166	1 063	373	318		3 351	3 484	42 088	1947
Vilhelmstorp 1	V Rönneholmsv 52	1954	52	3 048	3 507	1 150	579	483	117	3 627	4 107	47 115	1954
	Törnskärsg 5												
	Mariedalsv 46												
Örsholm 4	Kronborgsv 7	1955	124	7 671	8 605	1 122	1 823	1 467	479	9 494	10 551	120 343	1955
	Köpenhamnsv 1												
	Edw Lindahlsg 19												
	Törnskärsg 5												
Summa			300	18 161	20 688	1 139	2 906	2 414	738	21 066	23 840	277 886	
GAMLA LIMHAMN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING H 5-6													
Apan 3	Linnég 72	1948	29	1 673	2 000	1 196	678	435		2 351	2 436	27 961	1947
Dromedaren 9	Linnég 69-71	1950	30	1 850	2 189	1 183			15	1 850	2 204	26 800	1950
Hussvalan 2	Rabyg 75	1949	44	2 631	3 077	1 169	77	33		2 708	3 110	37 600	1949
	Älgg 24												
Hussvalan 3	Rabyg 77	1951	41	2 485	2 889	1 163	834	767	23	3 318	3 680	41 068	1951
	Västanv 51												
	Ö Ansgarig 120												
Kungsfågeln 15	Älgg 27	1992	11	582	818	1 406				582	818	10 057	1993
Läderlappen 2	Högerudsg 16-18	1949	179	11 202	13 058	1 166	1 282	869	69	12 484	13 995	165 854	1949
	Älgg 15-19												
	Rabyg 70												
Uroxen 19	Linnég 60	1951	9	513	637	1 241				513	637	7 692	1951
Summa			343	20 935	24 668	1 178	2 871	2 104	107	23 806	26 879	317 032	
GAMLA STADEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING M-N 3													
Generalens hage 49	Hospitalsg 12-14	1929/92	7	472	663	1 404	562	999		1 034	1 661	7 950	1992
Humle 21-22	Norreg 1	1894/93	29	3 488	4 104	1 177	872	1 126		4 360	5 230	57 283	1947
	Humleg 2	2005											
	Österg 2-4												
Humle 29	Humleg 4	1894/01					1 328	2 153		1 328	2 153	15 603	2001
Humle 30	Norreg 3	1987	23	1 970	2 315	1 175			168	1 970	2 483	30 337	1987
	Norregränd 1												
Sankt Jörgen 8	Kalendeg 29	1926	26	1 923	2 446	1 272	351	773		2 274	3 219	34 206	1929
	Stora Nyg 33												
Svanen 3	Kyrkog 3	1929/97	15	1 470	1 836	1 249	835	1 295		2 305	3 132	33 073	1997
Sågen 10	Gröneg 9	1976	32	2 105	2 565	1 218	526	438	161	2 631	3 164	36 733	1976
	Stora Trädgårdsg 8-12												
Väveriet 15	Grynbodg 8	1930/85	10	991	1 253	1 264	100	164		1 091	1 417	15 180	1941
Summa			142	12 419	15 181	1 222	4 573	6 948	329	16 992	22 458	230 365	
GRÖNDAL (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING M 7													
Teknikern 1	Teknikerg 1-7, 13-19	1971	144	9 840	11 168	1 135	291	129	400	10 131	11 697	80 635	1971
Summa			144	9 840	11 168	1 135	291	129	400	10 131	11 697	80 635	

FASTIGHETSBESTÅND Listan avser ägda fastigheter per 2014-01-01

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år[1]	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra [2, 3] tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2[4] kvm	Lokaler årshyra[5] tkr	Bilplatser årshyra[5] tkr	Total yta kvm	Total årshyra[6] tkr	Tax. värde tkr	Värdeår
GULLVIKSBORG (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING O-P 8-9													
Abiturienten 2	Gymnasistg 31-35	1966/90	57	4 680	4 573	977	1 057	843		5 737	5 416	36 868	1976
Censorn 1	Censorsg 2-12	1966/89	97	8 097	7 795	963	691	524	409	8 788	8 728	62 129	1976
Gymnasisten 3	Gymnasistg 17-29	1966/88	146	12 489	12 184	976	331	52	295	12 820	12 531	93 656	1976
Studenten 1	Gymnasistg 2-4	1965/82	247	17 688	16 961	959	4 944	6 531	338	22 632	23 829	149 405	75/83
	Censorsg 1-3												
	Eriksfältsg 100												
Studenten 2	Gymnasistg 6-10	1965/82	270	19 012	18 338	965	422	318	598	19 433	19 253	135 054	1965
	Censorsg 5												
Summa			817	61 966	59 851	966	7 445	8 267	1 640	69 411	69 758	477 112	
HELENEHOLM (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING N 6													
Jämtland 29	Finlandsg 12-16	1920/75	12	466	541	1 160				466	541	3 619	1932
Jämtland 9	Finlandsg 18	1956	105	5 799	6 259	1 079	570	248	60	6 369	6 566	43 888	1956
Summa			117	6 265	6 799	1 085	570	248	60	6 835	7 107	47 507	
HERMODSDAL (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING O 8-9													
Docenten 5	Docentg 10	1964	75	5 186	5 150	993	304	105	48	5 490	5 303	36 864	1964
Professorn 7	Eriksfältsg 91-93	1962	72	4 622	4 907	1 061	339	67	50	4 962	5 024	34 719	1963
Summa			147	9 808	10 057	1 025	643	172	98	10 451	10 326	71 583	
HERRGÅRDEN (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING Q-R 6													
Landsfiskalen 1(8)	von Rosens v 50-62	1972	154	11 437	10 974	960	526	488	343	11 963	11 805	84 164	1972
Landsfiskalen 2 (8)	von Rosens v 66-78	1969	138	10 709	10 206	953	1 332	1 114	350	12 041	11 670	79 792	1969
Summa			292	22 146	21 180	956	1 858	1 602	694	24 004	23 475	163 956	
HOLMA (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING L 7-8													
Grensaxen 1	Snödroppsg 42-68, 82-86	1973	120	7 899	7 727	978	748	574		8 648	8 301	58 768	1973
Grensaxen 2	Snödroppsg 70-80	1974	90	7 242	6 931	957	1 837	1 203		9 079	8 134	57 902	1979
	Påskliljeg 19-41												
Holma 2	Påskliljeg 1-5	1974/91	101	6 746	6 792	1 007	485	459		7 230	7 251	51 461	1974
	Snödroppsg 34-40												
Holma 3	Snödroppsg 14-32	1974/91	93	6 393	6 242	976	612	663		7 006	6 905	48 144	1974
Holma 4	Snödroppsg 4-12	1974/91	108	6 913	6 795	983				6 913	6 795	49 800	1974
Häcksaxen 1	Snödroppsg 21-43	1973	72	5 794	5 517	952				5 794	5 517	40 800	1973
Lövräfsan 1	Snödroppsg 3-19	1973	105	7 114	6 982	981				7 114	6 982	51 200	1973
Skyffeljärnet 2	Hyacintg 14-40	1973	94	6 632	7 420	1 119	995	925		7 627	8 346	55 548	1973
Skyffeljärnet 3	Hyacintg 4-12	1973	120	7 190	7 102	988				7 190	7 102	52 400	1973
Stångsågen 1 / Röjsaxen 1	Hyacintg 2	1973					751	483		751	483	2 432	1973
Vattenkannan 2	Hyacintg 42-54, 56-64	1972/93	102	6 348	6 581	1 037	689	665		7 037	7 247	51 168	1982
Vattenkannan 3	Hyacintg 66-80	1972	42	2 961	2 867	968	163	49		3 124	2 916	21 174	1972
Summa			1 047	71 232	70 956	996	6 280	5 021		77 512	75 977	540 797	
HÄSTHAGEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING M 4													
Prinsen 6	Erik Dahlbergsg 18		17	1 452	1 866	1 285	75	77		1 527	1 943	17 392	1930
Summa			17	1 452	1 866	1 285	75	77		1 527	1 943	17 392	
JOHANNESLUST (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING R 3													
Bergkristallen 23	Revingehedsg 4-64	1986	27	2 616	2 719	1 039			17	2 616	2 735	30 678	1986
Summa			27	2 616	2 719	1 039			17	2 616	2 735	30 678	
KATRINELUND (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING P 3-4													
Katrinelund garage	Ö Farmv	1961							245		245		
Katrinelund 11	Eriksdalsg 9	1961	80	4 826	5 039	1 044			100	4 826	5 140	38 800	1961
Katrinelund 15	Ö Farmv 6	1961	79	4 674	4 825	1 032			63	4 674	4 887	37 400	1961
Katrinelund 16	Katrinelundsg 4	1961	85	4 814	5 199	1 080	110	61	107	4 924	5 367	40 800	1961
Katrinelund 17	Katrinelundsg 6	1961	82	4 986	5 422	1 088	81	36	57	5 067	5 516	42 200	1961
Katrinelund 18	Katrinelundsg 8	1961	89	5 072	5 385	1 062			60	5 072	5 444	42 400	1961
Rönnen 3	Rönnblomsg 11	1978/02	487	12 546	20 094	1 602	1 900	2 461	23	14 446	22 577	185 183	2002
Rönnen 4	Rönnblomsg 1-5	2004	87	5 528	6 626	1 199			117	5 528	6 743	61 400	2004
Summa			989	42 445	52 590	1 239	2 091	2 558	771	44 535	55 919	448 183	
KIRSEBERGSSTADEN (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING Q 2-3													
Kirsebergstornet 4, 11	Högamölleg 2-6	1978	35	2 791	2 802	1 004	1 626	1 551	166	4 417	4 519	31 878	1979
	Vattenverksv 3												
Kroken 4	S Bulltoftav 58	1930/79	11	837	727	869				837	727	6 273	1978
Ryggen 17	Musketörg 9-13	1953	56	3 404	3 792	1 114	271	156	130	3 675	4 078	33 864	53/75
	S Bulltoftav 50												
Ryggen 8	S Bulltoftav 52	1932/75	9	453	449	992				453	449	[7] Ryggen 17	
Värjan 7	Solg 19	1920/75	7	360	363	1 009				360	363	2 805	1944
Summa			118	7 845	8 133	1 037	1 897	1 707	296	9 741	10 136	74 820	
KROKSBÄCK (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING K 7													
Mellanbäck 1	Sörbäcksg 1-59	1968	197	15 177	14 003	923	1 685	1 078	806	16 862	15 887	109 030	1968
Norrbäck 3	Norrbäcksg 2-42	1967/82	276	25 562	22 516	881	3 410	3 281	787	28 972	26 584	189 160	1975
Sörbäck 1	Sörbäcksg 24-44	1968/82	165	13 121	11 911	908	802	691	775	13 923	13 377	98 293	1978
Sörbäck 2	Sörbäcksg 2-22	1968/81	128	11 922	10 489	880	1 701	1 701		13 623	12 189	87 919	1970
Sörbäck 3	Hyllievångsv 5-33	1968	90	6 561	6 359	969	364	159		6 925	6 518	46 732	1968
Summa			856	72 344	65 278	902	7 962	6 910	2 368	80 305	74 555	531 134	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år[1]	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra [2, 3] tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2[4] kvm	Lokaler årshyra[5] tkr	Bilplatser årshyra[5] tkr	Total yta kvm	Total årshyra[6] tkr	Tax. värde tkr	Värdeår
KRONBORG (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING L 5													
Hälsingör 8	Kronborgsv 8	1960	42	3 639	3 802	1 045	1 151	971	196	4 790	4 968	56 737	1960
Kronborg 8	Köpenhamnsv 6	1953	53	3 106	3 735	1 203	1 125	1 401	187	4 231	5 323	55 346	1953
Kronborg 9	Köpenhamnsv 2-4	1964	97	6 796	7 592	1 117	1 421	1 704	356	8 216	9 652	112 645	1964
Roskilde 2	Kronborgsv 10	1948/87	38	3 208	3 587	1 118	236	231		3 444	3 818	46 555	1968
Summa			230	16 748	18 715	1 117	3 932	4 307	739	20 681	23 761	271 283	
KULLADAL (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING L-M 7													
Barberaren 6	Cederg 7	1952	20	915	1 199	1 311	395	317		1 310	1 516	9 100	1952
Fosiedalsgården	Södertorpsv 3-141	1981	68	7 664	7 968	1 040	80	46		7 744	8 014	72 730	1981
Summa			88	8 579	9 167	1 069	475	363		9 054	9 530	81 830	
KVARNBY (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING T 6													
Piggtisteln 1	Småfolksg 53-59	1994	4	490	349	712				490	349	4 445	1994
Spåtisteln 2	Pysslingg 9-15	1993	36	2 949	2 098	711	503	696		3 452	2 794	20 570	1993
	Småfolksg 22-38												
Vägtisteln 1	Småfolksg 1-51	1993	56	4 786	3 421	715				4 786	3 421	38 800	1993
Summa			96	8 225	5 868	713	503	696		8 728	6 564	63 815	
KÄGLINGE (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING (INFÄLLD)													
Tingdamms-grinden 2	Emil Göranssons v 97-185	1983	40	3 903	3 760	963			13	3 903	3 773	[7] Tingd. ängen 2	
Tingdammsängen 2	Hans Winbergs v 6-100	1983	44	4 230	4 109	972	130	70	13	4 359	4 192	64 426	1983
Summa			84	8 132	7 869	968	130	70	26	8 262	7 965	64 426	
LIMHAMNS HAMNOMRÅDE (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING F-G 4-5													
Sundholmen 2	Sundholmsg 21-33	2011	74	5 776	9 714	1 682	128		623	5 904	10 337	126 763	2012
Summa			74	5 776	9 714	1 682	128		623	5 904	10 337	126 763	
LINDEBORG (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING M 10													
Estraden 5	Henrik Menanders v 32-60	1986	75	7 263	6 673	919	184	144	365	7 447	7 182	52 400	1986
Summa			75	7 263	6 673	919	184	144	365	7 447	7 182	52 400	
LORENSBORG (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING K-L - 6													
Lorensborg 3	Hallingsg 3	1958	314	19 956	23 137	1 159	1 833	1 829	581	21 789	25 547	230 149	1958
	Lorensborgsg 4												
Nytorp 1	Hallingsg 6	1959	324	21 263	23 706	1 115	3 525	2 246	437	24 788	26 389	241 435	1959
	Vendelsfridsg 5												
	Lorensborgsg 8												
Nytorp 2	Hallingsg 2-4	1958	141	9 507	10 383	1 092			182	9 507	10 565	99 000	1958
	Vendelsfridsg 1-3												
Vendelsfrid 2	Dammfriv 58	1957	187	12 289	13 766	1 120	1 093	356	99	13 382	14 221	133 424	1957
	Hallingsg 8												
	Lorensborgsg 11												
	Vendelsfridsg 11												
Vendelsfrid 4	Dammfriv 63	1958	105	6 398	7 377	1 153	232	258	40	6 630	7 675	69 830	1958
Vendelsfrid 5	Vendelsfridsg 12	1959	210	12 610	14 386	1 141	876	741	388	13 485	15 515	140 891	1959
Vendelsfrid 6	Stadiong 61	1960	105	6 305	7 309	1 159	480	561	51	6 785	7 922	72 173	1960
Vendelsfrid 7	Lorensborgsg 13	1959	196	11 747	13 309	1 133	1 644	1 220	119	13 391	14 648	132 619	1959
	Stadiong 57-59												
	Vendelsfridsg 10												
Summa			1 582	100 075	113 372	1 133	9 682	7 213	1 898	109 757	122 483	1 119 521	
LUGNET (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING N 3-4													
Brita 1	Amiralsg 1	1877/78	9	1 142	1 155	1 012	337	539		1 479	1 694	18 597	1978
	Drottningg 24												
Katten 17	Storg 4-18	1979	143	10 848	12 519	1 154	667	760	964	11 515	14 243	167 920	1979
	Lugna g 40-46												
Summa			152	11 990	13 674	1 140	1 004	1 299	964	12 994	15 937	186 517	
LÖNNGÅRDEN (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING P 6													
Häcken 1	Uddeholmsg 27	1953/92	44	2 077	2 184	1 051				2 077	2 184	18 072	1992
	N Grängesbergsg 34												
Häcken 2	Lönng 62	1953/92	194	9 440	11 628	1 232	1 307	931	51	10 747	12 611	86 841	1953
	Uddeholsmsg 29												
Summa			238	11 517	13 812	1 199	1 307	931	51	12 824	14 794	104 913	
MELLANHEDEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING K 5													
Fagotten 1	John Ericssons v 84-88	1953	142	8 080	9 713	1 202	641	555	92	8 721	10 360	120 821	1953
	Bellevuev 27												
	Övedsg 1-5												
Flöjten 1	Övedsg 2-6	1952	155	9 316	10 632	1 141	1 016	557	253	10 332	11 441	137 941	1952
	Bellevuev 29												
	Börringeg 1-5												
Violinen 1	Börringeg 2-6	1952	204	11 148	13 001	1 166	707	384	416	11 855	13 801	165 642	1953
	Bellevuev 31												
	Skabersjög 6-10												
Summa			501	28 544	33 345	1 168	2 364	1 496	761	30 909	35 602	424 404	

FASTIGHETSBESTÅND Listan avser ägda fastigheter per 2014-01-01

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år[1]	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra [2, 3] tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2[4] kvm	Lokaler årshyra[5] tkr	Bilplatser årshyra[5] tkr	Total yta kvm	Total årshyra[6] tkr	Tax. värde tkr	Värdeår
MÖLLEVÅNGEN (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING N-O 5													
Drivan 13	Falsterbog 28	1935/75	34	1 644	1 918	1 166	57	59		1 701	1 976	16 889	1975
	Kristianstadsg 26												
Hagen 1	Bergsg 32		13	1 023	1 092	1 067	401	750		1 424	1 842	12 735	1978
	Möllevångstorget 1												
Hagen 2	Bergsg 34	1929/84	15	983	1 251	1 272	381	530		1 364	1 781	14 434	1984
	Sofielundsv 2												
Hagen 8	Sofielundsv 4-6		26	1 812	2 416	1 333	277	409	108	2 089	2 932	25 839	1984
Idet 4	Ystadsg 15	1907/70	23	1 010	1 259	1 247	251	201		1 261	1 460	11 562	1969
Idet 5	S Parkg 37	1906/69	31	1 487	1 736	1 168	553	509		2 040	2 245	16 678	1969
	Ystadsg 17												
Idet 8	Sofielundsv 14	1985	20	1 223	1 442	1 179				1 223	1 442	14 168	1986
Kastanjen 3	Almbacksg 18	1906/77	38	2 643	2 909	1 101	489	581		3 132	3 490	29 621	1977
	Amiralsg 31												
	Helsingborgsg 1												
Kastanjen 5	Almbacksg 14	1935	23	1 580	1 943	1 230				1 580	1 943	18 545	1986
Kastanjen 6	Almbacksg 12	1929	20	1 861	2 203	1 184	270	439		2 131	2 643	23 548	1986
	Bergsg 4												
Källan 7	S Parkg 31	1935	30	1 514	2 023	1 336	347	331		1 861	2 354	18 973	1935
	Simrishamnsg 20												
Lagern 10	Almbacksg 13	1980	42	3 562	3 880	1 089	66	17		3 628	3 897	35 600	1980
Lodet 1	Möllevångsg 43	1950	27	1 605	1 873	1 167				1 605	1 873	16 413	1975
	Ängelholmsg 8												
Lodet 2	Möllevångsg 45	1930/80	8	700	735	1 050				700	735	6 799	1980
Länken 1-2	Möllevångsg 49-51	1930/78	26	2 128	2 214	1 041	143	80		2 270	2 294	20 496	1978
Länken 4	Kristianstadsg 22	1907/75	20	1 376	1 605	1 166	285	313		1 661	1 918	16 076	1975
Skrået 1	Falkenbergsg 10	1939/88	26	2 066	2 167	1 049	197	224		2 263	2 392	21 684	1988
	Ystadsg 27												
Summa			422	28 216	32 666	1 158	3 716	4 442	108	31 932	37 216	320 060	
NORRA SOFIELUND (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING O 5													
Aftonen 3	Brobyg 7	1938/75	34	1 589	1 707	1 074	59	57		1 648	1 764	13 057	1948
	Hörbyg 8												
Drömmen 11	Brobyg 14	1936/79	27	1 880	1 770	941	196	114		2 076	1 884	14 639	1950
	Lantmannag 7												
Vakten 2	Sofielundsv 44	1930/78	15	1 198	1 138	950				1 198	1 138	9 496	1978
Summa			76	4 667	4 615	989	255	172		4 922	4 786	37 192	
NYDALA (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING O 7-8													
Adjunkten 1	Adjunktsg 3-4	1963	359	24 199	23 950	990	2 971	2 162	846	27 169	26 959	183 010	1963
	Eriksfältsg 65-67												
	Lektorsg 4-6												
	Nydalatorget 1												
Magistern 4	Eriksfältsgatan 73	1962	196	12 109	12 320	1 017	1 208	937	644	13 317	13 900	91 768	1962
Magistern 5	Eriksfältsg 71	1962	184	11 432	12 048	1 054	4 428	3 568		15 860	15 616	97 106	1962
	Nydalatorget 2-4												
Magistern 6	Eriksfältsg 79	1962	192	12 310	12 419	1 009	230	101	218	12 539	12 738	89 430	1962
Summa			931	60 049	60 736	1 011	8 837	6 769	1 708	68 885	69 213	461 314	
OXIE KYRKBY (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING (INFÄLLD)													
Pantografen 30	Oshögav 60-64	1972	56	3 858	4 014	1 040			10	3 858	4 024	27 600	1972
Planimetern 1	Oshögav 86-90	1972	56	3 858	4 084	1 059	341	150		4 199	4 235	28 573	1972
Summa			112	7 716	8 098	1 050	341	150	10	8 057	8 258	56 173	
PERSBORG (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING P 6													
Persborg 12	Persborgsg 3-15	1955/86	539	35 437	37 555	1 060	2 949	1 939	622	38 386	40 116	293 245	1989
	Viborgsg 1-3												
	Sveaborgsg 1-3												
	Olofsborgsg 1-3												
Persborg 13	Persborgsg 17-19	1955	196	11 879	12 911	1 087	2 472	1 901	25	14 351	14 837	106 903	1993
	V Kattarpsv 6-10												
Solrosen 3	Persborgstorget 1-2	1956/92	63	3 654	3 778	1 034	3 274	2 366		6 928	6 144	40 367	1992
	V Kattarpsv 4												
Summa			798	50 970	54 244	1 064	8 695	6 205	648	59 665	61 097	440 515	
RIBERSBORG (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING L 4													
Askim 4	Carl Hillsg 6	1942/87	14	947	1 143	1 207			96	947	1 239	15 165	1987
Erikstorp 4	Erikstorpsg 6	1955	23	1 332	1 619	1 215	33	40		1 365	1 659	19 992	1955
Fräkne 8	Regementsg 17	1954	71	4 787	5 406	1 129	1 261	1 422	88	6 047	6 916	75 833	1954
	Erikstorpsg 14												
	Nils Forsbergs plats 2												
Summa			108	7 066	8 168	1 156	1 294	1 462	184	8 360	9 814	110 990	
RISEBERGA (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING S 4													
Draken 8	Carl Flormansg 1-5, 4-6	2011	80	6 162	8 999	1 460			151	6 162	9 150	75 400	2011
Summa			80	6 162	8 999	1 460			151	6 162	9 150	75 400	
ROSENVÅNG (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING I 6													
Lingonet 19, 21, 22, 24	Gunnarstorpsg 2-30	1943/82	4	216	262	1 214				216	262	6 966	1943
Summa			4	216	262	1 214				216	262	6 966	
ROSTORP (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING Q 2													
Rostorp 13	Lundav 57	1937/86	23	1 359	1 560	1 148				1 359	1 560	24 400	1986
Rostorp 14	Lundav 59	1938/86	16	1 387	1 380	995	47	18		1 434	1 398	[7] Rostorp 13	
Summa			39	2 746	2 940	1 071	47	18		2 792	2 958	24 400	

RÅDMANSVÅNGEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING N 4-5													
Abboten 14	Rådmansg 11	1910/73	24	1 526	1 818	1 192	2 075	4 098		3 601	5 916	22 200	1959
	Sankt Johannesg 5												
	Sankt Johannesg 7 (Konsthallen)												
Falken 23	Föreningsg 8-10	1929	42	3 181	3 439	1 081	585	805		3 766	4 244	50 348	1992
	Mjölnareg 1-5												
	Spång 10												
Havsuttern 4	S Förstadsg 63	1902/11	18	1 420	2 142	1 508	360	654		1 780	2 796	30 161	2004
Havsuttern 8	Kapellg 12	1905/33	24	1 012	1 339	1 323	130	168		1 142	1 507	17 816	1993
Hjärpen 14	Möllevångsg 36	2006	83	5 230	7 399	1 415			345	5 230	7 744	98 145	2006
	S Skolg 26	2006											
Klostret 4	Ö Rönneholmsv 2	1908/94	24	2 721	3 069	1 128	1 193	1 984		3 914	5 053	53 286	1994
	Rådmansg 1												
Lekatten 1	Slöjdg 2	1929	12	1 170	1 348	1 152	295	543		1 465	1 891	19 935	1979
	S Förstadsg 93												
Lekatten 2	Slöjdg 4	1929	13	878	1 045	1 190				878	1 045	13 211	1986
Lekatten 3	Slöjdg 6	1929	15	999	1 188	1 189				999	1 188	14 565	29/87
Monbijou 19	Bergsg 23	1993	28	2 537	2 797	1 102	295	417	143	2 832	3 357	40 851	1993
	Monbijoug 8												
Monbijou 20 (Bo-100)	Monbijoug 6	1991	39	3 515	2 375	676			130	3 515	2 505	39 903	1991
Rapphönan 10	Almbacksg 8-10	1905/75	22	1 497	1 686	1 126	339	382		1 836	2 068	23 257	1960
	Bergsg 11												
Rapphönan 11	Bergsg 9	1906/84	8	844	855	1 013	215	265		1 059	1 120	13 450	1986
Summa			352	26 530	30 499	1 150	5 487	9 316	618	32 016	40 433	437 128	
RÖNNEHOLM (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING L 4													
Luggude 9	Fågelbacksg 21	1938	28	1 588	1 861	1 172				1 588	1 861	22 600	1938
	Mariedalsv 35												
Riga 9	Lundbergsg 7-9	1983	20	1 998	2 064	1 033	1 028	1 281	150	3 026	3 495	37 609	1983
Sigrid 11	Tärningholmsg 8	1906/82	7	637	654	1 027				637	654	8 543	1980
Summa			55	4 223	4 579	1 084	1 028	1 281	150	5 251	6 010	68 752	
RÖRSJÖSTADEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING N-O 3-4													
Flora 9	Amiralsg 10	1929/97	19	1 174	1 397	1 190	222	281		1 396	1 679	18 974	1979
Judith 5	Kornettsg 11		8	736	776	1 055	70	21		806	797	10 264	1979
Lea 10	Kornettsg 18	1900/77	16	1 182	1 310	1 109				1 182	1 310	16 800	1977
Lea 11	Kornettsg 16	1900/74	34	1 435	1 901	1 325				1 435	1 901	23 200	1973
Lea 2	Stenbocksg 15	1929/74	22	1 254	1 487	1 186				1 254	1 487	18 400	1974
Lea 3	Stenbocksg 17	1929/74	24	1 222	1 417	1 160	30	9		1 252	1 426	18 000	1974
Lea 4	Stenbocksg 19	1929/72	25	1 356	1 616	1 191	25	4		1 381	1 620	20 000	1972
Lea 6	Föreningsg 49	1910/84	23	1 647	1 988	1 207	540	467		2 187	2 456	27 392	1929
	Stenbocksg 23												
Lea 9	Kornettsg 20	1900/88	21	1 527	1 722	1 128				1 527	1 722	21 800	1979
Olga 11	Stureg 14	1903/79	11	975	1 067	1 094				975	1 067	13 600	1979
Olga 2	S:t Pauli Kyrkog 13	1910/80	10	1 086	1 135	1 045				1 086	1 135	15 000	1980
Summa			213	13 593	15 816	1 164	887	783		14 480	16 599	203 430	
SEGEVÅNG (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING R 1-2													
Trädkronan 1	Segeparksg 7-9	2012	29	2 240	3 244	1 448			68	2 240	3 312		
Trädstammen 1	Segeparksg 2-6	2012	46	3 509	5 092	1 451			108	3 509	5 199		
Ögonbrynet 2	Kronetorpsg 29	1960	192	12 635	12 665	1 002	316	109	387	12 952	13 161	91 425	1960
Ögonfransen 1	Segevångsg 1	1961	115	7 872	8 042	1 022	690	545	77	8 562	8 665	59 738	1961
Ögonlocket 1	Ö Fäladsg 2-10	1960	297	18 065	19 057	1 055	1 671	1 493	563	19 736	21 113	142 771	1960
	Kronetorpsg 40-42												
Ögonlocket 7	Kronetorpsg 78	1962	272	15 849	16 777	1 059	228	107	324	16 077	17 209	119 959	1962
Summa			951	60 169	64 877	1 078	2 906	2 254	1 527	63 075	68 658	413 893	
SIBBARP (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING F-G 6-8													
Blanklaxen 1	Möllerörsgränd 2-12	1985	18	1 730	1 984	1 147			9	1 730	1 993	27 863	1986
	Sibbarpsv 2-10												
Piggvaren 10	V Bernadottesg 10	1959/89	96	6 802	7 888	1 160	487	315	300	7 289	8 503	101 416	1969
Sillhajen 1	Hammars Parkv 13-31	2008	101	8 247	12 226	1 482	16	34		8 263	12 260	160 000	2009
Sillhajen 3	Hammars Parkv 1-3, 2-4	2010	60	4 571	6 626	1 450			132	4 571	6 758	86 800	2009
Slätrockan 1	Möllerörsg 10-30	1986	19	1 748	2 013	1 152	81	43		1 829	2 057	28 188	1986
	Sibbarpsv 12-16												
Sutaren 11	Polg 8	1959/89	71	4 798	5 607	1 169	387	243	174	5 185	6 025	71 668	1969
Summa			365	27 895	36 344	1 303	971	636	615	28 866	37 595	475 935	
SLUSSEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING O 2-3													
Axel 34	Porslinsg 1	1929/87	10	919	996	1 084	329	330		1 248	1 327	12 022	1987
	Ö Förstadsg 13												
Klas 7	Exercisg 6	1910/82	18	2 987	2 980	998	937	735		3 924	3 714	32 575	1930
	Ö Förstadsg 2												
Klas 8	Exercisg 4	1910/82	16	1 134	1 293	1 141	46	74	149	1 180	1517	12539	1930
Summa			44	5 040	5 270	1 046	1 312	1 139	149	6 352	6 558	57 136	
SOLBACKEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING K 5													
Lien 3 [8]	Vilebov 27		46	3 224	4 586	1 422			87	3 224	4 672	47 800	2010
Summa			46	3 224	4 586	1 422			87	3 224	4 672	47 800	

FASTIGHETSBESTÅND Listan avser ägda fastigheter per 2014-01-01

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år[1]	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra [2, 3] tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2[4] kvm	Lokaler årshyra[5] tkr	Bilplatser årshyra[5] tkr	Total yta kvm	Total årshyra[6] tkr	Tax. värde tkr	Värdeår
SÖDERVÄRN (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING N 6													
Ludvigsro 9	S Förstadsg 130	1958	21	1 284	1 351	1 052	506	288		1 790	1 638	14 696	1958
	Värmlandsg 6												
Södermanland 1	S Förstadsg 132	1969	40	1 441	1 864	1 294	349	327		1 790	2 191	17 449	1969
	Värmlandsg 5												
Summa			61	2 725	3 215	1 180	855	615		3 580	3 830	32 145	
SÖDRA SOFIELUND (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING N-O 6													
Fritz 1	Jespersg 17	1930/81	14	1 037	1 006	970	272	317		1 309	1 323	9 920	1981
	Sofiag 10												
Fritz 13	Jespersg 13	1954	53	3 068	3 204	1 044	116	58		3 184	3 263	24 400	1954
Fritz 4	Sofiag 4	1929/81	5	434	402	926				434	402	3 300	1979
Krönet 8	Jespersg 26-28	1938/86	40	2 915	2 912	999	58	93		2 973	3 005	39 845	86/87
	Lantmannag 57												
	Mogensg 1-3												
Krönet 9	Lantmannag 53-55	1930/87	23	1 852	1 758	949	38	43		1 890	1 802	[7] Krönet 8	
Närke 7	Dalslandsg 3	1934/80	10	791	774	978				791	774	6 538	1980
Senius 1	Sofiag 13	1929/84	15	1 018	1 038	1 019				1 018	1 038	8 291	1979
	Jespersg 19												
Senius 11	Köpmansg 8	1928/81	6	508	446	878				508	446	3 875	1981
Senius 12	Köpmansg 10	1930/83	6	587	489	832				587	489	4 186	1979
Senius 3	Sofiag 9	1929/81	5	363	367	1 013				363	367	3 142	1981
Senius 4	Sofiag 7	1929/81	5	363	335	925				363	335	2 912	1981
Seved 1	Brageg 27	1965	15	1 046	946	904	109	22		1 155	967	7 938	1965
	Sevedsg 14												
Seved 2	Rasmusg 1-2	1955	135	7 521	7 521	1 000	941	513	58	8 461	8 092	61 425	1954
	Brageg 23-25												
	Sevedsg 12												
Seved 3	Jespersg 2	1954	101	5 150	5 183	1 006	1 276	927	8	6 426	6 119	45 422	1954
	Rasmusg 3												
	Sevedsg 6-10												
Seved 4	Ystadv 30-32	1954	143	7 792	7 707	989	686	287	242	8 478	8 236	62 511	1954
	Jespersg 3												
Summa			576	34 444	34 089	990	3 496	2 261	308	37 940	36 658	283 705	
TÖRNROSEN (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING P 5-6													
Bennet 1	Bennets v 3-7	1963/87	318	22 232	20 476	921	1 236	875		23 467	21 351	151 690	1974
	Hårds v 2-6												
Bennet 2	Bennets v 9	1963/86	185	12 738	11 779	925	135	36	4	12 873	11 819	86 600	1974
	Hårds v 10-12												
Bennet 3	Bennets v 11-17	1963/86	170	12 271	11 233	915	3 348	2 375	450	15 619	14 058	93 769	1974
	Hårds v 14												
Cronman 1	Cronmans v 1-5	1964/85	233	16 021	14 512	906	478	146	11	16 499	14 669	109 592	1975
	Bennets v 6												
Cronman 2	Bennets v 8-10	1964/85	152	10 514	9 927	944	3 192	3 967	506	13 705	14 400	93 444	1987
	Cronmans v 9-11												
	V Kattarpsv 46												
Summa			1 058	73 775	67 927	921	8 389	7 399	971	82 163	76 296	535 095	
VÄRNHEM (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING O-P 3													
Enen 4	Celsiusg 15	1976/76	55	3 485	3 636	1 043	55	48		3 540	3 684	35 803	1960
	Bertrandsg 6												
Granen 13	Zenithg 9-11	1979	44	3 751	3 812	1 016	3 607	3 738	326	7 358	7 876	62 400	1979
	Grang 3-13												
Hugo 17	Föreningsg 85-87	1923/61	126	7 731	8 699	1 125	915	939		8 646	9 638	87 414	1950
	Värnhemstorget 7-11												
	Kungsg 58-60												
	Ehrensvärdsg 10-16												
Summa			225	14 967	16 147	1 079	4 577	4 725	326	19 544	21 198	185 617	
VÄSTRA HAMNEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING K-L 1-2													
Ankarspelet 23	Barometerg 56-78	2008	74	6 024	11 043	1 833	209	435	828	6 233	12 306	127 953	2008
Flaggskepparen 6 [8]	Flaggskeppsv 16-18	2009	68	5 422	8 688	1 602	118	229	632	5 540	9 548	104 426	2009
	Vimpelg 43-47												
Jungmannen 2	V Varvsgatan 5	2011	88	6 814	11 499	1 688	231	360		7 045	11 859	133 291	
Propellern 1	Salongsg 5-15	2001	29	2 668	4 671	1 751				2 668	4 671	50 600	2001
	Roderg 10-16												
Salongen 10	Sundspromenaden 17-27	2001	18	2 132	3 546	1 663	488	965	751	2 620	5 263	51 758	2001
	Salongsg 28-30												
Salongen 12	Sundspromenaden 5-13	2001	21	2 164	3 796	1 754	532	1 262		2 696	5 057	49 514	2001
	Salongsg 10-12												
Summa			298	25 223	43 243	1 714	1 578	3 250	2 211	26 801	48 704	517 542	
VÄSTRA SORGENFRI (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING N-O 4													
Alen 6	Bildesg 1	1929/83	17	1 502	1 452	967				1 502	1 452	14 333	1979
	Disponentg 14												
Avenboken 24	Kamrergatan 27		13	855	963	1 126				855	963	9 351	1975
Boken 30	Kamrerg 1-7	1982	74	5 156	5 867	1 138	759	473	318	5 915	6 658	61 335	1982
Sälgen 1-2	Sankt Knuts v 15	1938/81	38	2 998	3 008	1 003				2 998	3 008	30 400	1981
	Sorgenfriv 1-3												
	Mäster Henriksg 14												
Summa			142	10 511	11 290	1 074	759	473	318	11 270	12 081	115 419	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år[1]	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra [2, 3] tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2[4] kvm	Lokaler årshyra[5] tkr	Bilplatser årshyra[5] tkr	Total yta kvm	Total årshyra[6] tkr	Tax. värde tkr	Värdeår
ÖRTAGÅRDEN (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING Q 6													
Landskamreraren 1	Bennets v 19-33	1969	48	3 940	3 667	931	289	118		4 229	3 785	27 076	1969
Landskamreraren 6	V Kattarpsv 51-59	1969	45	3 318	3 107	937	680	435		3 998	3 542	25 257	1969
	Hårds v 16-22												
Landskamreraren 7	Bennets v 37-41, 45-49	1968/89	177	13 393	12 910	964	644	602	3	14 037	13 514	101 544	1978
Landskamreraren 8	Hårds v 26-34, 38-42	1968/88	124	10 963	9 929	906	388	385	561	11 351	10 875	76 503	1968
Landskanslisten 1	von Rosens v 1-29	1969/87	205	19 328	17 540	908	684	612	499	20 011	18 651	134 097	1969
Landskanslisten 2	Hårds v 44-66	1969/88	190	14 924	13 787	924	929	993	636	15 853	15 416	110 347	1979
Landskontoristen 1	von Rosens v 2-38	1969	129	10 236	9 632	941	4 439	5 032	725	14 675	15 389	93 072	1979
	Adlerfelts v 1-3												
Landssekreteraren 2	Bennets v 12-48	1969	172	13 750	12 913	939	1 610	1 659	737	15 360	15 309	96 519	1969
Länsassessorn 1	Hårds v 9-59	1968	178	13 992	12 116	866	1 123	452	523	15 115	13 090	92 723	1968
Länsnotarien 1	Hårds v 61-111	1969	176	13 992	12 160	869	1 097	317	605	15 089	13 082	94 072	1969
Summa			1 444	117 836	107 761	914	11 881	10 605	4 288	129 717	122 653	851 210	
ÖSTERVÄRN (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING P 3													
Svante 19	Ringg 1-5	1929/10	116	6 317	8 034	1 272	1 517	2 025		7 834	10 059	93 178	2010
	Lundav 2 - 6												1996/99
	Ö Förstadsg 60-62												1930
Svante 29	Lundav 8-14	2008	228	15 591	21 057	1 351	376	764	923	15 967	22 744	230 228	2008
	Fredsg 25-33												
	Ringg 7-15												
Yngve 1	Lundav 15	2008	10	1 591	1 752	1 101	269	304		1 860	2 056	21 547	2008
	Höstg 31												
Summa			354	23 499	30 843	1 313	2 162	3 093	923	25 662	34 858	344 953	
ÖSTRA SKRÄVLINGE (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING U 5													
Lejonhjärta 1	Lönnebergag 1-7	2011	36	2 844	4 138	1 455			70	2 844	4 207	34 200	2011
Lejonhjärta 3	Lönnebergag 17-25	2011	51	4 068	5 886	1 447	27	24	109	4 095	6 019	49 600	2011
Summa			87	6 912	10 023	1 450	27	24	179	6 939	10 226	83 800	
ÖSTRA SORGENFRI (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING O-P 4-5													
Degeln 6	Sorgenfriv 40-42	1974							235		235	1 084	1973
Hejaren 17	Torekovsg 1-3		50	3 685	3 639	987	1 138	564		4 823	4 203	35 038	1983
	Arildsg 2												
	Spånehusv 83												
Hängbjörken 1	Båstadsg 6	1963	36	2 307	2 164	938	59	18	163	2 366	2 345	18 213	1963
Linden 1	Nobelv 121	1938/82	32	2 524	2 412	956	71	32		2 595	2 444	39 733	75/79
Linden 2	Nobelv 119	1937/82	25	1 997	1 859	931	647	668		2 644	2 527	[7] Linden 1	
Sorgenfri 1	Båstadsg 4	1955	282	14 858	15 702	1 057	1 090	1 026	183	15 947	16 910	124 829	1955
	Sorgenfriv 27-35												
Sorgenfri 4	Sorgenfriv 37-39	1967	105	7 604	7 519	989	494	308	309	8 098	8 135	62 863	1967
	Ö Farmv 28												
Sorgenfri 5	Spånehusv 66	1972	91	6 974	6 865	984	433	226	381	7 407	7 472	60 403	1972
Styrkan 18	Bodekullsg 52	1949	24	1 437	1 565	1 089				1 437	1 565	11 632	1949
Vänligheten 3	Sorgenfriv 41	1967	68	5 069	5 096	1 005	144	41	163	5 213	5 300	41 314	1967
	Ö Farmv 28												
Vänligheten 4	Sorgenfriv 43-45	1973	128	8 856	9 260	1 046	374	230		9 230	9 490	74 548	1973
Summa			841	55 311	56 081	1 014	4 450	3 112	1 433	59 760	60 626	469 657	
Totalt MKB Fastighets AB			**22 700**	**1 542 506**	**1 673 330**	**1 085**	**156 726**	**141 729**	**36 814**	**1 699 232**	**1 851 873**	**16 012 315**	

FÖRVALTADE FASTIGHETER [9]

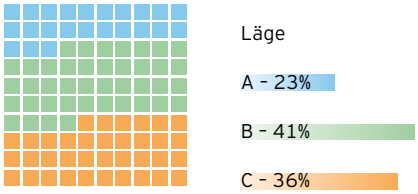
Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år[1]	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra [2, 3] tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2[4] kvm	Lokaler årshyra[5] tkr	Bilplatser årshyra[5] tkr	Total yta kvm	Total årshyra[6] tkr	Tax. värde tkr	Värdeår
FLENSBURG (B-LÄGE)													
Kuratorn B	Cronquists g 10		145	4 587	7 118	1 552				4 587	7 118		
Summa			145	4 587	7 118	1 552				4 587	7 118		
KATRINELUND (B-LÄGE)													
Rönnen 1	Rönnblomsg 6		141	3 189	5 848	1 834				3 189	5 848		
Summa			141	3 189	5 848	1 834				3 189	5 848		
SEGEVÅNG (B-LÄGE)													
Östra Sjukhuset A	Östra fäladsg 34-36		35	828	1 390	1 679				828	1 390		
Östra Sjukhuset B	Östra fäladsg 38		32	992	1 529	1 542				992	1 529		
Östra Sjukhuset C	Östra fäladsg 40		51	953	1 634	1 715				953	1 634		
Summa			118	2 773	4 553	1 642				2 773	4 553		
Totalt förvaltade fastigheter			**404**	**10 549**	**17 519**	**1 661**				**10 549**	**17 519**		
Totalt MKB:s fastighetsbestånd och förvaltade fastigheter			**23 104**	**1 553 055**	**1 690 850**	**1 089**	**156 726**	**141 729**	**36 814**	**1 709 781**	**1 869 392**		

1. Ombyggnad = genomgripande yttre och inre ombyggnad.
2. Bruksvärdeshyror inkl vakanta objekt, hyresnivå 2014-01-01.
3. Hyrorna avser bruksvärdeshyror. Boenderabatter som utgår på grund av de nya bruksvärderingarna (Malmömodellen) på för närvarande 1 640 tKr/mån redovisas ej. Rabatter på grund av självförvaltning och övriga hyresrabatter på totalt cirka 9 200 tkr redovisas ej.
4. Uthyrningsbar yta exkl garage och P-platser.
5. Kontrakterade hyror plus bedömda marknadshyror för vakanta objekt, hyresnivå 2014-01-01. I hyresbeloppet ingår även av MKB använda kontors- och verkstadslokaler motsvarande en beräknad marknadshyra på ca 16 100 tkr/år.
6. Total årshyra inkl garage och P-platser, hyresnivå 2014-01-01.
7. Fastigheterna är samtaxerade.
8. Fastigheterna innehas med tomträtt.
9. Fastigheterna består av studentlägenheter och ägs av Stadsfastigheter (Malmö Stad) samt förvaltas av MKB.

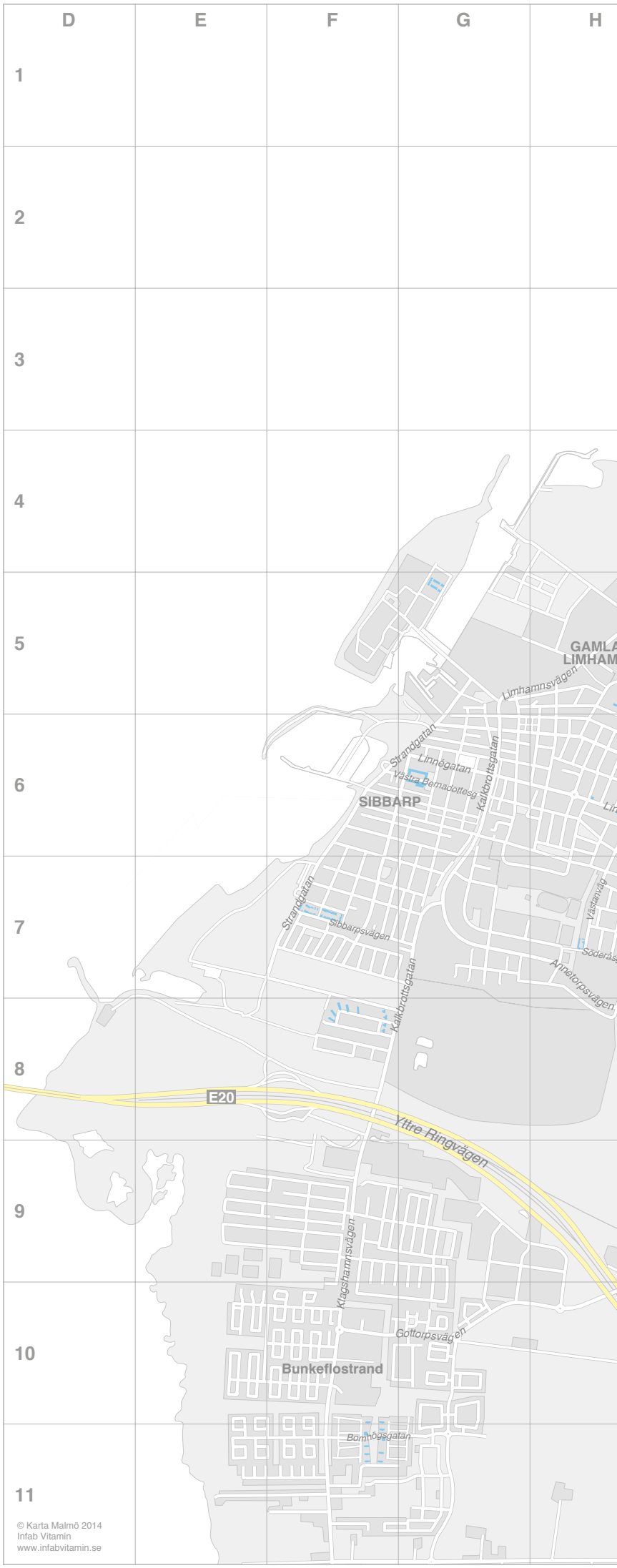
HÄR FINNS MKB:S FASTIGHETER

MKB:s fastighetsbestånd delas in i tre typer av områden, utifrån fastigheternas läge; A-läge, B-läge och C-läge.

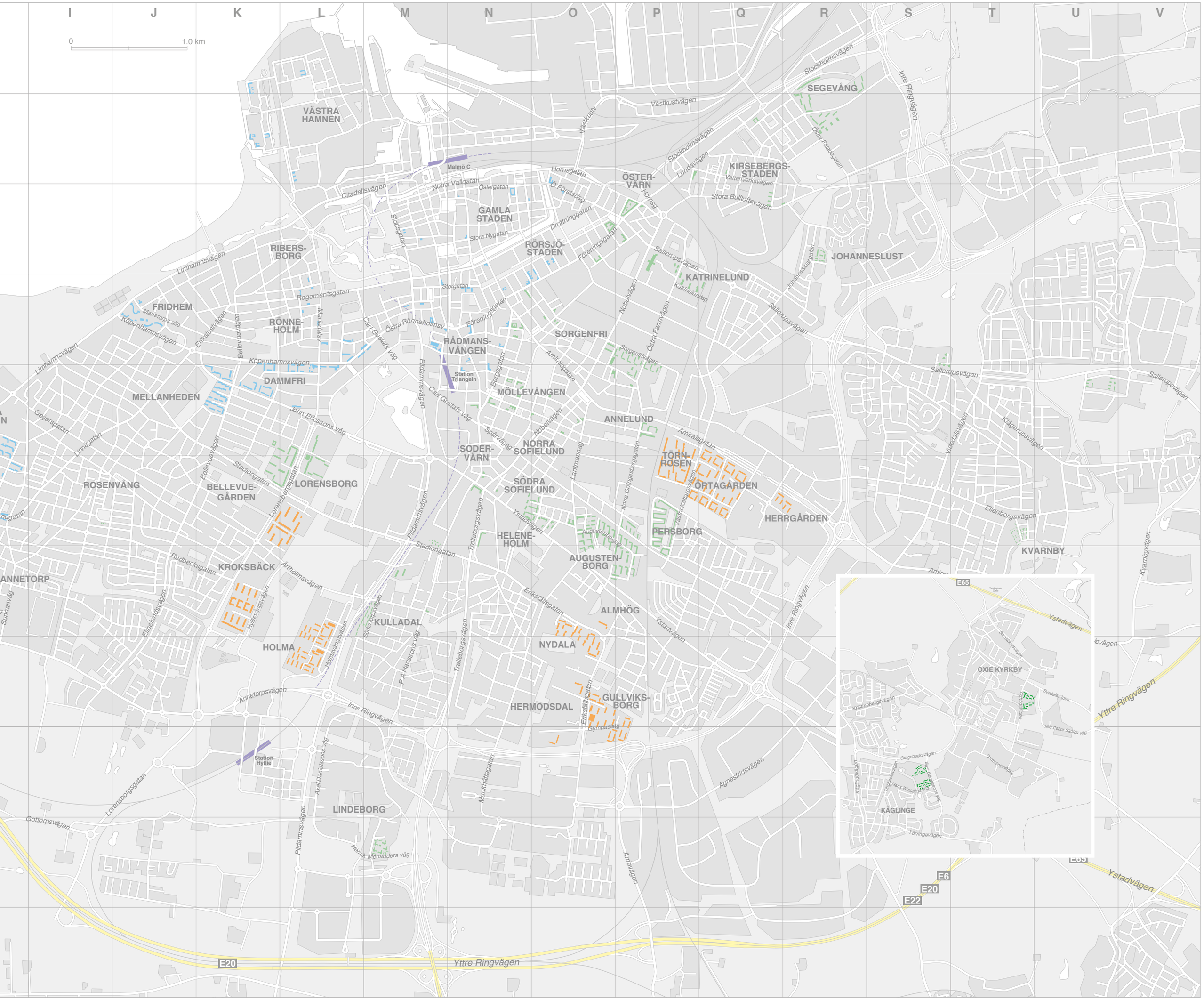
MKB:S LÄGESFÖRDELNING
(uthyrbar yta, bostäder och lokaler)



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



MKB i samarbete med Aspekta AB
Art Director: Ulf Petterson Design
Formgivning och original: Grafisk Form Anethe Palm
Infografik: Synbarligen
Illustrationer: KEDO Design
Foto: X-Ray Foto, Simon Klang, Gugge Zelander, MKB:s bildarkiv
Kartor: Infab Vitamin AB
Tryck: Holmbergs i Malmö AB
Mars 2014 1 500 exemplar



I
J
K
L
M
N
O
P
Q
R
S
T
U
V
0
1.0 km
VÄSTRA HAMNEN
SEGEVÅNG
Stockholmsvägen
Inre Ringvägen
Västkustvägen
Västkustv
Malmö C
Hornsgatan
Norra Vallgatan
Östergatan
Citadellsvägen
ÖSTER-VÄRN
Hornsg
Lundavägen
KIRSEBERGS-STADEN
Vattenverksvägen
Östra Fäladsgatan
Stora Bulltoftavägen
GAMLA STADEN
Drottninggatan
Stora Nygatan
Slottsgatan
RÖRSJÖ-STADEN
Föreningsgatan
Sallerupsvägen
JOHANNESLUST
Johannesluspgatan
KATRINELUND
Katrinelundsg
RIBERS-BORG
Limhamnsvägen
Storgatan
Regementsgatan
FRIDHEM
Marietorps allé
Köpenhamnsvägen
Erikslustvägen
Bellevuevägen
RÖNNE-HOLM
Mariedalsv
Carl Gustafs väg
Östra Rönneholmsv
Föreningsgatan
Nobelvägen
Östra Farmvägen
SORGENFRI
Sorgenfrivägen
RÅDMANS-VÅNGEN
Station Triangeln
Amiralsgatan
Bergsgatan
Pildammsvägen
Carl Gustafs väg
MÖLLEVÅNGEN
Köpenhamnsvägen
DAMMFRI
MELLANHEDEN
John Ericssons väg
Geljersgatan
Linnegatan
ANNELUND
Amiralsgatan
Spårvägsg
NORRA SOFIELUND
SÖDER-VÄRN
Lantmannag
TÖRN-ROSEN
Norra Grängesbergsgatan
Västra Kattarpsvägen
ÖRTAGÅRDEN
Videdalsvägen
Klägerupsvägen
Sallerupsvägen
ROSENVÅNG
BELLEVUE-GÅRDEN
Stadiongatan
LORENSBORG
Lorensbergsgatan
SÖDRA SOFIELUND
Ystadvägen
HERRGÅRDEN
Ellenborgsvägen
PERSBORG
HELENE-HOLM
Augustenborgsg
AUGUSTEN-BORG
KVARNBY
Kvarnbyvägen
Rudbecksgatan
KROKSBÄCK
Ärtholmsvägen
ANNETORP
Sunnanväg
Elinelundsvägen
Hyllievångsvägen
Erikslustvägen
Trelleborgsvägen
Stadiongatan
Erikfältsgatan
ALMHÖG
Ystadvägen
Inre Ringvägen
KULLADAL
Södertorpsvägen
HOLMA
Holmavångsvägen
P A Hanssons väg
NYDALA
Annetorpsvägen
Inre Ringvägen
HERMODSDAL
GULLVIKS-BORG
Gymnasistg
Station Hyllie
Axel Danielssons väg
Munkhättegatan
Agnesfridsvägen
Lorensborgsgatan
Gottorpsvägen
LINDEBORG
Pildammsvägen
Henrik Menanders väg
Arrievägen
E65
Ystadvägen
OXIE KYRKBY
Kristinebergsvägen
Svedalavägen
Nils Petter Sköldsväg
Galgebacksvägen
Käglingevägen
Hans Winbergs väg
KÄGLINGE
Törringevägen
Yttre Ringvägen
E6
E20
E22
E20
Yttre Ringvägen

VÅR HISTORIA

1946

Malmö Kommunala Bostadsaktiebolag bildas. Bolagets första byggprojekt var området Augustenborg, som fortfarande ingår i fastighetsbeståndet.

1994

MKB byter namn till MKB Fastighets AB.

MKB BYGGER

Augustenborg	1948-1952
Limhamn	1948-1951
Pildammsstaden	1950-1953
Mellanheden	1951-1953
Sorgenfri	1953-1955
Persborg	1954-1957
Lorensborg	1956-1959
Segevång	1959-1962
Nydala	1960-1963

1965

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

MKB BYGGER

Rosengård I, II, III	1962-1969
Gullviksborg	1964-1966
Kroksbäck	1966-1968
Lindängen	1970-1972
Teknikern	1971
Oxie	1972
Holma	1972-1974
Bellevuegården	1973-1976
Lugnet	1979
Fosiedalsgården	1981
Dammfri	1983

2000-TALET

MKB BYGGER

Västra hamnen	2000-2001,2007-2011
Potatisåkern II	2000-2001
Augustenborg, senior	2001- 2002
Rönnen, studenthus	2003-2004
Hjärpen	2005-2006
Haga	2005-2006
Svante	2007-2010
Hammars park	2007-2010
Bokaler	2008, 2009
Lien	2010
Törnrosen	2010
Draken	2010-2011
Gyllins trädgård	2010-2011
Fäladsmarken	2011-2012
Sundholmen	2011-2012

2006 MKB förvärvar 300 lägenheter i området Herrgården i Rosengård.

2007 Brand på Potatisåkern.
Sonny Modig efterträder Lars Birve som VD.

2008 MKB förvärvar nio fastigheter vid Möllevångstorget.

2009 Invigning av bokalerna Bennets bazaar i Rosengård.

2010 MKB startar MKB Student.

2011 Flera stora arkitekttävlingar: Törnrosen Tower, Europan 11.

2012 Förändringsinitiativet Forma framtiden startar.

2013 Första spadtaget för att skapa Holmastan tas vid Holma torg.

Terje Johansson efterträder Sonny Modig som VD.

Omfattande nyproduktion: cirka 650 lägenheter pågår vid årsskiftet 2013/2014.

"Drömbostaden" eller "Drömmen om en egen bostad"?

Kring detta reflekterar Susanna Dzamic, radiopratare och krönikör, i MKB Fastighets AB:s årsredovisning för 2013.

MKB är Malmös största bostadsbolag med 22 700 lägenheter. Ungefär var sjätte malmöbo bor hos oss. Det ställer stora krav på underhåll och renovering, men också på att utveckla Malmö genom att förtäta staden för att göra den tryggare och mer attraktiv.

En väl fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för Malmös tillväxt och välfärd.

Väkommen att läsa mer i vår årsredovisning om hur vi på MKB arbetar för att uppnå detta!

MKB FASTIGHETS AB
Box 50405, 202 14 Malmö
Adlerfelts väg 3
Telefon 040-31 33 00

www.mkbfastighet.se