



2026 Affärsplan



VD HAR ORDET

Vi fortsätter göra Malmö bättre



2026 är året då MKB tar nya steg i en tid av förändring och utmaningar. Med vår förmåga att navigera i ett osäkert omvärldsläge samtidigt som vi håller fast vid våra mål fortsätter vi utveckla Malmö.

Ekonomiskt inleddes 2025 med vissa tecken på stabilisering, men den globala osäkerheten satte snabbt sin prägel på både näringsliv och hushåll. Trots skiftningen står MKB stadigt. Med en tydlig strävan efter god balans mellan kundernas betalningsförmåga och bolagets långsiktiga konkurrenskraft fortsätter vi förvalta vårt bostadsbestånd och samtidigt investera i både nyproduktion och underhåll.

Vi ser alltså ett bostadsbehov i Malmö, en stad som fortsätter växa, även om befolkningsprognosen har skrivits ned de senaste åren. Efterfrågan på våra bostäder, både i befintligt bestånd och i nyproduktion är fortsatt hög och i dagsläget ser vi i princip inga vakanser. Samtidigt följer vi utvecklingen noga för att tidigt upptäcka eventuella förändringar.

Staden fortsätter att växa och vi är en av få aktörer som har fortsatt bygga nya bostäder under de senaste åren. Genom en kombination av konsekvent gnetande och en öppenhet för att tänka nytt lyckas vi hålla en hyresnivå i nyproduktionen som är 12-14 procent under Malmösnittet. Det kan motsvara en dryg tusenlapp i månaden för en nybyggd lägenhet på 70 kvadratmeter. Resultatet blir stor efterfrågan på vår nyproduktion. I vår nya fastighet i Nyhamnen där uthyrningen startade i oktober 2025 har vi hittills över 100 intresseanmälningar i snitt per lägenhet.

I utvecklingen av Malmö är miljö- och klimatfrågorna centrala. Minskade klimatutsläpp i byggandet är angeläget, men insatserna kan vara kostnadsdrivande och innebära målkonflikter. Vi arbetar därför aktivt med kravställning och nya arbetssätt, och vi samarbetar med branschen för att hitta nya material och metoder. De nya EU-direktiven kring hållbarhetsredovisning och energiprestanda ställer krav som vi anpassar oss till och rustar för. Vi investerar samtidigt i våra gröna utemiljöer vilket främjar biologisk mångfald och kan minska hälsoriskerna när effekterna av klimatförändringar blir allt tydligare.

En hållbar stad förutsätter trygga och trivsamma områden vilket även är grundläggande i vår verksamhet. Det huvudsakliga arbetet görs genom vår dagliga områdesförvaltning där vi också gör olika satsningar. Utöver lokala områdesstrategier med tillhörande handlingsplan för vart och ett av våra 29 bostadsområden har vi tagit fram MKB-metoden för att snabbare kunna utveckla de av våra bostadsområden som finns med på polisens lista över utsatta områden. Vi ser redan resultat, både i kundernas nöjdhet och rent affärsmässigt.

För att lyckas med vårt breda uppdrag är det viktigt att vi arbetar effektivt, bland annat med hjälp av digitalisering och AI-utveckling. Vi fortsätter att pröva och utvärdera olika lösningar för att effektivisera arbetssätt och skapa nytta för bolaget och våra kunder. Samtidigt är vi medvetna om att implementeringen måste ske med omsorg och med verksamhetens grunduppdrag i fokus. Frågor kring cybersäkerhet och beredskap blir allt viktigare, och vi arbetar nära Malmö stad för att utveckla arbetssätt och öka kunskapen inom området.

Att vi utvecklar våra arbetssätt handlar också om att skapa ett hållbart arbetsliv. Våra medarbetare är vår viktigaste resurs och vi vill verka för en balans mellan arbetsliv och vardag. Med högt medarbetarengagemang och hälsotal som ökar ser vi att vi är på rätt väg.

Det är tydligt för mig att MKB står starkt rustat inför 2026. Med det som grund fortsätter vi arbetet för att nå våra offensiva mål till 2030. Vår ambition är att vara en ledande fastighetsaktör i Sverige och varje steg vi tar mot målet påverkar inte bara våra kunder och MKB utan även Malmö. Jag ser fram emot att under året fortsätta utveckla MKB och göra vår stad ännu bättre.

Marie Thelander Dellhag, vd

Vår verksamhetsstyrning

Malmö stad styr MKB genom **särskilda ägardirektiv**, bolagsordning och genom att utse styrelserepresentanter i bolaget.

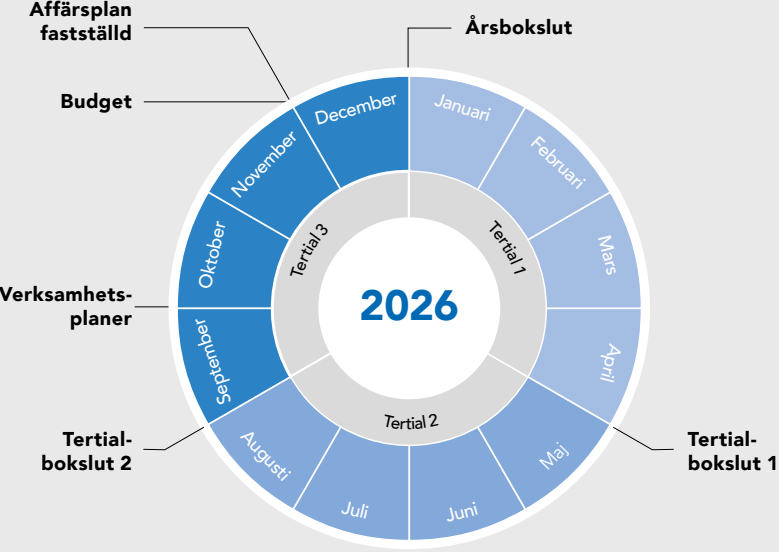
Vision, affärsidé och kärnvärden visar inriktningen på en övergripande nivå.

Strategiska mål, strategier och mål för 2030 styr verksamheten på mellanlång sikt.

Lokala områdesstrategier, som även innehåller handlingsplaner samt fastighetsstrategier för varje enskild fastighet, styr verksamheten på områdesnivå.

Affärsplan, etappmål och verksamhetsplaner styr hur verksamheten prioriterar på årlig basis för att på det mest effektiva sättet uppnå de strategiska målen.

Policyer, riktlinjer och andra styrdokument styr hur bolaget ska arbeta på vägen mot målen.



MKBs roll i staden

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

I kraft av sin storlek och sitt ägarförhållande har MKB ett särskilt ansvar för bostadsmarknaden i Malmö och bolaget är en betydelsefull aktör i ett av stadens viktigaste uppdrag, att ha en väl fungerande bostadsmarknad. MKB arbetar med olika stadsutvecklingsprojekt och producerar årligen en mängd nya bostäder. Idag bor en av sex Malmöbor hos MKB. Bolagets innehav utgör 32 procent av hyresrättsmarknaden och 15 procent av den totala bostadsmarknaden i Malmö.

Malmö stads kommunfullmäktigemål
I Malmö stads budget för 2026 lyfts mål och inriktningar för kommunen och dess verksamhet genom styrande kommun-

fullmäktigemål. Malmö stad framhåller i budgeten att MKB berörs av målområdena ”En stad med goda uppväxtvillkor för barn och unga”, ”Attraktiv stad för arbete och hållbar tillväxt.” ”Grön stad som leder klimatomställningen”, ”En mer jämlik stad” samt ”En god organisation”.

I modellen återges målområdena i Malmö stads budget för 2026 samt de kommunfullmäktigemål som MKB bidrar till och arbetar utifrån.

MKBs hållbarhetsrapportering
Införandet av hållbarhetsrapportering enligt EU-direktivet CSRD har pausats i väntan på en överenskommelse om ett enklare regelverk. Tills vidare gäller bestämmelserna i den svenska årsredovisningslagen.

Malmö Stadshus AB har ändå beslutat att ta fram en begränsad hållbarhetsrapport enligt CSRD för år 2025, genom vilken även MKB redovisar bolagets hållbarhetsarbete. Utöver detta tas en hållbarhetsrapport enligt befintligt regelverk fram.

Malmö stads verksamhetsinriktning

En stad med goda uppväxtvillkor för barn och unga

MKB har direkt påverkan och bidrar till följande fullmäktigemål:

» Arbeta för att ge barn och unga goda uppväxtvillkor.

Attraktiv stad för arbete och hållbar tillväxt

MKB har direkt påverkan och bidrar till följande fullmäktigemål:

» Arbeta för att stärka Malmös regionala och nationella roll som motor för tillväxt och sysselsättning.

Grön stad som leder klimatomställningen

MKB har direkt påverkan och bidrar till följande fullmäktigemål:

» Vara en föregångare när det gäller minskade utsläpp av växthusgaser och vara en klimatneutral stad 2030.
» Arbeta för ökad biologisk mångfald och ett ökat utbud av gröna miljöer i Malmö.
» Arbeta för en långsiktig hållbar elförsörjning samt ökad energieffektivisering.

En mer jämlik stad

MKB har direkt påverkan och bidrar till följande fullmäktigemål:

» Arbeta för att staden ska bli fri från segregation.
» Arbeta för stärkt delaktighet och ökad social sammanhållning genom lokal utveckling samt goda och tillgängliga livsmiljöer i hela staden.
» Stärka det förebyggande arbetet och minska brottsligheten.

En god organisation

MKB har direkt påverkan och bidrar till följande fullmäktigemål:

» Vara en attraktiv och inkluderande arbetsgivare genom att säkerställa en god arbetsmiljö och trygga anställningar.

» Arbeta för en god kompetensförsörjning.

» Leverera en god och likvärdig service.

Malmö – vår marknad

Ambitiösa krav på hållbarhet styr utvecklingen mot en grönare och socialt mer hållbar stad. Samtidigt minskar bostadsbyggandet i Malmö.

Demografin skiftar i en växande stad
Malmö fortsätter växa och under de kommande åren väntas en allt större andel av Skånes befolkningstillväxt ske just i Malmö. Under 2024 ökade befolkningen med drygt 3 500 personer till 365 644 personer och 2035 väntas nästan 400 000 personer bo i staden. Behoven på bostadsmarknaden påverkas av att befolkningen blir allt äldre och allt friskare, samtidigt som färre barn föds. Staden förutspår 21 000 nya hushåll till 2035 och av dessa kommer drygt hälften vara ensamhushåll. Gruppen 66–79-åringar väntas bli nästan 6 000 fler de närmaste tio åren. Malmöborna över 80 år väntas vara nästan 5 000 fler – en ökning med 32 procent. Ökad medellivslängd och bättre hälsa ställer krav på fler seniorbostäder, men också på nya typer av boenden anpassade för äldre med många år kvar i livet.

Långsam ekonomisk återhämtning
Under 2025 har vissa tecken på återhämtning syns samtidigt som ett osäkert omvärldsläge fortsatt har satt sin prägel på den ekonomiska utvecklingen. Räntan sänktes fyra gånger och reallöneökningarna från 2024 höll i sig. Finansinspektionen pekar däremot på att återhämtningen tar tid – först 2027 väntas köpkraften vara tillbaka på nivåerna från 2022. Skälen till detta är det oroliga omvärldsläget och en befolkning som inte fullt ut tror på att bättre tider väntar och därför hellre sparar än spenderar.

Finanspolitiska verktyg för att stötta hushållen, som höjt bostadsbidrag, tillfälligt sänkt matmoms och jobbskatteavdrag, har under 2024 och 2025 presenterats för att skynda på återhämtningen.

Fortsatt efterfrågan på bostadsmarknaden
Hyresmarknaden i Malmö står förhållandevis stark, med vissa vakanser i de högsta prissegmenten. Inom MKB syns i princip inga vakanser varken i befintligt bestånd eller nyproduktion. Trots att befolkningstillväxten skrivits ned något förväntas bostadsbehovet vara drygt 1 900 bostäder per år fram till 2035, drivet främst av en fortsatt inflyttning av unga. Enligt nuvarande prognoser från Malmö stad väntas strax över 1 000 bostäder färdigställas 2026 och cirka 750 nya bostäder per år 2027 och 2028. Av Malmös områden är det Hyllievång och Västra Hamnen som bidrar starkast till Malmös befolkningstillväxt – med nästan en tredjedel av ökningen fram till 2030. Byggbranschen och allmännyttan arbetar fortsatt med att minska klimatpåverkan från nyproduktion och att anpassa förvaltningen till energieffektivitetsdirektivet. Förenklade regler för renovering och ombyggnation ger byggsektorn fler alternativ till att bygga nytt. Branschen präglas även av stadens klimatambitioner, där Malmö ligger i framkant i omställningen till ett samhälle som främjar klimatneutralitet, återbruk och effektivt nyttjande av ekosystemtjänster.

Malmös befolkning 2024 samt prognos till 2035

År	Befolkning
1995-2024	365 644
Prognos 2025-2035	395 094

Källa: Malmö stad

Genomsnittlig kötid 2024

Ort	Medel
Malmö stad (Boplatz Syd)	3,2 år
Göteborgs Stad (Boplatz Väst)	6,9 år
Stockholms stad (Bostadsförmedlingen)	11,6 år

En bakgrund till de relativt låga kötiderna i Malmö kan vara de senaste årens höga nyproduktionstakt.

MKBs nyproduktion

År	Nyproduktion
2026	443 st
2027	410 st
2028	317 st

De kommande tre åren planerar MKB tillföra i snitt 390 bostäder per år.

Ökningar inom taxebundna kostnader som VA och fjärrvärme är fortsatt kostnadsdrivande. Indexet bygger på prisutvecklingen mätt i kr/kvm inklusive moms.

Vattentaxa - Malmö

År	Index
2022	100
2023	125
2024	143
2025	152
2026	169

Fjärrvärme pris - Malmö

År	Index
2022	100
2023	115
2024	116
2025	123
2026	131

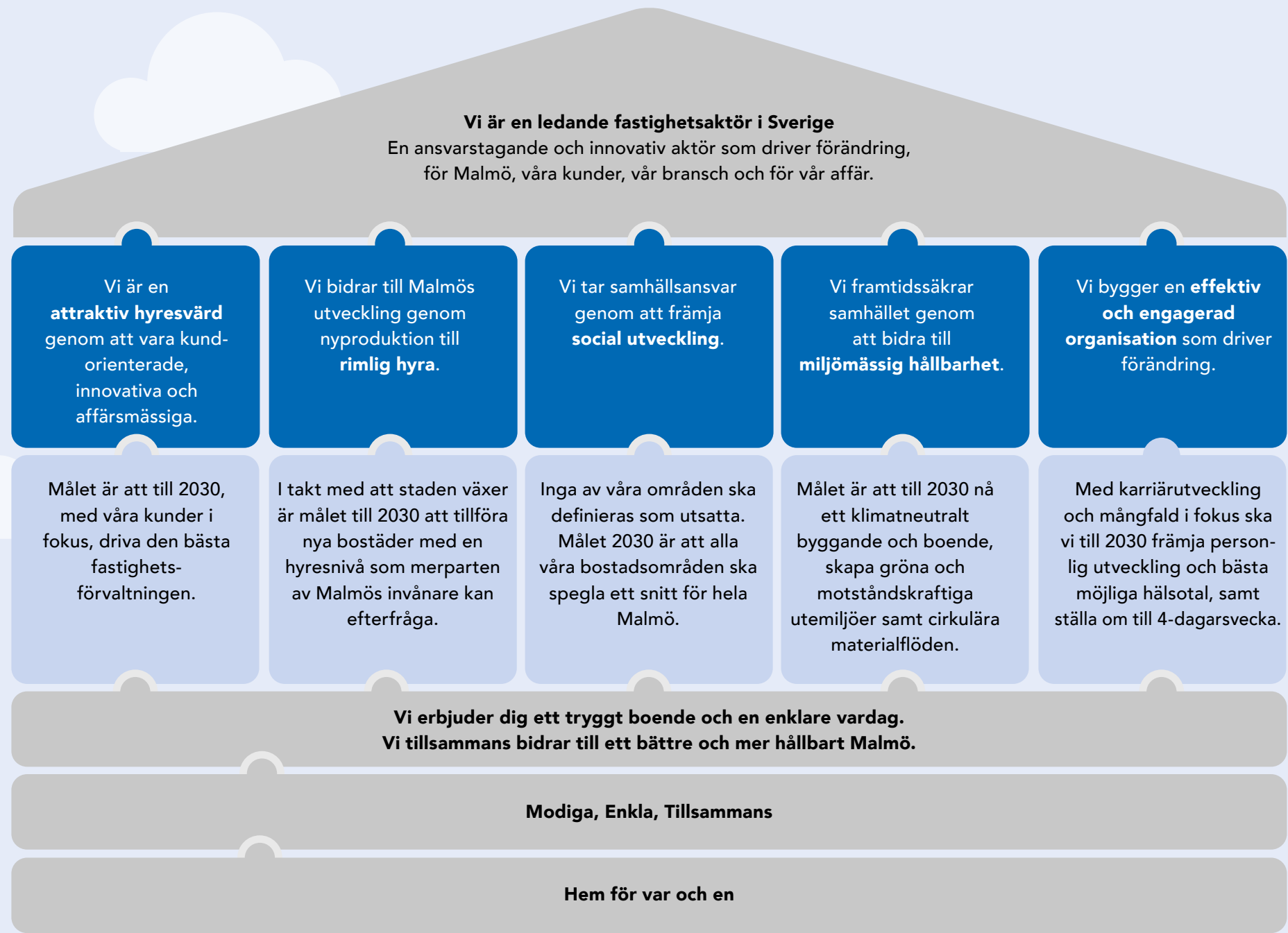
Källa: Nils Holgersson-rapporten

4 MKB Fastighets AB | Affärsplan 2026

MKB Fastighets AB | Affärsplan 2026 5

Strategiska mål 2030

MKB arbetar med strategier och strategiska mål med sikte på 2030. Med det övergripande målet att vara en ledande fastighetsaktör i Sverige arbetar bolaget enligt fem olika strategier för att möta framtidens krav.



Etappmål 2026

Våra etappmål 2026 fokuserar på att utveckla bolaget och stärka den positiva utvecklingen av kundnöjdheten och därmed förbättra kundupplevelsen ytterligare. Nytt för i år är att ansvaret för respektive etappmål är tydliggjort. Samtidigt är det uttalat att alla avdelningar och medarbetare ska bidra med sin kompetens vid behov. Tre av etappmålen bygger vidare på erfarenheter sprungna ur 2025 års etappmål avseende vänkontor.

Nöjdast kunder vintertid

Vi ska bibehålla hög kundnöjdhet med inomhustemperaturen vintertid och samtidigt minska energianvändningen med två procent.

Topp fem i serviceindex

Vi ska fortsätta stärka kundernas serviceupplevelse till toppklass.

Bästa uthyrningsprocessen

Vi ska förbättra den interna uthyrningsprocessen så att genomsnittstiden för uthyrning sjunker till 30 dagar för att minska vår affärsrisk.

Underhåll som ökar kundnöjdheten

Vi ska se över underhållsprocessen samt utveckla metoder för att följa kundupplevelsen och kunna arbeta med ständiga förbättringar så att alla våra underhållsprojekt bidrar till ökad kundnöjdhet.

Snabbspår för tryggare fastigheter

Vi ska ta fram ett snabbspår (en rutin inklusive aktiviteter) som snabbt kan sättas in om oro uppstår i en fastighet.

Välkommen hem – ett gott första intryck

Vi ska genomlysa alla entréer för att skapa ett inbjudande utseende i linje med vår helt, rent och snyggt-standard samt se över hur vi kan förenkla och optimera arbetet med namnbyten och trapphusanslag.

Enklare vardag – lättare att få tvättid

Vi ska utveckla tvättstugornas digitala funktioner och samtidigt optimera tvättiderna för att göra det lättare för våra kunder att få en tvättid.

15 steg för miljömässig hållbarhet

Vi ska ta 15 steg för att minska bolagets klimatpåverkan och etablera en grund för det fortsatta arbetet inom miljömässig hållbarhet.

- ← Övergripande mål
- ← Strategi
- ← Mål 2030
- ← Kundlöfte
- ← Kärnvärde
- ← Vision



Etappmål 1

Nöjdast kunder vintertid

Genom användning av ny teknik och högt engagemang tar MKB ett viktigt steg mot effektivare drift och nöjdare kunder.

En bra temperatur hemma är grundläggande för trivsel och kundnöjdhet. Därför är det viktigt för oss att säkerställa att våra kunder är nöjda med temperaturen under årets kallaste månader.

Vårt mål under 2026 är att majoriteten av kunderna ska uppge att de är nöjda med vintertemperaturen, vilket placerar oss bland de främsta bostadsbolagen i landet. Efter att bolaget riktade större fokus mot frågan efter föregående vinter har arbetet gett positiva resultat, och nu vill vi nå ännu längre.

Samtidigt ska vi minska vår energianvändning med ytterligare två procent, vilket innebär en balansgång mellan hållbar användning av resurser och att ta ansvar för kundernas upplevelse.

Avdelningen för drift och energi leder arbetet mot målet, i nära samverkan med vår kundtjänst och husvärdar i våra bostadsområden. Hela organisationen är beredd att bidra vid behov. Erfarenheterna från tidigare vintrar visar att

detta är en fråga som engagerar, vilket innebär att fokus på kundkommunikation är viktigt.

Genom att arbeta metodiskt och lyssna in kundernas behov skapar vi goda förutsättningar för att kunderna ska trivas med sitt inomhusklimat, även när temperaturen utomhus sjunker.

KPI:

> 63%

Kundnöjdheten avseende vintertemperatur inomhus ska ligga i översta kvartilen (> 63).



Energiförbrukningen ska minska med två procent jämfört med 2025.

Etappmål 2

Topp fem i serviceindex

Nöjda kunder stärker MKBs konkurrenskraft, ökar bolagets attraktivitet och minskar vakansrisken. Ett högt serviceindex innebär starkare relationer, minskad omflyttning och en effektivare förvaltning.

Våra kunders nöjdhet med sitt boende är en grundläggande drivkraft för MKB. Vår ambition är att erbjuda en boendemiljö där hyresgästerna känner sig trygga, lyssnade på och väl bemötta. I våra kundundersökningar som löpande under året går ut till samtliga hyresgäster ställer vi frågor om upplevelsen av MKBs service och bemötande. Ett viktigt mått på den upplevelsen är vårt serviceindex. Ett högt mått är ett kvitto på att kunder trivs och därför ska MKBs serviceindex öka ytterligare under 2026.

Hög kundnöjdhet är också viktigt för att stärka vår position som ett attraktivt bostadsbolag. Vi är övertygade om att det bidrar till långsiktiga relationer med våra hyresgäster med

minskad omflyttning och ökad effektivitet i förvaltningen som följd. Det är helt enkelt ett mål som gynnar både våra kunder och vår verksamhet.

För att nå dit krävs ett gemensamt engagemang. Varje fastighetschef har ett tydligt uppdrag att driva den lokala utvecklingen som behövs, med stöd från övriga delar av organisationen. Genom att arbeta systematiskt med förbättringar, lyssna in hyresgästernas behov och följa upp insatserna skapar vi förutsättningar för att nå vårt mål.

Genom att fortsätta den positiva utvecklingen av kundnöjdheten och ytterligare stärka kundupplevelsen befäster vi vår roll som ett ledande fastighetsbolag.



KPI:

82%

Vårt serviceindex ska ligga på 82 eller högre.

Etappmål 3

Bästa uthyrningsprocessen

Genom att korta den interna tiden från att en lägenhet sägs upp fram till uthyrning stärker MKB sin förmåga att möta efterfrågan och agera snabbt vid förändringar. En mer effektiv uthyrningsprocess ger bolaget bättre kontroll över vakanser – vilket bidrar till lägre affärsrisk och ökad stabilitet.



MKBs uthyrning ska vara snabb och effektiv, både för våra kunders och bolagets skull. Målet är att under 2026 minska genomsnittstiden för uthyrning till 30 dagar genom att effektivisera de interna processerna. En viktig följd är att det blir lättare för MKB att bedöma vakansrisken när lediga lägenheter blir uthyrda snabbare. På så sätt får vi bättre förutsättningar att agera snabbt om det behövs.

Ansvar för målet ligger hos respektive fastighetschef i våra olika bostadsområden, i nära samverkan med avdelningarna för kundinnovation och uthyrning. Övriga delar av bolaget är beredda att bidra med stöd där det behövs. Genom att arbeta tillsammans med tydliga roller och gemensamma verktyg skapar vi ett arbetssätt som är både effektivt och hållbart över tid.

Parallellt följer vi utvecklingen av vakanser noggrant för att tidigt kunna identifiera tecken på minskad efterfrågan. En låg snittid från att en lägenhet blir ledig till att den är uthyrd kan fungera som en indikator på att efterfrågan av våra bostäder är fortsatt högt.

KPI:



Genomsnittstiden på en uthyrning ska minska till 30 dagar.



Ingen ökning av vakanser på grund av renovering eller skada.

Etappmål 4

Underhåll som ökar kundnöjdheten

Genom att förbättra underhållsprocessen med fokus på kvalitet, affärsmässighet och kundens behov stärker MKB kundupplevelsen och använder resurserna mer effektivt.

För att säkerställa att våra underhållsinsatser bidrar till ökad kundnöjdhet kommer bolaget under 2026 se över underhållsprocessen. Målet är att varje projekt i än högre grad ska präglas av affärsmässighet, kvalitet, hållbarhet och ett tydligt kundfokus. Genom att kombinera professionellt genomförande med insatser som utgår från kundens behov skapar vi långsiktigt värde för både hyresgästen och bolaget.

Ett nytt arbetssätt för att mäta och följa upp kundupplevelsen tas fram, vilket möjliggör systematisk utvärdering av varje enskilt projekt. Resultaten används för att förbättra processer och stärka relationen med våra kunder. Uppdraget leds av avdelningen för underhåll i nära samverkan med bolagets förvaltning.

Genom att arbeta strukturerat och målinriktat med underhåll skapar vi förutsättningar för ökad kundnöjdhet, effektiv resursanvändning och ett starkt förtroende för bolaget som en långsiktig och ansvarstagande aktör på bostadsmarknaden.

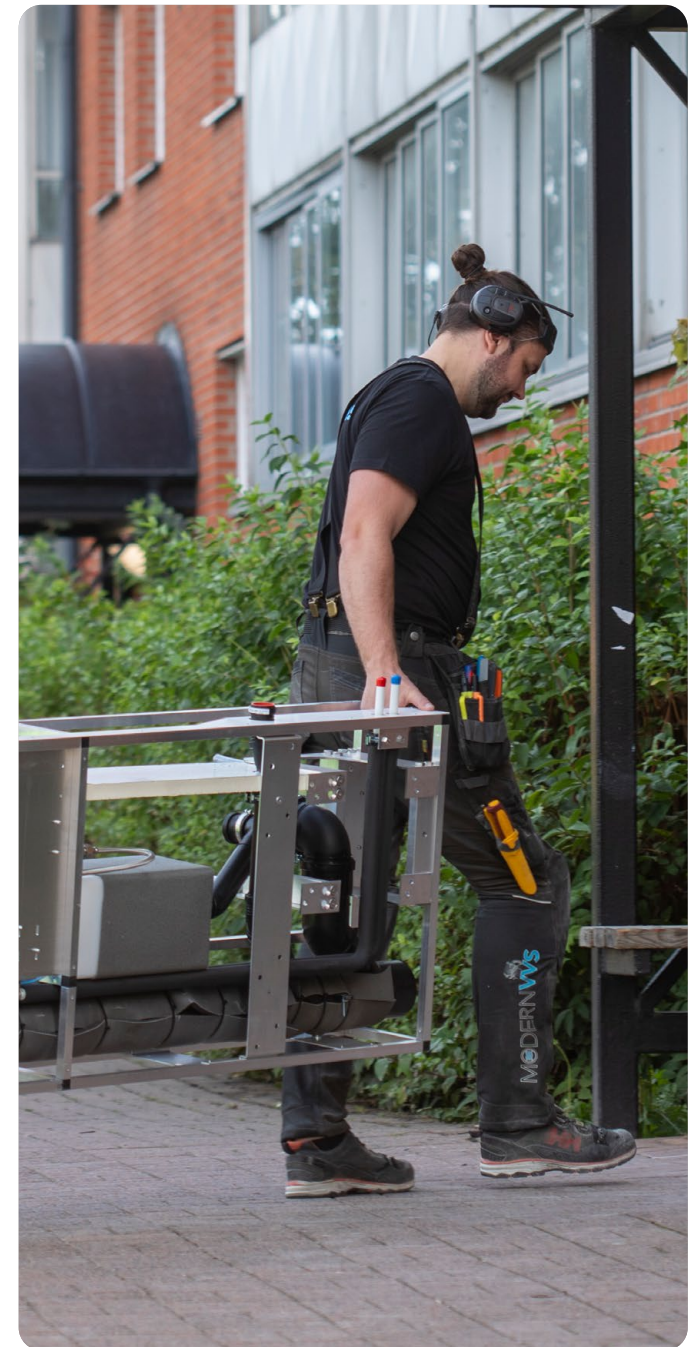
KPI:



Underhållsprocessen ska ses över och utvecklas.



Vi ska ta fram en utvärderingsmetod av kundupplevelsen – varje projekt ska utvärderas och följas upp.



Etappmål 5

Snabbspår för tryggare fastigheter

Tryggheten i våra fastigheter är en grundläggande förutsättning för välfungerande bostadsområden och för att våra kunder ska trivas. Trots ett omfattande och proaktivt trygghetsarbete händer det ibland att oro uppstår i våra fastigheter. Därför ska vi ta fram ett nytt arbetssätt med kompletterande insatser.

Genom att etablera ett dokumenterat arbetssätt – Snabbspår för tryggare fastigheter – kan vi snabbt mobilisera resurser och öka närvaron av olika yrkesgrupper när behov uppstår. Insatserna kan bland annat omfatta förstärkt skalskydd, utvecklat boinflytande, störningsförebyggande åtgärder samt tillfälliga justeringar i uthyrningsriktlinjer.

Förvaltningen tillsammans med den bosociala gruppen ansvarar för att koordinera och driva arbetet framåt. Målet är att ett dokumenterat arbetssätt inklusive aktiviteter ska tas fram och vara färdigt för användning senast i slutet av året.

Snabbspåret ska bli en självklar del av vårt trygghetsarbete och vara ett verktyg som gör att vi kan agera direkt när situationen kräver det. Genom att kombinera skarpa insatser med långsiktigt ansvar skapar vi förutsättningar för bostadsområden där människor känner sig trygga och vill stanna kvar. Det är ett steg mot en mer robust och hållbar förvaltning.

Etappmålet har tagits fram inom ramen för det vänkontors-samarbete som pågick i hela bolaget under 2025.



KPI:



Ett dokumenterat arbetssätt inklusive aktiviteter ska tas fram, färdigt för användning senast i slutet av året.



Etappmål 6

Välkommen hem – ett gott första intryck

Entrén är det första intrycket av huset för våra kunder och deras gäster. Genom en strukturerad genomgång av alla entréer säkerställer vi ett inbjudande och enhetligt utseende. Satsningen kombineras med utveckling av resurssmarta arbetssätt som understödjer målet.

Genomgången av samtliga entréer ska ske med fokus på vår etablerade standard för helt, rent och snyggt så att vi skapar en än mer välkomnande miljö för alla som bor i eller besöker våra fastigheter. Ett genomtänkt första intryck är en viktig del för att kunder ska trivas och bidrar till ökad nöjdhet med boendet i stort.

Satsningen omfattar inte enbart det visuella utan innebär även en utveckling av resurssmarta arbetssätt. Genom att optimera rutiner och samordna insatser skapar vi en hållbar struktur som frigör tid för kärnverksamheten. För att lyckas ska vi arbeta med tydliga processer och ansvarsfördelning så att målet nås på ett effektivt sätt. Förvaltningen i samverkan med bolagets HR-avdelning är ansvariga för att driva arbetet framåt.

Målet är att alla entréer ska vara genomgångna minst en gång under året och att index för städning av trapphus ska öka. Genom att följa upp hur kunderna uppfattar entréer och trapphus ska vi se till att insatserna faktiskt ger resultat för trivseln och hur våra fastigheter upplevs.

Etappmålet har tagits fram inom ramen för det vänkontorssamarbete som pågick i hela bolaget under 2025.

KPI:



Alla entréer ska vara genomgångna minst en gång under året.

76%

Kundernas nöjdhet avseende städning av trapphus ska öka till minst 76 procent.

Etappmål 7

Enklare vardag – lättare att få tvättid

Att göra det smidigt att tvätta är viktigt för att underlätta vardagen för våra kunder. Genom att utveckla digitala funktioner och optimera bokningssystemet för tvättstugor ska vi öka tillgängligheten och höja kundupplevelsen.

När bokning av tvättstugan fungerar smidigt blir vardagen enklare. Idag kan majoriteten av våra kunder boka tvättid digitalt, men kommunikationen är fortfarande enkelriktad. Genom att utveckla våra digitala funktioner kan vi ta nästa steg. Ett smartare bokningssystem gör det exempelvis möjligt att skicka automatiska påminnelser. Det bidrar till att göra det enklare för våra kunder så att kundupplevelsen stärks. Optimering av tvättstugetider är ytterligare en nyckel för att förbättra tillgängligheten. Genom att analysera användningsmönster och justera scheman kan vi möjliggöra fler tvättider. Det är ett konkret sätt att skapa värde för våra kunder.

Målet är att kundnöjdheten kopplat till möjligheten att få tvättid ska öka under året. Förvaltningen och avdelningen för digital transformation ansvarar för att driva utvecklingen så att vi kan nå målen. Med rätt digitala lösningar och ett optimerat bokningssystem skapar vi en enklare vardag och ett boende som möter våra kunders förväntningar i ännu högre grad.

Etappmålet har tagits fram inom ramen för det vänkontors-samarbete som pågick i hela bolaget under 2025.



KPI:



Kundnöjdheten avseende "möjlighet att få tvättid" ska öka till minst 82 procent.



Etappmål 8

15 steg för miljömässig hållbarhet

Genom att under 2026 ta 15 steg för att minska bolagets klimatpåverkan etablerar vi en stabil grund för det fortsatta arbetet inom miljömässig hållbarhet.

Ytterligare krafttag för att minska bolagets klimatpåverkan och öka vår beredskap för kommande utmaningar är strategiskt viktiga. Därför kommer MKB under 2026 fokusera på att genomföra samordnade insatser som tillsammans utgör en grund för bolagets fortsatta arbete med miljömässig hållbarhet.

Femton steg som tillsammans utgör bolagets stora miljökliv har identifierats och ska genomföras under 2026. Genom att säkra rutiner, utveckla våra fastigheter och ställa tydliga krav i upphandlingar skapar vi en robust struktur för framtiden. Bland annat kommer alla medarbetare få en **fördjupad utbildning i miljörutiner**, vilket stärker vår interna kompetens och säkerställer att hållbarhetsarbetet genomsyrar hela organisationen. I tre områden – Bellevuegården, Limhamn och Augustenborg – införs konceptet **Hållbar vardag**, samtidigt som basnivån säkras i samtliga fastigheter.

Vi planerar träd enligt första delmålet i vår trädstrategi. Riktlinjer tas fram för när reparation är att föredra framför byte och klimatberäkningar införs i relevanta underhållsprojekt. Nyproduktion följer bolagets **trappa för klimatneutralt byggande** och **Hållbar vardag** blir standard i framtida projekt. Klimat- och sårbarhetsanalyser och tillhörande handlingsplaner för samtliga fastigheter ska

färdigställas. Vi fördubblar möjliga laddplatser, säkrar befintliga **mobilitetstjänster** och tar fram en **mobilitetsstrategi**. 1 000 kW **solceller** ska installeras, en **återbrukshubb** etableras och **fossilfria transporter** krävs i alla upphandlingar. Slutligen ska vi **förbättra våra kontorsrutiner**, bland annat genom att engångsmaterial fasas ut.

KPI:



Vi ska ta fram 15 gemensamma steg med tillhörande KPI:er som blir grunden för vår miljömässiga hållbarhet.

Underhåll och nyproduktion som utvecklar Malmö

MKB fortsätter svara upp mot Malmös ökande befolkning och bostadsbehov genom nyproduktion. Samtidigt utvecklar vi och tar hand om vårt stora fastighetsbestånd. Under 2026 satsar MKB omkring 1,2 miljarder kronor på underhåll och cirka 0,9 miljarder på nyproduktion. Rimliga hyror och klimatoptimering är två viktiga beståndsdelar i bolagets utveckling. Stort fokus läggs också på insatser mot arbetslivskriminalitet för att bidra till en sund konkurrens i branschen. På kartan syns kommande och pågående nyproduktionsprojekt samt de underhållsprojekt som överstiger 100 miljoner kronor.

Brännaren, Norra Sorgenfri

Som en del av den fortsatta utvecklingen av Norra Sorgenfri från industriområde till blandstad planerar MKB bygga cirka 200 nya bostäder. Utvecklingen av området ska bidra till att koppla ihop Malmös östra delar med centrum. Färdigställande av första etappen med 91 lägenheter beräknas ske 2029.



Illustration: Krook & Tjäder

Fönsterbyte, Bellevuegården

Totalt ska cirka 1 000 lägenheter i Bellevuegården få nya fönster. Arbetet väntas pågå till och med 2028.

Bellevuegården

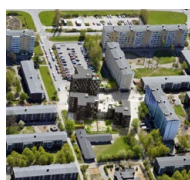
För att förnya och rusta upp området planeras nya bostäder samtidigt som Bellevuegårdens gröna ytor utvecklas och kontakten med områdena runtomkring stärks. MKB planerar att bygga cirka 230 lägenheter i området med färdigställande 2026-2029.



Illustration: Liljewall

Holma

Holma är ett av Malmös stadsutvecklingsområden med planer på att bygga kontorslokaler, förskolor samt fler än tusen nya bostäder. MKB kommer initialt att bygga cirka 380 lägenheter i Holma.



Större underhållsprojekt i Holma

I Holma sker under kommande år en större satsning med fönsterbyten, nya tvättstugor och tappvattenbyten. Hela området får också nya anslutningar för fjärrvärme. Arbetet väntas pågå till 2032.

MKB Nyhamnen, Nyhamnen

Här omvandlas ett industriområde till en helt ny stadsdel. Det skapas 6 000 nya bostäder samt skolor, förskolor, restauranger och parker. MKB bygger 189 lägenheter med planerad inflyttning 2027 och fortsätter att bevaka området för att kunna vara med och utveckla denna del av staden.



Illustration: Fojab

Nya Ellstorp, Östervärn

Här utvecklar MKB tillsammans med HSB och Hub Park AB både bostadsrätter, hyresrätter och mobilitetshus med service. Området ligger i direkt anslutning till Östervärns station och binder samman innerstaden med Kirseberg. Totalt byggs cirka 750 nya bostäder och MKB har startat produktion av kvarteret Krikonträdet 1 med 241 hyreslägenheter och 2 lokaler. Totalt planerar MKB uppföra ca 400 lägenheter.



Illustration: STADSTUDIO

Stambyte, Katrinelund

MKB genomför stambyte i cirka 400 lägenheter i flera fastigheter. Arbetet påbörjas 2026 och väntas pågå till 2029/2030.

Skjutskontoret, Kirseberg

I Kirseberg uppför MKB 262 lägenheter på fastigheten Skjutskontoret. Området har goda kollektivtrafikförbindelser genom sin närhet till Östervärns station och Värnhemstorget som även har ett stort utbud av service. Inflyttning sker i etapper med start tredje kvartalet 2026. Sista etappen färdigställs för inflyttning i början av 2027.



Illustration: PE Teknik & Arkitektur

Malmö Centralfängelse, Kirseberg

Fängelset innebär exploateringsmöjligheter i östra Malmö med närhet till Värnhem och Östervärn. För att bygga bostäder i området krävs en detaljplaneändring.



Heliotropen, Johanneslust

Heliotropen är ett nytt område där MKB planerar bygga cirka 260 lägenheter i etapper. Den första etappen med 103 seniorbostäder är under produktion och så även ombyggnation av den befintliga kontorsbyggnaden till 15 lägenheter i det nya boendekonceptet Boihop. I slutet av 2025 fattades investeringsbeslut om en andra etapp med 112 bostäder.



Illustration: Härl

Stambyte, Augustenborg

Stambyte sker i fastigheten Särila 2 med cirka 200 lägenheter som också får nya fönster samt frånluftsventilation med återvinning. På taken installeras solceller.

Stambyte, Nydala

MKB genomför stambyte i fastigheten Adjunkten 1 med cirka 360 lägenheter. Arbetet väntas pågå till 2027.

Culture Casbah, Rosengård

I det samägda bolaget Rosengård Fastighets AB vill MKB bidra till att stadsdelen utvecklas och knyps närmare centrum, bland annat genom projektet Culture Casbah.



Jägersro

Den befintliga travbanan blir en ny stadsdel med uppemot 5 000 bostäder. MKB utvecklar området tillsammans med Skanska Sverige AB och Tornet Bostadsproduktion AB i ett gemensamt bolag. Ambitionen är att börja bygga runt 2030.



Illustration: Fojab

Vi fortsätter utveckla Malmö, våra områden och vårt bolag

Genom nya arbetssätt och processer skapar vi mer trivsamma områden och en bättre vardag för våra kunder. Utvecklingen för att nå våra mål till 2030 bygger på ständiga förbättringar och att vi arbetar vidare med det som fungerar riktigt bra. Här är några exempel på nya insatser som växt fram de senaste åren.

Krafttag med hjälp av MKB-metoden

Inget av våra bostadsområden ska finnas med på polisens lista 2030. För att lyckas har vi tagit fram MKB-metoden, ett nytt förvaltningskoncept som tar sikte på att lyfta utsatta områden och som ska komplettera de lokala områdesstrategierna. Efter implementering i Herrgården, Örtagård, Holma och Kroksbäck ser vi starka resultat i ökad kundnöjdhet och rent affärsmässigt ser vi att metoden är lönsam.



Vi fortsätter motverka arbetslivskriminalitet

Som en stor beställare har MKB både möjlighet och ett ansvar att bidra till en sund arbetsmarknad. Därför har vi fokus på att kontrollera våra entreprenörer, inom såväl bygg- och underhållsprojekt som inom städning och markskötsel. Kriminalitet ska inte förekomma på någon av våra arbetsplatser.



Daglig förvaltning som gör skillnad

Kärnan i MKBs arbete är det arbete som dagligen sker i våra olika bostadsområden. MKB-medarbetare som möter våra kunder, tar hand om våra områden och utvecklar vår stad gör skillnad varje dag.



Fler nya bostäder till rimlig hyra

MKB bygger bostäder i takt med att Malmö fortsätter växa. Det är särskilt viktigt att många faktiskt har råd med det som byggs. De senaste åren har vår nyproduktion ungefär 12-14 procent lägre hyra än Malmösnittet. För en trea kan det motsvara en tusenlapp i månaden.



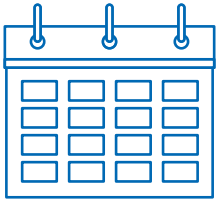
Följeforskning som ger insikt

För att veta att vi är på rätt väg och arbetar evidensbaserat har MKB initierat akademiska samarbeten. Tillsammans med Malmö universitet följer vi levnadsvillkoren i våra bostadsområden. Vi genomför också studier i samarbete med Göteborgs universitet för att utveckla och utvärdera MKB-metoden.



Sveriges mest nöjda studenter – i 10 år till

Studenterna i MKBs cirka 1 300 studentbostäder har gett oss högsta betyg bland Sveriges studentbostadsföretag – tio år i rad! MKB Student fortsätter med tät kommunikation, hög grad av boinflytande och aktiviteter som bidrar till god gemenskap för att fortsätta leverera på topp.



På väg mot 4-dagarsvecka

För att främja ett hållbart arbetsliv har MKB som mål att införa 4-dagarsvecka 2030. Vi ska nå målet genom att arbeta effektivare och testat ständigt nya vägar för att lyckas.

Förbättrad serviceprocess

Med hjälp av nya digitala stöd och ett samarbete mellan kunder, medarbetare och leverantörer satsar MKB på en serviceupplevelse i framkant. Kundbemötandet har stått i fokus och flera arbetsprocesser har förnyats. Som ett resultat ser vi att bolagets serviceindex, kundernas betyg på MKB, fortsätter öka.



Bättre kommunikation med kundappen

För att vara närmare våra kunder har MKB tagit fram en kundapp där det är möjligt att kommunicera med både MKB och sina grannar. Arbetet fortsätter med att ytterligare öka kundernas involvering och engagemang i appen. 87 procent av kunderna är anslutna till appen.

Källor Affärsplan 2026

- Bostadsförmedlingen, Genomsnittlig kötid för 2024
- Boplatssyd, Genomsnittlig kötid för 2024
- Boplatssyd, Genomsnittlig kötid för 2024
- Boverket, Läget på bostadsmarknaden i riket
- Boverket, Rapport 2025:12 – Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad

- Europaparlamentet, Hållbarhet och due diligence: ledamöter i Europaparlamentet enas om att skjuta upp tillämpningen av de nya reglerna
- Finansinspektionen, Bolånerapporten: Hushållen behöver ha marginaler för en osäker framtid
- Länsstyrelsen Skåne, Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2024
- Länsstyrelsen Skåne, Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2025
- Malmö stad, Befolkningsprognos 2025-2035
- Malmö Stad, Bostadsförsörjningsprogram 2026-30
- Malmö stad, Bostadsstatistik för 2024
- Malmö Stad, Miljöprogram 2021-2030
- Malmö stad, Stadsbyggnadskontoret

- Malmö stad, Tabeller för befolkningsprognos för Malmö 2025-2035. Tabeller
- Malmö stad, Tema Hållbar stad
- Malmö stad, Årets uppföljning av Malmös bostadsmarknad och bostadsförsörjning
- Newsec, Property outlook: augusti 2025
- Nils Holgersson, Fjärrvärme
- Nils Holgersson, Vatten och Avlopp
- Riksbanken, Styrränta, in- och utlåningsränta
- Riksbanken, Företagsundersökning: "Vi väntar på uppgången"

- Riksbanken, Styrränta, in- och utlåningsränta
- SBAB, Fortsatt sval bostadsmarknad – men Malmö går mot strömmen
- SCB, Byggbostadsindex
- SOU 2025:65, En mer flexibel hyresmarknad
- Sveriges Allmännyttas Kommando energirenovningskrav – En konsekvensanalys från Sveriges Allmännyttas Kommando
- Öresundsregionen, Länsstyrelsen Skåne, Region Skåne & Swedbank Lägre befolkningsstillväxt – Analys av demografiska effekter i Skåne och Öresundsregionen

MKB är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag med närmare 400 medarbetare och ägs av Malmö stad. Med nästan 27 000 lägenheter och över 1 000 kommersiella lokaler är vi det största fastighetsbolaget i Malmö med fastighetsvärden på drygt 48 miljarder kronor. Vi har 32 procent av hyresmarknaden i staden och runt 60 000 Malmöbor bor hos MKB.

I affärsplanen för 2026 redogör vi för bolagets långsiktiga strategier och konkreta verksamhetsmål. Vi beskriver också vilka våra utmaningar och möjligheter är samt hur vi kommer arbeta för att nå etappmålen och i längden bolagets långsiktiga mål till 2030.

Malmö stads ägaridé för MKB

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

MKB FASTIGHETS AB

Box 50405, 202 14 Malmö

Södra Förstadsgatan 47

Telefon 040-31 33 00

www.mkbfastighet.se

