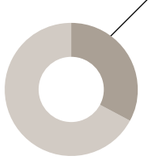
2022 Års- och hållbarhetsrapport

MKB

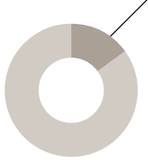
2022 i korthet

MKB i korthet
MKB Fastighets AB är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag. Med 26 343 (25 876) lägenheter och drygt 1 000 kommersiella lokaler är MKB det största fastighetsbolaget i Malmö. Bolaget ägs av Malmö Stadshus AB som i sin tur ägs av Malmö stad.

Marknadsandelar



MKBs marknadsandel av hyresrätter i Malmö



MKBs marknadsandel av det totala bostadsbeståndet i Malmö

478
Färdigställda lägenheter (500)

Totalt
26 343
Lägenheter (25 876)

1 003
Kommersiella lokaler (1 010)

47,8
Marknadsvärde, mdr (48,2)

2,7
Omsättning, mdr (2,6)

366
Medarbetare (358)

Resultat i sammandrag	2022	2021	2020	2019	2018
Omsättning (mkr)	2 720	2 611	2 491	2 339	2 206
Resultat efter finansiella poster (mkr)	230	412	330	325	368
Operativt kassaflöde (mkr)	694	776	733	677	721
Driftnetto (mkr)*	903	943	927	773	781
Bedömt marknadsvärde (mdr)	47,8	48,2	42,2	39,3	35,5
Klimatpåverkan (ton CO_2/lägenhet)**	0,02	0,02	0,03	0,6	0,9
Nyproduktion (antal)	478	500	635	765	783
Nöjd Kund-index (NKI)	63	64	66	68	69
Återlämnade hyreskontrakt på grund av olovlig andrahandsuthyrning (antal)	206	206	249	175	43

* Ny definition av driftnetto från 2020, se sid 39.
** Inkluderar Scope 1, 2 och tjänsteresor utifrån GHG-protokollet. Normalårskorrigerade värden avseende delen som avser uppvärmning.

MKB beslutade att fastigheten Badskon i Hyllie ska byggas med hampafiberisolering. Badskon blir därmed Sveriges första flerbostadshus med denna klimatneutrala isolering.

Invigning i Bellevuegården av 13 offentliga konstverk som skapats av konstnärer med kognitiva eller fysiska funktionsnedsättningar i ett samarbete mellan MKB, Malmö Konsthall och Malmö stads funktionsstödsförvaltning.

Husvärd online lanserades. För att öka tillgängligheten finns en pool av MKBs husvärdar tillgängliga för digitala möten med kunder - både bokade och spontana.

Inom ramen för arbetet mot oriktiga leverantörsförhållanden genomförde MKB totalt 100 oanmälda arbetsplatsinspektioner och fem entreprenörsavtal sades upp.

MKB tillträdde tillsammans med HSB och Hub Park området Ellstorp. De tre bolagen kommer att utveckla en ny stadsdel som binder samman innerstaden med Kirseberg och totalt bygga cirka 750 bostäder i sina respektive delar av området.

Samtliga MKBs medarbetare deltog under året i kvällsvandringar som genomförts i alla bolagets områden.

Vid inflyttning i seniorhuset Halvslaget i Limhamn tangerade MKB sin högsta kundnöjdhetssiffra (NKI) någonsin.

Invigning av bomässan Framtidens hem där barns visioner om framtidens boende ställdes ut.

Innehåll

MKBs formella årsredovisning och hållbarhetsredovisning för 2022 återfinns på mkbfastighet.se.

2022 i korthet 2

Vd har ordet....5

Så skapar MKB värde

Värdeskapande affärsmodell 6

Strategier och mål 8

Riskhantering 12

MKBs arbete mot målen

Måluppfyllelse 2022 14

Strategiskt mål – Hållbarhet....17

Strategiskt mål – Kund 25

Strategiskt mål – Medarbetare....31

MKBs fastigheter

Fastighetsbestånd och underhåll....36

Fastigheternas värde 38

Ekonomisk översikt 39

Ledning och styrelse.... 43

MKBs bygghistorik 47

MKB är sedan 2017
ett hbtq-certifierat företag.

MKBs affärsidé

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

MKBs vision

Hem för var och en.

MKBs kärnvärden

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

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

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

VD HAR ORDET

En turbulent tid som har krävt ständiga anpassningar och gediget arbete

När vi lägger 2022 bakom oss är det ett exceptionellt år vi ser tillbaka på. Även det nya året vi går in i präglas av osäkerhet, men MKB står på en stabil grund som har byggts upp över åren.

Det på många sätt allvarliga omvärldsläget är ännu inte över. Fortfarande pågår det brutala krig som Ryssland för mot Ukraina och ekonomiska konsekvenser som drabbar individer och samhället i stort är alltjämt ett faktum. Det ställer krav på oss som tillhandahåller något av det viktigaste i människors vardag - deras hem. Många tusen Malmöbor litar på oss som en stabil aktör, det är ett förtroende vi ska fortsätta förvalta.

Genom att driva en ansvarsfull verksamhet och förvalta våra resurser under år med högkonjunktur har vi nu en grund som gör att vi kan stå starka även i tuffare tider. Dessutom har vi som bolag tidigare visat att vi är bra på att utveckla samarbeten och hitta lösningar i särskilt utmanande lägen.

Det speciella omvärldsläget har gjort sig påmint på flera sätt. Stigande räntor, kraftigt ökad inflation och kostnader har påverkat vår drift och verksamhet. Inte minst genom stora kostnadsökningar inför kommande år för fjärrvärme, el och vatten som vi nu förbereder oss för. Den aktuella situationen har också präglat höstens hyresförhandlingar. Det har varit en utmaning att hitta en balans mellan vad våra kunder kan bära i hyreshöjningar och vad MKB som bolag kan klara av givet ökade kostnader. Att vi landade i en hyresökning som bara delvis täcker bolagets kostnadsökningar för 2023 var möjligt eftersom MKB står ekonomiskt starkt sedan tidigare år.

MKBs nyproduktion är ett annat område som påverkas mycket av de nya ekonomiska förutsättningarna. Höga byggkostnader och ett osäkert läge på fastighetsmarknaden har gjort att vi måste vara snabbfotade, beredda på omtag och jobba på ett annat sätt gentemot leverantörer. Glädjande nog kan vi 2023 tack vare detta arbetssätt byggstarta två nya projekt med totalt 232 bostäder. Samtidigt har vi trots det nya läget kommit vidare i det viktiga målet att tillföra fler bostäder som en majoritet av Malmöborna kan efterfråga. Under 2022 färdigställde vi totalt 187 bostäder i Sege Park och Katrinelund med vad vi benämner som rimlig hyra i nyproduktion. Det betyder att hyresnivåerna i dessa bostäder ligger betydligt närmare hyrorna i det befintliga beståndet.

Parallellt med nya utmaningar har vi stort fokus på att nå målen som bolaget satt upp till 2030. 2022 nådde vi målet att halvera klimatpåverkan i ett nyproduktionsprojekt – ett viktigt steg på vägen mot att kunna vara helt klimatneutrala i byggandet 2030.

En annan viktig milstolpe var att färdigställa planteringen av 500 träd i beståndet, vilket gör att vi nu har över 9 000 träd över hela staden.

Trygghet och trivsel i våra bostadsområden har fortsatt varit ett stort fokus. Under 2022 har vi fortsatt ta fram områdesstrategier för samtliga bostadsområden som ligger till grund för att samtliga områden ska fortsätta utvecklas på ett bra sätt. En del av detta handlar om att stötta barn och unga, bland annat genom att erbjuda läxläsning, sommarjobb och en meningsfull fritid. Satsningar görs också på att skapa arbetstillfällen för personer långt från arbetsmarknaden. Utöver detta har MKB även uppmärksammat hyresvärdars bristande möjlighet att arbeta för ökad trygghet i ett område genom att avhysa hyresgäster som skapar stor otrygghet, bland annat genom att pröva fall i rätten. Det är viktigt att vi som fastighetsägare har rätt verktyg för att agera när otrygghet och brottslighet börjar prägla ett område.

Under 2023 kommer vi arbeta vidare med att förbättra och utveckla vår verksamhet, bland annat kommer vi implementera det kundlöfte som vi gemensamt arbetat fram och enats kring i bolaget. Ett löfte som definierar vad våra kunder ska kunna förvänta sig av oss – och vad vi ställer för krav på våra kunder.

Som vd är jag också nöjd med att vi har tagit ytterligare steg för ökade karriärvägar i bolaget och möjligheter till kompetensutveckling för medarbetare. Att vi når årets mål om medarbetarnas upplevda personliga utveckling är ett kvitto på det.

När jag tittar tillbaka på året 2022 ser jag en turbulent tid som har krävt ständiga anpassningar och gediget arbete, men där vi har funnit lösningar och anpassat oss för att driva verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Det gör oss rustade för att ta oss an det nya året, som trots nya utmaningar ska leda oss närmare våra långsiktiga mål för våra bostadsområden, vårt bolag och vårt Malmö.

Malmö i februari 2023

Marie Thelander Dellhag, vd

Så skapar vi värde

Så skapar MKB värde

Som en del i redovisningen av MKBs hållbarhetsarbete ges nedan en beskrivning av hur de olika hållbarhetsaspekterna är en integrerad del i bolagets verksamhet och affär. Modellen beskriver vår vision och affärsidé samt de resurser bolaget har att tillgå. Därutöver beskrivs de kärnvärden och de processer MKB arbetar utifrån för att skapa värde.

MALMÖ STADS ÄGARIDÉ

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

RESURSER

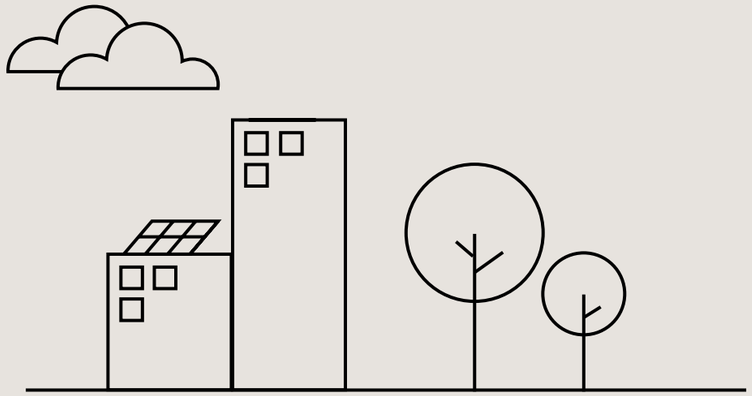
FINANSIELLT KAPITAL
- Hyresintäkter

HUMANKAPITAL
- 366 medarbetare
- Samarbetspartners
- Leverantörer, entreprenörer

MATERIELLT KAPITAL
- Fastigheter
- Lägenheter
- Kommersiella lokaler

INTELLEKTUELLT KAPITAL
- Processer

NATURKAPITAL
- Cirka 9 000 träd



VÄRDE-SKAPANDE

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

VISION
Hem för var och en

KÄRNVÄRDEN
Modiga – Enkla – Tillsammans

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

GLOBALA MÅLEN
I arbetet för att skapa värde arbetar MKB i enlighet med FN:s globala mål i Agenda 2030. De mål som valts ut som relevanta för bolagets verksamhet syns nedan.

SKAPAT VÄRDE

SAMHÄLLET
- Utveckling av en väl fungerande bostadsmarknad
- Fler bostäder i Malmö
- Utveckling av social och miljömässig hållbarhet i förvaltning och nyproduktion
- Ökad trygghet i våra bostadsområden
- Innovationer i produktion och förvaltning
- Arbetstillfällen, i bolaget såväl som kopplade till MKBs nyproduktion, förvaltning och underhåll

MEDARBETARE
- Karriärmöjligheter och personlig utveckling
- Hållbart arbetsliv

KUNDER
- Bostäder
- Lokaler

Strategier och mål

För att MKB ska utvecklas och vara rustat att möta framtida utmaningar har bolaget antagit ett antal långsiktiga mål som tar sikte på år 2030. Målen med tillhörande strategier innebär ett stärkt fokus på hållbarhet, på bolagets kunder och på bolagets medarbetare.

De strategiska mål som MKB satt upp till år 2030 är övergripande kopplade till målsättningarna i Agenda 2030 och de globala målen. De strategiska målen är indelade i tre huvudspår som formulerats enligt nedan:

Hållbarhet
Social, miljömässig och finansiell hållbarhet för Malmö och våra kunders skull.

Kund
Som marknadsledande fastighetsaktör i södra Sverige ska MKB driva den bästa fastighetsförvaltningen och hållbar nyproduktion.

Medarbetare
Genom att vara en attraktiv arbetsgivare ska MKB säkra personalförsörjningen.

Målen bryts ner i strategier och därefter etappmål. Under 2021 och 2022 har bolaget arbetat mot tolv årliga etappmål. Därutöver har ett etappmål satts för finansiell hållbarhet, gällande bolagets resultat.

Erfarenheter och förändringar som gjorts under 2022
MKB har under 2022 arbetat vidare inom ramen för de långsiktiga målen. En erfarenhet från de två första åren är att det är utmanande för en verksamhet att fokusera på ett så stort antal mål. De tre strategierna hänger nära samman med varandra och att renodla etappmål för varje strategi har visat sig öka risken för stuprörstänk. En annan lärdom är vikten av att låta en del av de förändringar bolaget arbetar med ta den tid som krävs – vilket många gånger kan vara mer än ett år.

Därför har MKB beslutat att kommande år minska antalet etappmål och vid behov göra målen fleråriga. En annan utveckling blir att koppla etappmålen till fler än en strategi. Mer information om de nya etappmålen finns på sidan 11 och i MKBs affärsplan för 2023.

Under 2022 har ett arbete också inletts för att samla bolaget kring ett tydligt kundlöfte som bolagets alla medarbetare ska kunna integrera i sitt dagliga arbete. Kundlöftet ska sammanfatta den upplevelse som kunderna kan förvänta sig av MKB. Ambitionen är att kundlöftet ska främja ett arbetssätt som ska accelerera bolagets arbete mot 2030-målen.

Så skapar vi värde

Strategiska mål och etappmål

Strategiska mål

HÅLLBARHET
Social, miljömässig och finansiell hållbarhet för Malmös och våra kunders skull

KUND
Som marknadsledande fastighetsaktör i södra Sverige ska MKB driva den bästa fastighetsförvaltningen

MEDARBETARE
MKB ska genom att vara en attraktiv arbetsgivare säkra personalförsörjningen

Strategier

Social hållbarhet

Miljömässig hållbarhet

Attraktiv hyresvärd

Nyproduktion med rimliga hyror

Flexibilitet i arbetstid och arbetsställe

Karriärutveckling och mångfald bland med-arbetarna

Etappmål 2022

Social hållbarhet	Genom samverkan möjliggör vi skapande av 90 nya arbetstillfällen för dem som bor i våra utsatta områden.
	Trygghetsindex ska vara minst 80 i genomsnitt. Alla områden ska ligga på 70 eller högre.
Miljömässig hållbarhet	Färdigställa planeringen av 500 träd samt etablera vårdplaner för alla befintliga träd i halva beståndet.
	Klimatpåverkan halveras i minst ett nyproduktionsprojekt som startar 2022.
Attraktiv hyresvärd	Perfekt inflyttning.
	Öka NKI med tre enheter samt uppnå 81 i serviceindex samt 75 i helt, rent och snyggt.
Nyproduktion med rimliga hyror	Färdigställa minst 700 lägenheter.
	Minst 150 lägenheter som uppförs 2022 ska uppfylla kraven på rimlig hyra.
Flexibilitet i arbetstid och arbetsställe	Vi genomför piloten 40-2.
	Vi genomför tre piloter för att öka tillgängligheten i syfte att öka kundnöjdheten.
Karriärutveckling och mångfald bland medarbetarna	Alla medarbetare ska känna att de kan utvecklas på MKB. Vi mäter det genom att sätta målet 8,0 i personlig utveckling i Winningtemp.
	Slutkandidater i alla rekryteringar som genomförs av rekryteringsbolag ska vara avidentifierade.
Finansiell hållbarhet	Vi ska uppnå ett resultat på minst 306 mkr.

Mål 2030

Inga MKB-områden definieras som utsatta/riskområden. Samtliga stadsdelar ska spegla ett snitt för hela Malmö

Klimatneutralt byggande och boende samt motståndskraftiga utemiljöer

Södra Sveriges ledande fastighetsbolag som driver den bästa förvaltningen

Nyproduktion med rimliga hyror

Bästa möjliga hälsotal och 4-dagarsvecka

Personal-sammansättning ska spegla Malmös befolkning

Risker

Under 2022 har den finansiella och säkerhetspolitiska oron i omvärlden inneburit att arbetet med riskhantering aktualiserats ytterligare. Kraftigt ökande taxebundna kostnader, räntor och byggkostnadsindex är faktorer som har direkt inverkan på MKBs förutsättningar att bedriva sin verksamhet och nå uppsatta mål.

MKB arbetar proaktivt med riskhantering både i den strategiska planeringen och i det dagliga arbetet. Detta för att förebygga och ha beredskap att möta händelser och omvärldsutveckling. Arbetet sker inom flera områden utifrån en intern kontrollplan som uppdateras årligen. De senaste årens stora omvärldsförändringar understryker ytterligare betydelsen av bolagets arbete inom detta område.

MKB har därför de senaste åren lagt stor vikt vid att utveckla arbetet för att identifiera och kategorisera risker. MKB uppdaterar årligen de dokument som samlar detta. Det intensifierade arbetet har inte minst gällt bolagets säkerhets- och beredskapsarbete som hanteras i en särskild process med årlig uppdatering av riskanalyser.

Som en del i MKBs hållbarhetsrapportering presenteras här de risker som har störst påverkan utifrån ett hållbarhetsperspektiv.

Riskerna är kategoriserade utifrån de tre hållbarhetsaspekterna social, miljömässig respektive finansiell hållbarhet.

SOCIAL

Risk	Förebyggande arbete och hantering	Styrande dokument
Social utsatthet och otrygghet i MKBs bostadsområden till följd av låga skolresultat, hög arbetslöshet och kriminalitet.	Social hållbarhet är ett av bolagets prioriterade områden i strategin för 2030. Bolaget bedriver breda insatser för att stärka skolresultat, minska arbetslöshet och motverka kriminalitet. Detta arbete bedrivs både i MKBs egen regi och i nära samarbete med föreningsliv och lokala myndigheter.	» Malmö stads handlingsplan för bostadsförsörjning » Uthyrningspolicy » Riktlinjer för uthyrning » Områdesstrategier » Etappmål » Nyproduktionsmål
MKB är ett av få bostadsbolag i Malmö som godkänner ekonomiskt bistånd som inkomst. Detta innebär risk för ökad inkomstsegregation där MKB får en växande andel hushåll med låg köpkraft i sitt bestånd i förhållande till privatägd hyresrätt och övriga upplåtelseformer, där inkomstutvecklingen går åt motsatt håll.	Löpande och långsiktigt arbete med bosociala insatser inom områdena skola, trygghet, sysselsättning tillsammans med en nära förvaltning med fokus på helt, rent och snyggt.	
Bostadsbrist som leder till ökad otillåten andrahandsuthyrning riskerar skapa otrygghet i ett område och leda till att människors utsatthet utnyttjas.	Målinriktat arbete mot oriktiga hyresförhållanden.	
Omedvetenhet om normer och strukturer som kan motverka mångfald och inkludering i rekryteringsprocessen riskerar att försvaga förutsättningarna att bemöta MKBs kunder på ett bra sätt.	Aktivt arbete för att främja karriärutveckling och mångfald. Attraktivitet som arbetsgivare är ett prioriterat område i MKBs strategi för 2030.	» HR-policy » Riktlinjer för löne- och medarbetarsamtal » Handlingsplan mot trakasserier och kränkande särbehandling » Visselblåsarfunktion » Plan som beskriver bolagets strategiska arbete med inkludering och mångfald

MILJÖ

Risk	Förebyggande arbete och hantering	Styrande dokument
Bolaget har inte rådighet över allt som krävs för att nå klimatneutralitet, exempelvis utveckling av teknik och material.	Samverkan i till exempel Allmännyttans Klimatinitiativ och Lokal färdplan, LFM30, kring utveckling och påverkan.	» MKBs miljöpolicy » Malmö stads miljöprogram
MKBs nyproduktion och förvaltning av bostäder kräver miljöpåverkande resurser både i bygg- och förvaltningsfasen.	Utveckling av bygg- och anläggningsmetoder för att klimatsäkra bostadsområden, bland annat utifrån systemet med lokalt omhändertagande av dagvatten i Ekostaden Augustenborg. Trädplantering motverkar effekterna av översvämningar och värmeböljor.	
Klimatförändringar som innebär ökad nederbörd och högre temperatur. MKBs planering av områden och byggmetoder i nybyggnation har potentiell påverkan på hur byggnader och grönytor klarar stora nederbördsmängder, värmeböljor och torka.		
MKBs omställning till klimatneutralitet bygger delvis på införandet av batteribaserade lösningar och installation av solceller. Den stora globala efterfrågan på dessa innebär risk för försenade och fördyrade genomföranden av MKBs omställning på energiområdet. Därutöver innebär utvinningen av de råvaror som krävs för produktion risker både avseende miljö och mänskliga rättigheter.	Utvecklingen avseende batterilösningar bevakas utifrån identifierade risker med en beredskap att söka alternativa lösningar.	» Inköpspolicy

FINANSIELL

Risk	Förebyggande arbete och hantering	Styrande dokument
Stigande räntor som leder till ökade kostnader för MKB och har en generell påverkan på konjunktur och fastighetsmarknad.	MKB har bland annat obligationslån via Malmö stad med fast ränta med spridning på olika löptider samt ränteswapar.	» Finanspolicy
Minskad efterfrågan på nyproducerade lägenheter.	Återkommande marknadsanalyser. Nyproduktion med hyror som fler har råd med är prioriterat i MKBs strategi för 2030. Kontinuerlig bevakning av vakanser.	» Malmö stads handlingsplan för bostadsförsörjning
Stor efterfrågan på kvalificerad arbetskraft inom MKBs verksamhetsområden riskerar innebära svårigheter att behålla och rekrytera den kompetens som behövs.	Löpande uppföljning av medarbetarnas nöjdhet. Inrättandet av MKB-akademin som syftar till att främja karriärvägar inom bolaget.	» HR-policy
Oegentligheter och korruption i samband med bolagets omfattande inköp.	Interna processer utformas så att oegentligt agerande försvåras. Samtliga medarbetare genomgår utbildning i att upptäcka och motverka korruption. Utbildningen ges vid nyanställning och följs därefter upp årligen.	» Inköpspolicy » Riktlinjer för att motverka korruption
Oegentligheter hos upphandlade företag.	Intensifierat arbete för att säkerställa efterlevnaden av lagkrav och MKBs beställarkrav på till exempel socialt ansvarstagande i leverantörsledet, bland annat genom oanmälda arbetsplatsbesök.	» Inköpspolicy » Riktlinjer för inköp » Det ramverk som tagits fram av samarbetet Rättvist byggande för att förebygga och motverka kriminalitet och osund konkurrens i entreprenadprojekt

MKBs arbete mot målen

Under 2022 har MKB fortsatt arbetet för att nå bolagets strategiska 2030-mål. Nedan redovisas etappmålen 2022 för respektive strategi och deras utfall. På de följande sidorna berättar vi mer om hur vi har arbetat inom respektive strategi för att uppnå våra mål. Där kan du också läsa mer om konkreta aktiviteter som vi har genomfört under året.

Strategiskt mål	Strategi	Mål 2022	Utfall 2022		Läs mer
Social, miljömässig och finansiell hållbarhet	Social hållbarhet	Genom samverkan möjliggör vi skapande av 90 nya arbetstillfällen för dem som bor i våra utsatta områden.	✔	117 arbetstillfällen.	Sid 18-19
		Trygghetsindex ska vara minst 80 i genomsnitt och alla områden ska ligga på 70 eller högre.	✘	Genomsnittet blev 77. Ett område hamnade lägre än 70.	Sid 18-19
	Miljömässig hållbarhet	Färdigställa planteringen av 500 träd samt etablera vårdplaner för alla befintliga träd i halva beståndet.	✔	500 träd planterades och vårdplaner etablerades för befintliga träd i 14 av 28 bostadsområden.	Sid 20-21
		Klimatpåverkan halveras i minst ett nyproduktionsprojekt som startar 2022.	✔	Vi klarade målet om halverad klimatpåverkan i projektet Rapsen i Limhamn som påbörjades under året.	Sid 20-21
	Finansiell hållbarhet	Vi ska uppnå ett resultat på minst 306 mkr.	✘	Vårt resultat blev 230 mkr.	Sid 22-23
Som marknadsledande fastighetsaktör i södra Sverige ska MKB driva den bästa fastighetsförvaltningen	Attraktiv hyresvärd	Perfekt inflyttning.	✔	Vi klarade målet 90 procent under året. Högsta uppnådda värden under året var 94,7 på Fridhem och 94,2 på Seved.	Sid 26-27
		Öka NKI med tre enheter samt uppnå 81 i serviceindex samt index 75 i helt, rent och snyggt.	✘	Vi minskade både avseende NKI och serviceindex. Helt-rent-och-snyggt-index uppnåddes under slutet av året.	Sid 26-27
	Nyproduktion med rimliga hyror	Färdigställa minst 700 lägenheter.	✘	Totalt färdigställdes 478 lägenheter.	Sid 28-29
		Minst 150 lägenheter som startar 2022 ska uppfylla kraven på rimlig hyra .	✔	Totalt 142 lägenheter i Daggkåpan och 21 lägenheter i LTH.	Sid 28-29
MKB ska genom att vara en attraktiv arbetsgivare säkra personalförsörjningen	Flexibilitet i arbetstid och arbetsställe	Vi genomför piloten 40-2.	✔	Över 90 procent av medarbetarna har använt sig av möjligheten att under två timmar i veckan ägna sig åt motion eller personlig utveckling.	Sid 32-33
		Vi genomför tre piloter för att öka tillgängligheten i syfta att öka kundnöjdheten.	✔	Tre piloter har genomförts under året. Husvärd online, chattbot i kundtjänst samt bokningsbara besiktningstider. Tillsammans genererar dessa tre piloter ökad tillgänglighet, bättre kundservice och möjligheter till effektivare hantering för MKB.	Sid 32-33
	Karriärutveckling och mångfald bland medarbetarna	Alla medarbetare ska känna att de kan utvecklas på MKB. Vi mäter det genom att sätta målet 8,0 i personlig utveckling i Winningtemp.	✔	Vi uppnådde 8,3 i personlig utveckling i Winningtemp i slutet av året.	Sid 34-35
		Slutkandidater i alla rekryteringar som genomförs av rekryteringsbolag ska vara avidentifierade.	✔	Alla rekryteringar som genomförts av rekryteringsbolag har varit avidentifierade.	Sid 34-35

Strategiskt mål

Hållbarhet

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

MKB arbetar brett och med ett långsiktigt perspektiv för ett bättre Malmö – i det arbetet är social, miljömässig och finansiell hållbarhet viktiga förutsättningar. De tre hållbarhetskategorierna hänger nära samman med varandra. Ekonomisk stabilitet möjliggör kraftfulla och långsiktiga satsningar på miljömässig och social hållbarhet. Omvänt gäller sambandet att satsningar på miljö och sociala insatser bygger grunden för MKBs långsiktiga lönsamhet.

Satsningar på social och miljömässig hållbarhet är viktiga delar i MKBs arbete att utveckla attraktiva bostadsområden. Därför arbetar MKB för att bryta segregationen, öka förvärvsfrekvensen och stärka tryggheten i de delar av stadens utsatta områden där MKB är verksamt. Till 2030 har bolaget satt upp målet att inga MKB-områden i Malmö ska definieras som utsatta eller riskområden. Målet ska nås genom att skapa attraktiva områden där barn och ungdomar samt vuxna ges rätt förutsättningar att utvecklas.

Inom miljömässig hållbarhet är arbetet inriktat på att nå målet om klimatneutralt byggande och boende, gröna och motståndskraftiga utemiljöer samt cirkulära materialflöden. Det innebär att MKB ska fortsätta arbetet med klimatomställning både i bolagets byggnation och i förvaltningen av de färdigbyggda husen. Arbetet med miljömässig hållbarhet syftar till att rusta MKB för att möta kommande klimat- och väderförändringar.

SOCIAL HÅLLBARHET

Skola, arbete och ordning & reda

566
sommarjobb

Fokus på barns uppväxtvillkor och trygghet
MKBs arbete med social hållbarhet utgår från fokusområdena: trygghet, skola och sysselsättning. Trygghetsarbetet är prioriterat i hela MKBs verksamhet och pågår varje dag, året runt. Basen för detta arbete är en väl fungerande fastighetsförvaltning med fokus på helt, rent och snyggt i kombination med insatser för att skapa trivsel och gemenskap i bostadsområdet. Att stärka barns och ungas uppväxtvillkor är centralt i MKBs arbete för social hållbarhet.

MKBs trygghetsarbete sker också genom ett växande samarbete med det lokala föreningslivet. Under sommaren 2022 initierade MKB konceptet Parklek där samarbeten med totalt åtta föreningar nådde ett stort antal sommarlovslediga barn över hela Malmö. Att erbjuda sommarjobb, inom bolaget eller genom samarbeten med föreningar, fortsätter vara en grundpelare i MKBs arbete för att stötta barn och unga och 2022 slogs nytt rekord med totalt 566 sommarjobb.

Läxläsningsstöd fortsätter att stå i centrum för MKBs insatser för barn i Malmö. Under höstterminen 2022 deltog cirka 285 elever på totalt 12 skolor i läxhjälp som genomfördes för MKBs räkning av den idéburna organisationen Drivkraft.

En väg in på arbetsmarknaden
MKBs satsning på att anställa långtidsarbetslösa kvinnor som bor hos MKB som gårdsvärdar i det egna bostadsområdet har fortsatt att växa under året. Sedan starten 2018 har totalt nästan 100 kvinnor getts möjlighet till denna ettåriga anställning hos MKB. Under 2022 har även en systematisk validering av kvinnornas kompetens inkluderats i konceptet, med sikte på att ytterligare stärka möjligheterna till fortsatt anställning hos andra arbetsgivare. I en första uppföljning som gjordes 2021 hade 14 av de 33 först anställda kvinnorna gått vidare till annan anställning eller studier. En ny uppföljning planeras under 2023.

Bostäder och byggande aktualiserar frågor om mänskliga rättigheter
Den av FN:s mänskliga rättigheter som kanske är allra tydligast kopplad till MKBs uppdrag är rätten till bostad. Som fastighetsbolag är det MKBs kärnverksamhet att tillhandahålla goda bostäder – ett hem för var och en. MKB har ett ansvar att behandla alla som bor eller är bostadssökande hos bolaget lika. Bolagets lägenheter förmedlas med full transparens, enligt det kösystem som gäller hos Skånes gemensamma bostadsförmedling Boplats Syd.

Långsiktigheten i hållbarhetsarbetet har lett till ett intensifierat fokus på barnrättsperspektivet. För MKB är barnens perspektiv viktigt för att utveckla Malmö till en trivsam och inkluderande stad. Under året arrangerade MKB bomässan Framtidens hem där ett stort antal förslag och modeller som skapats av barn från Malmös förskolor ställdes ut. Ambitionen är att MKB ska implementera förslag från bomässan i kommande nyproduktion.

Rättigheter och skyldigheter
Under året har bolaget lagt ökat fokus på kommunikation kring hyresgästers rättigheter och skyldigheter. Syftet har varit att stärka boendes rätt till trygghet, trivsel och säkerhet i och kring den egna bostaden. I anslutning till detta har kraven på kunder att vara skötsamma och visa hänsyn till sina grannar tydliggjorts. Bolaget har under året arbetat i olika spår för att öka uppmärksamheten kring de svårigheter som nuvarande lagstiftning medför för hyresvärdar som vill värna skötsamma kunders trygghet.

Arbetet mot oriktiga hyresförhållanden är en trygghetsskapande insats som under 2022 ledde till att 206 hyreskontrakt avslutades på denna grund och lägenheterna kunna lämnas till förmedling genom bostadskön hos Boplats Syd. Det är också en del i MKBs trygghetsarbete – att veta vem som bor i trapphuset är en grundläggande trygghetsfaktor för kunderna.

Strategier för varje bostadsområde
Arbetet med att ta fram lokala områdesstrategier för varje bostadsområde har fortsatt under 2022. Med strategierna utvecklar bolaget den nära förvaltningen och möjliggör ett målmedvetet stadsbygge som inkluderar både fysisk upprustning och insatser inom social och miljömässig hållbarhet. Målsättningen är att MKB med hjälp av områdesstrategierna ska arbeta mer riktat för att utveckla och lyfta bostadsområdena, både genom eget arbete och genom att initiera samverkan med andra aktörer. Ambitionerna kring områdesstrategierna är högt ställda och deras resultat följs upp i en studie i samarbete med Malmö universitet.

MÅL
Genom samverkan möjliggör vi skapandet av 90 nya arbetstillfällen för dem som bor i våra utsatta områden.

UTFALL
Totalt 117 nya arbetstillfällen skapades under 2022, de flesta av dessa i samarbete med Malmö stad. Malmöbor som stod långt från arbetsmarknaden har fått arbeten både hos MKBs underleverantörer och inom bolaget.

MÅL
Trygghetsindex ska vara minst 80 i genomsnitt. Alla områden ska ligga på 70 eller högre.

UTFALL
Genomsnittet blev 77.
Ett område hamnade lägre än 70.

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Minskad klimatpåverkan i alla led

9 000

Totalt har MKB över 9 000 träd som finns över hela Malmö.

Arbetet med klimatberäkningar utvecklas
MKBs största enskilda klimatpåverkan kommer från byggprocessen. MKB har under året utvecklat sin arbetsprocess för att göra tidiga klimatberäkningar som underlag för arbetet med att minska klimatpåverkan och samtidigt bättre förutse ekonomiska konsekvenser. Målet med arbetet är att minska klimatpåverkan från nyproduktionsprojektens byggskede. Under 2022 har MKB fortsatt att göra klimatberäkningar i samtliga nyproduktionsprojekt. Även inom MKBs underhållsprojekt har arbetet med att ta fram klimatberäkningar påbörjats.

Innovationer som minskar klimatpåverkan
De kraftigt höjda energipriserna under 2022 har inneburit en ytterligare intensifiering av arbetet med energioptimering i MKBs fastigheter. Under året har bolaget minskat energianvändningen med 3,9 procent jämfört med 2021.

Den elektrifiering som pågår inom MKB liksom i övriga samhället skapar viktig klimat- och samhällsnytta. Elektrifieringen är central för att MKB ska nå sina 2030-mål – det gäller både målet att nå klimatneutralt boende och för målen gällande rimliga hyror och attraktivt boende. Därför tar MKB aktiv del i den snabba utveckling som pågår på området, inte minst för att möta kundernas växande efterfrågan på exempelvis laddstolpar för uppladdning av elfordon.

Elektrifieringen sker också genom MKBs utbyggnad av solceller som har fortsatt under 2022. Bolaget hade vid årets slut 33 färdiga anläggningar och fyra i produktion. Den totala installerade effekten uppgick till 1 134 kw. Under året genomförde bolaget ett pilotprojekt i två fastigheter där batterier installerades för lagring av el och effektutjämning.

För att ytterligare utveckla och stärka bolagets arbete inom detta område har MKB under 2022 tagit fram en elektrifieringsstrategi som ska tjäna som vägledning för arbetet under kommande år.

Kolsänkor och motståndskraftiga miljöer
MKBs mål om plantering av träd är kopplat till det fokusområde inom miljömässig hållbarhet som rör gröna och motståndskraftiga utemiljöer. De pågående klimatförändringarna visar på vikten av att skapa miljöer som bättre kan hantera extrema vädersituationer. En del av detta arbete sker genom satsningen på plantering av träd i samtliga MKBs bostadsområden. Träd skapar trivsel, ger svalka i värmeböljor och underlättar dagvattenhantering vid skyfall. Därutöver lagrar de kol och är en grund för biologisk mångfald. Totalt har MKB över 9 000 träd över hela Malmö.

Målet att plantera 500 träd har sedan arbetet startade 2021 inneburit ett brett lärande och en generell kompetensutveckling på området för hela bolaget. För att nå målet har bolaget genomfört ett omfattande arbete för att inventera existerande träd och vilka kompletteringar som behöver göras, både vad gäller trädarter och lägen. Vårdplaner har etablerats för befintliga träd. Även arbetet för att främja kolinlagring har förts framåt av målet om trädplantering. Sammantaget har arbetet med trädplanteringen inneburit att MKB står bättre rustat att förvalta bolagets trädbestånd och därmed optimera ekosystemtjänsterna. Därigenom har MKB också kommit närmare målet om gröna och motståndskraftiga utemiljöer 2030.

Cirkulära materialflöden
Ytterligare ett fokusområde för MKB inom miljömässig hållbarhet gäller cirkulära materialflöden. Under 2022 har MKB utvecklat sitt arbete inom området genom att undersöka möjligheterna att återanvända betong från rivningar som byggmassa. Under 2022 har MKB också färdigställt lägenheter i den nybyggda stadsdelen Sege Park. Delningsekonomi och hållbar livsstil är bärande delar i detta stadsutvecklingsprojekt. I området finns gemensamma lokaler och tillgång till cykelverkstad, bil och lådcykelpool. De boende i området har möjlighet att dela både mötesplatser, lokaler och saker, men även odlingslotter.

MÅL
Färdigställa planteringen av 500 träd samt etablera vårdplaner för alla befintliga träd i halva beståndet.

UTFALL
500 träd planterades och vårdplaner etablerades för befintliga träd i 14 av 28 bostadsområden.

MÅL
Klimatpåverkan halveras i minst ett nyproduktionsprojekt som startar 2022.

UTFALL
Vi klarade målet om halverad klimatpåverkan i projektet Rapsen i Limhamn som påbörjades under året.

FINANSIELL HÅLLBARHET

Stark ekonomi i en orolig tid

Stabil ekonomi skapar trygghet

Ett ekonomiskt turbulent år
Den ekonomiska utvecklingen under 2022 har präglats av stora och negativa förändringar. Höjd ränta, ökad inflation och kraftigt stigande energipriser har påverkat bolaget och gett ändrade förutsättningar för verksamheten, särskilt förvaltningen och nyproduktionen.

Som stor aktör på bostadsmarknaden är förväntan att MKB ska vara ett stabilt bolag som fortsätter att arbeta mot sina uppsatta mål även i ekonomiskt sämre tider. 2022 har varit ett år då MKB gjort just detta. Över 60 000 kunder bor hos bolaget, vilket motsvarar var sjätte Malmöbo. Det gör MKB till en betydande aktör i Malmö med ett ansvar för att möta och leva upp till förväntningarna hos tusentals kunder varje dag. För att detta ska vara möjligt krävs att bolaget står ekonomiskt starkt.

Starka finanser skapar trygghet
Bolagets soliditet uppgick under 2022 till 30 procent medan den justerade soliditeten uppgick till 74 procent. Andra indikatorer för att mäta den ekonomiska ställningen är bland annat resultat efter finansnetto och driftnetto. Under 2022 uppgick resultatet efter finansnetto till 230 miljoner kronor, vilket var 76 miljoner kronor under budgeterat resultat. Orsakerna till den höga avvikelsen är en kombination av ökade taxebundna kostnader, höjda räntor och kraftigt stigande byggkostnadsindex.

Den huvudsakliga risken i MKBs finansiella verksamhet är ränterisken. Hela bolagets upplåning sker på marknadsmässiga villkor via Malmö stads internbank. Bolagets verksamhet är långsiktig med ett bestånd som växer successivt genom nyproduktion. Ränterisken har säkrats genom ränteswapar och obligationslån med fast ränta med spridning på olika löptider. Bolagets räntebärande lån uppgick vid årets slut till drygt 11 miljarder kronor och årets stigande marknadsräntor har inneburit en ökning av finansnettot med 15 miljoner kronor jämfört med budget. Bolaget har under året följt utvecklingen noga och fortsatt göra löpande kalkylutvärderingar inför investeringsbeslut.

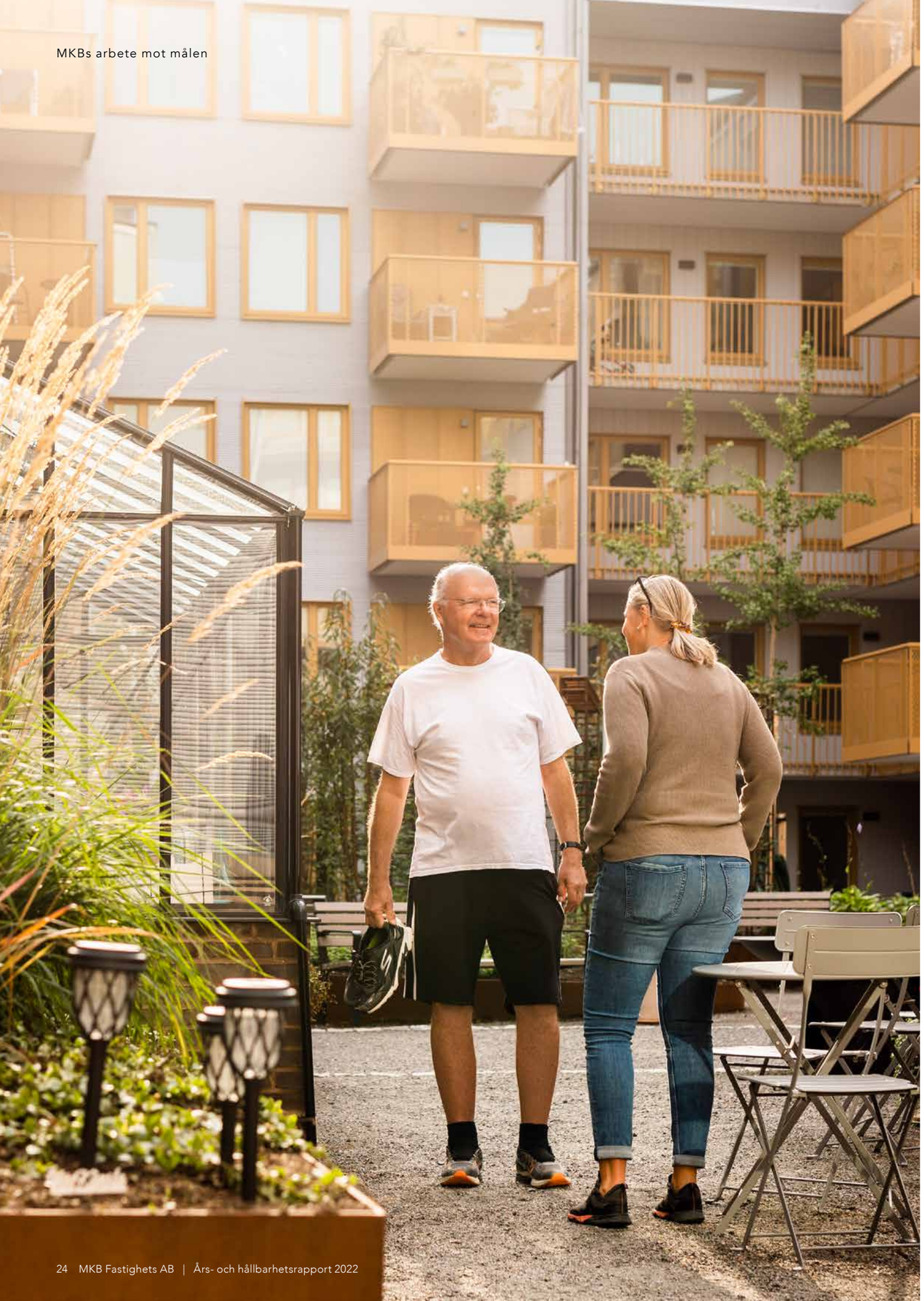
Välfungerande rutiner motverkar korruption
MKBs finansiella verksamhet ska genomsyras av affärsmässighet och transparens med välfungerande upphandlingsrutiner och nolltolerans mot korruption. Under 2022 har de snabba svängningarna i de ekonomiska förutsättningarna visat på betydelsen av att bolaget står ekonomiskt starkt.

MKB är en stor inköpsaktör med många externa kontakter. Under 2022 uppgick bolagets samlade inköp till cirka 2,5 miljarder kronor. Den stora omfattningen av bolagets inköp innebär att stort fokus läggs vid att säkra en effektiv inköpsorganisation. Detta kräver en medvetenhet om risker för oegentligheter i form av otillbörliga förmåner, korruption eller mutor. Ett systematiskt arbete för utbildning, styrning och kontroll sker därför löpande. En viktig del i detta är att rusta bolagets anställda för att hantera eventuella risksituationer som kan uppstå i rollen som företrädare för MKB. Samtliga medarbetare genomgår regelbundet utbildning som tydliggör vilka krav som ställs och hur man som medarbetare förväntas agera om något händer.

Bolaget verkar för att stärka affärsmässig upphandling som gynnar en sund och bred marknad för de produkter som upphandlas. Inom bolaget pågår ett löpande arbete för att utveckla internt stöd och kvalitetsprocesser för att säkerställa detta. Under året har arbetet intensifierats genom en särskild satsning på att motverka oriktiga leverantörsförhållanden.

MÅL
Vi ska uppnå ett resultat på minst 306 miljoner kronor.

UTFALL
Vårt resultat blev 230 miljoner kronor.



Strategiskt mål

Kund

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

MKB är Malmö stads främsta verktyg i bostadsförsörjningen samtidigt som bolaget har ett särskilt uppdrag att verka för en sund bostadsmarknad.

För att klara detta breda uppdrag behöver MKB vara en attraktiv hyresvärd. Ökad attraktivitet i bostadsområdena förväntas i sin tur leda till minskad segregation. Kundperspektivet hänger på så sätt nära samman med social hållbarhet. MKB ska förvalta sina bostäder och områden så att de väljs av fler, och därigenom skapa en utveckling där kunder trivs och är trygga.

Kundnöjdheten är grunden för MKBs affär. Långsiktig lönsamhet bygger på att bolagets kunder trivs och stannar kvar som hyresgäster. Därför är målet att förvaltning, underhåll och renoveringar ska ske på ett sätt som gör att kunderna ser MKB som en attraktiv hyresvärd. Även en ökad användning av den pågående digitaliseringen är en nyckel för att nå detta mål.

Resultatet av MKBs ansträngningar mäts i Nöjd Kund-index (NKI) som är branschens mest etablerade måttstock. NKI utgör tillsammans med serviceindex, trygghetsindex och helt rent och snyggt-index de viktigaste mätetalen för att mäta hur MKB levererar enligt kundernas förväntningar.

Många av de bostäder som byggts i Malmö de senaste åren har hyror som ligger över betalningsförmågan för många grupper som behöver bostad. Därför har MKB målsättningen att bygga fler bostäder som majoriteten av hushållen i Malmö har råd med. Strategin som benämns Nyproduktion med rimliga hyror innebär en satsning på ansvarsfull nyproduktion. Den praktiska innebörden av MKBs vision Hem för var och en är att bolaget ska bidra till en sund bostadsmarknad samtidigt som man har ett uppdrag att bidra till att bygga bort Malmös bostadsbrist.

Målet är att tillföra nya bostäder enligt Malmös ökande behov i takt med att staden växer. Så många som möjligt av dessa bostäder ska ha en hyresnivå som merparten av Malmös invånare kan efterfråga.

ATTRAKTIV HYRESVÄRD

Effektivisering med kunden i fokus

Sju år i rad har MKB Student utsetts till Sveriges bästa studentbostads-företag

Nya arbetssätt som sätter kunden i centrum
Målet gällande perfekt inflyttning har inneburit en stor satsning under 2022 där syftet är att stärka den totala upplevelsen av att vara kund i bolaget och öka möjligheten till en långvarigt god relation. Det innebär bättre planering och kommunikation, mer flexibilitet och bättre kundbemötande.

Etappmålet innebär en kraftsamling för alla delar inom MKB som är involverade i kunders inflyttning och är en satsning på att hitta arbetssätt och processer som kan säkerställa att kunderna ges en likvärdig upplevelse.

Några av de nya arbetssätt som införts är digital signering av hyreskontrakt och en automatiserad kommunikation innan inflytt. Det innebär att kunderna kan skriva under sitt hyreskontrakt när och var det passar dem och att de får ta del av rätt information vid rätt tillfälle inför själva inflyttningsdagen. På inflyttningsdagen välkomnar MKB kunderna personligen under konceptet *Välkomstdagen* för att säkerställa att alla nyinflyttade kunder får samma upplevelse och känsla för sitt boende.

Det uppnådda målet gällande helt-rent-snyggt-index är resultatet av att bolaget definierat en tydlig standard sammanfattad i fem punkter som ska gälla i alla bostadsområden. Detta nya arbetssätt sjösattes under hösten 2022 och har genomförts av både MKBs egen personal och av de entreprenörer som är berörda, exempelvis städ- och trädgårdstjänster.

Ett tryggt boende och en enklare vardag
Ett intensivt arbete för att hitta nya arbetssätt som kan öka kundernas nöjdhet och effektiviteten har pågått under hela 2022. Exempelvis har en genomlysning av förvaltningsorganisationen gjorts för att säkerställa att MKBs förvaltning bedrivs på mest effektivt sätt.

Under året har MKB prövat ett nytt arbetssätt i tre av bolagets bostadsområden där funktionen som lägenhetsutvecklare delats i två delar, en som fokuserar på uthyrning samt utveckling av kundservice och kommunikation och en som har mer fokus på teknik , fastighetsstrategier och avtalsrelaterade frågor.

MKB har Sveriges bästa studentboende
MKB är en uppskattad och attraktiv hyresvärd bland studenter. För sjunde året i rad fick MKB Student högst betyg bland Sveriges studentbostadsföretag i Studbos årliga enkät bland studenter. MKB Students NKI fortsätter också att ligga mycket högt i MKBs egna mätningar. Den höga kundnöjdheten är bland annat ett resultat av en hög tillgänglighet och fokus på aktiviteter som skapar gemenskap.

Ökad närvaro och tillgänglighet
Under året har samtliga MKBs medarbetare deltagit i kvällsvandringar ute i bostadsområdena. Utöver att bidra till trygghet i området genom att öka MKBs synlighet har kvällsvandringarna varit ett värdefullt sätt att knyta medarbetare inom olika delar av bolaget närmare varandra. Att medarbetarna har kunskap om och förståelse för varandras uppdrag är ett viktigt steg för att gemensamt kunna arbeta för att nå de högt ställda 2030-målen.

Förvaltningspersonalen har också under året blivit mer mobila och effektiviserat sin vardag genom möjligheten att kunna besiktiga lägenheter och lägga serviceordrar direkt ute hos kund via en app i mobilen. Med detta arbetssätt minimeras extra kontorsarbete efter ett kundbesök och målet är att utveckla denna metod under 2023.

Effektivisering genom digital teknik
Under året har MKB arbetat för att genom digitala hjälpmedel göra vardagen smidigare både för kunderna och medarbetarna. Genom att öka användningen av digitala kanaler vill MKB dels öka tillgängligheten, dels frigöra interna resurser som kan läggas på det personliga mötet med kunden. Bland annat har en kundapp lanserats i samtliga områden. Utöver att underlätta kontakten mellan kunden och MKB har appen även varit viktig för att skapa kontakt mellan kunder vilket i sig är något som stärker trygghet och trivsel i ett område.

Ny teknik har provats i ytterligare ett antal piloter. Det gäller exempelvis närvarodetektorer och sensorteknik för att skapa automatisk anmälning vid fulla sopkärl.

Digitaliseringen har också utvecklats genom Husvärd online, som innebär att en pool av MKBs husvärdar har funnits tillgängliga för digitala bokade såväl som spontana möten med kunder som behöver råd. Ofta kan husvärden vägleda kunden via de bilder eller filmer som förmedlas i det digitala mötet. Husvärd online har inneburit en effektivisering och tidsbesparing för både kunden och MKB.

Digitaliseringen har inte bara effektiviserat och sparat tid inom MKB utan har också möjliggjort för bolaget att ge snabbare och bättre service till kunderna. För att upprätthålla samma service till de kunder som inte vill eller kan kommunicera via digitala kanaler har en löpande dialog och anpassning skett ute i förvaltningsorganisationen.

MÅL
Perfekt inflyttning.

UTFALL
Vi klarade målet 90 procent under året. Högsta uppnådda värden under året var 94,7 på Fridhem och 94,2 på Seved.

MÅL
Öka NKI med tre enheter samt uppnå 81 i serviceindex samt 75 i helt, rent och snyggt-index.

UTFALL
Vi minskade både avseende NKI och serviceindex. Indexet för helt, rent och snyggt uppnåddes under slutet av året.

NYPRODUKTION MED RIMLIGA HYROR

Nya bostäder för alla Malmöbor

478
nya bostäder

Orolig omvärld och kraftigt stigande priser
Omvärldsläget har påverkat bolagets förutsättningar till nyproduktion, inte minst vad gäller målet att bygga bostäder med en hyra som fler kan efterfråga. År 2022 har präglats av kraftigt höjda byggkostnader. På årsbasis var ökningen 15,6 procent vilket är den högsta siffra som uppmätts sedan 1974. MKBs ambition har under hela året varit att fortsätta den höga byggtakten men prishöjningarna har tvingat fram nya lösningar och mer slimmade processer. De snabbt stigande priserna har exempelvis påverkat upphandlingen av byggentreprenörer. I några fall har MKB sökt nya lösningar där fastpris för hela byggprojekt har ersatts av lösningar där priser indexerats och där upphandlingen sker i flera faser. Även det faktum att investeringsstödet upphört under 2022 har inneburit ytterligare ökade projektkostnader.

De stigande priserna har försvårat MKBs uttalade ambition att kapa kostnader i plan- och byggprocessens alla steg. Bolagets planer på kommande nyproduktion har även påverkats av ett minskat tillflöde av byggrätter.

Vackra och trivsamma bostadsområden
MKBs nyproduktion ska fokusera på att tillföra bostäder som fler kan efterfråga och samtidigt lägga stor vikt vid god gestaltning och trevliga bostadsområden. Under 2022 har MKB startat upp ett arbete för att undersöka möjligheterna att kombinera olika upplåtelseformer för att skapa en mer balanserad mix av kunder i olika bostadsområden. Syftet är att minska segregationen och att skapa bättre möjligheter för kunder att göra bostadskarriär i det egna bostadsområdet.

Arbete som stärker mänskliga rättigheter
Arbetet mot oriktiga leverantörsförhållanden är tillsammans med MKBs framgångsrika arbete mot oriktiga hyresförhållanden och bolagets uthyrningspolicy några av hörnstenarna i bolagets arbete för att främja mänskliga rättigheter.

För MKB är det centralt att bostadsområden skapas med socialt hållbara metoder där lagar följs och arbetstagares rättigheter värnas. Arbetet mot oriktiga leverantörsförhållanden bidrar också till en sund konkurrens i byggbranschen. Under året har bolaget fortsatt det arbete som inleddes under 2021. Bolaget genomförde totalt cirka 100 arbetsplatsrevisioner, cirka 40 fördjupade skrivbordskontroller och över 400 kontroller av id-handlingar. Arbetsplatsrevisioner har genomförts i samtliga under året pågående byggprojekt. Samarbetet med andra aktörer har under året breddats till att utöver andra fastighetsbolag även inkludera ett fördjupat samarbete med Skatteverket och fackföreningen Byggnads. Arbetet mot oriktiga leverantörsförhållanden har resulterat i att MKB under 2022 hävt totalt fem kontrakt med byggentreprenörer.

Grunden för kommande års byggande
Under året tillträdde MKB området Ellstorp vid Värnhemstorget och Östervärns station. Tillsammans med HSB och Hub Park AB har MKB bildat bolaget Ellstorp Fastigheter AB för att utveckla den nya stadsdel som ska binda ihop Malmö innerstad med området Kirseberg. Totalt 750 nya lägenheter planeras, varav MKB ska bygga 350.

Under 2022 skedde inflyttning i de första av MKBs hus i Malmö stads stadsutvecklingsprojekt i Sege Park som har fokus på delningsekonomi och en hållbar livsstil. MKBs fastighet Daggkåpan består av 130 lägenheter och 12 radhus där lägenheternas hyresnivåer ryms inom den modell för rimliga hyror som bolaget har tagit fram. Det innebär att minst 80 procent av hushållen i Malmö har råd att efterfråga lägenheterna.

Arbetet för att omvandla den före detta travbanan i Jägersro till en ny stadsdel har fortskridit under året med sikte på byggstart vid årsskiftet 2025/26. En ny vd för det gemensamma bolag som bildats av MKB, Skanska Sverige AB och Tornet Bostadsproduktion AB har utsetts och Malmö stad har påbörjat arbetet med att ta fram en fördjupad översiktsplan för hela Jägersroområdet.

MÅL
Färdigställa minst 700 lägenheter.

UTFALL
Totalt färdigställdes 478 lägenheter.

MÅL
Minst 150 lägenheter som uppförs 2022 ska uppfylla kraven på rimlig hyra.

UTFALL
Totalt 142 lägenheter i Daggkåpan och 21 lägenheter i LTH.

Strategiskt mål

Medarbetare

GENOM ATT VARA EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE SKA MKB SÄKRA PERSONALFÖRSÖRJNINGEN

Medarbetarna är MKBs viktigaste tillgång. Det är genom att attrahera och behålla duktiga medarbetare som MKB kan säkerställa att bolagets ambitioner uppnås. Arbetet utgår från övertygelsen att MKB alltid kommer att vinna på att det finns möjlighet att utvecklas och göra karriär inom bolaget. Därför har bolaget tagit fram en plan för karriär- och kompetensutveckling. MKB arbetar också aktivt med effektivisering, förändrade arbetssätt och ökad flexibilitet i arbetstid och arbetsställe.

Det långsiktiga målet är att ha bästa möjliga hälsotal och kunna gå ner till 4-dagarsvecka med i huvudsak bibehållen lön och produktivitet. En balans mellan arbetsliv och fritid är viktig för att medarbetarna ska kunna vara produktiva och må bra. För att detta ska lyckas krävs att MKB ser över arbetsprocesser och rutiner för att bidra till effektivisering.

MKBs kunder finns över hela staden och har olika förutsättningar, behov och preferenser. Att medarbetarna har olika erfarenheter och bakgrund hjälper bolaget att förstå kundernas olika behov, och förbättrar möjligheterna att utveckla våra tjänster och service på bästa sätt.

Därför är mångfald och inkludering en del i MKBs långsiktiga strategi. Genom att arbeta med inkludering och mångfald ska bolaget tillvarata och utveckla medarbetarnas kompetens och stärka MKBs position som attraktiv arbetsgivare. Målet till 2030 är att bolagets personalsammansättning ska spegla Malmös befolkning, både vad gäller jämställdhets- och mångfaldsperspektiv respektive att bolaget ska ha bibehållit och utvecklat sitt HBTQ-arbete.

FLEXIBILITET I ARBETSSTÄLLE OCH ARBETSTID

En modern arbetsplats

90%

av medarbetarna har använt möjligheten till två timmars personlig utveckling per vecka

För att bidra till bästa möjliga hälsotal för medarbetarna införde MKB under året flexibelt arbetsställe. Det innebär att medarbetare med arbetsuppgifter som möjliggör detta kan arbeta hemifrån 1-2 dagar per vecka. Möjligheten att om arbetet tillåter det kunna arbeta hemifrån är något som i ökande grad har efterfrågats i dagens arbetsliv, och så även av MKBs medarbetare. Arbete hemifrån sparar tid från daglig pendling och ger ofta bättre möjlighet till obruten koncentration på tidskrävande arbetsuppgifter. Samtidigt vinnlägger sig MKB som arbetsgivare om att vara vaksam på negativa effekter vid hemarbete som exempelvis sämre ergonomi och isolering.

Under året genomfördes också piloten 40-2 som innebär att alla medarbetare har möjlighet att ägna två arbetstimmar per vecka åt personlig utveckling. Piloten syftar till att möjliggöra en bättre livsbalans och hälsa. En enkät bland medarbetarna som MKB genomförde under året visade att 90 procent hade använt sig av möjligheten till två timmars personlig utveckling per vecka. De erfarenheter som medarbetarna rapporterade var entydigt positiva.

För att möjliggöra detta har MKB sett över arbetssätt och processer för att effektivisera verksamheten. I detta arbete har den pågående digitaliseringen varit ett viktigt redskap. Målet är att under kommande år effektivisera verksamheten med fem procent för att det därigenom ska bli möjligt att öka antalet timmar som medarbetarna kan ägna åt personlig utveckling till fyra per vecka.

För att samlat följa upp de höga målen för medarbetarnas hälsa och arbetsglädje som MKB satt upp till 2030 kommer ett årligt hälsobokslut att tas fram. Där kommer bolagets insatser att följas, bland annat genom ett antal uppföljningstal, exempelvis sjukfrånvaro, personalomsättning och användning av friskvårdsbidrag.

MÅL
Vi genomför piloten 40-2.

UTFALL
Över 90 procent av medarbetarna har använt sig av möjligheten att under två timmar i veckan ägna sig åt motion eller personlig utveckling.

MÅL
Vi genomför tre piloter för att öka tillgängligheten i syfte att öka kundnöjdheten.

UTFALL
Tre piloter har genomförts under året. Husvärd online, chattbot i kundtjänst samt bokningsbara besiktningstider. Tillsammans genererar dessa tre piloter ökad tillgänglighet, bättre kundservice och möjligheter till effektivare hantering för MKB.

KARRIÄRUTVECKLING OCH MÅNGFALD

Medarbetare som växer och utvecklas

50%
kvinnliga chefer

Personlig utveckling i fokus
Karriärutvecklande möjligheter inom bolaget är en viktig del i kompetensförsörjningen. Det har varit en av anledningarna till bolagets fokus på personlig utveckling under 2022. Begreppet personlig utveckling är brett. Under 2023 kommer arbetet att fortsätta med en analys av hur medarbetarnas önskemål om personlig utveckling överensstämmer med den inventering av kompetensbehov som MKB gjort ur ett arbetsgivarperspektiv.

MKB har satt upp mål kring personlig utveckling, inklusive hur medarbetarna ser på möjligheten att utvecklas inom arbetsrelaterade kunskaper. För att mäta och följa upp medarbetarnas nöjdhet genomför bolaget pulsbaserade undersökningar.

Samlade insatser för kompetensutveckling
Under året har bolaget etablerat MKB-akademin. Akademin är ett paraply under vilket all koordinerad kompetensutveckling inom MKB sker. Inom ramen för MKB-akademin sker ett arbete för att ta fram utbildningar som ska utveckla olika personalgruppers roller. Under 2022 genomförde bolaget den ettåriga utbildningen Blivande ledare som syftar till att utveckla och behålla potentiella ledare.

Avidentifierade rekryteringar
MKBs mål är att samtliga rekryteringar som genomförs av rekryteringsbolag ska vara avidentifierade för att minska risken att missa en kandidat på grund av eventuella förutfattade meningar. Arbetssättet ska säkerställa att bolaget alltid söker bästa möjliga kompetens vid varje rekrytering.

I anslutning till detta har MKB också satsat på kompetensutveckling för chefer i uppgiften att rekrytera. Bolagets chefer har deltagit i en utbildning som syftade till att stärka rekryteringsarbetet genom att medvetandegöra normer och strukturer som motverkar mångfald och inkludering på arbetsplatsen.

Vidare har MKB inlett ett arbete för att öka fokuseringen på att ta tillvara varje medarbetares kompetens, erfarenheter och bakgrund. Under året har ett flertal interna utbildningar för att främja kompetensutveckling och möjliggöra karriärvägar erbjudits inom bolaget.

Mångfald bland kunder och medarbetare
MKB arbetar för att vara ett inkluderande bolag och arbetar brett med frågor kring inkludering, mångfald och aktivt motverkande av diskriminering när det gäller alla diskrimineringsgrunder. Inte bara för att lagen kräver det, utan för att det finns en övertygelse om att det gör bolaget till en bättre arbetsgivare och till en bättre hyresvärd. Drygt 60 000 Malmöbor bor i någon av MKBs lägenheter runtom i Malmö. Att bolagets medarbetare har olika erfarenheter och bakgrund underlättar att förstå hyresgästernas olika behov.

Under året har aktiviteter fortsatt inom ramen för den HBTQ-certifiering som MKB genomfört i samarbete med RFSL. Certifieringen har lett till en pågående kompetensutveckling av hela personalen med målet att stärka MKB som en inkluderande hyresvärd och arbetsplats.

MÅL
Alla medarbetare ska känna att de kan utvecklas på MKB. Vi mäter det genom att sätta målet 8,0 i personlig utveckling i Winningtemp.

UTFALL
Vi uppnådde 8,3 i personlig utveckling i Winningtemp i slutet av året.

MÅL
Slutkandidater i alla rekryteringar som genomförs av rekryteringsbolag ska vara avidentifierade.

UTFALL
Alla rekryteringar som genomförts av rekryteringsbolag har varit avidentifierade.

MKBs fastigheter

MKBs fastigheter

Fastighetsbestånd

MKBs fastighetsbestånd delas in i A-läge, B-läge och C-läge. Indelningen görs utifrån fastigheternas geografiska läge. Fastigheterna i A-läge finns i centrala Malmö där bolaget äger både äldre och nyproducerade fastigheter. Även stadens västra delar räknas som A-läge. Här äger MKB fastigheter i bland annat Västra hamnen, Ribersborg, Limhamn och Dammfri.

B-läge innebär ofta att fastigheterna ligger nära centrum. Några exempel är Augustenborg, Lorensborg, Värnhem och Möllevången. Andra områden är Persborg och Segevång.

Beståndet i C-läge utgörs huvudsakligen av så kallade miljonprogramsområden. Till dessa områden räknas till exempel Kroksbäck, Nydala och Rosengård.

Omflyttningsfrekvensen 2022 var 17,2 procent (17,7). Det innebar att cirka 4 600 lägenheter i det befintliga beståndet fick nya hyresgäster. Därutöver var det inflyttning i 387 nyproducerade lägenheter. Vakansgraden var i snitt 0,8 procent (0,7).

Underhåll

MKBs underhållsarbete utgår från långsiktig, strategisk planering av de åtgärder som ger bäst effekt i ett område och som förlänger fastigheternas livslängd. Under året inkluderade underhållsarbetet ett flertal kundnära projekt. Det innebar underhåll i lägenheterna såsom målning, upprustning av badrum men även fönsterbyten, målning av trapphus och översyn av gårdsmiljöer.

De större projekten under 2022 var stambyten, omfattande cirka 350 lgh. Därutöver genomförde MKB bland annat ett antal större fönsterbyten, fasadrenoveringar, takomläggningar, ventilationsprojekt och elrenoveringsprojekt.

Oriktiga leverantörsförhållanden

Offentliga upphandlingar pekas ut som ett riskområde för korruption och ekonomisk brottslighet. MKB ställer idag legala, sociala, ekonomiska och etiska krav vid upphandling. För MKB är det viktigt att bolagets leverantörer och deras underleverantörer är seriösa och lever upp till lagar och regler, och de avtal som ingåtts med MKB. Under 2022 intensifierade MKB sitt arbete på området. Bolaget genomförde totalt cirka 100 arbetsplatsrevisioner, cirka 40 fördjupade skrivbordskontroller och över 400 kontroller av id-handlingar. Arbetsplatsrevisionerna har genomförts i samtliga under året pågående byggprojekt. Arbetet med oriktiga leverantörsförhållanden planeras fortsätta under 2023.

MKBs fastighetsbestånd 2022-12-31

Fastighetsbestånd	Yta (1000- tals kvm)	Andel	Hyra (Mkr)	Andel
Bostäder	1 728	91%	2 435	90%
Lokaler	179	9%	196	7%
Bilplatser			65	3%
Summa	**1 907**	**100%**	**2 696**	**100%**

Lägenheter	Yta (1000- tals kvm)	Antal lgh	Andel lgh
A-läge	540	7 938	30%
B-läge	718	11 878	45%
C-läge	470	6 527	25%
Summa	**1 728**	**26 343**	**100%**

Yta[1)]	Yta (Tkvm)	Andel
A-läge	576	30%
B-läge	826	43%
C-läge	505	27%
Summa	**1 907**	**100%**

Hyra[1)]	Hyra (Mkr)	Andel
A–läge	968	36%
B–läge	1116	41%
C–läge	612	23%
Summa	**2 696**	**100%**

Marknadsvärde[1)]	Värde (Mkr)	Andel
A–läge	20 936	44%
B–läge	18 206	38%
C–läge	8 631	18%
Summa	**47 773**	**100%**

[1)] Avser både lägenheter och lokaler

Fakta

- MKB äger 324 bebyggda fastigheter.
- Totalt innehåller fastigheterna 26 343 lägenheter, varav 871 studentlägenheter och 975 seniorlägenheter.
- MKB förvaltar ytterligare 408 studentlägenheter åt Stadsfastigheter, varav 141 är avsedda för internationella studenter.
- Taxeringsvärdet är 33,3 miljarder kronor.

Färdigställda projekt 2022	
Daggkåpan, Sege Park	143
Halvslaget, Limhamn	89
Katrinelund (senior), Katrinelund	88
Sjöscouten 1, Limhamn	84
Magne, etapp 1, Hyllie	23
Lokal till hem, ombyggnation	51
Totalsumma	**478**

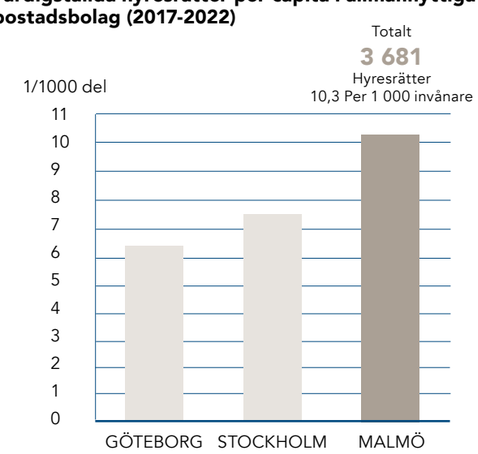
Pågående projekt 31/12-2022	
Godsfinkan, City	192
Spiran, Limhamn	139
Stapelbädden (student), Västra hamnen	105
Magne, Hyllie	82
Stockrosen, Segevång	74
Badskon, Hyllie	40
Lokal till hem, ombyggnation	59
Totalt	**691**

Antal färdigställda lägenheter

i nyproduktion samt antal förvärvade lägenheter

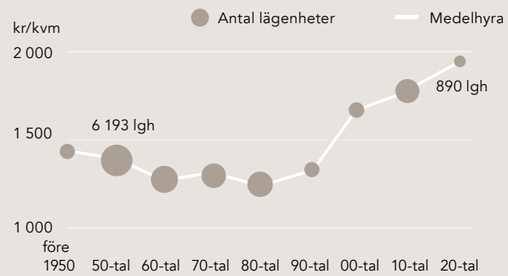
	Nyproduktion	Förvärv	Summa
2013	28	–	28
2014	385	–	385
2015	505	–	505
2016	544	16	560
2017	520	-	520
2018	783	-	783
2019	765	-	765
2020	635	-	635
2021	500	79	579
2022	478		478
Summa	**5 143**	**95**	**5 238**

Färdigställda hyresrätter per capita i allmännyttiga bostadsbolag (2017-2022)

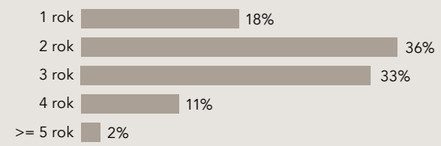


Källa: SCB och berörda bostadsbolag

Lägenheternas antal och medelhyra efter ombyggnadsår/nybyggnadsår



MKBs lägenhetsstorlekar



Fastigheternas värde

Marknadsvärdet för MKBs fastighetsbestånd, exklusive intressebolag, uppgick vid utgången av 2022 till 47 773 miljoner kronor. Efter justering för nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd samt exklusive intressebolag uppgår värdeförändringen i befintligt bestånd till -2,7 procent.

Intern värdering
MKB har per bokslutsdagen 31 december 2022 värderat samtliga fastigheter internt. För genomförande av samtliga värderingar svarar av Samhällsbyggarna internt auktoriserad fastighetsvärderare. MKB eftersträvar att anställda med arbetsuppgifter inom fastighetsanalys och fastighetsvärdering ska vara auktoriserad fastighetsvärderare av Samhällsbyggarna.

Värderingsmetod
Värderingarna är utförda genom analys av varje fastighets tekniska status samt hyres- och marknadssituation. I huvudsak är värderingarna genomförda med en femtonårig kassaflödesmodell, dels för ett enhetligt hanterande av samtliga värderingar, dels för att fånga in betalningsflöden korrekt. För varje värdering finns ett kalkylmässigt framtida beräknat driftnetto. Dessa driftnetton nuvärdesberäknas och adderas med nuvärdet av ett restvärde som ska återge bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För förtydligande används hädanefter värderingsobjekt i stället för fastigheter då fastigheter som ingår i samma taxeringsenhet utgör ett objekt vid utförd värdering. Värderingsobjekt med byggnad under uppförande värderas enligt samma princip men med reducering för återstående investering.

Värderingsantaganden
Värderingsobjektens hyresutveckling följer i första hand avtalade hyreshöjningar och därefter inflationstakten alternativt avtalad indextyp. Objektens drifts- och underhållskostnad är anpassad efter objektens driftdata och kvaliteter och utvecklas sedermera enligt antagen inflationstakt. Inflationstakten är under kalkylperioden antagen till 2,0% per år. I värderingarna uppgår det genomsnittligt viktade direktavkastningskravet vid beräkning av restvärdet, för både bostäder och lokaler, till 3,9 procent (3,7). Motsvarande genomsnitt för bostäder uppgår till 3,7 procent (3,5) och sträcker sig i ett spann från 2,6 procent till 4,6 procent.

Indata i värderingsmodellen framgår av tabellen nedan.

Värdetidpunkt	31 dec 2022
Kalkylperiod	15 år
Inflation och kostnadsutveckling	2%
Drifts- och underhållskostnad, medel, bostäder	544 kr/kvm
Vakansgrad bostäder	0,5%
Direktavkastningskrav restvärdesberäkning bostäder	2,6-4,6%

Marknadsvärde
Vid värdetidpunkten 31 december 2022 uppgår det sammanlagda marknadsvärdet för MKBs fastighetsbestånd, exklusive intressebolag, till 47 773 miljoner kronor (48 223). Detta motsvarar cirka 24 900 kronor per kvadratmeter, exklusive pågående nybyggnationer, vid denna tidpunkt. Parallellt uppgår fastigheternas bokförda värde till 15 458 miljoner kronor (15 184) och taxeringsvärdet till 33 347 miljoner kronor (28 404).

Totalavkastning
Fastigheternas totalavkastning, summan av direktavkastning och värdeförändringar, är framräknad enligt MSCI Svensk Fastighetsindex riktlinjer. Direktavkastningen är enligt MSCIs definition det verkliga redovisade driftnettot i relation till fastighetens genomsnittliga värde under året (marknadsvärdet vid årets början med tillägg för hälften av årets investeringar och hälften av årets driftnetto). Denna uppgår på bokslutsdagen för 2022 till 1,6 procent (1,9) vilket tillsammans med en värdeförändring på -2,7 procent (11,3), exklusive nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, ger en totalavkastning på -1,1 procent (13,2).

Redovisad och justerad soliditet
Övervärde
Det sammanlagda marknadsvärdet av fastigheterna var vid årsskiftet 47 773 miljoner kronor, det bokförda värdet 15 458 miljoner och investeringar i pågående projekt 1 607 miljoner. Med utgångspunkt från detta beräknas fastigheternas övervärde till 30 708 miljoner kronor.

Justerad soliditet
Bolagets redovisade egna kapital uppgick till 5 403 miljoner kronor och soliditeten till 30 procent. Med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, 30 708 miljoner kronor, kan den justerade soliditeten utan justering för skatteeffekter beräknas till 74 procent.

Extern värdering
För att säkerställa MKBs interna värderingar har bolaget låtit externvärdera ett urval av fastighetsbeståndet. Urvalet har avsikten att representera beståndets sammansättning med avseende på objektens läge och standard och motsvarar värdemässigt 14 procent av beståndet. Skillnaden mellan de externa värderingarna och de interna värderingarna har de senaste åren varit obetydliga och per den 31 december 2022 var den 1 procent.

Område – marknadsvärde

Bedömt läge	Totalyta, kvm	Marknadsvärde, Mkr	Ytandel	Värdeandel	Avkastn. krav %
A	579 120	20 936	31%	44%	3,56
B	799 655	18 206	42%	38%	4,05
C	502 548	8 631	27%	18%	4,33
Totalt	**1 881 322**	**47 773**	**100%**	**100%**	**3,89**

Ekonomisk översikt

Här har vi samlat information om MKBs ekonomi. Mer information finns i vår formella årsredovisning som finns på hemsidan mkbfastighet.se.

Femårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Direktavkastning %	5,3	5,9	6,0	6,1	6,9
Avkastning på eget kapital %	4,3	7,9	6,6	6,6	7,7
Avkastning på totalt kapital %	2,0	3,0	2,8	2,9	3,4
Räntetäckningsgrad, ggr	6,8	9,2	8,1	7,9	9,7
Soliditet %	30,3	30,4	30,9	31,7	35,0
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,0	1,9	1,8	1,1
Investeringar, mkr	898	1 147	1 190	1 955	1 536
Operativt kassaflöde, mkr	694	776	733	677	721
Genomsnittlig skuldränta kalenderåret, %	1,1	0,9	1,0	1,1	1,0
Driftnetto, kr/kvm	475	504	504	433	463
Driftskostnader, kr/kvm	752	678	678	622	592
Underhållskostnader, kr/kvm	251	252	223	257	214

Definitioner

Direktavkastning. Rörelseresultat med återläggning av av- och nedskrivningar, övriga rörelsekostnader samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar i procent av genomsnittligt bokfört värde på färdigställda fastigheter.

Avkastning på eget kapital. Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt kapital.

Avkastning på totalt kapital. Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster med återläggning av av- och nedskrivningar, övriga rörelsekostnader samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar och finansnetto dividerat med finansnetto.

Skuldsättningsgrad. Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar dividerat med eget kapital.

Operativt kassaflöde. Resultat efter finansiella poster med återläggning av av- och nedskrivningar, övriga rörelsekostnader samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar.

Genomsnittlig skuldränta. Finansnetto i procent av genomsnittlig räntebärande nettolåneskuld under året.

Driftnetto, kr/kvm. Rörelseresultat med återläggning av av- och nedskrivningar, övriga rörelsekostnader samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar dividerat med genomsnittlig uthyrningsbar yta.

Driftskostnader, kr/kvm. Avser driftskostnader, personalkostnader, fastighetsskatt och exerna kostnader dividerat med genomsnittlig uthyrningsbar yta.

Resultaträkning

Mkr	2022	2021
RÖRELSENS INTÄKTER		
Nettoomsättning	2 585	2 477
Aktiverat arbete för egen räkning	17	13
Andelar i intressebolags resultat	2	6
Övriga rörelseintäkter	116	115
Summa rörelsens intäkter m.m.	**2 720**	**2 611**
RÖRELSENS KOSTNADER		
Driftskostnader	-902	-803
Underhåll	-476	-471
Fastighetsskatt	-52	-47
Övriga externa kostnader	-154	-132
Personalkostnader	-321	-288
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-449	-431
Återföring av nedskrivning av fastigheter	4	76
Övriga rörelsekostnader	-19	-9
Summa rörelsens kostnader	**-2 370**	**-2 104**
Rörelseresultat	**350**	**507**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-127	-103
Resultat efter finansiella poster	**230**	**412**
Bokslutsdispositioner	-112	-119
Resultat före skatt	**118**	**292**
Skatt	-30	-78
Årets resultat	**88**	**214**

Ekonomisk översikt

Balansräkning

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar		
Parkeringsrätter	98	64
Summa immateriella anläggningstillgångar	**98**	**64**
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	15 458	15 184
Maskiner och andra tekniska anläggningar	45	60
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	1 607	1 422
Summa materiella anläggningstillgångar	**17 110**	**16 665**
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intressebolag och gemensamt styrda företag	121	101
Andra långfristiga fordringar	87	12
Summa finansiella anläggningstillgångar	**208**	**113**
Summa anläggningstillgångar	**17 416**	**16 842**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	24	18
Fordringar hos koncernföretag	238	489
Aktuella skattefordringar	36	0
Övriga fordringar	112	91
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	26	16
Summa kortfristiga fordringar	**436**	**614**
Kassa och bank	6	5
Summa omsättningstillgångar	**442**	**619**
SUMMA TILLGÅNGAR	**17 858**	**17 461**

Balansräkning

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	1 500	1 500
Summa bundet eget kapital	**1 500**	**1 500**
Fritt eget kapital		
Annat eget kapital inklusive årets resultat	3 903	3 802
Summa fritt eget kapital	**3 903**	**3 802**
Summa eget kapital	**5 403**	**5 302**
AVSÄTTNINGAR		
Uppskjuten skatteskuld	434	407
Övriga avsättningar	8	9
Summa avsättningar	**442**	**417**
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till koncernföretag	11 258	10 965
Övriga skulder	17	19
Summa långfristiga skulder	**11 275**	**10 984**
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	112	165
Skulder till koncernföretag	166	180
Skatteskulder	0	1
Övriga skulder	19	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	441	390
Summa kortfristiga skulder	**738**	**758**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**17 858**	**17 461**

Ledning

Marie Thelander Dellhag
Verkställande direktör
Född 1971, anställd 2018

Karin Svensson
HR-chef
Född 1965, anställd 1991

Emma Cedermarker Belec
Förvaltningschef
Född 1978, anställd 2000

Christina Lundby
Nyproduktionschef
Född 1973, anställd 2005

Ann-Kristin Katalinic
CFO
Född 1975, anställd 2018

Markus Nilsson
Fastighetsutvecklingschef
Född 1979, anställd 2019

Ulf Nilsson
Stabschef
Född 1960, anställd 2019

Jonas Stark
Affärsutvecklingschef
Född 1978, anställd 2020

Ledning och styrelse

Styrelse

Lars-Erik Lövdén (S)
Ordförande, född 1950
Fd landshövding
Ledamot sedan 2015

Emil Eriksson (M)
Vice ordförande, född 1987
Vice ordförande sedan 2019
Ledamot sedan 2015

Margareta Wallenstein Axelsson (S)
Suppleant, född 1952
Fd distriktssköterska
Suppleant sedan 2017

Bajram Maloku (S)
Suppleant, född 1947
Suppleant sedan 2019

Heinz Wellershaus (C)
Suppleant, född 1964
Projektledare digitalisering
Suppleant sedan 2019

Sara Mellander (S)
Ledamot, född 1983
Planeringschef
Ledamot sedan 2019
Suppleant 2015-2019

Björn Gudmundsson (S)
Ledamot, född 1961
Ombudsman
Ledamot sedan 2016

Morgan Svensson (V)
Ledamot, född 1969
Fd byggnadssnickare
Ledamot sedan 2019

Anja Nordberg Sonesson (M)
Ledamot, född 1974
Jurist
Ledamot sedan 2019

Anders Olin (SD)
Ledamot, född 1968
Riksombudsman
Ledamot sedan 2015

ARBETSTAGARREPRESENTANTER

Rita Thomée
Arbetstagarrepresentant Vision,
född 1962
Projektledare, affärsutveckling
Ordinarie sedan 2021
Suppleant 2019-2021

Jan Jörlund
Arbetstagarrepresentant
Fastighetsanställdas förbund, född 1960
Husvärd
Ordinarie sedan 2008
Suppleant 2004-2008

Robert Sundqvist
Arbetstagarrepresentant Vision,
född 1968
Marknadskoordinator
Suppleant sedan 2020

Timo Närhi
Arbetstagarrepresentant
Fastighetsanställdas förbund, född 1960
Husvärd
Suppleant sedan 2013

MKBs bygghistorik

1946

Malmö Kommunala Bostadsaktiebolag bildades.Bolagets första byggprojekt var området Augustenborg, som fortfarande ingår i fastighetsbeståndet. 1994 bytte bolaget namn till MKB Fastighets AB.

MKB BYGGER	FÄRDIGSTÄLLT
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

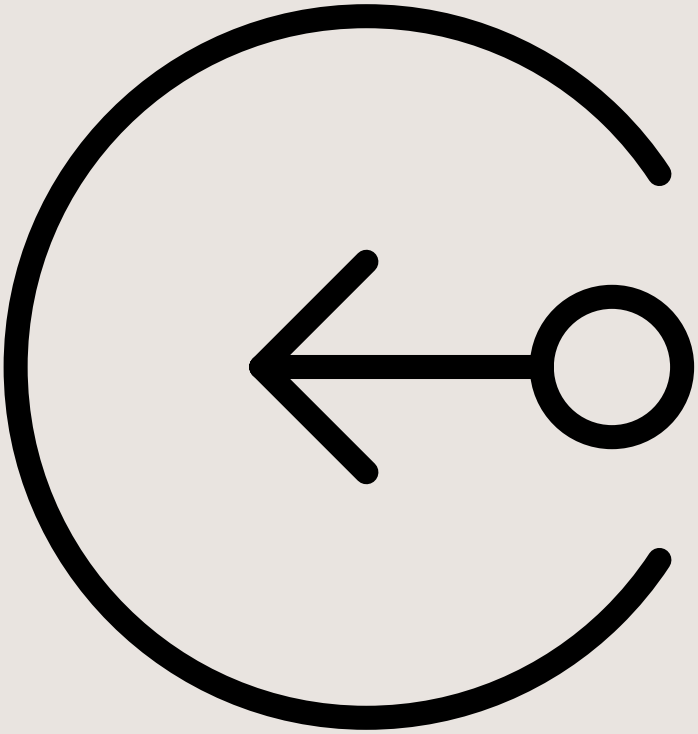
REGERINGEN BESLUTAR BYGGA 100 000 BOSTÄDER PER ÅR UNDER TIO ÅR I "MILJONPROGRAMMET".

MKB BYGGER	FÄRDIGSTÄLLT
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
Västerfallet	1991
Monbijou	1991-1993
Potatisåkern I	1996

2000-talet

MKB BYGGER	FÄRDIGSTÄLLT
Västra hamnen	2000-pågående
Potatisåkern II	2001
Augustenborg, senior	2002
Rönnen, studenthus	2004
Hjärpen	2006
Bunkeflostrand	2006, 2018-2020
Svante	2010
Hammars park	2010
Lien	2010
Draken	2011
Gyllins trädgård	2011
Sege Park	2012-pågående
Sundholmen	2012
Bohus	2014

MKB BYGGER	FÄRDIGSTÄLLT
Hyllie	2014-pågående
Holma torg	2015
Trevnaden	2015
Lokal till hem	2015-pågående
Greenhouse	2016
Limhamn	2016-pågående
Sorgenfri	2017-2021
Sofia	2018
Kronborg	2019
Katrinelund	2018-pågående
Lindängen	2020



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

www.mkbfastighet.se