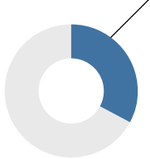
2023 Års- och hållbarhetsrapport

MKB

2023 i korthet

MKB i korthet
MKB Fastighets AB är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag. Med 26 675 (26 343) 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

363
Färdigställda lägenheter (478)

Totalt
26 675
Lägenheter (26 343)

1 019
Kommersiella lokaler (1 003)

669
Antal lägenheter i pågående produktion 31/12 2023

77
Trygghetsindex

79
Serviceindex

369
Medarbetare (366)

Resultat i sammandrag	2023	2022	2021	2020	2019
SOCIAL HÅLLBARHET					
Antal sommarjobbare	547	566	414	216	81
Återlämnade hyreskontrakt på grund av olovlig andrahandsuthyrning	152	206	206	249	175
Sjukfrånvaro (andel i %)	4,2	4,7	4,3	4,3	4,4
MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET					
Direkt klimatpåverkan (ton CO2e/lgh)*	0,02	0,02	0,02	0,03	0,6
Energianvändning kWh/kvm ATEMP**	92,7	95,2	98,9	102,6	103,8
Installerad solcellseffekt (kW)	1 407	1 134	606	294	219
FINANSIELL HÅLLBARHET					
Omsättning (mkr)	2 952	2 720	2 611	2 491	2 339
Bedömt marknadsvärde (mdr)	46,4	47,8	48,2	42,2	39,3
Nybyggda lägenheter (antal)	363	478	500	635	765

* Inkluderar Scope 1, 2 för drift av fastigheterna, egna transporter och tjänsteresor utifrån GHG-protokollet. Normalårskorrigerade värden avseende delen som avser uppvärmning.
** Avser uppvärmning, normalårskorrigerade värden.

Trots ett mycket svårt konjunkturläge startade MKB under 2023 upp fem nyproduktionsprojekt.

MKB ingick samarbete med Ikano Bostad kring nyproduktion och social hållbarhet i området Bellevuegården. Samarbetet innebär att både nya hyresrätter och bostadsrätter kommer att byggas.

Konkurrensverket beslutade gå vidare med en fördjupad utredning av energibolaget Eon gällande missbruk av dominerande ställning. Detta som ett resultat av att MKB anmält Eons kraftigt höjda fjärrvärmetaxor till Konkurrensverket.

Stiftelsen Momentum Malmö som bildats av MKB och Trianon delade ut cirka 4 miljoner kronor till föreningar som arbetar för att stärka barns uppväxtvillkor.

50 %
klimat-påverkan

Byggstart av projektet Rapsen i Limhamn där den beräknade klimatpåverkan halverats under planeringsfasen.

För åttonde året i rad utsågs MKB Student till Sveriges bästa studentboende.

Omfattande internt arbete för att förankra ett nytt kundlöfte som syftar till att stärka hela bolagets fokus på kunderna.

MKB har i samarbete med Värner Rydénskolan i Rosengård och Malmö stad inrättat ett demokratiråd som ska ta tillvara barns synpunkter i stadsutveckling.

Innehåll

MKBs formella årsredovisning och hållbarhetsredovisning för 2023 återfinns på mkbfastighet.se.

2023 i korthet 2
Vd har ordet 5

Så skapar MKB värde
Värdeskapande affärsmodell 6
Strategier och mål 8
Risker 13

MKBs arbete mot målen
Måluppfyllelse 2023 16
Strategiskt mål – Hållbarhet 19
Strategiskt mål – Kund 27
Strategiskt mål – Medarbetare 33

MKBs fastigheter
Fastighetsbestånd och underhåll 38
Fastigheternas värde 40

Ekonomisk översikt 42

Ledning och styrelse 47

MKBs bygghistorik 51

MKBs vision

Hem för var och en.

MKBs affärsidé

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

MKBs kärnvärden

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

MKB är sedan 2017
ett HBTQI-certifierat företag.

VD HAR ORDET

Ett tryggt boende – än viktigare i oroliga tider

De utmaningar vi upplevt under året ställer nya krav på oss. Samtidigt är 2023 ett kvitto på att en stabil grund är viktig när omvärlden skakar. Det är en grund vi fortsätter att stå på och värna när vi nu går in i ett nytt år.

På MKB tar vi hand om något av det mest grundläggande för oss alla - människors hem. Det innebär att förvalta och utveckla det bestånd vi har. Det är inte bara hus med tak och väggar, ett hem handlar också om att känna trygghet och trivsel i sitt område. Grannskapet spelar stor roll för inte minst barns och ungas livsvillkor. Därför är det viktigt att alla områden, inte bara några, är välmående.

Under året har MKB lagt stort fokus på att implementera det kundlöfte som bolaget har tagit fram och som tydligt pekar ut vad kunden kan förvänta sig av oss som hyresvärd, men också vad vi förväntar oss av våra kunder. Att erbjuda ett tryggt hem och en enklare vardag kräver att vi som organisation kan möta kunden inom rimlig tid och på ett bra sätt. Under 2023 har nöjdheten med bolagets service ökat något och vi kommer jobba vidare för att fortsätta höja resultaten.

De lokala områdesstrategier som tagits fram för alla våra 29 bostadsområden ligger till grund för det arbete som ska stärka och lyfta varje område. 2023 har vi lagt mycket fokus på att utveckla MKB-metoden för att nå våra offensiva mål till 2030. Metoden ska implementeras i Örtagård och Herrgården under 2024 för att sedan kunna utvärderas och användas där det behövs i bolagets områden.

Att ett hem är mer än utrymmet inom de egna väggarna menar också den statliga utredningen *Tryggare bostadsområden*. Utredningens förslag till ändringar i hyreslagstiftningen som presenterades i oktober grundas på att hyresvärdar måste få förutsättningar att bevara trygghet i sina områden. Bland annat genom att brottslighet som försämrar närmiljön ska kunna ligga till grund för uppsägning. MKB har bidragit till utredningen med egna erfarenheter och ser positivt på de förslag som lagts fram.

Vårt uppdrag handlar också om att skapa nya hem. Malmö fortsätter växa och därmed ökar också behovet av fler bostäder. Som Malmö stads främsta bostadsförsörjningsverktyg har vi ett stort ansvar i den utvecklingen. Det ekonomiska läget har kraftigt påverkat möjligheten att bygga nytt. Trots det har MKBs ansträngningar lett till att vi har påbörjat fem olika nyproduktionsprojekt under 2023. När vi bygger har vi också ständigt med oss ambitionen att bygga till rimliga hyror som merparten av Malmöborna har råd med.

Det ekonomiska läget påverkar inte bara vår nyproduktion utan har lett till stora kostnadsökningar i hela verksamheten. För att klara av ökningarna under 2023 har bolagets stabila ekonomi varit avgörande. För 2023 höjde vi hyrorna med 5 procent samtidigt som kostnaderna ökade med cirka 13 procent. Ekonomiskt är det tufft för många hushåll och därför är det viktigt att hitta en balans mellan vad MKB kan absorbera i ökade kostnader och vad som är rimligt för kunden att bära via hyreshöjningar.

När omvärlden är full med utmaningar måste vi orka hålla fast vid de värden som krävs för en hållbar framtid. Vi fortsätter därför med kraft att arbeta för att minska våra klimatutsläpp, bland annat i vår nyproduktion. Under 2023 har vi startat ett projekt där vi ska halvera klimatpåverkan och ett där klimatoptimering kombineras med rimlig hyra. I all nyproduktion gör vi insatser för att år 2030 kunna nå klimatneutralitet i byggandet. I vår drift arbetar vi för energioptimering som ska minska påverkan från boendet. Samtidigt gör vi också insatser för motståndskraftiga utemiljöer och har inlett samarbeten för att optimera det arbetet. Just nu förbereder vi oss för att framöver kunna tillämpa det nya EU-direktivet om hållbarhetsrapportering.

Välmående och engagerade medarbetare är grunden för att klara bolagets uppdrag. Många uppskattar möjligheten att lägga två timmar i veckan på friskvård eller personlig utveckling. Under 2023 har bolaget fokuserat på förberedelser för att på sikt kunna fördubbla satsningen till fyra timmar per vecka, 40-4. Detta är ett viktigt steg vidare mot målet om 4-dagarsvecka 2030.

Avslutningsvis vill jag tacka alla samarbetspartners - såväl Malmö stad och myndigheter som kollegor i branschen och alla fantastiska organisationer vi har nöjet att samverka med. Ensamma har vi begränsade möjligheter, men tillsammans kan vi jobba för ett bättre Malmö.

Malmö i februari 2024

Marie Thelander Dellhag, vd

Så skapar MKB värde

Så skapar MKB värde

Hållbarhetsaspekter är en integrerad del i MKBs verksamhet och affär. Modellen nedan beskriver bolagets uppdrag samt de resurser MKB har att tillgå. Därutöver beskrivs MKBs grundläggande värderingar och processer som bolaget 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
- 369 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
- 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 är:

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

MKBs perspektiv är långsiktigt. Samtidigt som verksamheten sträcker sig mer än 75 år bakåt i tiden, har bolaget blicken riktad framåt för att fortsätta bidra till Malmös utveckling även kommande decennier. För att rusta bolaget att möta framtida utmaningar har MKB antagit ett antal mål som tar sikte på år 2030. Målen med tillhörande strategier innebär vägledning och stöd för den dagliga driftens fokus på hållbarhet, på bolagets kunder och på bolagets medarbetare.

De strategiska mål som MKB har satt upp till år 2030 är kopplade till Agenda 2030 och de globala målen. De tjänar också som vägledning i det arbete som MKB under året inlett för att möta EU:s nya krav på hållbarhetsredovisning, det så kallade CSRD-direktivet som träder i kraft 2025. Förberedelserna har under 2023 inneburit ett fokus på kompetensutveckling tillsammans med övriga allmännyttiga bolag samt en resursinventering inom MKB för att identifiera vilka resursomfördelningar eller resurstillskott som kommer att krävas.

MKBs mål är indelade i tre huvudspår:

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 en hållbar nyproduktion.

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

De övergripande målen har brutits ner i strategier och därefter i etappmål. Under 2023 har MKB arbetar utifrån fyra etappmål som tagit utgångspunkt i att de tre strategierna för hållbarhet, kund respektive medarbetare hänger nära samman med varandra. Nytt jämfört med föregående år är därför att vart och ett av de fyra etappmålen är kopplade till mer än en strategi.

Etappmålen har varit integrerade i verksamhetsplanerna som väglett arbetet för bolagets samtliga områdesteam och avdelningar under 2023.

Så skapar MKB 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 till rimliga hyror

Flexibilitet i arbetstid och arbetsställe

Karriärutveckling och mångfald bland med-arbetarna

Etappmål 2023

Implementera MKBs kundlöfte som lyder: MKB erbjuder dig ett tryggt boende och en enklare vardag. Vi tillsammans bidrar till ett bättre och mer hållbart Malmö.

Ta fram ett pilotprojekt som kombinerar klimatoptimering med en rimlig hyra och som kan byggstartas 2024.

Utveckla en modell som snabbare leder till ökad trygghet, trivsel, och hållbarhet i utsatta områden. Lansering 2024 i Rosengård.

Se över arbetssätt och processer så att vi kan effektivisera verksamheten med fem procent för att vi ska kunna lansera 40-4 under 2024.

Mål 2030

Social hållbarhet
Målet är att till 2030 ska inga MKB-områden i Malmö definieras som utsatta eller riskområden utan samtliga bostadsområden ska spegla ett snitt för hela Malmö.

Miljömässig hållbarhet
Målet är att till 2030 ska MKB nå ett klimatneutralt byggande och boende, skapa gröna och motståndskraftiga utemiljöer samt cirkulära materialflöden.

Attraktiv hyresvärd
Målet är att till 2030 med kunden i fokus se till att befästa marknadspositionen som det ledande fastighetsbolaget för hyresrätter i södra Sverige och driva den bästa fastighetsförvaltningen.

Nyproduktion till rimliga hyror
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.

Flexibilitet i arbetstid och arbetsställe
Målet är att medarbetarna totalt sett fram till 2030 ska redovisa bästa möjliga hälsotal och kunna gå ned till 4-dagarsvecka med i huvudsak bibehållen lön och produktivitet.

Karriärutveckling och mångfald bland medarbetarna
Målet är att till 2030 ska MKBs personal-sammansättning på alla nivåer spegla Malmös befolkning ur jämställdhets- och mångfaldsperspektiv samt ha bibehållit och utvecklat sitt HBTQ-arbete.

Risker

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 och samlas i en intern kontrollplan som uppdateras årligen.

Ett stort antal omvärldsfaktorer har de senaste åren haft en ökad inverkan på MKBs förutsättningar att bedriva sin verksamhet och nå uppsatta mål. För MKB har detta inneburit ett än större fokus på arbetet med att identifiera och hantera risker. Det gäller exempelvis risker kopplade till klimatförändringar, inflation som urholkar hushållens köpkraft och påverkar barns uppväxtvillkor, kraftigt ökande taxebundna kostnader, räntor och byggkostnader. Det intensifierade arbetet har också gällt bolagets säkerhets- och beredskapsarbete som hanteras i en särskild process.

Förberedelserna inför införandet av EU:s nya regelverk för hållbarhetsrapportering har inneburit att MKB under året fokuserat ytterligare på att identifiera risker gällande faktorer kopplade till hållbarhetsfrågor. Nedan redovisas de risker som MKB bedömer har störst påverkan utifrån ett hållbarhetsperspektiv.

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

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Risk	Hantering	Styrande dokument
MKBs nyproduktion och förvaltning av bostäder kräver miljöpåverkande resurser både i bygg- och förvaltningsfasen.	Att uppnå klimatneutralt byggande och boende är ett prioriterat område i bolagets uppsatta mål till år 2030. Samverkan i till exempel Allmännyttans Klimatinitiativ och Lokal färdplan, LFM30, kring utveckling och påverkan. Gemensam upphandling genom allmännyttans samarbete HBV.	Malmö stads miljöprogram Miljöpolicy Inköpspolicy Etappmål
Bolaget har inte rådighet över allt som krävs för att nå klimatneutralitet, exempelvis utveckling av teknik och material.		
Utvecklingen och valet av nya hållbara byggmaterial riskerar att försvåras av kostnadsskäl.		
Ökad efterfrågan på hållbara byggmaterial riskerar leda till stigande priser.		
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.	Fokus på utveckling av klimatoptimerade bygg- och anläggningsmetoder. Utveckling av metoder för att klimatsäkra bostadsområden, bland annat utifrån systemet med lokalt omhändertagande av dagvatten. Trädplantering motverkar effekterna av översvämningar och värmeböljor.	
Klimatförändringar leder till försämrade villkor vid tecknande av försäkring för bolagets bestånd.	Deltar i utveckling av de lokala ramverk som reglerar byggandet utifrån bedömning av klimatförändringarnas inverkan.	
Omställningen till klimatneutralitet innebär ökat fokus på batteribaserade lösningar där den stora globala efterfrågan på batterier innebär en risk för försening och fördyring. Därutöver innebär utvinningen av de råvaror som krävs för produktion av batterier risker både avseende miljö och mänskliga rättigheter.	Utvecklingen avseende batterilösningar bevakas löpande avseende identifierade risker med en beredskap att söka alternativa lösningar.	Miljöpolicy Inköpspolicy Riktlinjer för upphandling och inköp
Införandet av cirkulära materialflöden riskerar att påverkas negativt av oklarheter kring garantier och möjligheten att teckna försäkring.	Samverkan inom allmännyttan och dialog med försäkringsbolag.	

SOCIAL HÅLLBARHET

Risk	Hantering	Styrande dokument
Social utsatthet och otrygghet i MKBs bostadsområden till följd av låga skolresultat, hög arbetslöshet och kriminalitet.	Social hållbarhet är ett prioriterat område i bolagets uppsatta mål till år 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. Ett omfattande stöd till lokala föreningar med verksamhet för barn ges också via Stiftelsen Momentum Malmö där MKB är en av instiftarna.	Malmö stads handlingsplan för bostadsförsörjning Uthyrningspolicy Riktlinjer för uthyrning Områdesstrategier Etappmål
Desinformationskampanjer som leder till ökad misstro mot samhällsfunktioner. Riskerar minska tilliten även till MKB och därmed försvåra möjligheten att informera och ha dialog med kunder.		
Social oro som leder till skadegörelse riskerar innebära ökade försäkringskostnader eller svårigheter att teckna försäkringar för MKB och för bolagets kunder.		
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 och sysselsättning tillsammans med en nära förvaltning med fokus på helt, rent och snyggt. Påverkansarbete för att öka andelen privata hyresvärdar som godkänner ekonomiskt bistånd. MKB kommer att på prov införa krav på inkomst från arbete, heltidsstudier eller pension i uthyrningen av 80 procent av bostäderna i Herrgården och Örtagård.	
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.	
Grannar till personer som har en kriminell livsstil som gör att de ådrar sig en hotbild riskerar en ökad otrygghet. Den minskade tryggheten har ofta också ett barnrättsperspektiv med minskad trygghet för de barn som växer upp i området.	MKB har uppmärksammat frågan nationellt vilket bland annat bidragit till förslag till en översyn av Hyresgästlagen på detta område.	
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.	Löpande uppföljning av medarbetarnas nöjdhet. Inrättandet av MKB-akademin som syftar till att främja karriärvägar inom bolaget. Aktivt arbete för att främja karriärutveckling och mångfald.	HR-policy Riktlinjer för löne- och medarbetarsamtal Riktlinjer för rekrytering (under utarbetande 2023) Handlingsplan mot trakasserier och kränkande särbehandling Plan som beskriver bolagets strategiska arbete med inkludering och mångfald
Otillåten påverkan på medarbetare innebär en risk att de regelverk och riktlinjer som syftar till att alla MKBs kunder ska bemötas lika inte följs.	Tydliga rutiner som reglerar hur beslut fattas och ska attesteras som samtliga medarbetare informeras om.	Riktlinjer för att motverka korruption Riktlinjer för beslut och attest

FINANSIELL HÅLLBARHET

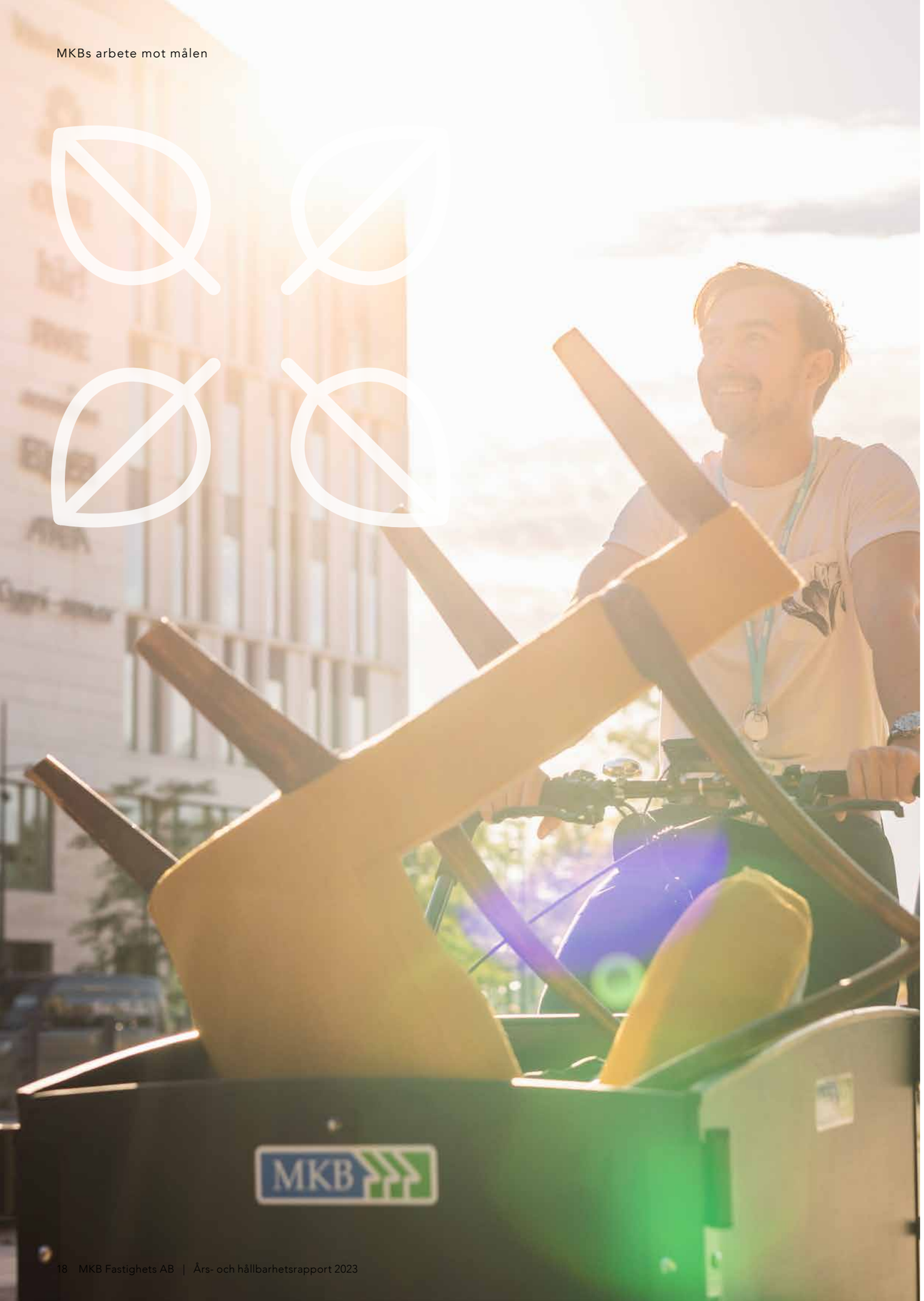
Risk	Hantering	Styrande dokument
Stigande räntor leder till ökade kostnader för MKB och har en generell påverkan på konjunktur och fastighetsmarknad.	MKB har bland annat obligationslån med fast ränta med spridning på olika löptider samt ränteswapar.	Malmö stads bostadsförsörjningsprogram Finanspolicy
Lågkonjunktur och inflation riskerar leda till minskad efterfrågan på nyproducerade lägenheter.	Återkommande marknadsanalyser. Kontinuerlig bevakning av vakanser. Nyproduktion med hyror som fler har råd med är prioriterat i MKBs strategi för 2030.	
Ökade leverantörskostnader, ökade taxebundna kostnader och ökade kostnader till följd av höjda räntor som inte kompenseras fullt ut med hyreshöjningar.	För att minska kostnaderna har bolaget för 2024 satt målet att utveckla beställarkompetensen i varje enskilt inköp och på att optimera kravställningen på leverantörer.	
Efterfrågan på kvalificerad arbetskraft inom MKBs verksamhetsområden riskerar att långsiktigt innebära svårigheter att behålla och rekrytera den kompetens som behövs.	Attraktivitet som arbetsgivare är ett prioriterat område i MKBs strategi för 2030. Löpande uppföljning av medarbetarnas nöjdhet. Inrättandet av MKB-akademin som syftar till att främja karriärvägar inom bolaget.	HR-policy
Lågkonjunktur för byggbranschen riskerar leda till färre anbud vid upphandling av byggentreprenader vilket riskerar försvåra byggstarter.	Genom att ha ambitionen att upprätthålla nyproduktion även i sämre konjunktur kan MKB bidra till att minska byggbranschens nedgång.	Etappmål
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.	Tydliga rutiner inom ramen för bolagets arbete mot oriktiga leverantörsförhållanden. Bland annat genom oanmälda arbetsplatsbesök.	Inköpspolicy Riktlinjer för upphandling och inköp Det ramverk som tagits fram av samarbetet Rättvist byggande för att förebygga och motverka kriminalitet och osund konkurrens i entreprenadprojekt.
Monopolsituation på delar av energimarknaden riskerar leda till plötsliga och höga prisökningar och därmed en ökad finansiell sårbarhet.	Opinionsbildande arbete för att begränsa energileverantörers möjligheter att använda monopolsituation för oskäliga prishöjningar. Bolaget deltar i samverkansforumet Prisdialogen där fastighetsbolag och energibolag utifrån dialog gör överenskommelser om prissättning. Bolaget undersöker möjligheter att byta till alternativa energilösningar i nyproduktionsprojekt.	Inköpspolicy Riktlinjer för upphandling och inköp

Måluppfyllelse

Under 2023 har MKB fortsatt arbetet för att nå bolagets strategiska 2030-mål. Nedan redovisas etappmålen som styrt verksamheten under året och deras utfall.

I de kommande textavsnitten redogörs närmare för MKBs arbete under 2023 inom respektive strategi för att nå de uppsatta målen.

Etappmål 2023	Strategier som etappmålet faller under	Strategiska mål som etappmålet faller under	Utfall 2023
Implementera MKBs kundlöfte: ”MKB erbjuder dig ett tryggt boende och en enklare vardag. Vi tillsammans bidrar till ett bättre och mer hållbart Malmö.” Över 90 procent intern kännedom om kundlöftet. Ökning av serviceindex med en enhet jämfört med 2022.	Hållbarhet Kund	Social hållbarhet Miljömässig hållbarhet Attraktiv hyresvärd	✗ DELVIS UPPNÅTT Målet om intern kännedom uppnått. Målet om ökning av serviceindex delvis uppnått.
Ta fram ett pilotprojekt som kombinerar klimatoptimering med en rimlig hyra och som kan byggstartas 2024.	Hållbarhet Kund	Miljömässig hållbarhet Nyproduktion med rimliga hyror Attraktiv hyresvärd.	✔ UPPNÅTT Har genomförts i projektplaneringen inför byggstart 2024 av ett flerfamiljshus i området Bellevuegården.
Utveckla en modell som snabbare leder till ökad trygghet, trivsel och hållbarhet i utsatta områden. Lansering 2024 i Rosengård. Höjt trygghetsindex och helt rent och snyggt-index jämfört med 2022.	Hållbarhet Kund	Social hållbarhet Miljömässig hållbarhet Attraktiv hyresvärd	✗ DELVIS UPPNÅTT Bolaget har under året utvecklat den så kallade MKB-metoden som inkluderar åtgärder bland annat för att främja goda livsval och ökad regelefterlevnad. Metoden ska användas tillsammans med MKBs områdesstrategier för att förändra socialt utsatta områden. Trygghetsindex och helt rent och snyggt-index oförändrade jämfört med 2022.
Se över arbetssätt och processer så att vi kan effektivisera verksamheten med fem procent för att kunna lansera 40–4 under 2024. Identifiera arbetsuppgifter och processer så att alla verksamheter är genomlysta och redo för 40-4. Motsvarar i genomsnitt 80 timmar per medarbetare.	Kund Medarbetare	Attraktiv hyresvärd Flexibilitet i arbetstid och arbetsställe Karriärutveckling.	✗ DELVIS UPPNÅTT Processen för att identifiera moment som kan effektiviseras eller utgå har lett till att smartare och mer effektiva arbetssätt har genomförts. Effektiviseringsarbetet har inte nått så långt att implementering av 40-4 kan genomföras i samtliga verksamheter.



Strategiskt mål

Hållbarhet

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

Hållbarhet och affärsmässighet
MKBs uppdrag innebär att bolaget arbetar brett för att bidra till Malmös utveckling. I det arbetet är social, miljömässig och finansiell hållbarhet viktiga förutsättningar. Som Malmös största fastighetsägare har MKB också ett särskilt ansvar att driva hållbarhetsarbetet framåt. De tre hållbarhetskategorierna hänger nära samman med varandra och för MKBs del sker arbetet ofta integrerat. Bolagets ekonomiska 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 och bidra till stadsutveckling. Effekterna av klimatförändringarna blir allt mer synliga och påverkar människor på en rad olika sätt. Samtidigt har Sverige under 2023 sett en negativ samhällsutveckling gällande våld och gängkriminalitet. Liksom för många andra städer utgör konsekvenserna av segregation, kriminalitet och barnfattigdom en stor utmaning både för Malmö som helhet och för MKB.

Trygga och attraktiva områden
Malmö har fram till december 2023 haft tre områden som av Polisen definierats som särskilt utsatta (Södra Sofielund, Rosengård och Nydala-Hermodsdal-Lindängen) och ett som riskområde (Holma/Kroksbäck/Bellevuegården). MKB har ett betydande bostadsbestånd i samtliga dessa fyra områden vilket bekräftar vikten av att arbetet med social hållbarhet prioriteras. Bolaget följer utvecklingen noga och anpassar sitt arbete för att bryta segregationen och stärka tryggheten i de delar av staden där bolaget är verksamt. Som ett resultat av MKBs och andra aktörers arbete togs Södra Sofielund i december 2023 bort från listan över särskilt utsatta områden och flyttades till kategorin riskområde.

Inom strategin social hållbarhet är MKBs mål till 2030 att inga MKB-områden i Malmö ska definieras som utsatta eller riskområden.

Klimatneutralt boende med rimlig hyra
Målet inom miljömässig hållbarhet tar sikte på att uppnå 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 också till att rusta MKB för att möta kommande klimat- och väderförändringar.

En av MKBs utmaningar är att kombinera arbetet för att nå målet om klimatneutralt byggande med målet att bygga nya bostäder som fler Malmöbor har råd med. För att öka förutsättningarna att nå båda målen har ett av årets etappmål varit att kombinera dem i ett och samma projekt som prövar hur långt man kan komma med klimatoptimeringen och ändå klara målet om rimlig hyra. Etappmålet spänner över både miljömässig och social hållbarhet men också det strategiska målet som rör kund.

SOCIAL HÅLLBARHET

Områden med goda uppväxtvillkor

29
områdesstrategier styr det dagliga arbetet

15
Läxhjälp på 15 skolor

Arbetet skräddarsys för varje bostadsområde
MKBs arbete med social hållbarhet utgår från fokusområdena: trygghet, skola och sysselsättning. Genomförandet sker inom ramen för de lokala områdesstrategier som tagits fram för bolagets samtliga 29 bostadsområden. Med hjälp av områdesstrategierna kan MKB arbeta mer riktat för att utveckla och lyfta bostadsområdena, både genom eget arbete och genom att initiera samverkan med andra aktörer.

Detta arbete har under året fördjupats genom framtagandet av den så kallade MKB-metoden, som kommer att testas först i Herrgården och Örtagård. MKB-metoden är ett nytt förvaltningssätt som tagits fram med utgångspunkt i vad bolagets kunder tycker är viktigt. Kundernas synpunkter har inhämtats i en omfattande enkät som genomförts tillsammans med Göteborgs universitet, och som kommer att upprepas för att möjliggöra uppföljning.

Med det långsiktiga målet att förändra situationen i Malmö och bilden av utsatta områden, har MKB-metoden byggts kring nya arbetsmetoder för att åstadkomma en verklig förändring. Resurser kommer att tillsättas för att pröva en rad nya åtgärder inom tre fokusområden: bevakning och sanktioner, bättre förvaltning och förebyggande stöttning till barn och vuxna.

Tryggare områden
Trygghetsarbetet är prioriterat i hela MKBs verksamhet och pågår varje dag, året runt. Basen för trygghetsarbetet är en väl fungerande fastighetsförvaltning med fokus på helt, rent och snyggt i kombination med insatser för att skapa trivsel och gemenskap.

Arbetet sker i nära samverkan med andra aktörer i de områden där bolaget är verksamt, exempelvis föreningsliv, skolor, polis och näringsidkare. Samarbetet med föreningslivet sker bland annat genom att MKB upplåter lokaler med reducerad hyra till föreningar som bidrar till områdesutveckling, en stödform som bolaget sett över och förstärkt under året.

MKBs stöd till föreningar kanaliseras också genom Stiftelsen Momentum Malmö som bolaget bildat tillsammans med Trianon.

Under året har MKB anställt ett antal områdesvärdar som finns på plats i områdena Rosengård, Nydala, Lindängen och Gullviksborg efter ordinarie kontorstid. Genom att vara synliga utomhus, lära känna hyresgäster och ordna gemensamma aktiviteter är syftet att öka trygghet och gemenskap.

Under 2023 har arbetet för att stärka boendes rätt till trygghet, trivsel och säkerhet i och kring den egna bostaden fortsatt. Kraven på kunder att vara skötsamma och visa hänsyn till sina grannar har tydliggjorts. Bolaget har uppmärksammat de svårigheter som nuvarande lagstiftning medför för hyresvärdar som vill värna skötsamma kunders trygghet. MKB har välkomnat de förslag till lagändringar som presenterades under året.

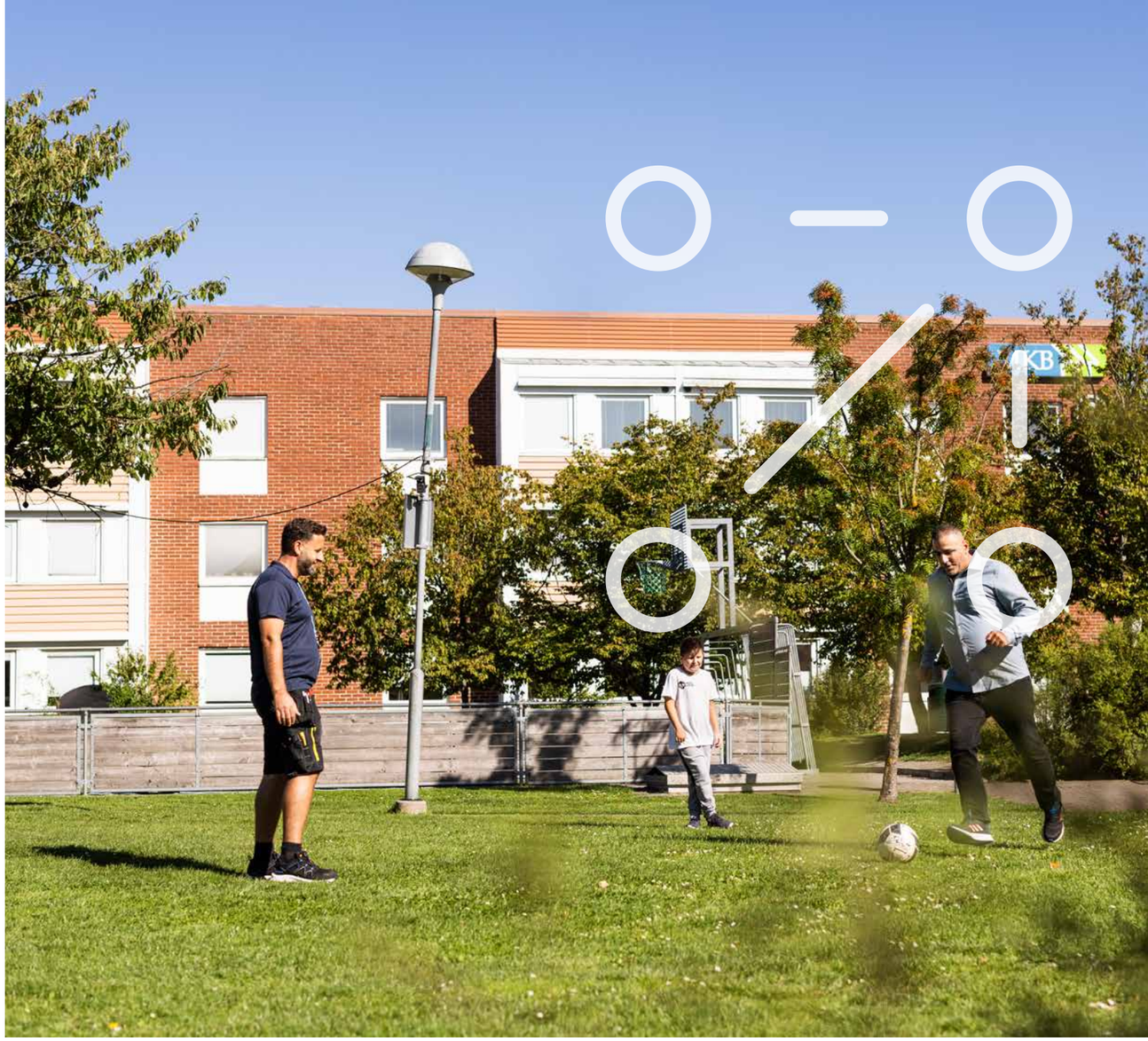
Att som kund veta vem som bor i ens trapphus är en grundläggande trygghetsfaktor. MKBs arbete mot oriktiga hyresförhållanden är viktigt för att öka kundernas trygghet samtidigt som det syftar till att värna principerna om en transparent och rättvis bostadskö. Arbetet under 2023 ledde till att 152 hyreskontrakt avslutades och lägenheterna kunde lämnas till förmedling via bostadskön hos Boplats Syd.

Liksom tidigare år har MKB ett avtal med Malmö stad om att vid behov bistå med sociala kontrakt utöver de som lämnas vid markanvisning. Under 2023 har 68 sociala kontrakt tecknats.

Fokus på barns inflytande och uppväxtvillkor
Läxläsningsstöd fortsätter stå i centrum för MKBs insatser för barn i Malmö och utgör en viktig del i bolagets arbete för att stärka barns rättigheter. Under läsåret 22/23 deltog 275 elever på totalt 15 skolor i läxhjälp som genomfördes av den idéburna organisationen Drivkraft på uppdrag av MKB.

I samarbete med Värner Rydénskolan i Rosengård och Malmö stad har MKB inrättat ett demokratiråd. Demokratirådet är ett forum för eleverna att diskutera framtidens boende och lyfta fram barnperspektivet i frågor som rör områdets utveckling.

MKBs fokus på barnrättsperspektivet innebär också att bolaget upprättat särskilda rutiner och har en nära dialog med Malmö stads arbetsmarknads- och socialförvaltning när familjer med barn riskerar att få sitt lägenhetskontrakt uppsagt och avhysas.



MKB öppnar vägar till första jobbet
Den läxhjälp som MKB erbjuder är också kopplad till möjligheten att få ett sommarjobb hos bolaget. Att erbjuda sommarjobb, inom bolaget eller genom samarbeten med föreningar, är fortsatt en grundpelare i MKBs arbete för att stötta barn och unga. 2023 möjliggjorde MKB totalt 547 sommarjobb, inom bolaget och genom samarbeten med föreningar.

MKBs satsning på att anställa långtidsarbetslösa kvinnor som bor hos MKB som gårdsvärdar i det egna bostadsområdet har utvärderats under 2023. Sedan starten 2018 har över 150 kvinnor getts möjlighet till denna ettåriga anställning hos MKB. Av dessa har mer än 40 procent gått vidare till annan anställning eller studier efter anställningen. Målet är att 50 gårdsvärdar ska arbeta hos bolaget varje år.

Bostäder och byggande är kopplade till mänskliga rättigheter
Som fastighetsbolag är det MKBs kärnverksamhet att tillhandahålla goda bostäder. MKB har ett ansvar att behandla alla som bor eller är bostadssökande hos bolaget lika. Den av FN:s mänskliga rättigheter som kanske är allra tydligast kopplad till MKBs uppdrag är rätten till bostad. Bolagets lägenheter förmedlas i en rak kö med full transparens, genom Skånes gemensamma bostadsförmedling Boplats Syd.

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Fokus på byggprocessen

2,8%
Minskning av energiförbrukningen

1407 kW
Total installerad effekt från solcells-anläggningar

Arbetssätt som minskar klimatpåverkan
Byggprocessen är den enskilda del av MKBs verksamhet som står för störst miljöpåverkan. Därför är mycket av bolagets fokus inom miljömässig hållbarhet inriktat på att hålla nere klimatpåverkan i nyproduktion av bostäder.

MKB har under året fortsatt att utveckla arbetsprocesser för att kombinera minskad klimatpåverkan och kostnadseffektivitet. Målet under 2023 har varit att ta fram ett nyproduktionsprojekt som kombinerar klimatoptimering med en hyra som merparten av Malmöborna har råd med och som kan byggstartas 2024. Målet har uppnåtts i projektutvecklingen inför byggstarten av ett flerfamiljshus i området Bellevuegården.

MKB har beslutat att påbörja byggnationen av ett pilotprojekt med massiv trästomme, ett mindre flerbostadshus i Limhamn. Det är MKBs första projekt med förnybart korslimmat trä och ett av målen är att skapa strategiskt lärande kring hur detta klimateffektiva byggsätt fungerar för MKB.

MKB gör klimatberäkningar i samtliga nyproduktionsprojekt och har under 2023 även uppnått målet att samtliga ska ha ett projektspecifikt klimatkrav. Det innebär att i alla MKBs projekt sker ett arbete med att minska klimatpåverkan så långt det går utifrån projektets tekniska och ekonomiska förutsättningar.

Arbetet med klimatberäkningar har under året även breddats till att inkludera MKBs underhållsprojekt, vanligtvis stambyte, fönsterbyte eller takbyte.

Nya energilösningar som minskar klimat-påverkan och sparar pengar
Utöver det långsiktiga målet att bidra till minskade utsläpp av växthusgaser, har en pressad kostnadsbild inneburit att MKB ytterligare intensifierat arbetet med att optimera bolagets energianvändning i all verksamhet. Under året har bolaget minskat energianvändningen med ytterligare 2,8 procent jämfört med 2022, exempelvis genom att bolaget börjat nyttja AI som ett verktyg i driftoptimeringen.

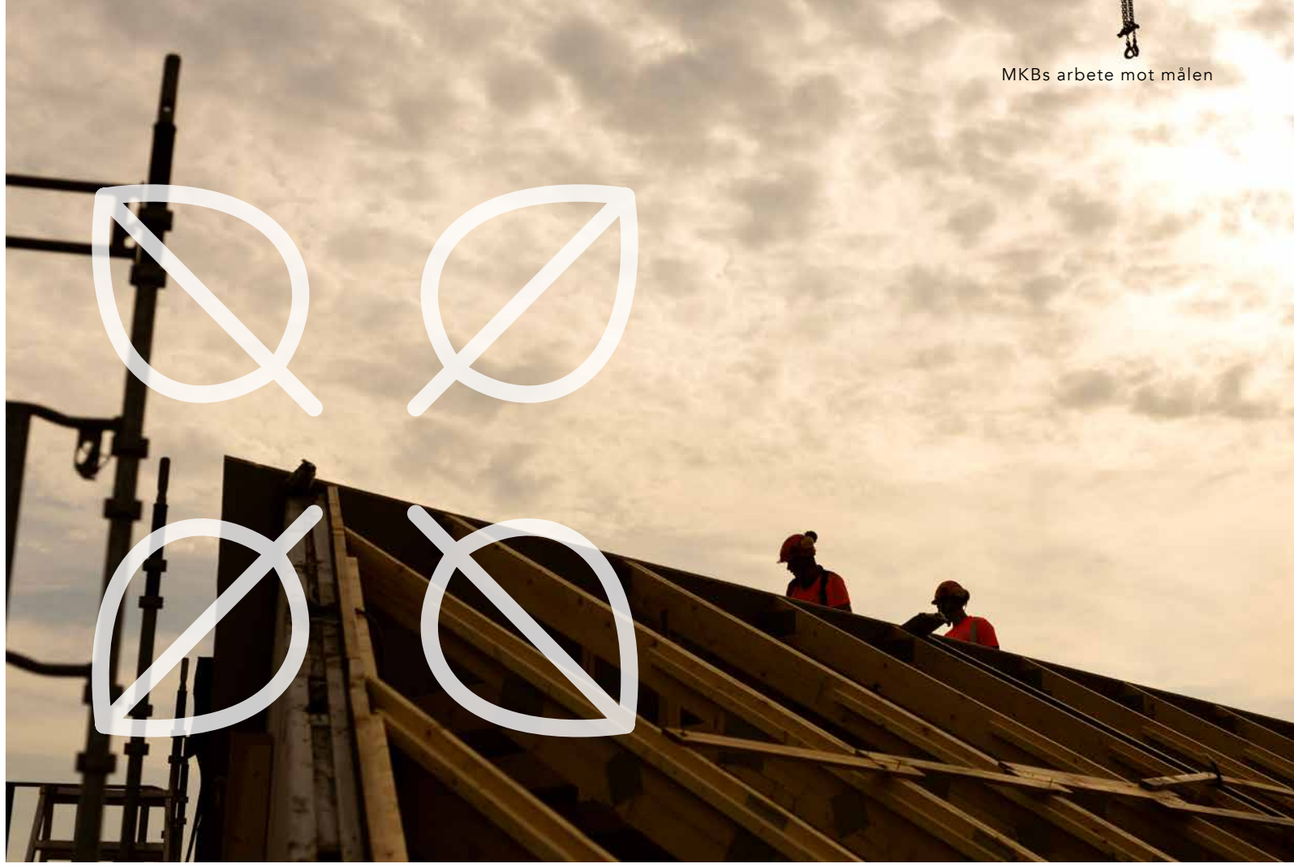
Utvecklingen mot elektrifiering går snabbt inom MKB liksom i övriga samhället. Den skapar viktig klimat- och samhällsnytta och är något som bolagets kunder efterfrågar. Den har bärning på flera av bolagets 2030-mål och kommer att föra bolaget närmare målen gällande såväl klimatneutralt boende, som målen gällande rimliga hyror och attraktivt boende. Därför följer MKB och tar 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.

Solceller fortsätter vara en viktig del i MKBs arbete för att öka andelen förnybar energi i bolagets energianvändning. Installation av nya solcellsanläggningar har fortsatt under 2023. Under hösten har MKB bland annat inlett en större satsning i området Gullviksborg om totalt 15 anläggningar på sammanlagt 1 300 kW installerad effekt som kommer att blir klara 2024. Vid årets slut uppgick den totala installerade effekten till 1 407 kW, en ökning med 273 kW sedan 2022.

Användandet och utvecklingen av batterier är en central del i den pågående elektrifieringen. I ett par av bolagets fastigheter har batterier installerats för lagring av el och effektutjämning med målsättningen att vidareutveckla och skapa affärsmodeller som kan möjliggöra en uppskalning.

Motståndskraftiga utemiljöer som också skapar trivsel och trygghet
De pågående klimatförändringarna har under 2023 vid flera tillfällen visat på vikten av att skapa utemiljöer som kan hantera extrema vädersituationer. Det är en utveckling som berör hela Sverige och där gemensamt lärande är viktigt. För MKBs del sker arbetet med att skapa motståndskraftiga utemiljöer i samverkan med Sveriges allmännytta och Svenska Miljöinstitutet IVL med målet att gemensamt utveckla ett systematiskt upplägg för klimatanpassningsplaner.

Klimatanpassningar av utemiljön ger vinster både i form av ökad förmåga att hantera påfrestningar orsakade av klimatet och genom att de oftast också ger en trivsammare utemiljö. Det gäller exempelvis omvandling av hårdgjorda ytor till gröna ytor som bättre kan hantera stora mängder dagvatten men också plantering av träd.



MKBs satsning på trädplantering är kanske den del av arbetet för att skapa motståndskraftiga utemiljöer som syns mest. De senaste åren har MKB planterat över 500 träd och bolaget har idag fler än 9 000 träd över hela Malmö. Nyplantering och skötsel av träd är en investering i ekomiljötjänster som skapar viktiga tillgångar för MKB och dess kunder. Träd skapar trivsel, ger svalka i värmeböljor och underlättar dagvattenhantering vid skyfall. Därutöver lagrar de kol och är en grund för biologisk mångfald. Under 2023 har arbetet med träd och ekosystemtjänster inneburit att bättre ersättningsmodeller för när träd tas ned införts. Om ett större träd behöver tas ned måste det nu kompenseras med många fler nya träd än om ett litet skulle behöva tas ned.

Återanvänt byggmaterial ger dubbel besparing
Det tredje fokusområdet för MKB inom miljömässig hållbarhet gäller cirkulära materialflöden både i samband med nyproduktion och renovering. Det handlar om att ha ett livscykeltänk där produkter och material kan leva så länge som möjligt. Ett cirkulärt byggande innebär att minimera avfall eller att öka återbruk och materialåtervinning samt ställa krav på vilka material som byggs in i en byggnad.

Under 2023 har MKB utvecklat sitt arbete inom området genom att undersöka möjligheterna att återanvända betong från rivningar som byggmassa. I nyproduktionsprojektet Rapsen kommer en del av fasaden bestå av återbrukat tegel från den byggnad som tidigare låg på tomten samtidigt som betong kommer att återanvändas som massor i anläggningen.

Mobilitet och hållbar livsstil
Under 2023 har inflyttning skett i flera av MKBs nybyggda hus i den framväxande 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. Även i projektet Skjutskontoret som startades under 2023 i området Kirseberg prövas flera nya mobilitetslösningar.

Satsningar på mobilitetslösningar underlättar för bolagets kunder att välja cykel eller kollektivtrafik framför bil. Det innebär inte bara klimatvinster, utan även hälsovinster och ekonomiska besparingar för kunderna.

FINANSIELL HÅLLBARHET

Finansiell hållbarhet grunden för innovativa och hållbara satsningar

Inköp för totalt

2,5 mdkr

Ett år med ansträngt kostnadsläge
Ekonomiskt har 2023 fortsatt att präglas av den negativa utveckling som inleddes under föregående år. Höjd ränta, ökad inflation, samt höjda taxor för vatten och fjärrvärme har sammantaget inneburit en omfattande påverkan på bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet.

Samtidigt är MKB en stor aktör i Malmö. Det finns en förväntan att bolaget ska stå för stabilitet och fortsätta med en i stort sett oförändrad verksamhet även i ekonomiskt sämre tider, både vad gäller den dagliga förvaltningen men även vad gäller nyproduktion. Att identifiera och utveckla möjliga nyproduktionsprojekt som lever upp till kraven på affärsmässighet har dock kraftigt försvårats av den ekonomiska utvecklingen. Under 2023 har MKB varit i princip ensamt om att fortsatt fatta beslut om investeringar och starta nyproduktion på en marknad som helt bromsat in. För MKB är det centralt att de över 65 000 Malmöbor som bor hos bolaget ska kunna känna sig trygga och lita på sin hyresvärd även i ekonomiskt tuffa tider.

MKB har varit införstått med att bolagets kostnadsökningar under 2023 endast delvis kunnat täckas genom de hyreshöjningar som förhandlades fram. Konsekvensen har blivit ett finansiellt underskott under 2023. Bolaget ser en betydande risk att en flerårig begränsad kostnadstäckning kan äventyra den finansiella stabilitet som är en förutsättning för att bibehålla och utveckla servicen, men också för MKBs satsningar på nyproduktion och hållbarhetsarbete. Konsekvenserna av ett finansiellt underskott har både kortsiktig och långsiktig påverkan för MKB. Under 2023 har bolaget därför på olika sätt arbetat för att kunna möta en sådan utveckling.

Försvagat resultat
Bolagets soliditet uppgick under 2023 till 30 procent medan den justerade soliditeten uppgick till 73 procent. Andra indikatorer för att mäta den ekonomiska ställningen är bland annat resultat efter finansnetto och driftnetto. Under 2023 uppgick resultatet efter finansnetto till 148 miljoner kronor. Jämfört med 2022 har resultatet efter finansiella poster minskat med 82 miljoner kronor. Orsaken är en kombination av höjda räntor, ökade taxebundna kostnader och kraftigt stigande byggkostnadsindex.

Den huvudsakliga risken i MKBs finansiella verksamhet är ränterisken. 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 med stor spridning på olika löptider. Bolagets räntebärande lån uppgick vid årets slut till drygt 11,6 miljarder kronor och årets stigande marknadsräntor har inneburit en försämring av finansnettot med 124 miljoner kronor jämfört med 2022. Bolaget följer ränteutvecklingen noga i syfte att begränsa resultatsvängningar på grund av stigande marknadsräntor.

Välfungerande rutiner motverkar korruption
MKBs finansiella verksamhet ska genomsyras av affärsmässighet och transparens med välfungerande upphandlingsrutiner och nolltolerans mot korruption. Bolaget är en stor inköpsaktör med många externa kontakter. Under 2023 uppgick bolagets samlade inköp till cirka 2,5 miljarder kronor. Storleken på MKBs inköp ger möjlighet att påverka och bidra till ett stärkt hållbarhetsfokus hos leverantörerna.

Omfattningen av bolagets inköp innebär även att stort fokus läggs vid att säkra en effektiv inköpsorganisation, vilket kräver medvetenhet om risker för oegentligheter i form av otillbörliga förmåner, korruption eller mutor.

Därför sker löpande ett systematiskt arbete för utbildning, styrning och kontroll. 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 medarbetare förväntas agera om något händer.

MKB verkar för att stärka affärsmässig upphandling som gynnar en sund och bred marknad för de produkter och tjänster som upphandlas. Inom bolaget pågår ett löpande arbete för att utveckla internt stöd och kvalitetsprocesser för att säkerställa detta. Sedan flera år arbetar MKB också aktivt för att motverka oriktiga leverantörsförhållanden.

Strategiskt mål

Kund

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

Malmös största fastighetsägare
I MKBs uppdrag från ägaren Malmö stad ingår att bidra till stadens attraktivitet genom att erbjuda bra och prisvärda bostäder samt att bidra till en väl fungerande bostadsmarknad. För att klara detta breda uppdrag behöver MKB vara en attraktiv hyresvärd.

Kundnöjdhet är grunden för MKBs affär och därför arbetar bolaget fokuserat för att utveckla sin service till kunderna. Målsättningen är att alla kunder ska erbjudas samma och bästa möjliga serviceupplevelse av MKB, oavsett vilken av bolagets närmare 27 000 lägenheter man bor i. 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.

Möta kundernas förväntningar
Förvaltning, underhåll och renoveringar ska ske på ett sätt som gör att kunderna ser MKB som en attraktiv hyresvärd. Bolaget följer noga utvecklingen inom ny teknik och digitalisering för att på bästa sätt kunna utveckla en effektiv och hållbar verksamhet som möter kundernas förväntningar.

Arbetet under 2023 har haft sin utgångspunkt i det förnyade kundlöfte som arbetats fram med syftet att främja ett arbetssätt som ska accelerera bolagets arbete mot 2030-målen. Under året har flera informationsinsatser genomförts internt och samtliga medarbetare har fått formulera hur de via sina respektive roller kan bidra till att uppfylla kundlöftet.

Resultatet av MKBs ansträngningar mäts bland annat genom serviceindex, trygghetsindex och helt rent och snyggt-index. För bolaget är detta centrala mätetal för att följa hur MKB levererar enligt kundernas förväntningar.

Stort behov av bostäder
De senaste årens försämrade samhällsekonomiska läge har inneburit att gapet mellan hyran för nybyggda bostäder i Malmö och betalningsförmågan för många grupper som behöver bostad har ökat ytterligare. Samtidigt som hyror och levnadsomkostnader ökat, har bostadsbyggandet kraftigt bromsat in. Denna utveckling gör MKBs målsättning att bygga fler bostäder som majoriteten av hushållen i Malmö har råd med än viktigare, samtidigt som rådande ekonomiska läge gjort det allt svårare. Strategin som benämns Nyproduktion med rimliga hyror innebär en satsning på ansvarsfull nyproduktion med höga klimatmässiga- och ekonomiska ambitioner.

ATTRAKTIV HYRESVÄRD

Snabbare och bättre service

60% anslutning
till Kundappen

Fokus på
rättigheter
och skyldigheter

Kundnöjdhet är grunden för MKBs affär
Under året har ett omfattande arbete skett för att samla bolaget kring det nya kundlöfte som tagits fram. Kundlöftet sammanfattar den upplevelse som kunderna kan förvänta sig av MKB. Det innebär ett intensifierat arbete med att erbjuda god service samt ett förtydligande av vad kundlöftets formuleringar om enklare vardag och tryggare boende konkret kommer att innebära. Med koppling till kundlöftet har MKB under 2023 gjort en bred genomlysning av sina kundrelaterade processer och ringat in de områden som behöver utvecklas. Arbetet har bland annat varit inriktat på att återkoppla snabbare till kunder vid felanmälan eller förfrågningar. Målet att alltid återkomma senast vardagen efter att kontakt tagits har under året kunnat uppnås för de flesta ärenden.

Teknikutveckling och digitalisering
Möjligheten att få tillgång till digital service Husvärd online har fortsatt utvecklas under 2023. Husvärd online innebär att en pool av MKBs husvärdar finns tillgängliga för digitala möten med kunder som behöver hjälp. Ofta kan husvärden vägleda kunden via de bilder eller filmer som förmedlas i det digitala mötet vilket har inneburit en effektivisering och tidsbesparing för både kunden och MKB. Under året har konceptet vidareutvecklats så att samtliga bolagets husvärdar har möjlighet att erbjuda ett videosamtal som första kontakt vid enklare ärenden. För att upprätthålla samma service till de kunder som inte vill eller kan kommunicera via digitala kanaler har en löpande kunddialog och anpassning skett ute i förvaltningsorganisationen.

Servicen till bolagets kunder har också fortsatt att utvecklas genom en ökad anslutning till den kundapp som innebär effektivitetsvinster för både kunder och MKB-medarbetare. 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.

Andra tekniska uppgraderingar som lett till bättre kundservice är lanseringen av flera piloter med sensorteknik för att exempelvis upptäcka fulla sopkärl. Ny teknik har också testats gällande brandvakter och inpasseringssystem.

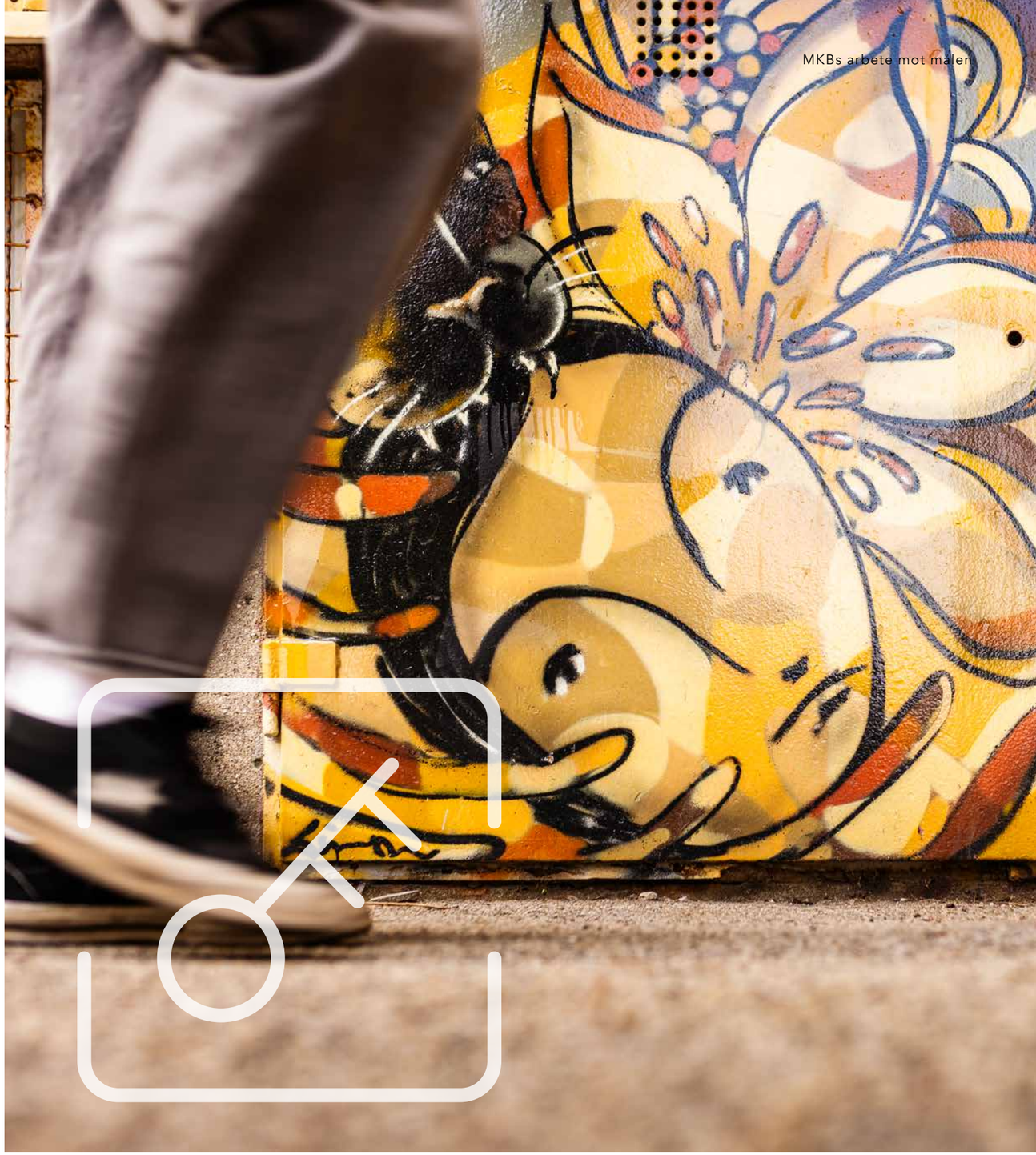
Tydliggjorda rättigheter och skyldigheter
MKB arbetar för att kundernas vardag ska vara enkel och bekymmersfri och att det ska vara lätt att nå sin hyresvärd när något händer som bidrar till otrygghet eller störningar.

En viktig del i arbetet för att öka tryggheten har varit att fortsätta tydliggöra kunders skyldigheter och rättigheter. Bolaget fortsatte under året också sitt arbete för att uppmärksamma vikten av att ge fastighetsbolag utökade möjligheter att säga upphyreskontrakt när kunder utsätter grannar för grova störningar. Ett resultat av arbetet var den skärpning av hyreslagstiftningen på dessa punkter som föreslogs i en statlig utredning.

Boendedialog och kundengagemang
När kunder känner tillhörighet till sitt område blir kvarter trivsamma. Ett steg i det ledet är att alltid ha dialog med kunder i förväg i projekt som påverkar deras hem. Därför har bolaget under året fortsatt att utveckla metoder och verktyg för skapa systematiskt boinflytande, exempelvis genom den ovannämnda digitala kundapp som under året nådde en anslutningsgrad på 60 procent bland bolagets kunder.

Som ett av årets etappmål har bolaget tagit fram en förvaltningsmetod som syftar till att ytterligare stärka det områdesnära arbetet för att öka trygghet, trivsel och hållbarhet i utsatta områden, den så kallade MKB-metoden. Metoden som utvecklats inkluderar bland annat åtgärder som främjar skolresultat och meningsfull fritid och åtgärder som bidrar till ökad regelefterlevnad. De olika delarna i metoden ska utvärderas med målsättningen att de ska kunna genomföras i flera bostadsområden över tid.

De åtgärder som ska prövas inom MKB-metoden utgår från kundernas egna prioriteringar. Under året genomförde MKB en omfattande undersökning bland bolagets kunder i Rosengård samt Nydala-Hermodsdal-Lindängen för att få veta kundernas prioriteringar och önskemål gällande bostadsområdet. Undersökningen gjordes i samarbete med Göteborgs universitet och byggde på intervjuer som genomfördes fysiskt av MKB-personal genom dörrknackning. De totalt drygt 1 100 svaren visar att kunderna genomgående önskar ökat fokus på ordning och reda i sitt område.



Under 2023 inledde MKB och Stena fastigheter ett samarbete för områdesutveckling. Samarbetet är inriktat på områdena Nydala, Hemodsdal, Lindängen och Gullviksborg och är kopplat till bolagets 2030-mål.

Sveriges bästa studentboende – åttonde året i rad
MKB är en uppskattad och attraktiv hyresvärd bland studenter. Det bekräftades när MKB Student för åttonde året i rad fick högst betyg bland Sverige 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.

NYPRODUKTION TILL RIMLIGA HYROR

Samhällsekonomiska läget påverkar möjligheterna att bygga

384
lägenheter byggstartades

200
arbetsplats-revisioner för att minska fusk

Byggstarter trots svår marknad
Det rådande ekonomiska läget har under 2023 kraftigt påverkat förutsättningarna för MKB att bygga nya bostäder. Situationen för fastighetsbranschen har präglats av sjunkande marknadsvärden i kombination med en kraftig ökning av materialpriser, entreprenadkostnader och räntekostnader. Nybyggnationen av bostäder har under året gjort en kraftig inbromsning över hela landet.

Trots dessa kraftigt försämrade förutsättningar har MKB under 2023 påbörjat byggnation av fem nyproduktionsprojekt om totalt 384 lägenheter. Dessa byggstarter har genomförts efter noggranna analyser och genomlysningar för att hitta billigare lösningar och mer slimmade processer.

Bolagets planer för kommande nyproduktion har under året även påverkats av beslut från Malmö stad om höjda markpriser. MKBs möjligheter att fullfölja sitt uppdrag och sina ambitioner gällande nyproduktion är också avhängiga av tillflödet av byggrätter och av att detaljplaner färdigställs.

Trivsamma bostadsområden och blandade upplåtelseformer
MKB arbetar aktivt för att tillföra bostäder i många olika delar av Malmö. Målet är att nå en ökad socioekonomisk blandning i bolagets bostadsområden, inte minst för att förbättra uppväxtvillkoren för barn och unga. Den pågående utvecklingen av områdena Bellevuegården och Holma är exempel på detta där ett arbete sker för att tillföra bostadsrätter vilket möjliggör kvarboende i området för MKB-kunder som vill byta från hyresrätt.

Samarbeten som utvecklar staden
MKB ser samverkan som en viktig grund för att åstadkomma innovativa stadsutvecklingsprojekt. Under året har MKB ingått ett samarbete med Ikano Bostad kring nyproduktion och social hållbarhet rörande den utveckling som planeras för stadsdelen Bellevuegården. Både bostadsrätter och hyresrätter kommer att tillföras området, samtidigt som befintliga fastigheter och den yttre miljön kommer att rustas upp.

Utvecklingen av området Jägersro till en ny hållbar stadsdel i Malmö sker genom bolaget SMT Partner Holding AB som MKB bildat tillsammans med Skanska och Tornet Bostadsproduktion. Stadsdelen kommer att byggas med högt ställda klimatambitioner som har ett 50-årigt perspektiv för klimatpåverkan. Utöver själva byggprojektet räknas även faktorer som energiförsörjning och de boendes förväntade livsstil in i beräkningarna.

Kamp mot fusk stärker mänskliga rättigheter
MKB är en stor beställare av byggentreprenader. Det ger bolaget både möjligheter och ansvar att aktivt verka för att stävja fusk. 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 200 arbetsplatsrevisioner, cirka 10 fördjupade skrivbordskontroller och över 400 kontroller av id-handlingar. Arbetsplatsrevisioner har genomförts i samtliga under året pågående byggprojekt med undantag för enstaka projekt..

MKBs arbete mot fusk sker i nära samarbete med andra aktörer. Utöver andra fastighetsbolag så har bolaget också en nära dialog med Skatteverket och fackföreningen Byggnads. Arbetet mot oriktiga leverantörsförhållanden resulterade i att MKB under 2023 hävde ett byggentreprenörskontrakt.

Strategiskt mål

Medarbetare

GENOM ATT VARA EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE SKA MKB SÄKRA PERSONALFÖRSÖRJNINGEN

Medarbetare som orkar och mår bra
Medarbetare som mår bra och har förutsättningar att göra ett bra jobb är centralt för MKB. En förutsättning för att MKB ska kunna nå sina högt ställda mål är att bolaget kan attrahera och behålla duktiga medarbetare. Därför arbetar MKB för att nå bästa möjliga hälsotal bland medarbetare och samtidigt stärka MKBs position som attraktiv arbetsgivare.

För att medarbetarna ska orka med ett långt arbetsliv, vara produktiva och må bra vill MKB underlätta en balans mellan arbetsliv och fritid. För att detta ska lyckas krävs att bolaget ser över och utvecklar arbetsprocesser och arbetsrutiner på ett sätt som leder till effektivisering. Det långsiktiga målet till 2030 är att kunna gå ner till 4-dagarsvecka med i huvudsak bibehållen lön och produktivitet.

Medarbetarnöjdheten och effektiviseringsarbetet följs regelbundet upp med mätningar inom bolagets olika avdelningar. Utfallet i mätningarna utgör också en viktig del i underlaget som ligger till grund för det Hälsobokslut som tas fram årligen.

MKB speglar Malmö
De mer än 65 000 Malmöbor som bor hos MKB finns över hela staden och har olika förutsättningar, behov och preferenser. Att medarbetarna på motsvarande sätt har olika erfarenheter och bakgrund hjälper bolaget att förstå kundernas behov, och förbättrar möjligheterna att utveckla 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 personal-sammansättning ska spegla Malmös befolkning, både vad gäller jämställdhets- och mångfaldsperspektiv, samt att bolaget ska ha bibehållit och utvecklat sitt HBTQI-arbete.

FLEXIBILITET I ARBETSSTÄLLE OCH ARBETSTID

Ett hållbart arbetsliv

40-2

två arbetstimmar per vecka för personlig utveckling eller friskvård

Effektivare arbetssätt sparar arbetstimmar

Livsbalans och hälsa
Sedan 2022 har MKB provat arbetssättet 40-2 som möjliggör för medarbetare att använda två arbetstimmar i veckan för personlig utveckling eller friskvård. Syftet är att skapa förutsättningar för en bättre livsbalans och hälsa. Bolaget följer noga medarbetarnas upplevelse av 40-2, inte minst för att säkerställa att det inte leder till ökad stress. De undersökningar som gjorts visar på ett mycket högt nyttjande och ett starkt stöd för modellen.

Personlig utveckling och friskvård
Nästa steg mot målet att införa fyra dagars arbetsvecka år 2030, är att utöka antalet timmar som frigörs för personlig utveckling och friskvård till fyra per vecka, det vill säga 40-4. Under 2023 har bolaget arbetat för att möjliggöra en sådan utökning och under 2024 kommer 40-4 att prövas i delar av bolaget. Varje del av verksamheten har under året genomlysts för att hitta möjliga effektiviseringar. Fokus har varit att identifiera arbetssätt som kan utvecklas och optimeras för att tillgängliggöra mer tid för den kundfokuserade kärnverksamheten.

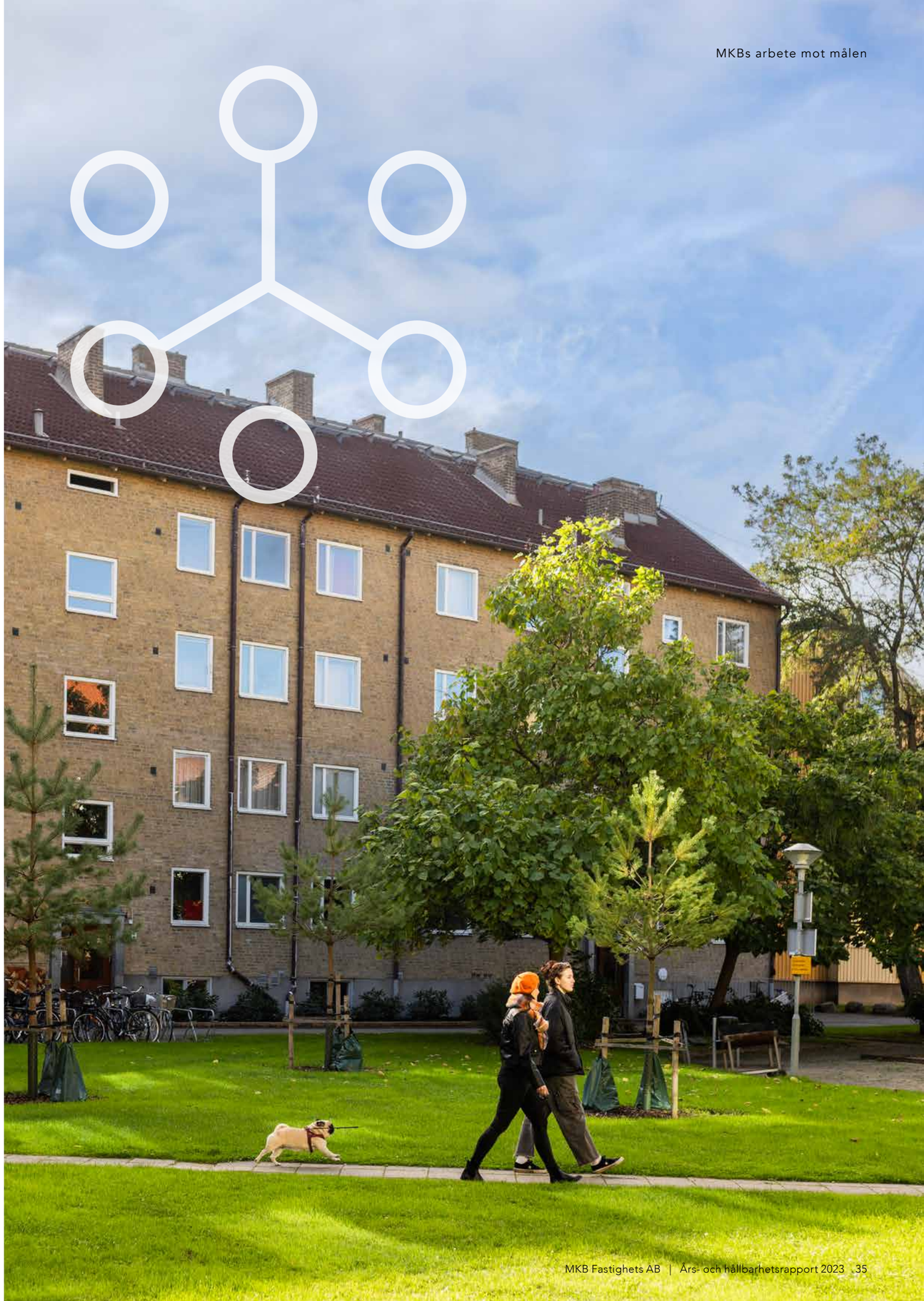
Effektivisering i fokus
De effektiviseringar som genomförts för att möjliggöra 40-2 har bland annat inneburit färre, kortare och bättre planerade möten samt ett ökat användande av digitala stöd i förarbete och efterarbete kopplat till möten. Effektiviseringar har även skett gällande resurskrävande processer som hantering av felanmälningar och fakturaflöden.

Flexibelt arbetsställe
För att bidra till bästa möjliga hälsotal för medarbetarna har MKB också infört flexibelt arbetsställe. Det innebär att medarbetare i den mån arbetsuppgifterna möjliggör detta kan arbeta på distans en till två dagar per vecka. Denna möjlighet underlättar vardagen och nyttjas av många av bolagets medarbetare.

Arbete på distans 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 distansarbete som exempelvis sämre ergonomi och isolering.

Hälsobokslut är en temperaturmätare
De höga målen för medarbetarnas hälsa och arbetsglädje som MKB satt upp till 2030 följs upp och redovisas i ett årligt hälsobokslut. I hälsobokslutet samlar bolaget ett antal uppföljningstal, för exempelvis sjukfrånvaro, personalomsättning, arbetsplatsincidenter och användning av friskvårdsbidrag men också medarbetarnas egen skattning av sin arbetssituation som följs upp månadsvis.

Syftet med hälsobokslutet är att ge en indikation på hur välmående bolaget och dess medarbetare är och vilka eventuella förändringar som behöver göras.



KARRIÄRUTVECKLING OCH MÅNGFALD

Personlig utveckling i fokus

Avidentifierade ansökningar för att rekrytera bästa möjliga kompetens

26 %
andel interna rekryteringar

Interna karriärvägar
Att lyckas behålla och attrahera rätt kompetens är en nyckel för att MKB ska kunna fullgöra sitt uppdrag. Karriärutvecklande möjligheter inom bolaget är en viktig del i kompetensförsörjningen. Under 2023 har därför arbetet för att stärka möjligheten till karriär inom MKB utvecklats vidare. Bolaget har fortsatt att följa andelen interna rekryteringar, som ett mått på möjligheterna att avancera internt.

MKB har satt upp mål kring personlig utveckling, inklusive hur medarbetarna ser på möjligheten att utveckla sina arbetsrelaterade kunskaper. För att mäta och följa upp hur nöjda medarbetarna är med förutsättningarna för personlig utveckling genomför bolaget regelbundna undersökningar.

Samlade insatser för kompetensutveckling
Under året har bolaget fortsatt att utveckla den så kallade MKB-akademin där bolaget samlat all kompetensutveckling. Inom ramen för MKB-akademin tar bolaget fram utbildningar som syftar till att utveckla olika personalgruppers roller.

Utbildningarna har fokuserat på teman som effektivitet och personligt ledarskap. Vidare har MKB inlett ett arbete för att stärka fokus på att ta tillvara varje medarbetares kompetens, erfarenheter och bakgrund för att på så sätt främja kompetensutveckling och möjliggöra karriärvägar inom bolaget.

Avidentifierade rekryteringar
Som en del i MKBs arbete mot diskriminering har bolaget under 2023 fortsatt med avidentifierade ansökningar i rekryteringar som sker via rekryteringsbolag. Målet med arbetssättet är att säkerställa att bolaget alltid söker bästa möjliga kompetens vid varje rekrytering. Av samma skäl har personligt brev uteslutits i allt fler rekryteringar. Bolaget har också utbildat rekryterande chefer i fördomsfri rekrytering och har infört rutinen att chef till den rekryterande chefen sitter med vid slutintervju för att tillföra ett bredare perspektiv som inte bara är knutet till det specifika område som den aktuella rekryteringen gäller.

Mångfald bland både kunder och medarbetare
MKBs är ett inkluderande bolag och arbetar därför 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 en bättre hyresvärd.

Under 2023 förnyades den HBTQI-certifiering som MKB haft sedan 2017 i samarbete med RFSL. Inför förnyandet av certifieringen genomgick samtliga medarbetare en utbildning. Utbildningen syftade till att repetera medarbetarnas kunskaper om HBTQI och fokusera på det som var nytt i certifieringen. Därutöver har samtliga nyanställda fått en introduktionsutbildning.

Även MKBs sommarjobbare och deras handledare har som del i sin introduktion fått information om vad certifieringen innebär och hur MKB jobbar med frågorna i bolaget. Certifieringen har inneburit en pågående kompetensutveckling av hela personalen med målet att stärka MKB som en inkluderande hyresvärd och arbetsplats.

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 2023 var 17,6 procent (17,2). Det innebar att cirka 4 200 lägenheter i det befintliga beståndet fick nya hyresgäster. Därutöver var det inflyttning i 490 nyproducerade lägenheter. Vakansgraden var i snitt 0,6 (0,8) procent.

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.

Under 2023 genomförde bolaget ett stort antal projekt. Stambyten slutfördes i totalt cirka 400 lägenheter. Därutöver genomförde MKB ett antal större fönsterbyten och fönsterrenoveringar. Även byten av undercentraler och frånluftsfläktar samt renovering av hissar har genomförts. Under 2023 har de klimatberäkningar som görs i nyproduktion även införts i ett antal underhållsprojekt.

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 2023 intensifierade MKB sitt arbete på området. Bolaget genomförde totalt cirka 200 arbetsplatsrevisioner, cirka 10 fördjupade skrivbordskontroller och över 400 kontroller av id-handlingar. Arbetsplatsrevisioner har genomförts i samtliga under året pågående större byggprojekt. Arbetet med oriktiga leverantörsförhållanden kommer att fortsätta under 2024.

MKBs fastighetsbestånd 2023-12-31

Fastighetsbestånd	Yta (1000- tals kvm)	Andel	Hyra (Mkr)	Andel
Bostäder	1 742	91%	2 592	91%
Lokaler	180	9%	198	7%
Bilplatser			68	2%
Summa	**1 922**	**100%**	**2 858**	**100%**

Lägenheter	Yta (1000- tals kvm)	Antal lgh	Andel lgh
A-läge	555	8 270	31%
B-läge	718	11 897	45%
C-läge	469	6 508	24%
Summa	**1 742**	**26 675**	**100%**

Yta[1)]	Yta (Tkvm)	Andel
A-läge	595	31%
B-läge	825	43%
C-läge	502	26%
Summa	**1 922**	**100%**

Hyra[1)]	Hyra (Mkr)	Andel
A–läge	1 049	37%
B–läge	1 161	41%
C–läge	648	22%
Summa	**2 858**	**100%**

Marknadsvärde[1)]	Värde (Mkr)	Andel
A–läge	20 106	43%
B–läge	17 864	39%
C–läge	8 403	18%
Summa	**46 373**	**100%**

[1)] Avser både lägenheter och lokaler

Färdigställda projekt 2023	Antal lägenheter
Spiran 1, Limhamn	138
Stapelbädden 7, Västra hamnen	105
Magne 1, Hyllie	82
Lokal till hem, ombyggnation	38
Totalt	**363**

Pågående projekt 31/12-2023	Antal lägenheter
Skjutskontoret, Kirseberg	264
Godsfinkan, City	189
Stockrosen , Sege Park	74
Simfenan, Hyllie	41
Badskon, Hyllie	40
Rapsen, Limhamn	12
Lokal till hem, ombyggnation	49
Totalt	**669**

Fakta

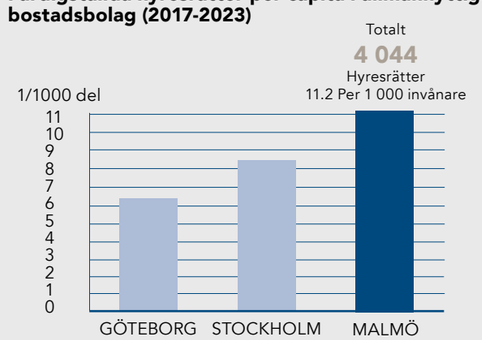
- MKB äger 325 bebyggda fastigheter.
- Totalt innehåller fastigheterna 26 675 lägenheter, varav 962 studentlägenheter och 951 seniorlägenheter.
- MKB förvaltar ytterligare 408 studentlägenheter åt Stadsfastigheter, varav 141 är avsedda för internationella studenter.
- Taxeringsvärdet är 33,9 miljarder kronor.

Antal färdigställda lägenheter

Nyproduktion samt antal förvärvade lägenheter.

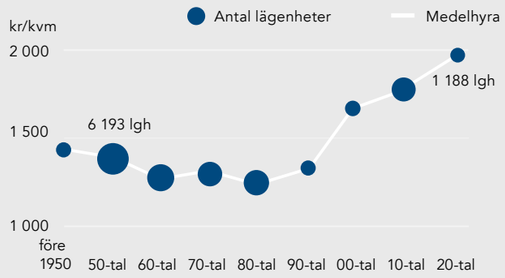
	Nyproduktion	Förvärv	Summa
2014	385	–	385
2015	505	–	505
2016	544	16	560
2017	520	-	520
2018	783	-	783
2019	765	-	765
2020	635	-	635
2021	500	79	579
2022	478		478
2023	363		363
Totalt	**5 478**	**95**	**5 573**

Färdigställda hyresrätter per capita i allmännyttiga bostadsbolag (2017-2023)

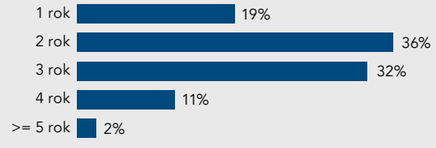


Källa: SCB och berörda bostadsbolag

Lägenheternas antal och medelhyra efter ombyggnadsår/nybyggnadsår



MKBs lägenhetsstorlekar



Fastigheternas värde

Marknadsvärdet för MKBs fastighetsbestånd, exklusive intressebolag, uppgick vid utgången av 2023 till 46 373 miljoner kronor. Efter justering för nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd samt exklusive intressebolag uppgår värdeförändringen i befintligt bestånd till -4,9 procent.

Intern värdering
MKB har per bokslutsdagen 31 december 2023 värderat samtliga fastigheter internt. För genomförande av samtliga värderingar svarar av Samhällsbyggarna internt auktoriserad fastighetsvärderare.

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 4,3 procent (3,9). Motsvarande genomsnitt för bostäder uppgår till 4,0 procent (3,7) och sträcker sig i ett spann från 3,0 procent till 5,0 procent.

Indata i värderingsmodellen framgår av tabellen nedan.

Värdetidpunkt	31 dec 2023
Kalkylperiod	15 år
Hyres- och kostnadsutveckling, långsiktig	2%
Drift- och underhållskostnad, medel, bostäder	586
Vakansgrad, bostäder	0,5%
Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning, bostäder	3,0-5,0%

Marknadsvärde
Vid värdetidpunkten 31 december 2023 uppgår det sammanlagda marknadsvärdet för MKBs fastighetsbestånd, exklusive intressebolag, till 46 373 miljoner kronor (47 773). Detta motsvarar cirka 24 200 kronor per kvadratmeter, exklusive pågående nybyggnationer, vid denna tidpunkt. Parallellt uppgår fastigheternas bokförda värde till 15 445 miljoner kronor (15 458) och taxeringsvärdet till 33 965 miljoner kronor (33 347).

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 2023 till 1,8 procent (1,6) vilket tillsammans med en värdeförändring på -4,9 procent (-2,7), exklusive nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, ger en totalavkastning på-3,1 procent (-1,1).

Redovisad och justerad soliditet
Övervärde
Det sammanlagda marknadsvärdet av fastigheterna var vid årsskiftet 46 373 miljoner kronor, det bokförda värdet 15 445 miljoner och investeringar i pågående projekt 2 109 miljoner. Med utgångspunkt från detta beräknas fastigheternas övervärde till 28 819 miljoner kronor.

Justerad soliditet
Bolagets redovisade egna kapital uppgick till 5 490 miljoner kronor och soliditeten till 30 procent. Med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, 28 819 miljoner kronor, kan den justerade soliditeten utan justering för skatteeffekter beräknas till 73 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 2023 var den mindre än 1 procent.

Område – marknadsvärde

Bedömt läge	Totalyta, kvm	Marknadsvärde, Mkr	Ytandel	Värdeandel	Avkastn. krav %
A	595 479	20 106	31%	43%	3,96
B	808 917	17 864	42%	39%	4,43
C	501 760	8 403	26%	18%	4,70
Totalt	**1 906 156**	**46 373**	**100%**	**100%**	**4,28**

Koncernens ekonomiska översikt

På de följande sidorna återfinns information om MKBs ekonomi samt mätetal inom områdena social och miljömässig hållbarhet. Mer information finns i bolagets formella årsredovisning som finns på hemsidan mkbfastighet.se.

Femårsöversikt

Social hållbarhet

	2023	2022	2021	2020	2019
Antal sommarjobbare	547	566	413	341	100
Antal gårdsvärdar	48	45	29	16	17
Läxhjälp (antal elever)	275	258	126	167	111
Återlämnade hyreskontrakt på grund av olovlig andrahandsuthyrning	152	206	206	249	175
Trygghetsindex	77	77	78	78	78
Sjukfrånvaro (andel i procent)	4,2	4,7	4,3	4,3	4,4
Andel kvinnliga chefer (procent)	49	50	45	45	46

Miljömässig hållbarhet

	2023	2022	2021	2020	2019
Klimatpåverkan* (ton CO2e/lgh)	0,02	0,02	0,02	0,03	0,06
Total energianvändning** (GWh)	270	274	280	285	280
Energianvändning** (kWh/ kvm Atemp)	92,7	95,2	98,9	102,6	103,8
Installerad solcellseffekt (kW_t)	1 407	1 134	606	294	219
Antal laddplatser	216	176	113	78	48
Antal träd (avrundat till närmaste 100-tal)	9 100	9 100	9 000	8 600	8 600
Vattenförbrukning (m3/kvm BOA+LOA)	1,66	1,69	1,78	1,84	1,79

* Inkluderar Scope 1, 2 för drift av fastigheterna, egna transporter och tjänsteresor, utifrån GHG-protokollet. Normalårskorrigerade värden avseende delen som avser uppvärmning.

** Avser uppvärmning, normalårskorrigerade värden

Finansiell hållbarhet

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansnetto (mkr)	148	230	412	330	325
Investeringar (mkr)	1 020	923	1 147	1 190	1 955
Direktavkastning (procent)	5,8	5,3	5,9	6,0	6,1
Soliditet (procent)	30	30	30	31	32
Marknadsvärde (mdr)	46,4	47,8	48,2	42,2	39,3
Driftnetto (mkr)	991	903	943	927	773
Färdigställda lägenheter (antal)	363	478	500	635	765

Koncernens resultaträkning

Mkr	2023	2022
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	2 796	2 585
Aktiverat arbete för egen räkning	16	17
Andelar i intressebolags resultat	2	2
Övriga rörelseintäkter	138	116
Summa rörelsens intäkter m.m.	**2 952**	**2 720**
Rörelsens kostnader		
Driftskostnader	-1 008	-902
Underhåll	-504	-476
Fastighetsskatt	-52	-52
Övriga externa kostnader	-164	-154
Personalkostnader	-326	-321
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-464	-449
Återföring av nedskrivning av fastigheter	0	4
Övriga rörelsekostnader	-42	-19
Summa rörelsens kostnader	**-2 560**	**-2 370**
Rörelseresultat	**392**	**350**
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	0
Nedskrivningar av finansiella anl tillgångar	-1	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-257	-127
Resultat efter finansiella poster	**148**	**230**
Bokslutsdispositioner	-121	-112
Resultat före skatt	**27**	**118**
Skatt	-3	-30
Årets resultat	**23**	**88**

Ekonomisk översikt

Koncernens balansräkning

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Parkeringsrätter	121	98
Summa immateriella anläggningstillgångar	**121**	**98**
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	15 445	15 458
Maskiner och andra tekniska anläggningar	48	45
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2 109	1 607
Summa materiella anläggningstillgångar	**17 603**	**17 110**
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intressebolag och gemensamt styrda företag	122	121
Andra långfristiga fordringar	27	87
Summa finansiella anläggningstillgångar	**149**	**208**
Summa anläggningstillgångar	**17 873**	**17 416**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	11	24
Fordringar hos koncernföretag	286	238
Aktuella skattefordringar	44	36
Övriga fordringar	154	112
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	28	26
Summa kortfristiga fordringar	**524**	**436**
Kassa och bank	6	6
Summa omsättningstillgångar	**530**	**442**
SUMMA TILLGÅNGAR	**18 402**	**17 858**

Balansräkning

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	1 500	1 500
Övrigt tillskjutet kapital	891	0
Annat eget kapital inklusive årets resultat	3 101	3 903
Summa eget kapital	**5 492**	**5 403**
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	420	434
Övriga avsättningar	6	8
Summa avsättningar	**425**	**442**
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	11 607	11 258
Övriga skulder	16	17
Summa långfristiga skulder	**11 623**	**11 275**
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	95	112
Skulder till koncernföretag	193	166
Övriga skulder	18	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	556	441
Summa kortfristiga skulder	**862**	**738**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**18 402**	**17 858**

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

Leif Jakobsson (S)
Ordförande, född 1955
Ledamot sedan 2023

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

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

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

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

Jens Kindt (MP)
Ledamot, född 1979
Sektionschef byggprojekt
Ledamot sedan 2023

Boel Pettersson (V)
Ledamot, född 1972
Ledamot sedan 2023

Jeton Abazi (S)
Suppleant, född 1993
Business Intelligence Developer
Suppleant sedan 2023

Lars Hellström (L)
Suppleant, född 1963
Enhetschef
Suppleant sedan 2023

Albin Schyllert (M)
Suppleant, född 1994
Suppleant sedan 2023

ARBETSTAGARREPRESENTANTER

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

Timo Närhi
Arbetstagarrepresentant
Fastighetsanställdas förbund, född 1960
Husvärd
Ordinarie sedan 2023
Suppleant 2013-2023

Robert Sundqvist
Arbetstagarrepresentant Vision,
född 1968
Marknadskoordinator
Suppleant sedan 2020

Lars-Göran Nilsson
Arbetstagarrepresentant
Fastighetsanställdas förbund, född 1971
Husvärd
Suppleant sedan 2023

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	2000-2023
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	2022
Lindängen	2020

MKB är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag med cirka 370 anställda och ägs av Malmö stad. Med mer än 26 000 lägenheter och över 1 000 kommersiella lokaler är vi det största fastighetsbolaget i Malmö med ett värde på runt 47 miljarder kronor. Vi har 32 procent av hyresmarknaden i staden och runt 65 000 Malmöbor bor hos MKB.

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

www.mkbfastighet.se