



2024 Års- och hållbarhetsrapport

Clear Channel

Shajpron, fastighetschef

MKB

För hållbarhetens skull

De senaste åren har vi
planterat över 500 träd
runt om i staden.

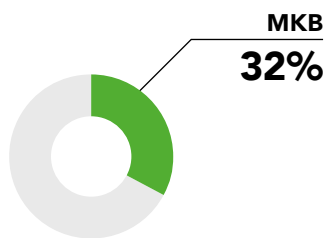
Läs mer om vårt kundlöfte på mkbfastighet.se

2024 i korthet

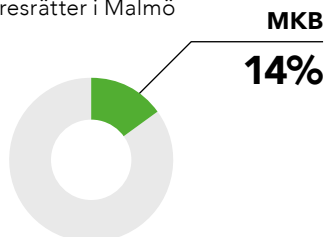
MKB i korthet

MKB Fastighets AB är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag. Med 26 797 (26 675) 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.

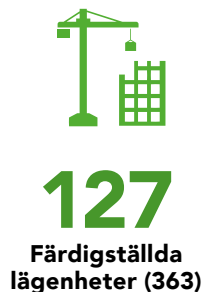
Marknadsandelar



MKBs marknadsandel av hyresrätter i Malmö



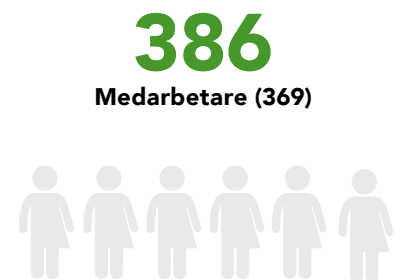
MKBs marknadsandel av det totala bostadsbeståndet i Malmö



Totalt
26 797
Lägenheter (26 675)



varav
37 Frisörer
26 Förskolor
45 Restauranger och caféer



Resultat i sammandrag	2024	2023	2022	2021	2020
SOCIAL HÅLLBARHET (S)					
Antal sommarjobbare	616	547	566	414	341
Trygghetsindex	78	77	77	78	78
Sjukfrånvaro, andel i %	3,9	4,2	4,7	4,3	4,3
MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET (E)					
Direkt klimatpåverkan (ton CO ₂ e/lgh)*	0,02	0,02	0,02	0,02	0,03
Energianvändning kWh/kvm ATEMP**	103,6	103,9	106,6	110,8	114,8
Installerad solcellseffekt (kW _p)	1 853	1 407	1 134	606	294
EKONOMI OCH STYRNING (G)					
Oriktiga leverantörsförhållanden (antal arbetsplatskontroller)	82	126	86	10	-
Återlämnade hyreskontrakt pga olovlig andrahandsuthyrning	173	152	206	206	249
Omsättning (mkr)	3 099	2 952	2 720	2 611	2 491
Bedömt marknadsvärde (mdr)	48,7	46,7	47,8	48,2	42,2
Färdigställda lägenheter (antal)	127	363	478	500	635
Resultat (mkr)	196	148	230	412	330

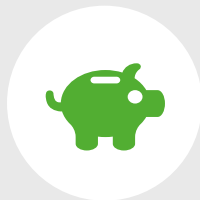
* Inkluderar Scope 1, 2 drift av fastigheterna, egna transporter och tjänsteresor utifrån GHG-protokollet.

Normalårskorrigerade värden avseende delen som avser uppvärmning.

** Normalårskorrigerade värden för den delen som avser värme.



MKBs nya förvaltningskoncept, den så kallade MKB-metoden, som lanserades i Rosengård fick stor uppmärksamhet och mycket uppskattning från kunderna. Förvaltningskonceptet tas nu vidare till fler av MKBs bostadsområden.



Tack vare mindre kostnadsökningar och en ökad effektivitet kunde MKB ge sina kunder rabatt på decemberhyran och även besluta om en gradvis infasning av hyreshöjningen 2025.



Fastigheten Badskon i Hyllie färdigställdes med ett klimatavtryck från byggskedet som är cirka 30 procent lägre än medelvärdet för Boverkets referensprojekt.



Hyreslagstiftningen fick under året ett antal skärpningar som MKB länge efterfrågat. Lagskärpningarna innebär ökade möjligheter för hyresvärdar att säga upp hyresgäster som begår brott och skapar otrygghet för sina grannar.



Under ett tufft år med lågkonjunktur och stiltje i byggbranschen genomförde MKB flera byggstarter och fattade investeringsbeslut för att fortsätta bygga under 2025.



Särskilda områdesvärdar som arbetar uppsökande och utomhus i MKBs bostadsområden efter kontorstid bidrog till ökad trygghet och tillgänglighet för kunderna.



Med över 1 000 lokaler inom en rad olika branscher är MKB en stor aktör på lokalmarknaden i Malmö. I februari mottog MKB utmärkelsen "Högsta serviceindex - lokal" på AktivBo:s nationella tävling Kundkristallen.



I Rosengård finns många ungdomar med stor talang samtidigt som allt fler stora företag vill bredda sin rekrytering. I ett samarbete med F1RST på Handelshögskolan i Stockholm erbjöd MKB betald sommarskola för ett antal utvalda ambitiösa gymnasieungdomar från bland annat Rosengård. Satsningen är ett sätt att stärka Rosengård genom att skapa fler förebilder.

Innehåll

Introduktion.....	2
2024 i korthet.....	2
Vd har ordet	5
MKBs mål och strategier.....	6
Så skapar MKB värde.....	8
Förberedelser inför CSRD.....	10
Riskanalys	14
MKBs arbete mot målen.....	18
Målpuppfyllelse 2024.....	19
Strategi: Attraktiv hyresvärd	20
Strategi: Nyproduktion till rimlig hyra	24
Strategi: Social utveckling	28
Strategi: Miljömässig hållbarhet	32
Strategi: Effektiv och engagerad organisation	36
MKBs fastigheter.....	40
Fastighetsbestånd	42
Fastigheternas värde	44
Koncernens ekonomiska översikt.....	46
Ledning och styrelse.....	51
MKBs bygghistorik	54

MKBs formella årsredovisning och hållbarhetsredovisning för 2024 återfinns på mkbfastighet.se.

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.

Bostäder och byggande är kopplade till hållbarhet och mänskliga rättigheter

Som fastighetsbolag är det MKBs kärnverksamhet att tillhandahålla goda bostäder. Vi har ett ansvar att behandla alla som bor eller är bostadsökande hos oss lika. Den av FN:s mänskliga rättigheter som kanske är allra tydligast kopplad till MKBs uppdrag är rätten till bostad. Frågor kopplade till rätten till bostad återfinns i hela MKBs verksamhet och refereras löpande till genom hela denna Års- och hållbarhetsrapport. Arbetet för att bygga med prisrimliga hyror och vår uthyrningspolicy är exempel på några av hörnstenarna i MKBs arbete för mänskliga rättigheter. Andra konkreta exempel är vårt fokus på barns uppväxtvillkor och på arbetslivskriminalitet.



MKB är sedan 2017 ett HBTQI-certifierat företag.

Vd har ordet

Ett år av utmaningar men också oväntade vändningar



2024 har varit ett år av utmaningar men också oväntade vändningar. Både hushåll och företag har påverkats av det ekonomiska läget, men under året som gick kunde vi ana en början till ljusning. Räntesänkningar kom i en något snabbare takt än förväntat samtidigt som våra egna kostnadseffektiviseringar gav resultat. Genom vårt aktiva arbete med både finansiering som effektivisering finns det dessutom goda förutsättningar för en fortsatt stabil resultatutveckling över tid.

Våra ansträngningar gav oss ekonomiskt utrymme att ge våra kunder en rabatt på decemberhyran, vilket välkomnades eftersom många hushåll har en fortsatt ansträngd situation. Av samma anledning har vi beslutat att successivt fasa in 2025 års hyreshöjning med början under våren.

Trots ljusningar i det ekonomiska läget kommer fortsatta effektiviseringar vara nödvändiga eftersom våra kostnader fortsätter att öka och räntenivåerna kommer ligga kvar på en betydligt högre nivå än tidigare.

Vi går nu in i det femte året med de strategier som ska göra att vi når våra offensiva mål till 2030. Under 2024 har vi sett över strategierna och målen för att se att de fortsatt är relevanta och ändamålsenliga. En mindre justering har gjorts och med det övergripande målet att vara en ledande fastighetsaktör i Sverige har vi nu fem strategier som du kan läsa om på sida 6-7.

Som ledande fastighetsaktör är våra kunder vårt fokus. Under året har vi förberett en ny serviceprocess som startas upp under 2025. Vi kommer att underlätta för våra kunder att både anmäla och följa sitt ärende. Samtidigt frigör vi administrativ tid för alla våra anställda i kundnära roller som kommer skapa ännu mer kundnytta. Våra kunder ska vara nöjda med oss som hyresvärd, vilket vi bland annat mäter med Serviceindex som under 2024 har utvecklats positivt. Det är vi glada för, men vi nöjer oss inte med marginella förändringar. Därför fortsätter vi utveckla vårt arbete.

För att våra kunder ska trivas i sina hem krävs trygga och attraktiva bostadsområden. Där spelar vi en viktig roll som bostadsbolag, men vi kan inte ensamma göra hela jobbet. Därför är god samverkan med både civilsamhälle, näringsliv, staden och myndigheter avgörande. En del i vårt arbete är att

fortsätta utveckla det nya förvaltningskonceptet MKB-metoden som tagits fram för att lyfta utsatta områden och som under året implementerats i Herrgården och Örtagård. Metoden har gett oss nya arbetssätt och erfarenheter som vi kommer att använda i fler områden framöver.

Till skillnad från många andra kommuner fortsätter Malmö växa i invånarantal och därför fortsätter vi bygga nya bostäder. Trots att det fortsatt finns ett bostadsbehov följer vi utvecklingen avseende vakanser noga, ett påtagligt faktum i många kommuner runt omkring oss. Även om den utvecklingen inte syns i Malmö är det viktigt att vara uppmärksam på eventuella förändringar.

Vid årsskiftet hade MKB över 700 lägenheter i produktion och många fler i planeringsstadiet. Under 2024 har vi gjort förvärv av byggrätter och vår styrelse har fattat flera beslut om investeringar i nyproduktion för de närmaste åren. I slutet av året tecknade Malmö stad avtal med Europeiska investeringsbanken om finansiering för ett antal av MKBs nyproduktionsprojekt som möter bankens höga krav på energieffektiviseringar och andra faktorer som är nödvändiga för att Malmö och MKB ska växa på ett hållbart sätt.

En hållbar nyproduktion förutsätter också att vi minskar våra klimatavtryck under själva byggskedet. En nyckel för att lyckas med det är att våga pröva nya material och tekniker, en annan är att sätta maxtak för utsläpp. Detta är något vi numer gör i varje nyproduktionsprojekt för att utveckla vårt byggande mot klimatneutralitet.

Under året har vi också arbetat med förberedelser inför det EU-gemensamma regelverk för hållbarhetsredovisning som trädde i kraft 2024, det så kallade CSRD-direktivet. För MKBs del välkomnar vi denna förändring som innebär att alla större aktörer måste göra en tydligare koppling till mätbarhet och mellan affärsmodell och hållbarhetsarbete. Det nya regelverket kommer sätta en stor prägel på nästa års- och hållbarhetsrapport.

Marie Thelander Dellhag, vd

MKBs mål och strategier

Vi är en ledande fastighetsaktör i Sverige

En ansvarstagande och innovativ aktör som driver förändring, för Malmö, våra kunder, vår bransch och för vår affär.

Vi är en **attraktiv hyresvärd** genom att vara kund-orienterade, innovativa och affärsmässiga.

Vi bidrar till Malmös utveckling genom nyproduktion till **rimlig hyra**.

Vi tar samhällsansvar genom att främja **social utveckling**.

Vi framtidssäkrar samhället genom att bidra till **miljömässig hållbarhet**.

Målet är att till 2030, med våra kunder i fokus, driva den bästa fastighetsförvaltningen.

I takt med att staden växer är målet till 2030 att tillföra nya bostäder med en hyresnivå som merparten av Malmös invånare kan efterfråga.

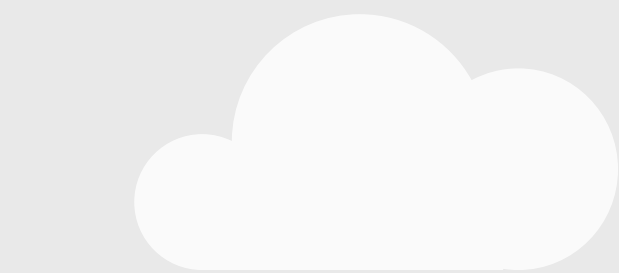
Inga av våra områden ska definieras som utsatta. Målet 2030 är att alla våra bostadsområden ska spegla ett snitt för hela Malmö.

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

**Vi erbjuder dig ett tryggt boende och en enklare vardag.
Vi tillsammans bidrar till ett bättre och mer hållbart Malmö.**

Modiga, Enkla, Tillsammans

Hem för var och en



← Övergripande mål

Långsiktiga mål som väglett arbetet under året

Vi bygger en **effektiv och engagerad organisation** som driver förändring.

← Strategi

MKBs perspektiv är långsiktigt. Samtidigt som verksamheten sträcker sig nära 80 år bakåt i tiden, har bolaget blicken riktad framåt för att fortsätta bidra till Malmös utveckling även kommande decennier.

Med karriärutveckling och mångfald i fokus ska vi till 2030 främja personlig utveckling och bästa möjliga hälsotal, samt ställa om till 4-dagarsvecka.

← Mål 2030

För att rusta bolaget för framtida utmaningar har MKB formulerat ett antal mål som tar sikte på år 2030. Målen ger vägledning och stöd för vårt fokus på hållbarhet, både när det gäller utformandet av årliga etappmål och för den dagliga driften.

← Kundlöfte

De strategiska mål som MKB arbetar utifrån antogs 2020. Under 2024 närmade vi oss halvtid och därför gjordes en halvtidsöversyn och justering som innebar att den tidigare strategin att vara en ledande fastighetsaktör i Sverige lyftes upp som bolagets övergripande mål. Under detta övergripande mål har därefter övriga fem strategier placerats. Utifrån dessa mål och strategier, formuleras MKBs årliga etappmål som styr planering och verksamhet.

← Kärnvärde

← Vision



Så skapar MKB värde

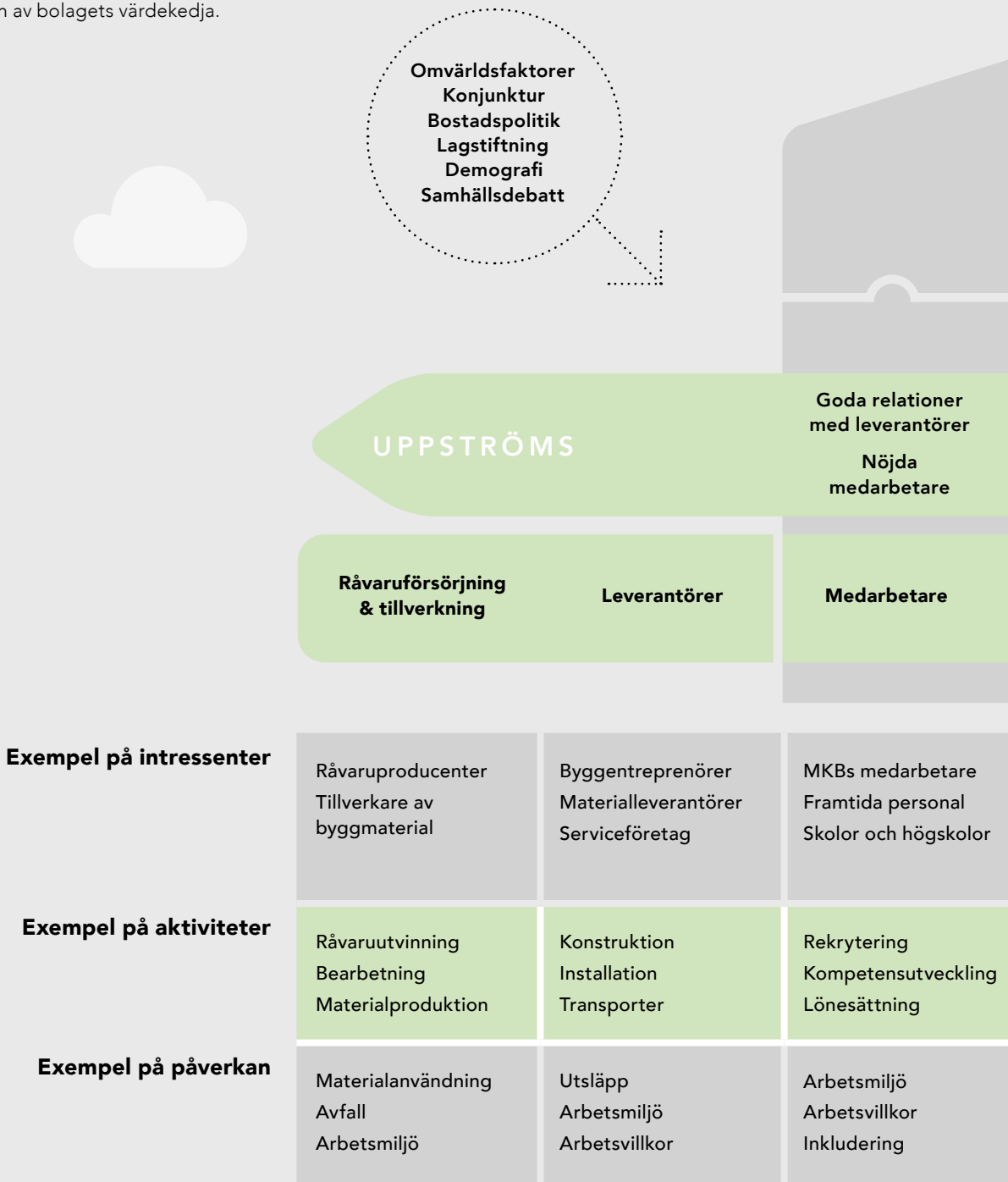
Det värde som MKB skapar för våra kunder och för vår ägare Malmö stad beskrivs med en så kallad värdekedja. Vår värdekedja skapar överblick över MKBs verksamhet och hjälper oss att se våra aktiviteter och vår påverkan i ett större perspektiv.

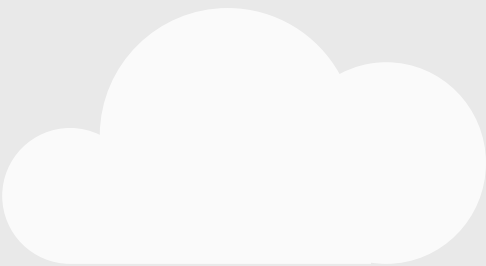


MKBs projektledare framför
bygget av Rapsen på Limhamn.

MKBs värdekedja

MKBs värdekedja beskriver hur vi skapar värde genom olika aktiviteter, från inköp och upphandlingar kopplade till nyproduktion, till förvaltning och till renovering av våra fastigheter. Med värdekedjan som utgångspunkt kan MKB kartlägga och identifiera var i verksamheten bolagets hållbarhetspåverkan uppstår. Som ett led i förberedelserna inför anpassningen till EU:s CSRD-direktiv, har MKB under året arbetat för att utveckla beskrivningen och förståelsen av bolagets värdekedja.





MKBs ägardirektiv

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

Skapade värden

Hållbarhetsvinster till samhället

Sunda finanser och avkastning till ägaren

Nöjda och trygga kunder

Trygga och attraktiva områden

NEDSTRÖMS

Nybyggnation och anläggning

Förvaltning av bostäder, lokaler och utemiljöer

Uthyrning

Drift

Renovering Om- och tillbyggnad

Användning

MKBs medarbetare Byggentreprenörer Myndigheter	MKBs medarbetare Myndigheter Hyresgäster	MKBs medarbetare Leverantörer Hyresgäster	MKBs medarbetare Entreprenörer Hyresgäster	Hyresgäster bostäder Hyresgäster lokaler Malmöborna
Markanskaffning Projektering Upphandling	Efterfrågan In- och utflytt Hyressättning	Service Underhållsarbete Klimatanpassning	Projektering Upphandling Hyresgästdialog	Boende In- och utflytt Hyresgästdialog
Tillgänglighet Biodiversitet Klimatanpassning	Tillgänglighet Flyttkedjor Sociala kontrakt	Energiförbrukning Dagvattenhantering Avfall	Materialanvändning Avfall Transporter	Energianvändning Avfall Trygghet

Förberedelser inför EU:s nya hållbarhetsdirektiv CSRD

Kort om CSRD

CSRD, eller Corporate Sustainability Reporting Directive, är ett EU-direktiv som syftar till att standardisera och förbättra hållbarhetsrapportering bland medlemsstaternas företag, inklusive Sverige. Direktivet reglerar hur företag över en viss storlek ska rapportera information om hållbarhet i sin årsredovisning.

Att CSRD är ett direktiv innebär att det är obligatoriskt för alla EU:s medlemsstater att integrera regelverket i sin nationella lagstiftning. Detta har Sverige gjort genom att införa ändringar i Årsredovisningslagen. Den nya lagstiftningen innebär att de bolag som omfattas ska lämna sin hållbarhetsrapport för år 2025 enligt det nya regelverket.

Syftet med CSRD är att göra hållbarhetsinformation mer transparent och jämförbar mellan företag över hela EU. Genom att ställa krav på att företag rapporterar om sitt hållbarhetsarbete på ett strukturerat och jämförbart sätt, gör CSRD det enklare för utomstående att få en tydligare bild av hur ett företag bidrar till - eller motverkar - ett specifikt hållbarhetsmål.

Detta innebär CSRD för MKB

MKB Fastighets AB är ett kommunalt bolag som ägs av Malmö stad genom moderbolaget Malmö Stadshus AB. Enligt det nya regelverket är det moderbolaget i en koncern som ska ansvara för hållbarhetsrapporteringen. MKBs hållbarhetsrapportering

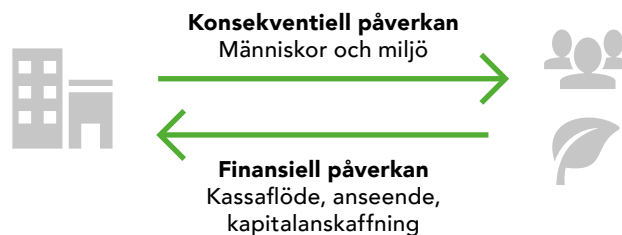
inom ramen för CSRD kommer därför att ske genom moderbolaget Malmö Stadshus AB som från år 2025 kommer att upprätta en gemensam hållbarhetsrapport för stadens samtliga helägda bolag.

När den nya hållbarhetslagstiftningen ska tillämpas för första gången kommer en sammanställning av risker och påverkan att göras aggregerat för samtliga Malmö stads bolag genom moderbolaget Malmö Stadshus AB. Från och med redovisningen av året 2025 kommer MKB därför inte att göra någon egen formell hållbarhetsrapport utan ingå i den hållbarhetsrapport som Malmö Stadshus AB avger.

Så har MKB arbetat med CSRD under 2024

För MKBs del har det nya regelverket inneburit att ett omfattande utbildnings- och analysarbete påbörjats under 2024. Arbetet skedde inledningsvis tillsammans med övriga allmännyttiga fastighetsbolag. Under andra halvan av året inledde Malmö Stadshus AB ett intensivt arbete tillsammans med samtliga helägda bolag i koncernen för att rusta koncernen för de kommande lagkraven. Som en del i koncernens förberedelser har MKB arbetat fram en uppdaterad värdekedja och har även genomfört en första så kallad dubbel väsentlighetsanalys för att fastställa bolagets väsentliga påverkan och risker kopplade till hållbarhet. Den dubbla väsentlighetsanalysen förankrades hos och beslutades av bolagets ledningsgrupp innan den överlämnades till moderbolaget för fortsatt konsolidering på koncernnivå.

Dubbel väsentlighetsanalys



*Vy från nyproduktionsprojektet
Godsfinkan (Nyhamnen) som
beräknas vara klart 2026.*



Konstverket Resiliens, som skapats av konstnären Jens Henricson, på fasaden till fastigheten Daggkåpan i Sege Park.



Riskanalys

Förberedelserna inför EU:s hållbarhetsdirektiv CSRD har inneburit att MKB utvecklat och fördjupat sitt arbete för att identifiera hållbarhetsrelaterade risker för bolaget och den hållbarhetsrelaterade påverkan som vi har på vår omvärld. Utöver de nedan redovisade riskerna som är relaterade till hållbarhet, bedriver MKB ett proaktivt arbete med riskhantering för bolagets samlade verksamhet. En övergripande riskinventering sker löpande och riskhantering sker i områdesindelade processer, exempelvis intern kontroll, systematiskt brandskyddsarbete och systematiskt arbetsmiljöarbete.

De styrdokument som reglerar hanteringen av identifierade risker har tagits fram utifrån MKBs egen riskanalys men också

utifrån vägledande beslut från ägaren Malmö stad och gällande lagstiftning på respektive område.

De senaste åren har MKB lagt allt större fokus på arbetet med att identifiera och hantera risker. Det gäller inte minst de risker som kan kopplas till omvärldsförändringar som har inverkan på bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet och nå uppsatta mål. Exempel på detta är risker kopplade till inflation och minskad köpkraft, höjda räntor och stigande taxebundna kostnader. Förändringar i omvärldsläget har också inneburit att arbetet med bolagets säkerhets- och beredskapsarbete intensifierats och att vi stärkt arbetet mot välfärdsbrottslighet.

Miljömässig hållbarhet (E)

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.	Malmö stads miljöprogram Miljöpolicy Inköpspolicy Riktlinjer för inköp och upphandling Etappmål
Bolaget har inte rådighet över allt som krävs för att nå klimatneutralitet, exempelvis utveckling av teknik och material.	Samverkan i till exempel Allmännyttans Klimat-initiativ, Lokal färdplan, LFM30, samt relevanta förvaltningar och bolag inom Malmö stad kring utveckling och påverkan.	
Utvecklingen och valet av nya hållbara byggmaterial riskerar att försvåras av kostnadsskäl.	Gemensam upphandling genom allmännyttans medlemsägda inköpscentral HBV.	
Ökad efterfrågan på hållbara byggmaterial riskerar leda till stigande priser.		
Klimatförändringar som innebär ökad nederbörd och högre temperatur riskerar leda till kostsamma skador på fastigheter och utemiljöer. Detta riskerar drabba inte bara MKB, utan även kunder vars egen-dom riskerar skadas vid exempelvis översvämningar till följd av skyfall.	Fokus på utveckling av klimatoptimerade bygg- och anläggningsmetoder som kan klara stora nederbördsmängder, värmeböljor och torka. Utveckling av metoder för att klimatsäkra bostads-områden, 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.	Deltagande i utveckling av de lokala ramverk som reglerar byggandet utifrån bedömning av klimat-förändringarnas inverkan.	Miljöpolicy Inköpspolicy Riktlinjer för inköp och upphandling
Omställningen till klimatneutralitet innebär ökat fokus på batteribaserade lösningar där den stora globala efterfrågan på batterier innebär en risk för försening och fördröjning.	Uvecklingen avseende batterilösningar bevakas löpande avseende identifierade risker med en beredskap att söka alternativa lösningar.	
Därutöver innebär utvinningen av de råvaror som krävs för produktion av batterier risker både avse-ende miljö och mänskliga rättigheter.		
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 (S)

Risk	Hantering	Styrande dokument
Social utsatthet och otrygghet i MKBs bostadsområden till följd av låga skolresultat, hög arbetslöshet och kriminalitet.	Social utveckling är ett prioriterat område i bolagets uppsatta mål till år 2030.	
Desinformationskampanjer som leder till ökad misstro mot samhällsfunktioner. De riskerar att öka misstron även mot MKB och därmed försvåra möjligheten att informera och ha dialog med kunder.	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.	
Social oro som leder till skadegörelse riskerar innebära ökade försäkringskostnader eller svårigheter att teckna försäkringar för MKB och för bolagets kunder.	Ett omfattande stöd till lokala föreningar med verksamhet för barn ges också via Stiftelsen Momentum Malmö där MKB är en av instiftarna.	Bostadsförsörjningsprogram för Malmö Uthyrningspolicy Riktlinjer för MKBs uthyrning av bostäder
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. Päverkansarbete för att öka andelen privata hyresvärdar som godkänner ekonomiskt bistånd. MKB har infört krav på inkomst från arbete, heltidsstudier eller pension i uthyrningen av 80 procent av bostäderna i Herrgården och Örtagård.	Riktlinjer för social samverkan och hyresreducering Områdesstrategier Etappmål
Grannar till personer som har en kriminell livsstil som gör att de ådrar sig en hotbild riskerar 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 lett till förändringar av hyreslagstiftningen 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. Detta riskerar i sin tur ha negativ påverkan på MKBs effektivitet och utvecklingsförmåga.	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. Löpande uppföljning av hur MKBs kunder upplever bemötandet.	HR-policy Riktlinjer för löne- och medarbetarsamtal Riktlinjer för rekrytering Handlingsplan mot trakasserier och kränkande särbehandling Plan som beskriver bolagets strategiska arbete för 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. Även bolagets varumärke riskerar att skadas.	Tydliga rutiner som reglerar hur beslut fattas och hur fakturor ska attesteras som samtliga medarbetare informeras om. Intensifierat arbete tillsammans med Malmö stad för att upptäcka så kallade välfärdsbrott.	Riktlinjer för att motverka korruption, jäv och oegentligheter Riktlinjer för beslut och attest Riktlinjer för rekrytering

Ekonomi och styrning (G)

Risk	Hantering	Styrande dokument
Förändrade räntor påverkar kostnaderna 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 ränteswappar.	Bostadsförsörjningsprogram för Malmö Finanspolicy Inköpspolicy Beslutsordning och attestregler Riktlinjer för inköp och upphandling
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.	
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 undersöker möjligheter att byta till alternativa energilösningar i nyproduktionsprojekt.	
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 under 2024 utvecklat beställarkompetensen i varje enskilt inköp och arbeta för 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. En löpande uppföljning av medarbetarnas nöjdhet, sjukfrånvaro och andra relaterade nyckeltal görs i det Hälsobokslut som MKB årligen sammanställer. Hälsobokslutet ligger till grund för bolagets systematiska arbetsmiljöarbete. Inrättandet av MKB-akademien som syftar till att främja karriärvägar inom bolaget.	HR-policy Arbetsmiljöpolicy
Lågkonjunktur för byggbranschen riskerar leda till färre anbud vid upphandling av byggentreprenader vilket riskerar försvåra byggstarter. Det finns också en risk att upphandlade entreprenörer går i konkurs under pågående produktion vilket leder till förseningar och högre kostnader.	Genom att ha ambitionen att upprätthålla nyproduktion även i sämre konjunktur kan MKB bidra till att dämpa konjunkturrelaterade nedgångar för byggbranschen.	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 upphandling och inköp Riktlinjer för att motverka korruption, jäv och oegentligheter
Oegentligheter hos de företag som MKB upphandlar innebär risk att arbetstagare far illa men också att samhället går miste om skatteintäkter. MKB lyder under LOU, vars tillämpning i vissa delar gör det svårt att bekämpa denna typ av oegentligheter.	Tydliga rutiner inom ramen för bolagets arbete mot oriktiga leverantörsförhållanden, bland annat genom oanmälda arbetsplatsbesök. Opinionsbildande arbete för att uppmärksamma de svårigheter som följer av LOU i arbetet mot oriktiga leverantörsförhållanden. I samband med detta har MKB även uppmärksammat behovet av att myndigheter och företag agerar samordnat i detta arbete.	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.
Otillåten andrahandsuthyrning innebär att MKBs lägenheter inte länge förmedlas i en rak och transparent kö. Detta riskerar i sin tur att skapa otrygghet i ett område och leda till att människors utsatthet utnyttjas.	Målinriktat arbete mot oriktiga hyresförhållanden.	Uthyrningspolicy Riktlinjer för MKBs uthyrning av bostäder
Bristande informationssäkerhet riskerar påverka både MKB och dess kunder, exempelvis dataintrång där personuppgifter eller uppgifter under affärssekretess riskerar att spridas.	Samtliga medarbetare genomgår en obligatorisk årlig utbildning i informationssäkerhet och GDPR. Bolaget bedriver också ett omfattande löpande datasäkerhetsarbete för att förhindra incidenter som exempelvis dataintrång.	Policy för informationssäkerhet Riktlinjer för informationssäkerhet Riktlinjer för användning av digitala verktyg

MKBs arbete mot målen

De långsiktiga mål som MKB formulerat till 2030 bryts ner i årliga etappmål. Etappmålen har under 2024 varit integrerade i de verksamhets- och handlingsplaner som väglett arbetet för bolagets samtliga områdesteam och avdelningar.

Seniorhus Lien, Solbacken

Måluppfyllelse 2024

Etappmål 2024	Strategi som etappmålet faller under	Utfall 2024
Kundfokus För en förbättrad serviceupplevelse Delmål under detta mål: - Fortsatt ökat serviceindex - Nå Perfekt inflyttning - Minst 70 procent av kunderna anslutna till Boappen - Införa första steget i MKBs nya serviceprocess	Attraktiv hyresvärd Effektiv och engagerad organisation	✓ UPPNÅTT
MKB-metoden Förändra och stärka socialt utsatta områden Delmål under detta mål: - Metodens alla delar ska vara igång i Örtagård och Herrgården - Positiv utveckling i övriga utsatta områden	Attraktiv hyresvärd Social utveckling Miljömässig hållbarhet	✗ DELVIS UPPNÅTT
40-4 Ökad effektivitet och bättre hälsotal Delmål under detta mål: - Förbättrade hälsotal i hälsobokslutet - Färdigställd plan för implementering av 40-4	Attraktiv hyresvärd Effektiv och engagerad organisation	✗ DELVIS UPPNÅTT
Smartare affärer Ökad kostnadsmedvetenhet och lägre inköpskostnader Delmål under detta mål: - Kostnader för inköp minskar överlag, utan att kompromissa med kvalitet eller kundnöjdhet - Kostnader för jämförbara varor och tjänster inom tre utvalda inköpskategorier ska minska med fem procent jämfört med 2023	Attraktiv hyresvärd Nyproduktion till rimliga hyror	✓ UPPNÅTT



Restaurangen Storasyster Mastio drivs i MKBs lokal på Simrishamnsgatan på Möllevången.

Strategi: Attraktiv hyresvärd

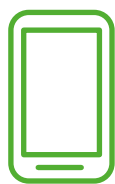
Att MKB är en attraktiv hyresvärd som kunderna är nöjda med är grunden för vår affär. Uppdraget från vår ägare Malmö stad är att erbjuda bra och prisvärda bostäder och bidra till en väl fungerande bostadsmarknad. Med nästan 27 000 lägenheter och var sjätte Malmöbo som kund har MKB stora möjligheter och stort ansvar att bidra till Malmös utveckling. Vi arbetar för att förbättra service och boendekvalitet genom att skapa attraktiva bostadsområden med målet att erbjuda våra kunder ett tryggt hem och en enklare vardag.

Strategi: Vi är en attraktiv hyresvärd genom att vara kundorienterade, innovativa och affärsmässiga.

Mål: Målet är att till 2030, med våra kunder i fokus, driva den bästa fastighetsförvaltningen.

173

återlämnade
hyreskontrakt
efter olovlig
andrahandsuthyrning



75 % anslutning
till Boappen

Områdesstrategier som bidrar till trygga och trivsamma områden

Det dagliga arbetet i MKBs totalt 29 bostadsområden utgår från lokala områdesstrategier med tillhörande handlingsplaner som tagits fram för varje område. Strategierna har tagits fram utifrån från varje områdes unika behov och förutsättningar. De blir en utgångspunkt för hur fastighetsförvaltningen läggs upp i området. Områdesstrategierna har också ett framåtblickande perspektiv för området som innefattar planering för upprustning, nyproduktion och miljömässig hållbarhet.

Ordning och reda - på kundernas önskemål

De enkäter som gjordes i samband med utformningen av MKB-metoden (som beskrivs på nästa uppslag) visade att det finns en tydlig önskan och förväntan att MKB agerar mot kunder som på olika sätt bryter mot de gemensamma regler som gäller i ett bostadsområde. Under våren genomförde vi därför en kampanj för att tydliggöra skyldigheter och rättigheter man har som kund hos MKB, bland annat genom en broschyr på olika språk som delades ut till samtliga hushåll. Ett konkret mål med kampanjen var att öka andelen kunder som inte störs av sina grannar och på längre sikt kunna se detta i ett förbättrat serviceindex.

Den 1 juli 2024 trädde ett antal ändringar i hyreslagstiftningen i kraft. Lagändringarna innebär utökade möjligheter att säga upp hyreskontrakt för kunder som begår brott och som utsätter grannar för grova störningar, något MKB länge efterfrågat. Under året har vi börjat tillämpa de nya möjligheter som lagändringarna ger för att öka tryggheten för våra kunder.

Kunderna kan nå oss på flera sätt

MKBs kunder förväntar sig att vi ska vara tillgängliga på en rad olika sätt. Det handlar både om fysisk närvaro och tillgänglighet ute i bostadsområden men också om att man ska kunna nå vår kundtjänst när man har möjlighet att ringa. För att möta kundernas önskemål har vår kundtjänst ökat sina öppettider även till kvällar och helger. Samtidigt efterfrågar kunderna också en ökad tillgänglighet via digitala kanaler. Under året har vi därför byggt ut möjligheten att erbjuda videosamtal i stället för fysiskt möte.

En annan viktig kanal för digital kommunikation är MKBs boapp. Via appen kan våra kunder både kommunicera med MKB och med sina grannar. Målet för 2024 var minst 70 procents anslutningsgrad bland kunderna, vilket vi uppnådde.



513

kameror installerades
under året

Ett exempel på hur MKB ökat den fysiska tillgängligheten under 2024 är att arbetssättet med så kallade områdesvärdar utökats. Områdesvärdarna arbetar efter kontorstid både vardagar och helger i utvalda bostadsområden. Målet är att de ska utgöra en trygghetsskapande och gränssättande närvaro. Bland annat genomförs trygghetsvandringar, kundaktiviteter och dialogarbete.

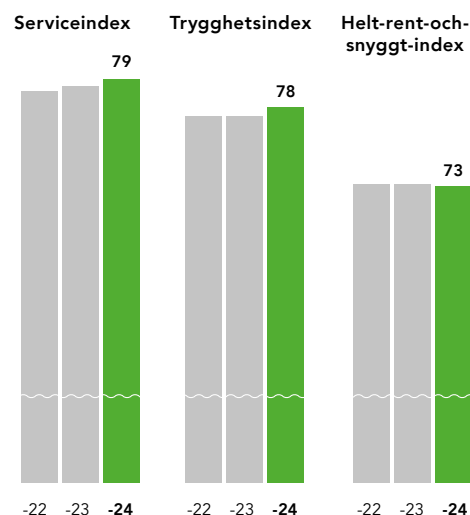
Fokus på service och kundnöjdhet

Arbetet för att förbättra kundupplevelse och kundnöjdhet har under året fokuserat särskilt på att förbättra MKBs service. Under 2024 har vi involverat kunder, medarbetare och leverantörer för att kunna leverera en serviceupplevelse i framkant. Både medarbetare och leverantörer har utbildats i kundbemötande samtidigt som vi ändrat flera av våra arbetsprocesser. Med hjälp av ett nytt digitalt stöd har vi också kunnat ge snabbare och bättre service till kunderna. Resultatet av dessa åtgärder har lett till att MKBs serviceindex ökat jämfört med föregående år.

Utöver serviceindex följer vi även upp vår leverans utifrån kundernas förväntningar i ett trygghetsindex och i ett helt-rent-och-snyggt-index. För MKB är detta tre centrala mätetal som följs noga under hela året.

Sveriges bästa studentboende

MKB är en uppskattad hyresvärd bland stadens studenter. Nio år i rad har MKB Student fått högsta betyg bland Sveriges studentbostadsföretag. Det höga betyget är ett resultat av tät kommunikation, en hög grad av boinflytande och aktiviteter som bidrar till en familjär stämning och gemenskap. Våra erfarenheter som studentbostadsaktör har också lett till att MBK på uppdrag av Malmö stad tog fram en studentbostadsstrategi som syftar att utveckla Malmö som studentstad.





Nytt förvaltningskoncept i Rosengård

Kundernas vilja och MKBs samlade erfarenhet har legat till grund för utformningen av MKB-metoden - ett nytt förvaltningskoncept som vi under 2024 sjösatte i områdena Örtagården och Herrgården. MKB-metoden har arbetats fram utifrån kundernas perspektiv och utifrån det faktum att den stora majoriteten av våra kunder är skötsamma. Fokus ligger på tre områden: bevakning och sanktioner, bättre förvaltning samt förebyggande stöttning.

Det nya arbetssättet innebär att vi utökat bevakningen genom kameror och sensorer i allmänna utrymmen och att vi infört sanktioner mot kunder som missköter sig. Parallellt har det förebyggande arbetet stärkts med fler fritidsaktiviteter, utökad läxhjälp och aktiviteter för att få fler i jobb. Vi genomför även ett årligt servicebesök i varje lägenhet för att kontrollera brandvarnare och småfel. MKB-metoden innebär också att 80 procent av lägenheterna i området hyrs ut med krav på inkomst från arbete.

Byggstart Skjutskontoret

I en nästan helt avstannad byggmarknad var MKB en av få aktörer som startade flera nyproduktionsprojekt under 2024. I januari togs första spadtaget i projektet Skjutskontoret som är MKBs största nyproduktionsprojekt i modern tid. De tre husen som byggs i området Kirseberg kommer att innehålla 264 lägenheter samt lokaler och har planerad inflyttning under 2026-2027.



Strategi: Nyproduktion till rimlig hyra

MKB har under 2024 fortsatt att bygga nya bostäder. Trots lågkonjunktur i byggbranschen och trots att prognoserna visar på en minskad befolkningstillväxt för Malmö är vår bedömning att det även fortsatt kommer att behövas fler bostäder i staden. Målet att bygga bostäder med hyror som merparten av Malmöborna kan efterfråga och samtidigt pressa ner klimatpåverkan, har legat fast trots ett utmanande år.

Strategi: Vi bidrar till Malmös utveckling genom nyproduktion till rimlig hyra.

Mål: I takt med att staden växer är målet till 2030 att tillföra nya bostäder med en hyresnivå som merparten av Malmös invånare kan efterfråga.



706

lägenheter i
produktion
31/12-24

834 mkr

underhåll och
investeringar i
MKBs fastigheter

Nyproduktion som minskar segregation

MKB ser ett fortsatt behov av nya bostäder i Malmö. Det handlar både om att staden fortsätter att växa befolkningsmässigt och att det finns en brist på bostäder. Samtidigt finns ett glapp mellan Malmöbornas behov av bostad och förmåga att kunna betala hyran för nyproducerade lägenheter. Detta glapp riskerar att öka den segregation som finns i staden. Därför är det av största vikt för oss att bygga bostäder med prisrimliga hyror som kan efterfrågas av fler Malmöbor. Målet att bygga till prisrimlig hyra vägleder all vår nyproduktion. Samtidigt har de senaste årens konjunkturnedgång och prisökningar inneburit att detta arbete försvårats.

MKBs arbete för att bidra till en minskad segregation i Malmö sker också genom att vi bygger nya bostäder över hela staden. Att bostäderna förmedlas genom ett transparent kösystem samtidigt som rimliga inkomstkrav ställs på de sökande, är ytterligare faktorer som gör att MKB kan bidra till att ge fler Malmöbor tillgång till bostad.

Samverkan för hållbar stadsutveckling

En långsiktigt hållbar stadsutveckling med minskad segregation underlättas också av att Malmö får fler områden med blandade upplåtelseformer, det vill säga både hyresrätter, bostadsrätter

och småhus. I Bellevuegården har vi under året arbetat tillsammans med Ikano Bostäder för bygga både hyresrätter och bostadsrätter i området. Stadsutveckling genom samverkan med andra aktörer har under 2024 också fortsatt genom förberedelser för byggnation i Ellstorp, Jägersro och Rosengård.

Minskad klimatpåverkan

Målet att bygga bostäder med prisrimliga hyror ska samtidigt kombineras med målsättningen om minskad klimatpåverkan. Det innebär att våra byggprojekt ställer krav på oss att spetsa och utveckla våra arbetssätt.

Under 2024 har utvecklingsarbetet för att kunna kombinera prisrimlig hyra med minskad klimatpåverkan tagit viktiga steg vidare i nyproduktionsprojektet Hus 5 i Bellevuegården. Projektet har präglats av prisökningar i byggbranschen, vilket påverkat tidsplanen och lett till en del justeringar i målbilden. Under året har vi dock kommit flera steg närmare vårt mål. Ett investeringsbeslut har fattats och arbetet gällande bygglov har inletts med sikte på att byggnation på plats startar under 2025. Projektet har gett oss viktiga lärdomar som vi tar med oss i kommande nyproduktionsprojekt.



Pris och tillgång till byggrätter påverkar

En annan faktor som påverkar MKBs nyproduktion är tillgången till byggbar mark och hur denna prissätts. I Malmö är prissättning på mark ett viktigt verktyg som kommunen förfogar över, exempelvis med en motprestation kopplat till lägre hyresnivå. Våra möjligheter att fortsätta bygga nytt är också beroende av ett relativt jämnt tillflöde av byggrätter som täcker behoven.

Systematiskt arbete mot fusk i byggbranschen

MKB är en stor beställare av byggentreprenader. Varje år uppgår våra kostnader för nyproduktion och underhåll av befintliga fastigheter till miljardbelopp. Oegentligheter i byggbranschen har stora konsekvenser, inte bara för MKB. Det handlar främst om arbetstagare som riskerar fara illa när de utnyttjas av oseriösa aktörer, men också om att samhället går miste om skatteintäkter. MKB arbetar sedan ett par år därför systematiskt med vad som med ett samlingsnamn benämns *Oriktiga leverantörsförhållanden*.

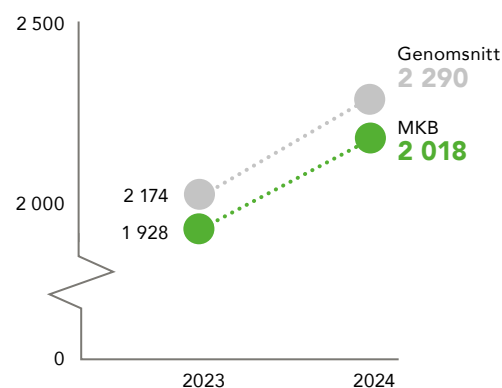
Under året har vi genomfört ett stort antal arbetsplatskontroller, fördjupade skrivbordskontroller och kontroller av id-handlingar. Arbetsplatskontrollerna har genomförts i samtliga av MKBs pågående byggprojekt. Arbetet sker i nära samarbete med andra fastighetsbolag

och tillsammans med Skatteverket och fackföreningen Byggnads. Det har resulterat i hävda byggentreprenörskontrakt och att personer och föranmälda underentreprenörer har nekats att arbeta i MKBs projekt på grund av uppdagade brister.

Utöver byggbranschen, riktas arbetet mot oriktiga leverantörsförhållande även mot tjänstebranscher som städ och markskötsel. Tillsammans med arbetet mot olovlig andrahandsuthyrning och vår uthyrningspolicy utgör detta några av hörnstenarna i MKBs arbete för mänskliga rättigheter.

MKBs hyror

I jämförelse med genomsnittet i Malmö (inkl MKB), kr/kvm



Årshyra, bostäder byggda efter 2021

Källa: SCB



Under 2024 har MKBs styrelse fattat investeringsbeslut för följande nyproduktionsprojekt:

- » Projekten Bellevuegården hus 1b, 3 och hus 5 med 104 lägenheter i Bellevuegården.
- » Krikonträdet 1 där bolaget planerar att bygga 241 lägenheter i Nya Ellstorp.
- » Majsfältet 2 med 69 lägenheter i Elinegård.
- » Heliotropen 6 med 103 seniorlägenheter i Johanneslust.
- » Brännaren 2 etapp 1 med 91 lägenheter i Norra Sorgenfri

Vy över området Bellevuegården
som byggdes 1973-76.



Framtidens ledare i Rosengård

I ett samarbete med stiftelsen F1RST på Handelshögskolan i Stockholm erbjöd MKB sommarskola för ett antal utvalda ungdomar från Rosengård och andra utsatta områden. Målet var att inspirera och lyfta fram ambitiösa talanger, och samtidigt bredda rekryteringen till högskola och näringsliv. Tjugotalet gymnasieungdomar fick på detta sätt en inblick i de karriärvägar inom företagsvärlden som högre utbildning banar väg för. Innehållet sträckte sig från globala utmaningar till affärsfilosofi och kreativt skrivande, med syftet att rusta deltagarna för framtida ledarskapsroller

Strategi: Social utveckling

Som Malmös största fastighetsägare och som kommunägt bolag har MKB ett särskilt ansvar att bidra till social utveckling i staden. Det handlar om att på olika sätt stärka uppväxtvillkoren för barn som växer upp i Malmö, men också om att bidra till ökad trygghet för alla som bor hos MKB. Arbetet sker dels genom förebyggande satsningar på fritidsaktiviteter och skola, dels genom att vi ställer tydliga krav på efterlevnad av de regler man som hyresgäst hos MKB åtar sig att följa. Våra kunder förväntar sig att vi arbetar i båda dessa spår.

Strategi: Vi tar samhällsansvar genom att främja social utveckling.

Mål: Inga av våra områden ska definieras som utsatta. Målet 2030 är att alla våra bostadsområden ska spegla ett snitt för hela Malmö.

616

ungdomar fick
sommarjobb
genom MKB

78

Trygghetsindex

Samverkan och helhetstänk

MKBs arbete med området social utveckling utgår från tre fokusområden: trygghet, skola och sysselsättning. Arbetet sker varje dag, året runt och över hela Malmö och styrs av de områdesstrategier som vi arbetat fram – en för varje bostadsområde. Med hjälp av strategierna kan vi arbeta riktat för att utveckla bostadsområdena, både genom eget arbete och genom samverkan med andra aktörer.

Samverkan sker med exempelvis föreningsliv, skolor, polis och näringsidkare. Vårt samarbete med föreningslivet innebär ofta att vi ger bidrag till föreningar som erbjuder fritidsaktiviteter. Det kan också ske genom att MKB upplåter lokaler med reducerad hyra till verksamheter som vi bedömer kan bidra till områdesutveckling och ökad trygghet.

Att veta vem som bor i ens trapphus har stor betydelsen för upplevelsen av trygghet. Vårt arbete mot olovlig andrahandsuthyrning är viktigt för att öka kundernas trygghet, men också för att värna principen om en transparent och rättvis bostadskö.

Förbättrade skolresultat med läxhjälp och pedagogiska fritidsaktiviteter

Läsläsningsstöd har länge varit en hörnsten i MKBs arbete för att stärka barns skolresultat, och därmed i förlängningen deras rättigheter och uppväxtvillkor. Under läsåret 23/24 deltog totalt 328 högstadielärover på 17 skolor runt om i staden i läxhjälp som MKB initierat och finansierat.

Sommaren 2024 möjliggjorde MKB, i samarbete med Malmö stad och lokala föreningar, aktiviteter för barn mellan 6 och 12 år över hela Malmö. Vårt stöd till föreningar med aktiviteter för barn kanaliseras också genom Stiftelsen Momentum Malmö som bolaget bildat tillsammans med Trianon. Under 2024 delade stiftelsen ut cirka fyra miljoner kronor till dussintalet föreningar med verksamhet för yngre barn i Rosengård och Nydala-Hermosdal-Lindängen.



Förebyggande insatser i MKB-metoden

MKB-metoden (som beskrivs närmare under avsnittet Attraktiv hyresvärd) innehåller ett antal förebyggande åtgärder som syftar till att stärka barns och ungas uppväxtvillkor. Under sommarlovet erbjöds exempelvis en aktivitet benämnd SML – undervisning i svenska och matematik samt lunch – för barn i Rosengård. Inom ramen för MKB-metoden fick också ett stort antal barn möjlighet att delta i simskola under sommarlovet.

Sysselsättning

MKBs satsningar på läxhjälp är också kopplade till möjligheten att få ett sommarjobb hos oss. Elever som deltar i läxhjälp och höjer sina betyg i minst ett ämne erbjuds att sommarjobba hos MKB. Andra vägar till sommarjobb går via de föreningar som MKB stöttar och via Ung i Sommar. Totalt 616 barn och unga fick sommarjobb genom MKB 2024.

Satsningen på att anställa långtidsarbetslösa kvinnor som bor hos MKB som gårdsvärdar i det egna bostadsområdet har fortsatt under 2024. Under året var 47 gårdsvärdar anställda och sedan starten 2018 har totalt 201 kvinnor getts möjlighet till denna ettåriga anställning. Totalt 29 procent av gårdsvärdarna har gått vidare till arbete eller studier sedan starten.

Barns rättigheter genomsyrar

Under 2024 har MKB fortsatt att arbeta för att göra barn delaktiga i beslut som rör utvecklingen av Malmö och de bostadsområden de växer upp i. Vi har tillsammans med Malmö stads forskningsstöd

för skolor *Pedagogisk inspiration* tagit fram en bok som handlar om hur barnens mänskliga rättigheter kan omsättas i praktiken. Boken är tillgänglig på alla kommunala skolor i Malmö.

MKBs fokus på barnrättsperspektivet innebär också att vi upprättat särskilda rutiner och har en nära dialog med Malmö stads arbetsmarknads- och socialförvaltning i det fåtal fall där familjer med barn riskerar att avhysas.

MKB har ett samarbetsavtal med Malmö stad avseende sociala kontrakt som innebär att vi ska bistå staden med 150 så kallade övergångslägenheter om behov uppstår, utöver de som lämnas vid markanvisning. En övergångslägenhet innebär att Malmö stad hyr en lägenhet av MKB, staden hyr sedan ut lägenheten i andra hand med målet att andrahandshyresgästen ska kunna ta över lägenheten med ett förstahandskontrakt. Under 2024 har totalt 50 sociala kontrakt tecknats, varav 23 lägenheter avsåg målgruppen Malmö stads insats Bostad först.



Aktiviteten SML (Svenska-Matte-Lunch) erbjuds till lågstadbarn under sommarlovet.

Klimatsmarta material och solceller

I början av 2025 flyttar de första MKB-kunderna in i huset Rapsen på Limhamn som byggts med massiv trästomme i förnybart korslimmat trä, vilket gör att huset har en låg klimatpåverkan. Huset har faluröda träfasader med inslag av återbrukat tegel från den byggnad som tidigare stod på platsen. Taket har solceller och det finns laddplatser för bil.

Strategi: Miljömässig hållbarhet

Bygg- och fastighetssektorn står för drygt 20 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. MKB är så stort att vår verksamhet har stor klimatpåverkan. Samtidigt innebär vår storlek att vi har möjlighet att bidra till en positiv utveckling inte minst när vi arbetar tillsammans med andra. Under året har vi fortsatt att utveckla processer och lärande för att kunna bygga bostäder som kombinerar klimatoptimering med en hyra som merparten av Malmöborna kan efterfråga. Vi har även fortsatt vårt arbete mot ett klimatneutralt boende genom att påbörja framtagandet av ett koncept som skapar förutsättningar för våra kunder att bo och leva med lägre klimatpåverkan.

Strategi: Vi framtidssäkrar samhället genom att bidra till miljömässig hållbarhet.

Mål: Målet är att till 2030 nå ett klimatneutralt byggande och boende, skapa gröna och motståndskraftiga utemiljöer samt cirkulära materialflöden.



1 853

kWt

Total installerad solcellseffekt

Klimatneutralt byggande viktigast för vår påverkan

Byggprocessen är den del av MKBs verksamhet som står för vår enskilt största klimatpåverkan. Därför är mycket av vårt fokus inom miljömässig hållbarhet inriktat på att hålla nere klimatpåverkan i nyproduktion av bostäder. I alla MKBs byggprojekt sker ett arbete för att minska klimatpåverkan så långt det går utifrån tekniska och ekonomiska förutsättningar. Under 2024 har vi gjort klimatberäkningar samtidigt som vi satt ett klimatkrav gällande maxutsläpp från byggskedet i samtliga nyproduktionsprojekt.

Stora beställare driver förändring i branschen

Utvecklingen av nya material och ny teknologi som kan minska klimatpåverkan är central för att byggbranschen ska kunna nå sina högt ställda klimatmål. Som stor beställare av byggentreprenader har MKB ett ansvar att bidra till minskad klimatpåverkan. Samtidigt har vi stora möjligheter att bidra till förändring genom att ställa klimatkrav och efterfråga nya lösningar och byggmaterial när vi bygger. Ökande efterfrågan möjliggör i sin tur framväxten av nya innovativa företag inom bygg- och energibranschen.

Under 2024 har krav i upphandlingar och projekteringsprocessen bidragit till att nya

arbetssätt och material provats i färdigställandet av fastigheten Badskon i Hyllie Äng. För första gången provade MKB hampafiberisolering, ett material som har signifikant lägre klimatpåverkan än traditionell isolering samtidigt som det lagrar kol. I bygget användes även klimatförbättrad betong och fasadmaterialet skiffer som har ett lägre klimatavtryck.

Energilösningar som gynnar klimatet och minskar kostnader

MKB arbetar kontinuerligt med energioptimering för att minska vår klimatpåverkan. De senaste åren har AI i allt högre grad använts som ett verktyg i driftoptimeringen. Ansträngningarna har inneburit att energianvändningen per kvm under året minskat med 0,7 procent jämfört med 2023.

Elektrifiering som efterfrågas av kunderna

Elektrifieringen har fortsatt i snabb utveckling både i omvärlden och hos MKB. För MKB handlar det om att agera proaktivt för att möta kundernas efterfrågan på exempelvis laddstolpar. Under året har vi beslutat att utbyggnaden i allt högre grad ska gå mot laddzoner, snarare än laddstolpar, då dessa bedöms vara mer prisvärda för kunden och även bättre ur ett hållbarhetsperspektiv.




9 150
träd i MKBs
bostadsområden

Andelen förnybar energi har fortsatt att öka i takt med att MKB fortsatt bygga ut antalet solcellsanläggningar. Vi har arbetat med en större satsning på solceller i området Gullviksborg. Totalt finns nu i 15 anläggningar som kommer att ha en sammanlagd installerad effekt på närmare 900 kWt. För att möta utmaningar kopplade till effektkapacitet är utveckling av fastighetsbatterier en viktig komponent. MKB har två fastighetsbatterier med ambitionen att dessa ska bli fler under kommande år.

Motståndskraftiga utemiljöer

Antalet extrema väderhändelser har fortsatt att öka under 2024, både i Sverige och internationellt. Utvecklingen visar hur angeläget det är att skapa utemiljöer som kan hantera såväl kraftiga skyfall som långa perioder av värme och torka. Inom ramen för målet att skapa gröna och motståndskraftiga utemiljöer, har vi under året också inlett arbetet med att genomföra klimatrisk- och sårbarhetsanalyser för samtliga bostadsområden.

Klimatanpassning av utemiljöer ger flera vinster. Utöver en ökad förmåga att hantera klimatpåfrestningar, blir utemiljön också mera trivsamt med mindre stensatta ytor och mer grönska.

Under året har vi också analyserat krontäckningsgraden i våra bostadsområden för att framöver kunna inkludera trädmål i MKB områdesstrategier. Totalt har MKB över 9 000 träd över hela Malmö. Nyplantering och skötsel av befintliga träd är en investering som skapar viktiga tillgångar för MKB och dess kunder.

Cirkulära materialval ökar

Cirkulära materialval handlar om att ha ett livscykel tänk som gör att produkter och material kan leva så länge som möjligt, och att material som tas ur bruk cirkuleras tillbaka på olika sätt. MKBs arbete för att skapa cirkulära materialflöden innebär att vi genomför återbruksinventering och analyser för att kunna nyttja återbrukat byggmaterial inom fler projekt. Under året har vi arbetat vidare för att utveckla möjligheterna att öka återbruket av material när vi gör stambyten och renoveringar.



Årligt hälsobokslut

Vid årsslutet varje år sammanställs MKBs *Hälsobokslut* där vi samlat följer upp ett antal nyckeltal och parametrar för hälsa och välmående bland MKBs medarbetare. Utöver statistik gällande exempelvis sjukfrånvaro, personalomsättning och arbetsincidenter, följer vi även ett antal utvalda frågor från MKBs medarbetarundersökning. Vilka frågor som följs beslutas tillsammans med företrädare för de fackliga organisationerna. Hälsobokslutet används som beslutsunderlag för MKBs systematiska arbetsmiljöarbete, men även för att följa utvecklingen av våra medarbetares hälsa fram till 2030.

Strategi: Effektiv och engagerad organisation

Medarbetare som mår bra och har möjlighet att göra ett bra jobb är en grundförutsättning för att MKB ska nå sina högt ställda mål. Genom att vara en attraktiv arbetsgivare vill vi kunna locka och behålla duktiga medarbetare som kan utveckla MKBs leverans och effektivitet.

Strategi: Vi bygger en effektiv och engagerad organisation som driver förändring.

Mål: Med karriärutveckling och mångfald i fokus ska vi till 2030 främja personlig utveckling och bästa möjliga hälsotal, samt ställa om till 4-dagarsvecka.

46%

av MKBs chefer är kvinnor

Ett hållbart arbetsliv

För att medarbetarna ska orka med ett långt arbetsliv vill MKB underlätta att skapa balans mellan arbete och fritid. Att ge alla medarbetare tid för friskvård och personlig utveckling skapar förutsättningar för trivsel och ork på arbetet. Arbetet för att nå målet om 4-dagarsvecka sker stegvis. Sedan 2022 har vi infört ett arbetssätt som innebär att varje medarbetare kan använda två timmar i veckan till personlig utveckling eller friskvård.

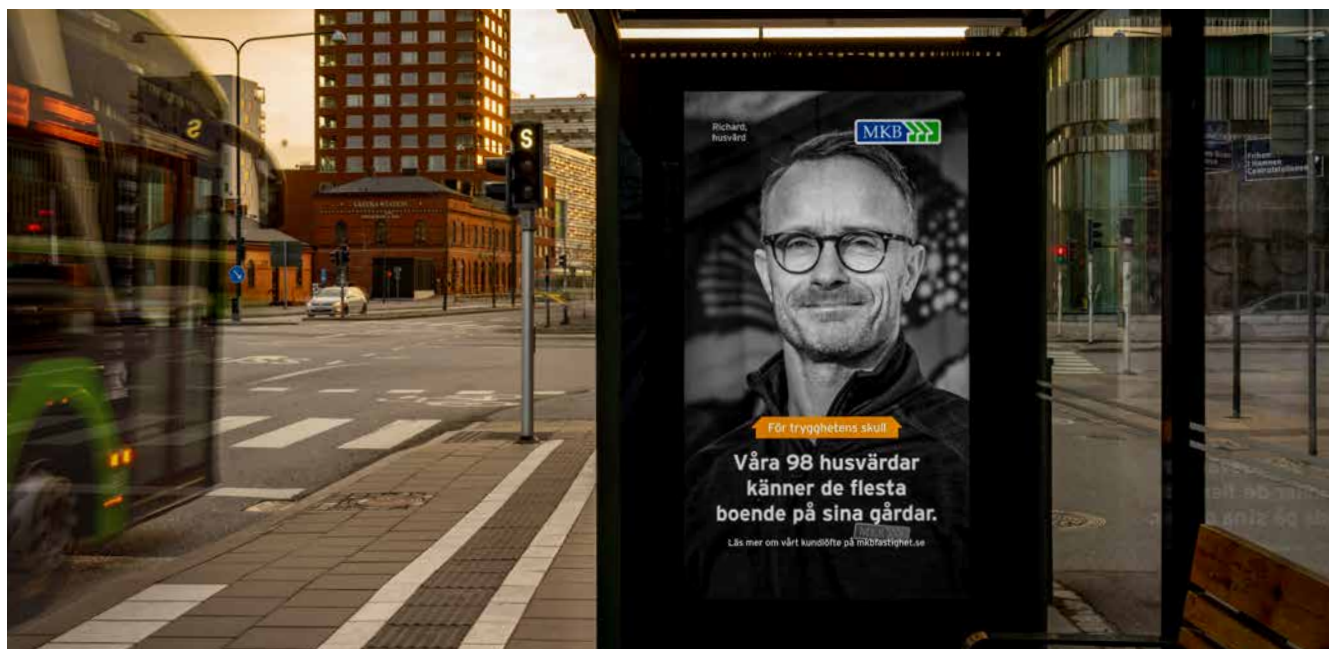
Under 2024 har vi testat att gå vidare genom att utöka till fyra timmar i delar av organisationen. Syftet med att testa och ta små steg mot stora förändringar är att arbetet med att jobba smartare och effektivare kräver löpande utvärdering. Genom att utvärdera kundnöjdheten parallellt med medarbetarnöjdheten kan vi vid ett tidigt skede korrigera eller ändra riktning vid behov. I denna gradvisa process vill vi också säkerställa att våra medarbetare inte upplever ökad stress eller att mer resurser behöver tillföras till verksamheten.

Smartare och effektivare arbetssätt skapar möjligheter

Målen till 2030 gällande en effektiv och engagerad organisation förutsätter att våra medarbetares totala produktivitet är åtminstone oförändrad, vilket kräver stora insatser för att effektivisera och prioritera i hela bolaget.

Vi ser löpande över arbetsprocesser och arbetsrutiner för att hitta lösningar som sparar tid och leder till bibehållen eller förbättrad kundnöjdhet. En väg mot ökad effektivisering går via automatisering och digitala lösningar i processer som tidigare varit tidskrävande för både MKBs medarbetare och kunderna. Exempelvis har vi infört nya digitala stöd för nyckelhantering och inventering av skyddsrum.

Vi har också påbörjat införandet av generativ AI (Co pilot) som ett hjälpmedel och stöd i MKBs dagliga arbete. Med hjälp av generativ AI har vi exempelvis kunnat automatisera flera finansiella flöden. Syftet har varit att frigöra tid och minska de repetitiva arbetsuppgifterna samtidigt som vi kunnat öka kvaliteten.



100%
avidentifierade
rekryteringar
(via rekryteringsbolag)

Parallellt med fortsatt effektiviseringsarbete har vi löpande under året noga följt både medarbetarnöjdhet och kundnöjdhet.

Medarbetare som utvecklas

En viktig del i MKBs kompetensförsörjning är att skapa fler karriärutvecklande möjligheter inom bolaget. Genom att erbjuda fler möjligheter att gå vidare inom MKB vill vi kunna behålla och attrahera rätt kompetens. Ett mått på möjligheterna att avancera internt är andelen interna rekryteringar, en siffra som följs upp årligen.

För att tillvarata och utveckla medarbetarnas kompetens erbjuder vi kontinuerligt olika utbildningar. All kompetensutveckling finns samlad under ett gemensamt paraply som benämns MKB-akademin. Målet är att alla personalgrupper löpande ska rustas och utbildas för att utifrån sina respektive roller kunna bidra till att förbättra kundservice, kundnöjdhet och effektivitet.

Under 2024 har vi fortsatt erbjuda de uppskattade utbildningarna *Personlig effektivitet* och *Personligt ledarskap*, tillsammans med alumniträffar för dem som tidigare gått kurserna. Samtliga chefer har genomgått en omfattande utbildning i syfte att gemensamt och individuellt kunna bidra till att nå både etappmål och långsiktiga mål till 2030. Fokus har varit på att leda i förändring samt motivation och kommunikation.

Våra husvärdar är en stor personalgrupp som arbetar på MKBs områdeskontor med ett uppdrag som har påverkan på både kundnöjdhet och kostnader. Under 2024 har vi därför genomfört en utbildningsinsats för samtliga husvärdar gällande vitvaror och sanitet. En förbättrad bedömning i dessa ärenden förväntas gynna kundnöjdheten samtidigt som det innebär kostnadsbesparingar.

Samtliga medarbetare har under året också gått Malmö stads utbildning *Fri från våld* för att öka kunskapen om vad våld i nära relationer är och hur det kan identifieras. Utbildningen gav också vägledning kring vart den som är utsatt, bevitnar eller misstänker sådant våld kan vända sig.

Mångfald och inkludering

MKBs kunder finns över hela Malmö och representerar en bred mångfald. Att våra medarbetare på motsvarande sätt har olika erfarenheter och perspektiv hjälper oss att förstå och möta kunderna. Därigenom stärks MKBs möjligheter att utveckla bemötande, tjänster och service på ett sätt som stärker oss som en attraktiv hyresvärd.



MKBs personal anordnar en områdesaktivitet i Holma.



MKBs fastigheter

På de följande sidorna återfinns information om MKBs fastighetsbestånd, vår nyproduktion och om fastigheternas värde.



Studentboendet Stapelbädden i Västra hamnen.

Fastighetsbestånd

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 2024 var 14,5 procent (17,6). Det innebar att 3 910 lägenheter i det befintliga beståndet fick nya hyresgäster. Därutöver var det inflyttning i 109 nyproducerade lägenheter. Vakansgraden var i snitt 0,7 (0,6) 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 2024 genomförde bolaget ett stort antal projekt. Stambyten slutfördes i totalt cirka 250 lägenheter och upphandling genomfördes för ytterligare 600 kommande stambyten. Därutöver genomfördes ett antal större fönsterbyten och fönsterrenoveringar. Även byten av undercentraler och frånluftsfläktar samt takomläggningar har genomförts. Under 2024 har steg tagits för att arbeta med återbruk inom ett antal underhållsprojekt.

MKBs fastighetsbestånd 2024-12-31

Fastighetsbestånd	Yta (Tkvm)	Andel	Hyra (Mkr)	Andel
Bostäder	1 749	91%	2 762	91%
Lokaler	181	9%	195	7%
Bilplatser			70	2%
Summa	1 930	100%	3 027	100%

Lägenheter	Yta (Tkvm)	Antal lgh	Andel lgh
A-läge	558	8 320	31%
B-läge	722	11 970	45%
C-läge	469	6 507	24%
Summa	1 749	26 797	100%

Yta ¹⁾	Yta (Tkvm)	Andel
A-läge	598	31%
B-läge	829	43%
C-läge	503	26%
Summa	1 930	100%

Hyra ¹⁾	Hyra (Mkr)	Andel
A-läge	1 083	37%
B-läge	1 205	41%
C-läge	669	22%
Summa	2 957	100%

Marknadsvärde ¹⁾	Värde (Mkr)	Andel
A-läge	20 989	43%
B-läge	18 837	39%
C-läge	8 880	18%
Summa	48 705	100%

¹⁾ Avser både lägenheter och lokaler

Färdigställda projekt 2024		Antal lägenheter
Stockrosen	Sege Park	74
Badskon 2	Hyllie	40
Rapsen 2	Limhamn	12
Lokal till hem, ombyggnation		1
Totalt		127

Pågående projekt 31/12-2024		Antal lägenheter
Skjutskontoret	Kirseberg	264
Godsfinkan	Nyhamnen	189
Majsfältet	Elinegård	69
Bellevuegården 5	Bellevuegården	42
Simfenan 1	Hyllie	41
Bellevuegården 1b	Bellevuegården	32
Bellevuegården 3	Bellevuegården	30
Rapsen 2	Limhamn	12
Lokal till hem		27
Totalt nyproduktion		706

Fakta

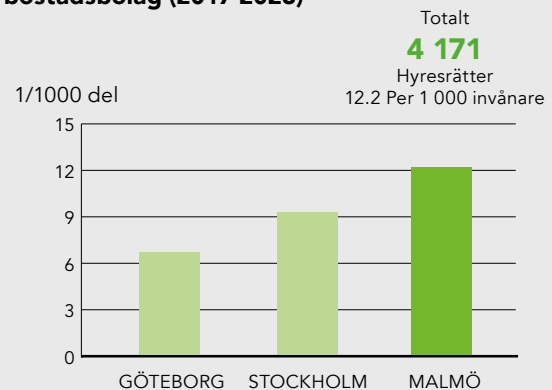
- » MKB äger 327 bebyggda fastigheter.
- » Totalt innehåller fastigheterna 26 797 lägenheter, varav 957 studentlägenheter och 950 seniorlägenheter.
- » MKB förvaltar ytterligare 267 studentlägenheter åt Stadsfastigheter.
- » Taxeringsvärdet är 34,3 miljarder kronor.

Antal färdigställda lägenheter

Nyproduktion samt antal förvärvade lägenheter.

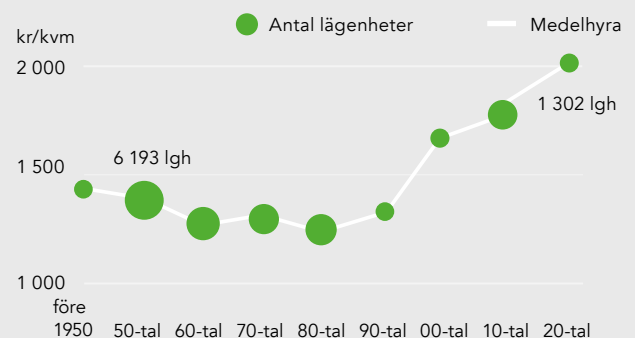
	Nyproduktion	Förvärv	Summa
2015	505	–	505
2016	544	16	560
2017	520	-	520
2018	783	-	783
2019	765	-	765
2020	635	-	635
2021	500	79	579
2022	478		478
2023	363		363
2024	127		127
Totalt	5 220	95	5 315

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

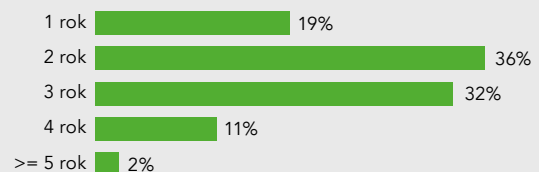


Källa: SCB och berörda bostadsbolag

Lägenheternas antal och medelhyra efter ombyggnadsår/nybyggnadsår



MKBs lägenhetsstorlekar



Fastigheternas värde

Marknadsvärdet för MKBs fastighetsbestånd, exklusive intressebolag, uppgick vid utgången av 2024 till 48 705 miljoner kronor. Efter justering för nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd samt exklusive intressebolag uppgår värdeförändringen i befintligt bestånd till 2,8 procent.

Intern värdering

MKB har per bokslutsdagen 31 december 2024 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 härnäst 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 procent per år. I värderingarna uppgår det genomsnittligt viktade direktavkastningskravet vid beräkning av restvärdet, för både bostäder och lokaler, till 4,3 procent (4,3). Motsvarande genomsnitt för bostäder uppgår till 4,0 procent (4,0) och sträcker sig i ett spann från 3,0 procent till 5,0 procent.

Indata i värderingsmodellen framgår av tabellen nedan.

Värdetidpunkt	31 dec 2024
Kalkylperiod	15 år
Hyres- och kostnadsutveckling, långsiktig	2%
Drift- och underhållskostnad, medel, bostäder	594 kr/kvm
Vakansgrad, bostäder	0,5%
Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning, bostäder	3,0-5,0%

Område – marknadsvärde

Bedömt läge	Totalyta, kvm	Marknadsvärde, Mkr	Ytandel	Värdeandel	Avkastn. krav %
A	595 290	20 989	31%	43%	3,96
B	817 119	18 837	43%	39%	4,42
C	501 471	8 880	26%	18%	4,66
Totalt	1 913 880	48 705	100%	100%	4,27

Marknadsvärde

Vid värdetidpunkten 31 december 2024 uppgår det sammanlagda marknadsvärdet för MKBs fastighetsbestånd, exklusive intressebolag, till 48 705 miljoner kronor (46 373). Detta motsvarar cirka 25 100 kronor per kvadratmeter, exklusive pågående nybyggnationer, vid denna tidpunkt. Parallellt uppgår fastigheternas bokförda värde till 16 466 miljoner kronor (15 445) och taxeringsvärdet till 34 296 miljoner kronor (33 965).

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 2024 till 2,1 procent (1,8) vilket tillsammans med en värdeförändring på 2,8 procent (-4,9), exklusive nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, ger en totalavkastning på 5,0 procent (-3,1).

Redovisad och justerad soliditet

Övervärde

Det sammanlagda marknadsvärdet av fastigheterna var vid årsskiftet 48 705 miljoner kronor, det bokförda värdet 16 466 miljoner kronor och investeringar i pågående projekt 1 559 miljoner kronor. Med utgångspunkt från detta beräknas fastigheternas övervärde till 30 680 miljoner kronor.

Justerad soliditet

Bolagets redovisade egna kapital uppgick till 5 609 miljoner kronor och soliditeten till 29 procent. Med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, 30 680 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 2024 var den mindre än 1 procent.



Koncernens ekonomiska översikt

På de följande sidorna återfinns information om MKBs ekonomi samt en översikt över några av de mätetal som vi följer kopplade till hållbarhet och ekonomi. Rubrikerna i Femårsöversikten nedan följer indelningen enligt EU:s hållbarhetsdirektiv CSRD. Den ekonomiska översikt som följer gäller för hela MKB-koncernen, det vill säga inklusive samtliga dotterbolag. Mer information finns i bolagets formella årsredovisning som finns på hemsidan mkbfastighet.se.

Femårsöversikt

Social hållbarhet (S)

	2024	2023	2022	2021	2020
Antal sommarjobbare	616	547	566	413	341
Antal gårdsvårdar	47	48	45	29	16
Läxhjälp (antal elever)	328	275	258	126	167
Trygghetsindex	78	77	77	78	78
Sjukfrånvaro (andel i procent)	3,9	4,2	4,7	4,3	4,3
Andel kvinnliga chefer (procent)	46	49	50	45	45

Miljömässig hållbarhet (E)

	2024	2023	2022	2021	2020
Klimatpåverkan* (ton CO2e/lgh)	0,02	0,02	0,02	0,02	0,03
Total energianvändning** (GWh)	270	270	274	280	285
Energianvändning** (kWh/ kvm Atemp)	103,6	103,9	106,6	110,8	114,8
Total installerad solcellseffekt (kWt)	1 853	1 407	1 134	606	294
Totalt antal laddplatser	299	216	176	113	78
Totalt antal träd (avrundat till närmaste 50-tal)	9 150	9 100	9 100	8 950	8 650
Vattenförbrukning (m3/kvm BOA+LOA)	1,65	1,66	1,69	1,78	1,84

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

** Normalårskorrigerade värden för den delen som avser värme

Ekonomi och styrning (G)

	2024	2023	2022	2021	2020
Oriktiga leverantörsförhållanden (antal arbetsplatskontroller)	82	126	86	10	
Återlämnade hyreskontrakt pga olovlig andrahandsuthyrning	173	152	206	206	249
Genomsnittlig hyresnivå (kr/kvm/år)	1 581	1 490	1 412	1 385	1 367
Investeringar (mkr)	1 045	1 020	923	1 147	1 190
Resultat efter finansnetto (mkr)	196	148	230	412	330
Direktavkastning (procent)	6,6	5,8	5,3	5,9	6,0
Soliditet (procent)	29	30	30	30	31
Marknadsvärde (mdr)	48,7	46,4	47,8	48,2	42,2
Driftnetto (mkr)	1 148	991	903	943	927
Färdigställda lägenheter (antal)	127	363	478	500	635



Koncernens resultaträkning

Mkr	2024	2023
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	2 952	2 796
Aktiverat arbete för egen räkning	19	16
Andelar i intresseföretags resultat	4	2
Övriga rörelseintäkter	125	138
Summa rörelsens intäkter m.m.	3 099	2 952
Rörelsens kostnader		
Driftskostnader	-1 008	-1 017
Underhåll	-462	-495
Fastighetsskatt	-53	-52
Övriga externa kostnader	-174	-164
Personalkostnader	-351	-326
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-496	-464
Övriga rörelsekostnader	-56	-42
Summa rörelsens kostnader	-2 600	-2 560
Rörelseresultat	499	392
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	0	4
Nedskrivningar av finansiella anl tillgångar	-4	-1
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	-310	-257
Resultat efter finansiella poster	196	148
Bokslutsdispositioner	-121	-121
Resultat före skatt	75	27
Skatt	-22	-3
Årets resultat	53	23

Koncernens balansräkning

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Parkeringsrätter	134	121
Summa immateriella anläggningstillgångar	134	121
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	16 466	15 445
Maskiner och andra tekniska anläggningar	64	48
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	1 559	2 109
Summa materiella anläggningstillgångar	18 090	17 603
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intressebolag och gemensamt styrda företag	126	122
Andra långfristiga fordringar	25	27
Summa finansiella anläggningstillgångar	151	149
Summa anläggningstillgångar	18 376	17 873
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	14	11
Fordringar hos Malmö stad	400	286
Aktuella skattefordringar	93	44
Övriga fordringar	105	154
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	32	28
Summa kortfristiga fordringar	644	524
Kassa och bank	1	6
Summa omsättningstillgångar	645	530
SUMMA TILLGÅNGAR	19 020	18 402

Balansräkning

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	1 500	1 500
Övrigt tillskjutet kapital	963	891
Annat eget kapital inklusive årets resultat	3 146	3 101
Summa eget kapital	5 609	5 492
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	472	420
Övriga avsättningar	0	6
Summa avsättningar	472	425
Långfristiga skulder		
Skulder till Malmö stad	12 015	11 607
Övriga skulder	9	16
Summa långfristiga skulder	12 024	11 623
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	114	95
Skulder till Malmö stad	186	193
Övriga skulder	19	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	595	556
Summa kortfristiga skulder	914	862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 020	18 402

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

Styrelse



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



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



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



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



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



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



Albin Schyllert (M)
Ledamot, född 1994
Ledamot sedan 2024
Suppleant 2023-2024



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



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



Linda Obiedzinski (M)
Suppleant, född 1998
Suppleant sedan 2024

Arbetsagarrepresentanter



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



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



Robert Sundqvist
Arbetsagarrepresentant Vision,
född 1968
Marknadskoordinator
Suppleant sedan 2020



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



Äldre foto från området Lorensborg.

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.

2024

I februari 2024 skedde inflyttning i 74 lägenheter i fastigheten Behandlingen (Stockrosen) på Sege Park. Under hösten 2024 skedde inflyttning i 40 lägenheter i Badskon i Hyllie Äng. I december 2024 färdigställdes även kvarteret Rapsen i Limhamn, med 12 lägenheter, för inflyttning 2025. Under året färdigställdes totalt 127 lägenheter (inklusive Lokal till hem).

MKB BYGGER

Augustenborg
Limhamn
Pildammsstaden
Mellanheden
Sorgenfri
Persborg
Lorensborg
Segevång
Nydala

FÄRDIGSTÄLLT

1948–1952
1948–1951
1950–1953
1951–1953
1953–1955
1954–1957
1956–1959
1959–1962
1960–1963

1965

Regeringen beslutar bygga 100 000 bostäder per år under tio år i "Miljonprogrammet".

MKB BYGGER

Rosengård I, II, III
Gullviksborg
Kroksbäck
Lindängen
Teknikern
Oxie
Holma
Bellevuegården
Lugnet
Fosiedalsgården
Dammfri
Västerfallet
Monbijou
Potatisåkern I

FÄRDIGSTÄLLT

1962–1969
1964–1966
1966–1968
1970–1972
1971
1972
1972–1974
1973–1976
1979
1981
1983
1991
1991-1993
1996

2000-talet

MKB BYGGER

Västra hamnen
Potatisåkern II
Augustenborg, senior
Rönnen, studenthus
Hjärpen
Bunkeflostrand
Svante
Hammars park
Lien
Draken
Gyllins trädgård
Sege Park
Sundholmen
Bohus

FÄRDIGSTÄLLT

2000-2023
2001
2002
2004
2006
2006, 2018-2020
2010
2010
2010
2011
2011
2011
2012-2024
2012
2014

MKB BYGGER

Hyllie
Holma torg
Trevnaden
Lokal till hem
Greenhouse
Limhamn
Sorgenfri
Sofia
Kronborg
Lindängen
Kätrinelund

FÄRDIGSTÄLLT

2014-pågående
2015
2015
2015-pågående
2016
2016-pågående
2017-2021
2018
2019
2020
2022

MKB ägs av Malmö stad och är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag med cirka 370 anställda. Med nästan 27 000 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

