Årsredovisning 2006

MKB FASTIGHETS AB

Innehåll Årsredovisning 2006

Kort om MKB 4
Året i sammandrag 5
Tio frågor till Lars Birve 6
Ägardirektiv/Affärsidé 10
Mål och Strategi 11
Verksamhets- och affärsutveckling 12
Investeringar 14
Bostadsmarknaden 18
Organisationen 23
Miljöredovisningen 24
Rosengård 28
MKB 60 år 30
Ekonomisk översikt 32

MKB:s ÅRSREDOVISNING 2006

Förvaltningsberättelse 42
Resultaträkningar 44
Balansräkningar 45
Eget kapital 46
Kassaflödesanalyser 47
Bokslutskommentarer 48
Noter 49
Förslag till vinstdisposition 52
Revisionsberättelser/Granskningsrapport 53

Översiktlig redovisning enligt IFRS 54
Ledningsgrupp 56
Styrelse 57
Fastighetsbestånd 58
MKB:s fastigheter – karta 66
Utbyggnadsstrategi för Malmö ..... (invikt flik)

Årsstämma

Ordinarie årsstämma hålles den *26 mars 2006, kl 09.00* på
MKB Fastighets AB (publ), huvudkontoret, Adlerfelts väg 3 i Malmö.

I enlighet med Kommunfullmäktiges beslut *84-05-24* är årsstämman offentlig.
Kommunfullmäktiges ledamöter äger rätt att ställa frågor vid stämman.
Frågorna skall lämnas in skriftligt i förväg.

MKB – störst i Malmö

Med 21 282 lägenheter och 30 procent av hyresmarknaden är MKB Malmös ledande bostadsföretag. Fastighetsbeståndet är värderat till 13,8 Mdr kr (11,3) och bolaget har en mycket stark finansiell ställning.
Bolaget ägs till 100 procent av Malmö stad och drivs helt affärsmässigt.

MKB har, i kraft av sin storlek och sitt ägarförhållande, ett tungt ansvar för Malmös bostadsmarknad. Vi måste föregå med åtgärder som ger Malmö attraktiva boendealternativ. Dessutom måste vi arbeta för att skapa förnyelse i stadsbyggandet och vi måste stå för en balanserad hyressättning.

MKB skall också medverka till lösningar som ger trygga och stabila bostadsområden. Detta innebär ett kreativt tänkande som leder fram till ibland okonventionella lösningar.

MKB stöder en rad sociala utvecklingsprojekt i Malmö. Dessa kan betraktas som långsiktiga investeringar med syftet att säkra våra fastighetsvärden. Det är inte vår roll att ta helhetsansvar för sociala projekt, men det är ett sätt att göra nytta som idégivare och partner i ett nätverk där också myndigheter och ideella organisationer ingår.

Bo100: Monbijougatan 4

Kvarteret Hjärpen: Möllevångsgatan 36/Södra Skolgatan 26

2006 i sammandrag

Efterfrågan på bostäder har varit lika intensiv som under de senaste åren.

- MKB:s resultat efter skatt uppgick till 129 Mkr (106). Räntekostnaderna har varit ungefär hälften så låga som den normala marknadsräntan och har påverkat resultatet signifikant.
- Bolagets investeringsvolym uppgick till 345 Mkr (230). Under året färdigställdes 171 lägenheter. Vid årsskiftet pågick nybyggnad av 302 lägenheter.
- MKB:s bredband utvecklades mycket positivt. Vid årsskiftet var 50% (43) av hushållen anslutna till nätet.
- I slutet av året hade ytterligare 8 800 lägenheter fått nya hyror enligt det moderniserade bruksvärdessystemet som kallas Malmömodellen.
- På uppdrag av kommunfullmäktige förvärvade MKB under året 300 lägenheter i Herrgården i Rosengård.

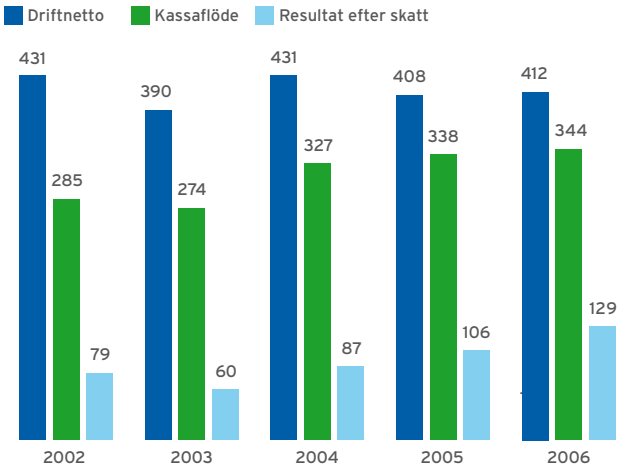
Inför 2007

- Under våren 2006 träffades en överenskommelse om hyror för perioden 2006 - 2007.
- Årets investeringar beräknas uppgå till ca 550 Mkr. Ytterligare 350 lägenheter beräknas komma igång under året. Därmed kommer den totalt pågående produktionen att uppgå till ca 650 lägenheter.
- Resultatet efter skatt beräknas till 90 - 100 Mkr.

RESULTAT I SAMMANDRAG (Mkr)

	2006	2005
Omsättning	1 319	1 286
Resultat efter skatt	129	106
Bedömt verkligt fastighetsvärde	13 811	11 314

RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESUVECKLING (Mkr)



Lars Birve, verkställande direktör

Tio frågor till Lars Birve

1. 2006, var det ett bra år för MKB?

”Ja, det var ett bra år.
Vi klarade ett fint resultat och kan gå vidare med ytterligare stärkt balansräkning. En starkt bidragande orsak till det fina resultatet är det mycket låga ränteläget vi hade under året. Och tack vare vår starka balansräkning kan vi låna pengar så billigt som vi gör.

Dessutom lyckades vi med att trimma vår nya organisation, där förvaltare, kundvärdar och husvärdar bättre tar hand om kunderna.

MKB var ju från början en organisation som förvaltade fastigheter mer som en teknisk verksamhet.
Under många år har bolaget strävat efter att bättre se människan – kunden – i boendet.

Under året förbättrade vi till exempel servicen till dem som söker lägenhet. För detta har vi slagit oss ihop med andra fastighetsägare och bostadsbolag i kommunerna häromkring. Tillsammans har vi etablerat Boplats Syd, som är en marknadsplats dit alla som söker bostad kan vända sig. Det är fortfarande nytt, men kommer att bli utnyttjat i allt högre grad under det kommande året.

Detta, och mycket annat samt naturligtvis alla medarbetares goda insatser, gjorde 2006 till ett bra år för MKB.”

2. Hur ser du på hyresrättens framtid?

”Vi som jobbar med den frågan dagligen ser att hyresrätten kommer att bestå som ett självklart boendealternativ för många. Det är många människor som inte kan eller vill investera i ett eget ägande.
Sen finns det de som flyttar runt mycket och vill ha lätt att komma in på bostadsmarknaden och lika lätt att flytta.
Det finns också de som har råd att köpa sin bostad, men hellre vill använda sina pengar till annat.
För många är hyresrätten ett oerhört bekvämt sätt att bo, det bekvämaste vi har. Nästan all service bostaden behöver ingår ju i hyran.
Så hyresrätten har absolut en framtid, trots att den är en dyr boendeform jämfört med andra.

Det är viktigt med en mångfald av upplåtelseformer, så att alla kan välja det som passar dem bäst.”

3. MKB har uppmärksammats för sina sociala satsningar. Men kan ett affärsdrivande företag åstadkomma något som har en verklig betydelse för Malmö?

”Om vi tittar på fastigheter som en tillgång, så investerar vi idag för att behålla eller öka värdet. Det gör vi genom att byta stammar, lägga nya tak och annan renovering. Men ibland kan man också investera i så kallade mjuka åtgärder.

Det kan ske genom att området förbättras på olika sätt, man ger barn och föräldrar bättre villkor i olika avseenden. Då menar vi verksamheter för barn som fritids och dagis, bidrag till villkor för skolor eller annat som bidrar till att ett område blir attraktivt. Ett ytterligare exempel är idrottslig verksamhet för barn och föräldrar.

Före sommaren 2006 uppmanades vi av vår ägare att efter stadens förköp ta över en problemtyngd del av Rosengård som kallas Herrgården. Redan från början har vi fått en väldigt bra kontakt med de boende, som ger oss många fina råd och synpunkter.

Allt detta är insatser som långsiktigt ökar värdet på fastigheterna. Och med den här typen av investeringar ökar givetvis också det sociala värdet. Alla investeringar får ju en efterkalkyl, men med sociala investeringar är det svårare att räkna fram en relevant avkastning. Därför har vi bett några universitet granska de investeringar vi har genomfört.

Kort kan man säga att MKB har fått en bra avkastning på dessa investeringar, men en ännu större avkastning har vår ägare, Malmö stad, fått. På så sätt har de mjuka investeringarna även en viktig social betydelse.”

4. Vad finns att säga om nyproduktion?

”Nyproduktionen gick också bra. Vi hade stor efterfrågan på lägenheter. Vi byggde så mycket vi kunde efter fastställda detaljplaner. Det är ju så att planer överklagas och det tar lång tid att börja producera. Planprocessen är seg, det vet vi. Men vi hann få igång en hel del, som framgår på andra ställen i den här årsredovisningen. ”

5. Hur är MKB:s relation till byggföretagen i de olika processerna för nyproduktion, reparationer och underhåll?

”Här har vi tillsammans med andra arbetat mycket intensivt för att öka samverkan mellan parter som byggherre, olika myndigheter, stadens förvaltningar, byggare, installatörer, arkitekter och andra konsulter.

Vi tittar på nya kontraktsformer och nya sätt att samverka. Det är ju så, att om något inte fungerar riktigt bra, så att det yttrar sig i höga kostnader, tekniska problem och kvalitetsproblem, vilket har hänt, då finns det sällan en enkel enskild åtgärd som klarar problemet. Då krävs det ett helt batteri av åtgärder. Och detta har vi tagit ett grepp om tillsammans med de andra i byggprocessen. Så det är inte bara MKB som jobbar på det här, det är ett lagarbete och det har gett fina resultat. Vi är inte färdiga än, vi fortsätter att utveckla hela byggprocessen tillsammans med de andra aktörerna."

6. Vilka tror du blir MKB:s viktigaste åtgärder i den nära framtiden?

"Vår kärnverksamhet är ju alltid lika viktig. Det är att ha trygga, fina, hela och rena områden. Och att bygga så att vi har lägenheter när det finns efterfrågan. Men det som pågår just nu, utöver den traditionella kärnverksamheten, är arbetet för integration. Det vi kallar "Välfärd för alla" här i Malmö. Alla Malmös förvaltningar, många privata företag och flera olika organisationer är inblandade. Och här har MKB en viktig roll tillsammans med de andra. Vi är mest involverade i det som har med sysselsättning att göra.

Utanförskapet beror i huvudsak på att människor inte kommer in på arbetsmarknaden. Man har inga nätverk och tvingas leva på försörjningsstöd i alldeles för många år. Det är oerhört viktigt att människor kan komma ut i eget arbete, att få handlingsfrihet och att bygga upp nya, egna relationer. För dem som kommer hit och inte kan språket, är det viktigt att komma ut på en arbetsplats tillsammans med andra. Det är där man lär sig språket på det absolut effektivaste sättet.

Och eftersom MKB har de bostadsområden där en stor del av utanförskapet finns, är det viktigt för oss att medverka i det arbete som pågår. Vi hoppas det ska gå att komma tillrätta med problemen i en nära framtid. Det får inte ta flera år, det är inte bra för Malmö.

Det vi bland annat arbetar med i områden med stort utanförskap, det är att komplettera med byggnader för verksamheter som hantverk och handel. Detta kan underlätta en livligare företagsamhet.

7. Hur stor vikt lägger MKB vid dagens miljöfrågor?

"Man beräknar att fastigheter står för hela 40% av all energianvändning i Sverige. Våra fastigheter har stor påverkan på koldioxidutsläppen och därmed växthuseffekten. Allt beror på hur vi sköter fastigheterna, alltså hur vi värmer upp dem och använder varmvatten.

Detta lägger ett oerhört ansvar på alla fastighetsägare. Vi får inte elda någonting i onödan. Men det gäller att se till att våra kunder bor med sina 20-21°C grader i lägenheten och att de inte får sämre komfort.

Vi kan justera värmeanläggningarna i våra hus och sköta styrsystem och installationer på ett sådant sätt att vi minskar energiåtgången och ändå bibehåller den värme vi ska ha. Det här har vi jobbat framgångsrikt med under många år. Trots att vi har fler lägenheter idag, har vi under den senaste tioårsperioden minskat energiåtgången med 20 procent – utan att det har blivit kallare i lägenheterna. Vi har lärt oss att reglera på rätt sätt och att använda rätt utrustning. I den här frågan samarbetar vi med andra fastighetsbolag för att lära oss hur man ska göra. Det är naturligtvis ett enormt viktigt arbete.

Och miljöfrågan är inte bara den stora globala frågan. Vi har också närområdets miljöförutsättningar. Vad använder vi för material när vi bygger nytt? Hur sköter vi våra grönområden utan gifter? Vi måste ta hänsyn till både nuet och framtiden. Det är ofta roliga uppgifter att arbeta med. Våra medarbetare, under miljö-coachernas ledning, och många kunder är oerhört engagerade och väldigt duktiga på miljöfrågor.

Sortering av avfall och hantering av allt sånt som ska återvinnas sköts enormt bra. Vi betraktar våra små miljö-hus, som finns på allt fler områden och där man samlar allt avfall, som gruvor. Där finns ju glas, metall, papper, kartong och batterier med mera. Och när man tänker på att där finns material av alla olika slag för industrin att använda i sin produktion, så är det faktiskt gruvor att ösa ur. Det är mycket bättre än att gräva upp ännu mera metaller ur jorden."

8. Hur fungerar den nya organisationen?

"Vi har i många år arbetat mot en platt organisation med väldigt få nivåer. Och det är riktigt att göra det. För många medarbetare vill ha ett stort ansvar och mandat att självständigt ta hand om saker och ting när det behövs. Andra trivs bättre i en organisation där de har klara ramar

att hålla sig inom. Det vi har jobbat med nu är att försöka ge utrymme åt båda de här synsätten så att de fungerar tillsammans. Vi ger utrymme åt alla medarbetare som vill ha ett brett mandat och ger ramar och stöd till dem som behöver detta. Och det fungerar fint."

9. Hur rimmar påståendet att kranskommunerna åter lockar fler och fler Malmöbor att flytta ut för att bo i villa, när man samtidigt vet att det kommer att bli dyrare och dyrare att pendla med egen bil i en inte alltför avlägsen framtid?

"Ja, det är en intressant fråga. Det här handlar ofta om familjer med barn, där båda föräldrarna arbetar. Föräldrarna hoppas att barnen ska få en mera studievänlig skola, men de måste samtidigt pendla. Bensinen är dyr och som pendlare är man med och påverkar växthuseffekten, även om boendet oftast är billigare utanför stan.
När barnen har växt upp och flyttat hemifrån, så flyttar föräldrarna ibland in till stan igen. Ofta handlar den här processen om skolor. Många föräldrar har uppfattningen att det blir bättre för barnen ute i omgivningarna än inne i staden."

10. Du ska efter sju år avgå som VD på MKB. Vad kommer du att minnas mest från ditt arbete?

"Ja, vi har ju arbetat med många intressanta saker. Det händer mycket hela tiden och det har det gjort inom MKB sedan starten 1946.

Ett oerhört spännande arbete har varit att utveckla det som i riksdagen kallas "Malmömodellen". Det är ett sätt att modernisera bruksvärdessystemet, som MKB har kunnat göra tillsammans med Hyresgästföreningen.

Det har gått tack vare ett intensivt arbete, som har ställt stora krav både på dem och oss. Resultatet har väckt uppmärksamhet i hela Sverige. Vi har haft massor av studiebesök här.

Ett annat stort jobb har varit att utveckla attityden till våra kunder och vår förståelse för vad kunderna vill ha och behöver.
En kulturförändring som är naturlig när den kommer. Men det är inte så enkelt som det låter i en organisation som har kommit till för att sköta byggnader.

Vi har också arbetat mycket med att utveckla byggherrerollen. Under 1990-talet byggde vi nästan inga nya hus. Då tappade vi en hel del kunskap. Vi utvecklar vår förmåga att utforma boende i olika områden, att förstå områdets historia och identitet.

Det är sådant som engagerar i vardagens arbete. Precis, naturligtvis, som hela det stora och viktiga miljötänkandet!"

"Vi utvecklar vår förmåga att utforma boende i olika områden, att förstå områdets historia och identitet."

Nyproduktion:
Utformningen av kvarteret **Svantes torn** (ovan) är inspirerat av intilliggande sekelskifteshus. **Hammars park** (vänster) utgör ett viktigt tillskott i den förändringsprocess som äger rum då kalkbrottet görs tillgängligt.

Ägarens direktiv för MKB

Allmännyttiga bostadsföretag arbetar på samma villkor som andra fastighetsbolag. Men det finns lagstadgade krav som ger kommunägda bolag en särställning på marknaden: verksamheten ska drivas utan vinstsyfte och bolagens hyror ska vara normgivande för andra fastighetsägare, inom ramen för bruksvärdessystemet.

Att de allmännyttiga bostadsbolagen ska drivas utan vinstsyfte innebär bland annat att utdelningen till ägarna måste vara skälig. En annan restriktion är att bolagen, inte utan länsstyrelsens godkännande, får avyttra hela eller delar av sina bestånd till exempelvis bostadsrättsföreningar. För kommunägda bolag gäller dessutom reglerna för offentlig upphandling och sekretess. Kommunfullmäktige i Malmö har utifrån dessa speciella krav utformat ägardirektiv som kompletterar och förtydligar bolagets skyldigheter.

Ägardirektiv i korthet

- MKB skall vara ett allmännyttigt företag.
- MKB skall vara en ledande aktör på bostadsmarknaden i Malmö och kunna erbjuda ett brett utbud av bostäder som ger kunderna valmöjlighet med avseende på t ex standard, läge och pris. Lägenheterna skall upplåtas med hyresrätt.
- MKB skall arbeta för en långsiktig konsolidering i syfte att minska stadens risktagande som ägare, samtidigt som företagets kreditvärdighet ökar.
- MKB skall ha en stark kapitalbas med en redovisad soliditet på 30% och en justerad soliditet på minst 50%. Bolaget skall kunna expandera med egna medel.
- MKB skall sträva efter att hålla hyresnivåerna nere i sitt bostadsbestånd. Hyrorna skall långsiktigt baseras på självkostnadsprincipen.
- MKB skall, inom ramen för en ansvarsfull ekonomi, aktivt verka för nyproduktion av bostäder.
- MKB skall utveckla och stärka hyresrätten som upplåtelseform.
- MKB skall ta sin del av det bostadssociala ansvaret.
- MKB skall verka för att uppfylla kommunens miljöpolitiska mål inom sitt verksamhetsområde

FAKTA

Nya villkor efter regimskiftet
Valet och regimskiftet 2006 innebär att bostadspolitiken kommer att förändras. Exakt hur och när är för tillfället okänt, men bland annat har tre punkter som berör MKB:s verksamhet aviserats.

- Den så kallade Stopplagen mot utförsäljning av allmännyttan kan tas bort eller skrivas om.
- Den normgivande rollen när det gäller hyresrätten kan komma att omprövas. Bruksvärdessystemet blir kvar men allmännyttan blir inte ensamt normgivande.
- Den nya kommunala majoriteten har aviserat en översyn av ägardirektiven.

MKB:s affärsidé

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

MKB är Malmös ledande bostadsbolag. Det innebär ett speciellt ansvar, inte minst när det gäller Malmös position som en attraktiv plats att bo på. Därför ska vi fortsätta att bygga bra bostäder med rimliga hyror.
Men vi ska också medverka till att skapa stabilitet i områden där det finns risk för en social problematik.
MKB:s sociala investeringar är omfattande och en naturlig del av affärsidén. Vi kan peka på olika möjligheter att minska segregation, arbetslöshet och bidragsberoende – vi har erfarenhet från områden där belastningen är eller har varit hård.

MKB:s mål och strategi

MKB verkar för en hållbar stad. Socialt. Ekologiskt. Och ekonomiskt. Vi verkar i ett område där affärsmässighet möter samhällsnytta. Vårt mål är att alltid välja lösningar som långsiktigt är de mest lönsamma. Och vi arbetar ofta med projekt som ger både företags- och samhällsekonomisk lönsamhet. MKB:s tillväxt är organisk, behärskad och bygger såväl på kreativa förvärv som på en genomtänkt nybyggnation.

Mål för nyproduktion

MKB har som mål att bygga 300–500 lägenheter per år genom förtätningar och mindre projekt. Under 2006 färdigställdes 171 lägenheter och 302 var under byggnad.

Strategi för förvärv

MKB ska förvärva fastigheter i områden där bolaget har låg eller ingen täckning. I dessa områden ska finnas potential att uppnå skalfördelar i förvaltningen och möjligheter att aktivt bidra till Malmös utveckling. Förutom förvärvet av 300 lägenheter i Herrgården, genomfördes inga förvärv under 2006 på grund av den överhettade fastighetsmarknaden.

Bruksvärdessystemet utvecklas

Vid utgången av 2006 hade MKB närmare 9 000 bruksvärderade lägenheter och vi ska fortsätta att utveckla bruksvärdessystemet. Hyrorna ska bättre spegla betalningsviljan och differentieras efter bostadens läge och kvalitet. Vid utgången av 2008 ska alla lägenheterna vara värderade efter den så kallade Malmömodellen.

Produktivitet enligt industriellt tänkande

MKB ser systematiskt över alla rutiner enligt ett industriellt synsätt.
Ett sådant tänkande minskar spill och ökar produktiviteten, bland annat när det gäller driftekonomin. Utnyttjandet av värme, vatten och el effektiviseras, inköp och logistik ekonomiseras och allt sker genom en kombination av effektivare förvaltning och ökade intäkter. Under 2006 minskade vi drifts- och underhållskostnaderna med 2%. 2007 ska vi effektivisera drifts- och underhållskostnaderna med 30 Mkr. Det långsiktiga målet är att hålla drift- och underhåll på nominellt oförändrad nivå.

Kostnadseffektiv byggprocess

MKB ska verka för att effektivisera byggprocessen. Kvalitetssäkrade leveranser och dokumenterad nybyggnadsprocess, som i Haga, Hjärpen och Rönnen, ger lägre kostnader. Här ingår även hur vi slutlevererar till kunden: detaljkvalitet och finish måste alltid vara till belåtenhet vid inflyttningen.

Upphandlingsformerna utvecklas vidare

MKB ska fortsätta att utveckla leverantörskontakter även i utlandet för att kunna göra ekonomiskt fördelaktiga inköp. Under 2006 gjorde vi till exempel förmånliga inköp av stommar i Tyskland samt dörrar och kök i Polen.

Stadsutveckling med nya stråk

MKB ska aktivt medverka till stadens stabilitet och öppenhet. I arbetet ingår att medvetet satsa på mötesplatser, s k Bokaler (boyta i anslutning till affärslokal) och naturliga stråk, som bryter slutenheten och ger en öppen stad. I förlängningen ger dessa satsningar positiva effekter på sysselsättning och integration. Påbörjade stråk är till exempel Herrgården – Möllevången, S Sofielund – N Sofielund och Södervärn – S Sofielund – Heleneholm. Bokaler börjar byggas i Örtagård, en del av Rosengård, under 2007.

Skiss på **Bokaler**, kompletterande bebyggelse med kombinerade bostads- och lokalenheter. Arkitekt: Kenji Miyazu.

Förnyelseprogram för Rosengård

Utvecklingen av kvarteret Landsfiskalen i Herrgården i Rosengård har påbörjats. Här ska 300 lägenheter förnyas för att inom fem år uppnå samma kvalitet som kännetecknar MKB:s övriga bostadsområden.

Produktutveckling för bättre kundrekrytering

MKB:s områdesstrategier ska fördjupas och förfinas med avsikt att skapa genomtänkta marknadsprofiler för samtliga bostadsområden. Även framförhållningen när det gäller service och kvalitet ska förbättras.
MKB agerar inte efter begreppet ”målgrupper”, utan ska erbjuda kunden en tydlig produktprofil.
MKB arbetar vidare med en långsiktig utvecklingsplan som syftar till att ytterligare individualisera service och lägenhetsstandard. Hit hör t ex ytskikt och tillval, modernisering av kök och badrum etc.
Med en ny uthyrningspolicy, som tydligt beskriver bostäderna, vässar MKB systemen för att marknadsföra sina produkter. Kunderna ska få genomtänkt och lättanvänd information som gör det enkelt att hitta den typ av bostad de söker.

Matteo Rosa (ovan) är en av de unga konstnärer, med anknytning till Inkonst, som ska utsmycka MKB:s nyproduktion i **Kvarteret Hjärpen.**
En del av akustikplattorna ersätts av texttryck på duk.

Den enskilde kunden är viktigare än målgruppen

Varje bostadsområde har sina kvaliteter och MKB verkar aktivt för att ta tillvara på allt som kan skapa trivsel och trygghet för de boende. Det handlar om allt från möjligheten för våra kunder att välja inredning i sina lägenheter vid både renoveringar och nybyggnation, till att skapa nya eller förnya redan befintliga mötesplatser – där även malmöbor från andra stadsdelar kan ta del av olika sorters kulturutbud.

Målgrupper finns inte längre

MKB har valt att i en allt större utsträckning lämna begreppet ”målgrupper”, eftersom det har visat sig att det flockbeteende som en gång fanns är borta idag. Produktens kvalitet och egenskaper är det viktiga när kunderna väljer. Därför satsar MKB på att skapa optimala produktkoncept istället för att försöka gissa vad en viss grupp vill ha. Och hela byggprocessen, från idé till förvaltning, baseras på ett nytänkande, där produkten står i fokus.

Ny profil för ungdomar och seniorer

Två utpräglade grupper av kunder kan emellertid urskiljas: studenter och seniorer. 2006 har vi börjat planera för hur vi ska profilera oss för dessa grupper i fortsättningen. Och här står vi snart inför en förändring när ungdomsgrupperna blir mindre och seniorerna, i form av 40-talister, blir en starkt växande grupp. Men även här fungerar varje kund individuellt och för MKB är det viktigt att i första hand kunna erbjuda produkter i rätt kvalitet och på rätt läge.

Individuella val

När ett bostadsområde renoveras, som till exempel MKB:s bestånd från 1950-talet i Limhamn eller 1970-talets Holma, föreslår MKB olika lösningar för badrum, kök och färgställningar som stilmässigt håller ihop och kan behålla sin attraktion även för kommande kunder.

Men hyresrätten är flexibel och tillåter även eget arbete och många kunder målar om hemma. Heminredning ligger i tiden, inte minst beroende på de specialprogram på TV, där man får tips och kunskaper om hur man moderniserar sitt hem.

IK Pantern är en av de föreningar som MKB stöttar genom sponsring

Hemma är mer än bostaden

MKB engagerar sig inte bara i fastigheterna. För att göra boendet attraktivt i mer än en aspekt, krävs det också trygga omgivningar med sysselsättning och upplevelser för barn och vuxna. Man kan kalla detta en social affärsutveckling, där MKB hjälper till med att ge Malmö nya öppna, mötesplatser. Och en öppen stad är en trygg stad.

MKB fungerar som en katalysator och är med och drar igång verksamheter som sedan förvaltas av olika föreningar.
Ett exempel: under 2006 var MKB delaktigt i en multisportanläggning som öppnade för ungdomar på Sorgenfri. 2007 öppnas liknande anläggningar bland annat i Rosengård och i Kroksbäck.

Chans för unga konstnärer

Även områden som konst och kultur ingår i MKB:s verksamheter.
2006 producerades en konstguide, som visar alla de utsmyckningar av olika konstnärer som finns runt om på MKB:s bostadsområden. Under 2007 påbörjas en liknande arkitekturguide. Huvudmålet med dessa satsningar är att skapa nya möten i staden och därmed förändra schablonmässiga bilder av våra bostadsområden.

Ett annat projekt som påbörjades 2006 är den utställning som visar hur tre unga formgivare och konstnärer inreder var sin enrummare på Möllevången. MKB initierade projektet genom stipendier i samarbete med Inkonst. Inkonst är en kulturförening som fungerar som en plattform för ung kultur i alla dess former och stöds av bl a Statens kulturråd och Malmö stad.

Kunden alltid viktigast

MKB är en del av Malmö och ett varumärke som alla malmöbor känner till. MKB står för olika saker för olika människor, beroende på vad man har för relation till verksamheten.

Viktigast för MKB:s organisation är kunderna. Det är alla dem som har valt att bosätta sig hos oss, som vi främst vill har en god relation med. Och det börjar redan vid inflyttningen.

Exempelvis får alla de inflyttade i nybyggda hus eller områden en inbjudan från MKB om att närvara vid ett välkomstmöte, där man kan träffa sin kund- och husvärd och sina nya grannar. MKB ger information om området och meningen är att mötet ska etablera kontakter och ge kunderna en bra orientering på flera plan. Det är inte ovanligt att arkitekten är med och berättar om sina tankar och idéer.

FAKTA

MKB 2006 – några exempel:

– Konstguiden. Guidebok för ett femtiotal skulpturer och andra konstverk uppförda av MKB runt om i Malmö. Syftet med boken är att skapa intresse, nyfikenhet och möten när malmöbor besöker olika MKB-områden.

– Festivalen på Herrgården. En omedelbar succé när de boende själva tog tag i alla detaljer och skapade en fest. Festivalen markerade MKB:s övertagande av fastigheterna och blev ett avstamp för framtiden.

– Zlatans fotbollsplan. Samarbete med Nike, som anlade planen på gården där Zlatan är uppväxt. Jublet blev enormt när han dök upp på invigningen, skrev autografer och spelade boll med barnen som bor i området.

– Samarbete med Inkonst. Inkonst ligger bakom en årlig tävling för unga formgivare i Skåne och på Själland. 2006 fick de tre vinnarna som pris att inreda varsin MKB-enrummare på Möllevången, mot honorar, förstås. Premiärvisning våren 2007!

Ankarspelet, Västra hamnen (Datorgrafik)

I fas med Malmös tillväxt

MKB:s nyproduktionsmål för 2006 har uppfyllts. Vi bygger rätt objekt på rätt läge. Samtidigt ökar konkurrensen från kranskommunerna med prisvärda nyproduktioner i form av egnahem och bostadsrätter. Lägg därtill en förväntad resursbrist på byggsidan, som lär driva upp priserna ytterligare. För oss på MKB gäller det att hålla en jämn takt med tillväxten. Vi får se upp med riskerna som finns.

2006 ökade konkurrensen om de bostadssökande. Drömmen om det egna lilla huset kan bli verklighet till samma kostnad som man får betala för en hyreslägenhet i Malmö. Tidigare har vi mött konkurrensen från egnahem i Bjärred, Lomma och andra närliggande kommuner. Nu tillkommer orter på längre avstånd, t ex Svedala, Höör och Eslöv, där man kan hitta nyproducerade småhus i modern arkitektur till priser som är svåra att konkurrera med i Malmö. 45 minuters pendelavstånd accepteras av många som kan tänka sig att flytta ut ur stan.

Under året färdigställde MKB kvarteret Hjärpen i city (87 lägenheter), Haga i Bunkeflostrand (104) och Boken på Kamrergatan (14). Dessutom påbörjades Ankarspelet i Västra hamnen (70) samt det stora projektet Svante vid Värnhemstorget, där det ska produceras 228 lägenheter (se Nyproduktion sid 16).

Målen för 2006 uppfylldes. Vi ligger i fas med Malmös tillväxt, vi bygger nytt på rätt lägen och vi bygger rätt objekt.

Resursbrist kan bli verklighet 2007

Ett bekymmer inför den närmaste framtiden är den resursbrist på byggsidan som redan börjat märkas. Byggentreprenörerna räcker inte till, priserna på byggmaterial stiger och hyrorna påverkas. Följden kan bli hyror som marknaden inte är beredd att betala.

Byggkostnaderna i Sverige ökar då konjunkturen hettar till. Framför allt beror det på leverantörerna av byggmaterial, vars priser kan stiga med 30 procent över en natt. Detta konstaterade MKB bl a under upphandlingen av stomentreprenaden för kvarteret Svante. Beställningen gick till en tysk leverantör, vars pris låg 20 miljoner kronor under det svenska.
För Svante har vi också generellt sparat kostnader genom utlandsinköp. I samband med Svante projektet använder MKB, för första gången, en delad upphandling med ett stort antal delentreprenader.

MKB värnar om den öppna staden

Vårt mål är att bidra till att Malmö växer organiskt och upplevs som en öppen men samtidigt tät stad med vänliga mötesplatser.
Det finns mycket plats kvar att utnyttja inom Malmö. MKB ska finnas där det finns infrastruktur med service och skolor.

För MKB är det viktigt att värna om detta och att skapa trygghet på gator, torg och i upplysta parker – utan att behöva ta till kameraövervakning.
Motsatsen till ”öppen stad”-tanken är muromgärdade områden, utan någon genomfart eller naturliga mötesplatser, men där invånarna drar nytta av allt som staden ger av service, shopping, nöjen och levande miljö – utan att ge något tillbaka.

Nu kommer MKB:s Bokaler

Under 2006 har MKB planerat lanseringen av en helt ny boendeform för småföretagare som kaféägare, skomakare, grönsakshandlare, antikhandlare och andra som bedriver någon form av handel i mindre skala. Boendeformen kallas Bokal.
Bokalen är en lägenhet på gatuplanet med en butiksyta utåt gatan och med boutrymmet i anslutning till butiken. Man både driver sin verksamhet och bor i Bokalen, efter känt mönster från Sydeuropa.

För näringsidkaren är Bokalen ett bekvämt sätt att leva, samtidigt som den medverkar till att göra gatulivet mer levande.
En första byggprocess kommer att genomföras under 2007 i Örtagård i Rosengård. Nio Bokaler är planerade längs stråket in mot centrala Malmö.
I kvarteret Svante, som byggs just nu, kommer den här boendeformen att finnas redan från början.
Bokaler kommer att i ordningställas i befintliga MKB-hus i flera områden, där de till och med kan medverka till att lyfta fram en del av den näringsverksamhet som idag pågår i källarplan och göra den attraktiv.

NYPRODUKTION
Under 2006 har tre byggprojekt färdigställts.

Haga
Före sommaren 2006 var det dags för inflyttning i den sista etappen av bostadsområdet Haga i södra Bunkeflostrand. Haga består av tio vita flerbostadshus med totalt 104 lägenheter. Haga är byggt på gammal jordbruksmark och ska utvecklas till en trädgårdsstad med lummiga trädgårdar och omgivande parkmiljö.
ARKITEKT: Greger Dahlström, FOJAB arkitekter.
BYGGENTREPRENÖR: Skanska.

Kvarteret Hjärpen
Kvarteret Hjärpen med 83 lägenheter mitt i Malmö, var klart för inflyttning i februari 2006.
Kvarteret, som byggdes på en av de sista lediga centrala tomterna är beläget i Malmös nya ungdomliga ”mat och krogcentrum”, mitt emellan Triangeln och Möllevångstorget. ARKITEKT: Christer Blomqvist, WSP Arkitektur.
BYGGENTREPRENÖR: ByggCompagniet i Malmö AB.

Kamrergatan
Som ett led i strategin för en förtätad innerstad lät MKB under 2006 bygga 14 taklägenheter i kvarteret Boken vid Föreningsgatan-Kamrergatan ARKITEKT: Christer Blomqvist, WSP Arkitektur. BYGGENTREPRENÖR: Byggnadsfirman Otto Magnusson AB.

BYGGSTARTER under 2006

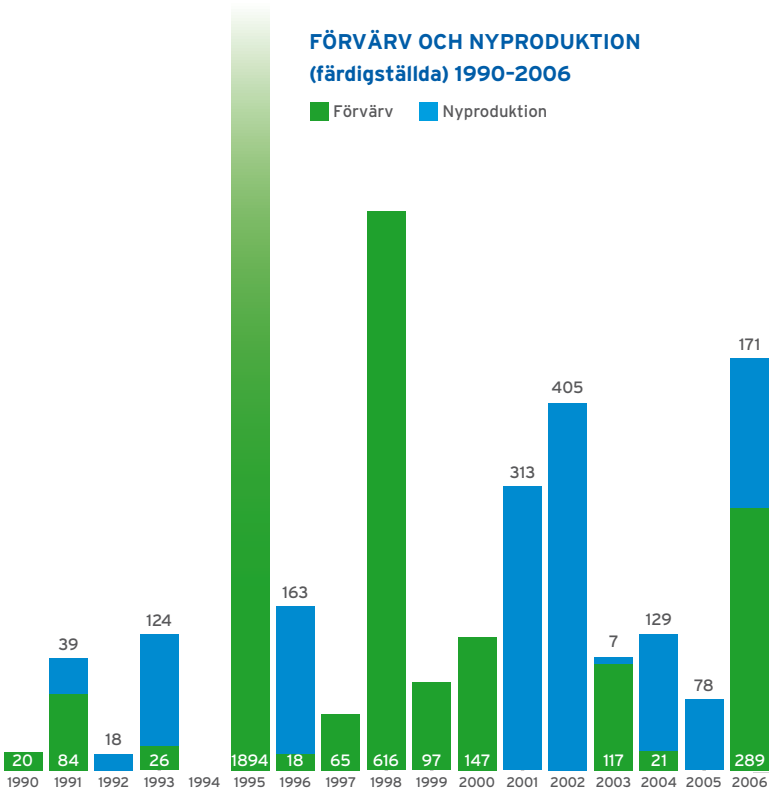
Svante
Under våren 2006 togs det första spadtaget i kvarteret Svante, beläget vid stadens norra entré nära Värnhemstorget. Svante kommer att bestå av 228 bostäder samt ett underjordiskt garage. Byggnadens tornliknande hörn, som harmonierar väl med intilliggande sekelskifteshus, kommer att byggas ihop med befintliga fastigheter så att de tillsammans utgör ett slutet kvarter. På innergården kommer ett punkthus med mindre lägenheter att uppföras. ARKITEKT: Bertil Öhrström. Fastigheten uppförs som en delad entreprenad med Byggherren i centrum.

Ankarspelet
I december 2006 påbörjades bygget av 74 lägenheter och tre radhus med sju lägenheter i förlängningen av den

MKB:s projekt- och strategichef **Susanne Rikardsson** samt byggchef **Hans Norgren** framför den pågående byggnationen av Ankarspelet i Västra hamnen

Hammars park ovan samt på bilden till vänster. (Datorgrafik)

långa Sundspromenaden i Västra hamnen. Kvarteret Ankarspelet har kallats det bästa i hela Västra hamnen och nästan alla lägenheterna kommer att ha havsutsikt. ARKITEKT: Kim Utzon, Kim Utzon Arkitekter. BYGGENTREPRENÖR: ByggCompagniet i Malmö AB.



NYPRODUKTION 2005-2007

	2006	2007	2008
FÄRDIGSTÄLLDA lägenheter			
Hjärpen , Möllevången	83		
Haga, Bunkeflostrand	61		
Boken, Rörsjöstaden tillbyggnad	14		
Holma, ombyggnad	7		
Landskontoristen, Rosengård	6		
Summa genomförda	**171**		
PÅGÅENDE PROJEKT			
Svante, Östervärn	228		
Ankarspelet, Västra hamnen	74		
Summa pågående	**302**		
PLANERAD IGÅNGSÄTTNING			
Hammars park, Limhamn		160	
Flaggskepparen, Västra hamnen		63	
Lien, Lorensborg		38	
Bilen, Västra hamnen		75	75
Kroksbäck		4	
Yngve, Östervärn		2	
Sundholmen, Ön Limhamn			100
Gyllins trädgårdar, Husie			90
Draken, Bulltofta			85
Summa igångsättning		**342**	**350**

FÖRVÄRV OCH NYPRODUKTION AV BOSTADSLÄGENHETER (antal lägenheter)

	Förvärv	Nyproduktion färdigställt	Summa
GENOMFÖRT			
1995	1 894		1 894
1996	18	163	181
1997	62		62
1998	616		616
1999	97		97
2000	147		147
2001		313	313
2002		405	405
2003	117	7	124
2004	21	129	150
2005		78	78
2006	297	171	468
Summa	**3 269**	**1 023**	**3 995**
PLANERAT FÄRDIGSTÄLLDA			
2007	-	50	
2008	-	600	
2008-	-	300-500	

Malmö Opera och Musikteater

Konsten att skapa hållbarhet

Vi blir fler och fler malmöbor.
De senaste 21 åren har befolkningskurvan ständigt pekat uppåt och ökningen väntas fortsätta. I november 2006 fanns det över 275 000 boende i vår stad, efter en ökning sedan förra årsskiftet på hela 3 800 personer.
En av anledningarna till att Malmö växer är den populära högskolan som totalt utbildar över 20 000 elever varje år.
Samtidigt är den stora frågan hur många lägenheter som behöver nyproduceras och vem som bygger dem. Resurserna för byggande i regionen är inte oändliga.

En attraktiv stad i en attraktiv region

Enligt prognoserna ska Malmö 2010 ha cirka 281 000 invånare, en siffra som kanske måste revideras uppåt.

Öresundsbron har gett Malmö ett starkt strategiskt läge. Den innebär att vi befinner oss i en internationell storstadsregion med över 3,6 miljoner invånare. Varje dag pendlar mer än 14 500 personer över bron och pendeltrafiken ökar.

Om några år är Citytunneln färdig för tågtrafik och vi kommer ännu snabbare till centrala Köpenhamn. Ska vi till Köpenhamns flygplats på Kastrup, kommer resan från Malmö C att ta mindre tid än 20 minuter.

Copenhagen Malmö Port, som är samägt av Malmös och Köpenhamns hamnbolag, har gett regionen en internationell storhamn med modern godshantering på båda sidor av Sundet och där Malmö idag ståtar med Nordens största bilimport.

Företag flyttar till Malmö, inflyttningen är fortfarande stor, främst av ungdomar och personer i övre medelåldern och danskar. Efterfrågan på bostäder är konstant hög och ökar.

Betalningsviljan förutsätter rätt läge

Enligt tidigare beräkningar behöver Malmö 1 500 nya bostäder om året de kommande åren.

För att utreda frågan ytterligare lät MKB 2006 genomföra en marknadsundersökning, som presenterades för styrelsen, politiker och tjänstemän inom kommunen.

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers anlitades för undersökningen, som visade att Malmö har behov av ca 500 nya hyresrätter per år de närmaste åren. Detta förutsätter att man kan hålla nere produktionskostnaderna och att byggnationen sker på attraktiva lägen.

MKB:s nyproduktion vilar på de bostadspolitiska målen. Samtidigt gäller det att göra de rätta bedömningarna från år till år om hur stor vår andel av nyproduktionen bör vara. Bakgrunden är framför allt hur förhållandet mellan tillväxt, ränteläge och bostadspris påverkar hushållens betalningsförmåga.

Nyproduktion innebär alltid en risk. Fel läge kan bli en belastning. Rätt läge ökar betalningsviljan. Med en klart definierad affärsplan kan man skapa en produkt som går att etablera.

MKB behåller sin position

MKB är Malmös i särklass största hyresvärd och vår verksamhet vilar på långsiktig hållbarhet – ekonomiskt, socialt och ekologiskt.

Detta innebär att vi måste vara en aktör med ett brett utbud.
Under 2006 har vi bland annat förädlat Rosengård ytterligare efter övertag av delar i stadsdelen Herrgården. Samtidigt har vi fortsatt med nya projekt i Malmös centrala delar. Här ligger fokus just nu på kvarteret Svante vid Värnhemstorget och Ankarspelet i Västra hamnen.

Dessa insatser gör att MKB behåller sin starka marknadsposition och att vi stärker hyresrättens framtid. Hyresrätten är viktig som en balansfaktor på bostadsmarknaden. Den ökar möjligheten att flytta till Malmö utan att man behöver köpa en bostad, vilket efterfrågas av många nya malmöbor.

MKB:s unika roll har en social dimension

Under 2006 har MKB tydliggjort sin unika roll på bostadsmarknaden. Samarbetet med ägaren Malmö stad fungerar genom en bra dialog i bosociala och strukturella frågor och genom en tydlig rollfördelning.
Ett exempel är hur MKB medverkar till att lösa de integrationsproblem som finns i vissa delar av staden. I Malmö bor över 93 500 personer med utländsk bakgrund, fler än befolkningen i Gävle.

Rosengård, som alla andra områden i miljonprogrammen, omtalas ännu för sina sociala problem och utanförskap. Men idag börjar bilden att ändras och MKB har arbetat hårt för att förvandla området i positiv riktning både socialt och fysiskt. Idag är Rosengård ett välskött område.

Tre skillnader mellan MKB och marknadens övriga aktörer:

1. MKB har producerat betydligt fler hyresrätter än något annat bostadsföretag i Malmö och är det mest offensiva företaget på marknaden.

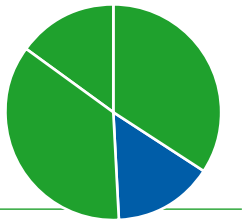
2. MKB arbetar mest av alla med ett differentierat bestånd och finns över hela Malmö, så att kunderna kan välja bostad efter läget.

3. MKB driver utvecklingen av differentierade hyror beroende på läget. Övriga aktörer måste ta hänsyn till MKB:s prissättning.

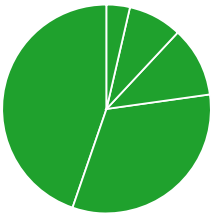
Kallbadhuset, Ribersborgsstranden

BOSTÄDER EFTER UPPLÅTELSEFORM 2006

	Totalt	Andel
Hyresrätt privat	51 244	36%
Hyresrätt MKB	**21 282**	**15%**
Bostadsrätt	47 389	34%
Äganderätt	21 360	15%
Summa	**141 275**	**100%**



Malmö har en mycket hög andel bostadsrättslägenheter. Källa: Malmö Stadskontor



HUSHÅLLSSTORLEK

5+ boende	3%
4 boende	9%
3 boende	11%
2 boende	31%
1 boende	46%
Totalt	**100%**

Källa: Malmö Stadskontor

MALMÖS FOLKMÄNGD, 1 JANUARI 2007

1990	2004	2005	2006	2007 PREL.
232 908	267 171	269 076	271 180	276 072

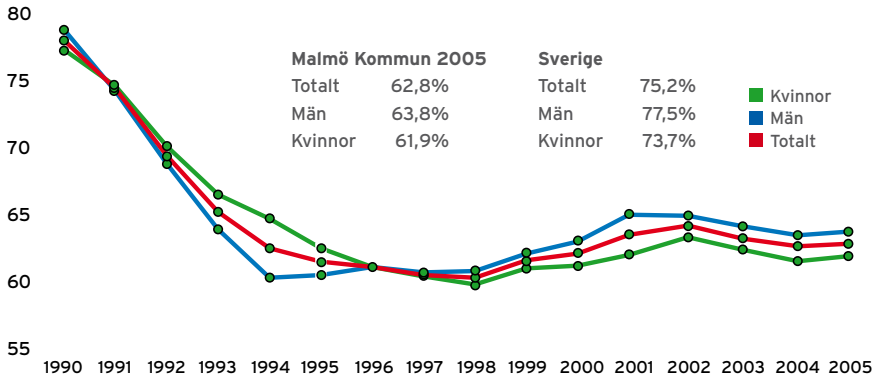
FÖRÄNDRING

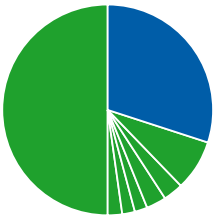
1990-2003	1990-2004	1990-2005	1990-2006	1991-2007
+ 32 573	+ 34 263	+ 36 234	+ 38 363	+ 42 185

Källa: Malmö Stadskontor

FÖRVÄRVSINTENSITET MALMÖ KOMMUN

Malmö har låg sysselsättning. Förvärvsintensiteten har dock ökat något under den senaste tioårsperioden, men ligger fortfarande långt under riksgenomsnittet på 75,6 procent. Källa: SCB, RAMS





STÖRRE ÄGARE AV BOSTADS-HYRESFASTIGHETER I MALMÖ

MKB	**21 282**	**30%**
Stena	6 018	8%
Heimstaden	2 511	3%
Hugo Åberg	2 000	3%
Akelius	1 850	2%
HSB Sundsfastigheter	1 618	2%
Lifra	1 100	2%
Övriga	36 147	50%
Totalt	**72 526**	**100%**

Källa till totalsiffran från Malmö stad

Torghandel på **Möllevångstorget**

Den nya organisationen har satt sig

I februari 2006 var MKB:s nya basorganisation, efter långa förberedelser, klar att övergå från teori till praktik. Nu arbetar våra kundvärdar och husvärdar i team på ett helt nytt sätt: effektivare och med lägre kostnader för driften.

MKB:s organisation är fortfarande platt med snabba, korta beslutsvägar utan filter. För att vara ett stort företag har MKB ett litet antal chefer, vilket gör att alla medarbetare måste ta ett stort eget ansvar. Alla har befogenheter och kan alltid agera — samtidigt måste varje åtgärd vara ekonomiskt försvarbar.

Tydliga roller hjälper kunderna

I den nya organisationen är kundvärdens yrkesroll ny. Denne ansvarar för kundkontakter framför allt vid in- och avflyttning. Målet är att öka samverkan mellan yrkesgrupperna och på så sätt ytterligare förbättra kundrelationer och kundservice.

BoGalleriet förblir ett nav i uthyrningen

Kundvärdarna, husvärdarna och BoGalleriet är fronten i MKB:s organisation. BoGalleriet är navet i säljarbetet, där man tar hand om kunder som söker nytt boende. BoGalleriet gör också det första urvalet av de kunder som tackat ja till en lägenhet efter visning. Den första september införde MKB en ny uthyrningspolicy, som innebär att tiden som bostadssökande ges större tyngd i urvalsprocessen.

Idag har MKB 246 anställda på huvudkontor, förråd, serviceverkstäder, BoGalleriet och på fyra fastighetsområden. Ledningsgruppen består av tio personer.

Aktivt arbete för att utjämna könsfördelningen

MKB har en verksamhet som traditionellt har en ojämn könsfördelning. Dock pågår ett arbete för att öka såväl andelen kvinnor som personer med invandrarbakgrund.

Sjukfrånvaron i organisationen är låg. 2006 uppgick den till 4,29 procent för kvinnor och 3,69 procent för män. Motsvarande siffror för 2005 var 3,68 respektive 3,22. Målsättningen är att sänka sjuktalen, framför allt genom rehabiliteringsinsatser.

Annette Olsén, kundvärd, **Thomas Odder,** förvaltare och **Robert Johansson,** husvärd

Ulla Kjellström, personalchef

FAKTA

Nytt företagsavtal fr o m 1 januari 2007

Efter överläggningar har MKB Fastighets AB samt Fastighets och SKTF:s fackklubbar bland annat kommit överens om nedanstående:

GEMENSAM AMBITION

Arbets- och ansvarsfördelning samt arbetsteknik på våra arbetsplatser har förändrats under många år och det blir allt svårare att dra gränsen mellan det som en gång var tjänstemännens respektive de kollektivanställdas arbetsuppgifter. Flexibel arbetstid, individuella mål och företagsmål ställer stora krav på samtliga medarbetare både vad gäller ansvar och självständighet.

Överenskommelsen har som syfte att skapa förutsättningar för ett mycket gott teamarbete oavsett om medarbetarna tillhör SKTF:s eller Fastighets avtal.
Den syftar också till att stärka alla medarbetares ambition att anta de utmaningar arbetet ställer.

Det långsiktiga miljöarbetet går vidare

Hos MKB sker miljöarbetet i både smått och stort.
Med smått menar vi till exempel att vi själva källsorterar på våra kontor, att vi bara köper ekologiskt kaffe och att vi i det längsta försöker undvika att ta ned stora gamla träd i våra grönområden.
I stort kan det vara vårt energiarbete, där vi kan göra en viktig aktiv insats för att minska energianvändningens påverkan på klimatet.
MKB:s miljöarbete handlar om att förena ett sunt affärstänkande med ett moraliskt ansvarstagande. Att optimera energianvändningen skapar kostnadseffektivitet samtidigt som vi begränsar klimatpåverkan.

Energisparprogrammet 2006

Just energiarbetet har gett god effekt. 2006 har vi till exempel minskat värmeanvändningen med 2,5%, vilket motsvarar ca 6 miljoner Kwh.

Under 2006 har vi fortsatt optimera driften. Det vill säga att vi har minskat den totala förbrukningen av el, värme och vatten – utan att minska på boendekvaliteten.

Energiarbetet har också inneburit att slutföra fastighetsdatoriseringen för hela MKB, byta till mer eleffektiva fläktar som även ger möjlighet att behovsstyra ventilationen och att se över belysningen i alla allmänna utrymmen.

Hela 97% av de koldioxidutsläpp som kommer från MKB är relaterade till den energi som behövs för uppvärmning av byggnader och varmvatten och under en rad av år har MKB minskat koldioxidutsläppen (se faktaruta BLICC)

Nästa steg – grund för vassare optimering

MKB ligger mycket långt framme, även i jämförelse med resten av landet, när det gäller datorisering för kontroll och effektivisering av fastigheternas värme- och vattenanvändning.

Under 2006 utvecklades ett nytt unikt driftanalysprogram. Det är ett program som möjliggör snabba analyser av driften av samtliga MKB:s fastigheter, där man timme för timme kan följa vad som händer såväl avseende installationernas funktion som förbrukning och vad den kostar.

Ann Perlstam, MIBB-administratör, visar stolt upp MIBB-certifikatet för Ekostaden Augustenborg

Augustenborg först ut med MIBB-certifikat

Under benämningen ”Miljöinventering av inomhusmiljön i befintlig bebyggelse”, MIBB, (se faktaruta) genomför MKB ett stort arbete som inkluderar kvalitetssäkring av inomhusklimatet i samtliga lägenheter.

Ekostaden Augustenborg blev först att få inomhusmiljön godkänd enligt MIBB-metoden. Tack vare MIBB-arbetet har lägenheterna fått ett bättre klimat samtidigt som fuktbelastningen minskat.
Senare under 2006 blev också Persborg och hälften av vårt bestånd i Oxie godkänt.

Nya krav på byggmaterial

Ett av Sveriges miljömål är en giftfri miljö. Under 2006 valde vi att förstärka kraven avseende farliga ämnen i byggmaterial genom att hänvisa till Kemikalieinspektionens kriterier som sammanfattas i PRIO, Prioriteringsguiden.

För att det ska bli enklare för våra entreprenörer att följa kraven använder vi oss också av BASTA, byggbranschens egen databas, som bygger på PRIO.

Här kan tillverkare registrera de produkter som når upp till en rad miljöprestanda och som därmed är direkt godkända att användas.

Ekostaden Augustenborg etapp 2 inledd

Ekostaden Augustenborg är ett bostadsområde där MKB och många andra aktörer i Malmö stad arbetat aktivt med att skapa ett ekologiskt hållbart bostadsområde. Här finns till exempel Europas största system för lokalt omhändertagande av dagvatten i ett befintligt bostadsområde.
Hösten 2006 påbörjades en ny etapp i satsningen. Först ut är en vidareutveckling av områdets avfallshantering i samarbete med VA-verket och Lunds Tekniska Högskola. Med ännu bättre styrning, ny logistik och nya sätt att ta hand om avfall, är förhoppningen att vi ska få en ännu tydligare effekt av källsorteringen. Som alternativ till dagens kompostering för det utsorterade matavfallet kommer här också att provas rötning, som ger användbar biogas.

FAKTA

Effektivare legionellabekämpning
Legionella är en sällsynt variant av lunginflammation, som drabbar 40–80 svenskar om året – men det finns också ett mörkertal vars storlek är okänd.
Eftersom en kund drabbades av legionella 2005 tillsatte MKB en legionellagrupp som sedan i samarbete med Miljöförvaltningen tog fram en legionellapolicy och en arbetsmetodik. Den nya policyn sattes på prov under sommaren 2006, då det, vilket MKB naturligtvis beklagar, upptäcktes tre nya fall av legionella. Rutinerna fungerade och åtgärder sattes in enligt den ansvarsfördelning som systemet bygger på.
MKB:s framgångsrika arbete mot legionella har uppmärksammats bland annat i medierna.

Detta är BLICC:
BLICC, ”Business Leaders Initiative on Climate Change” är ett frivilligt program för företag som vill ta sitt ansvar för klimatfrågan och driva ett effektivt omställningsarbete.
Som BLICC-företag åtar man sig att beräkna och redovisa sina koldioxidutsläpp samt att identifiera och vidta åtgärder för att minska dem.
BLICC försöker också bidra till ökad samverkan mellan näringsliv och myndigheter, vilket under 2006 t ex skett vid Riksdagens klimathearing. BLICC:s årsrapporter finns på www.blicc.se

MKB:s utsläpp av koldioxid

2004	37 580 ton
2005	32 040 ton

Utsläppen för 2006 presenteras i BLICC:s årsrapport i juni 2007.

Detta är MIBB:
MIBB, ”Miljöinventering av Inomhusmiljön i Befintlig Bebyggelse” är en metod för inventering av innemiljön i bostäder som utvecklats i samarbete mellan ett flertal organisationer, bl a Hyresgästföreningen och SABO.
Metoden omfattar en enkätundersökning av den upplevda inomhusmiljön såväl som besiktningar.
MKB har beslutat att inventera hela fastighetsbeståndet vilket beräknas ta sex år. Arbetet påbörjades 2004.

Miljönyckeltal	1996	1999	2005	2006
KWh värmeanvändning per m² lägenhets- och lokalyta och år (normalårskorrigerad)	182	172	157	153
KWh fastighetsel per m² lägenhetsyta och lokalyta år	22,1	21,8	23,0	22,9
M³ mängd använt vatten per m² lägenhets- och lokalyta och år	2,2	2,2	2,0	1,9

Miljönyckeltal	1996	1999	2005	2006
Antal inomhusmiljöinventerade lägenheter (MIBB)	0	0	2 289*	2 775
Antal lägenheter med boendenära källsortering	1 500	2 900	15 995	16 614
Mängd (ton) insamlat källsorterat material**	100	380	3 206	3 560

*) 1 864 lägenheter har omfattats av MIBB 2005 och är på väg att certifieras.
**) Summan av papper, kartong, plast, metall och glas från den boendenära insamlingen. Tidningscontainers och enstaka pappers- och glaskärl är ej inkluderat.

MILJÖPOLICY

MKB skall erbjuda sina kunder

- En god inomhusmiljö i bostaden
- Effektiv användning av vatten, värme och el i driften av företagets fastigheter.
- Miljöanpassad trädgårdsskötsel.
- Möjlighet till källsortering.
- Bättre förutsättningar för cykel- och kollektivåkande.
- Miljöanpassade inköp av produkter och tjänster i fastighetsförvaltningen.
- En fastighetsförvaltning som föregår med gott exempel i miljöfrågor.

Dansuppvisning av de boende vid MKB:s välkomstfest på Herrgården

Magnus Ohlsson, kundvärd, och **Mats Bergkvist,** husvärd, ingår i Herrgårdens förvaltningsteam

Från ord till handling Herrgården

Under våren beslöt Malmö stad att köpa sex hus med 300 lägenheter i det omtalade bostadsområdet Herrgården i den södra delen av Rosengård. MKB tog sedan över fastigheterna i juni månad. Området har länge varit utsatt för hård förslitning och har haft en eftersatt förvaltning. Lägg därtill arbetslöshet, socialt utanförskap och problem med kriminalitet. För att genomföra en positiv förändring krävs omfattande och långsiktiga investeringar i förbättringar, upprustning, renoveringar och sociala åtgärder under flera års tid – tillsammans med stadsdelsförvaltningen, olika organisationer och de andra fastighetsägarna.

"Tät förvaltning"

MKB har lång och god erfarenhet av förvaltning i Malmös miljonprogramsområden – inte minst i intilliggande Örtagården. Ett erfaret och internrekryterat förvaltningsteam arbetar under devisen "tät förvaltning", en synonym för hög bemanning och stor närvaro av personal i bostadsområdet. MKB:s strategi för området innebär en kombination av sociala och fysiskt påtagliga åtgärder som kräver en noggrann planering och hög flexibilitet. Tanken är att gå tillbaka till den ursprungliga idén från slutet av 1960-talet med bra bostäder och trevliga småskaliga innergårdar som inbjuder till möten mellan människor.

Positiv närvaro

Ett av de första målen har varit synliga förändringar, som upprustning i trapphus och andra gemensamma utrymmen. Samtidigt har en dialog inletts med kunderna i syfte att bygga upp ett förtroende och ta reda på kundernas tankar och syn på sitt boende. Bland annat har förvaltningsteamet genomfört intervjuer med varje hushåll. MKB:s närvaro har redan från början upplevts som positiv av de boende. MKB:s investering tycks redan ha lyft fram kraft och vilja bland de boende till förbättring. Och många kunder – inte minst barnen i området – har spontant velat hjälpa till med upprustning och rengöring.

Törnrosen

Zlatan Ibrahimovic hyllades av tusentals fans när han kom ”hem” till Rosengård i maj 2006. Rosengårds och Malmös store son hade kommit på besök i samband med Sverigefinalen i en fotbollsturnering för tremannalag. Samtidigt passade han på att inviga den nya fotbollsplan som MKB och Nike rustat upp på hans gamla gård vid Cronmans väg. Strax intill kommer MKB, i samarbete med Zlatans gamla klubb Mabi, även att uppföra en multisportarena som beräknas kunna invigas i maj 2007. Parallellt bygger MKB, i samarbete med Malmö stad, en multisportarena i Kroksbäck, som även den beräknas bli invigd i maj 2007. Satsningen på multisportarenor är en del av MKB:s sociala investeringar.

1946-2006
Våra första 60 år

Efterkrigstidens barnkullar var stora när det svenska folkhemmet började ta form. Städerna präglades av trångboddhet, bostadsbrist och misär.
Men 1945 lade Bostadssociala utredningen grunden för dagens bostadsförsörjning med goda bostäder åt alla.

Många saknade rinnande vatten

Utredningen konstaterade att 2 rum och kök var en rimlig storlek för en lägenhet avsedd för en 2-barnsfamilj. Hyran skulle helst inte överstiga 20 procent av en industriarbetares inkomst.
I Sverige fanns ca 2,1 miljoner bostäder för 6,4 miljoner invånare. Hälften av bostäderna bestod av ett rum och kök. 325 000 lägenheter i tätorterna saknade rinnande vatten och 650 000 bostäder hade ingen centralvärme.

MKB grundades 1946

I denna verklighet bestämde riksdagen att bostadsbyggandet skulle prioriteras. Ett stort antal allmännyttiga bostadsbolag bildades landet runt. Dessa skulle drivas utan vinstintresse och staten garanterade 100 procent belåning. Malmö Kommunala Bostadsaktiebolag (MKB) bildades den 19 november 1946 med Sture Nyström som VD.

Första stora projektet

Augustenborg blev MKB:s första stora byggprojekt. Det påbörjades i april 1948 och var klart 1952 med 1 567 nya lägenheter. Här uppfördes också ett butikscentrum, en lokal värmecentral, centraltvättstuga, barndaghem, teaterlokal, brandkår och ett antal fritidslokaler.

Modernt men smått

Under 1950-talet fortsatte expansionen med byggen i Limhamn, Mellanheden, Sorgenfri, Persborg, Lorensborg och Pildammsstaden.
Lägenheterna var moderna, men man fick sova tätt och trångt, för ytan var fortfarande inte stor.
Och vardagsrummet var ett nästan heligt finrum.
MKB:s nya områden fick öppna och barnvänliga ytor, centraltvättstugor och fritidslokaler. MKB utvecklade organisationen, bland annat med ”vicevärdar” som ansvarade för trappstädning, sophantering, utemiljö, utdelning av hyresavier och insamling av hyrorna varje månad.

Miljonprogrammet

1960 stod 300 000 hushåll i bostadskö. Regeringen beslöt att det skulle byggas 100 000 bostäder per år under tio år – ”miljonprogrammet” blev verklighet med storskalighet. Under det här tiden byggde MKB bland annat Kroksbäck och Rosengård I, II och III.
1969 infördes hyreslagen, som gav hyresgästerna en större trygghet genom ett besittningsskydd, och det så kallade bruksvärdessystemet, som innebar att lägenhetens ålder, läge och utrustning skulle styra hyran.

Problemåren

De nyproducerade lägenheterna i miljonprogrammet blev snart svåra att hyra ut. 1970-talet inleddes med ”gröna vågen” och många flyttade ut till städernas kranskommuner.
Samtidigt färdigställdes bland annat Lindängen, Oxie, Holma, Bellevuegården och Lugnet.

MKB fick upplåta bostäder till problemhushåll – ett stort ansvar. Nya erfarenheter blev bland annat anlagda bränder i de stora områdena. Organisationen var starkt centraliserad och medarbetarna var inte delaktiga i företagets beslut. Engagemanget blev dåligt och inställningen negativ.
I slutet av 1970-talet hade MKB mellan 2 000 och 2 500 tomma lägenheter.

Vändningen

1983 var det mörkaste året i MKB:s historia. Företaget genomgick en svår kris, ekonomin var utarmad och MKB:s VD häktades på grund av oegentligheter. Delar av styrelsen avgick och den nya beslutade att införa byggstopp, för att istället satsa på att förvalta och underhålla det befintliga beståndet.
Nu föddes de första tankarna på individuellt ansvar. Hyresgästerna skulle vara med och påverka i en självförvaltning som började i Holma. Här fick alla i området vara med och påverka hur bostäderna och utemiljöerna skulle förnyas. 1987 visade MKB vinst efter 20 år med förluster.

Hyresgästen blev "kund"

Under sina första tre decennier hade MKB en relativt distanserad relation till sina hyresgäster. Synen på vad företaget skulle erbjuda sina boende var teknikstyrd. Hyresgästerna fick helt enkelt finna sig i vad som bjöds. Först på 1980-talet började synen på de boende att förändras, bland annat genom de första försöken med självförvaltning på Holma.
För att stärka hyresgästernas position ytterligare, beslöt MKB i början av 1990-talet att de officiellt skulle kallas kunder och få den service som kunder har rätt att kräva. Husvärdsorganisationen infördes, utvecklades och förfinades. Husvärdar blev ansvariga för samtliga kundkontakter.
Och MKB gick på offensiven genom att starta Jobbakuten, företagshus och olika nätverk för kunderna. En annan nyhet, framkommen ur MKB:s självförvaltning, var en ändring i skattelagstiftningen 1997. Den kallades "Lex Holma" och innebar att det blev tillåtet att sköta gården och städa trapporna mot sänkt hyra.
1994–1995 byggdes den första etappen av Potatisåkern. De nya lägenheterna var de dyraste som hade byggts i Sverige: 1 100:-/kvm.

Malmös största hyresvärd

I början av 2000-talet blev bostadsbristen verklighet igen och MKB satte upp målet att bygga 300–500 lägenheter per år. Detta mål gäller än.
Under de senaste åren har MKB bland annat uppfört spektakulära hyreshus i exklusiva Västra hamnen. De ingick i den internationella bostadsmässan Bo01 och fick stor uppmärksamhet.

MKB har också genomfört en storsatsning på studentlägenheter. 2001 köpte MKB byggnaden Rönnen, som ingick i Värnhems sjukhus.
Efter köpet förvandlades den till ett bekvämt boende för 500 studenter.
2006 fick MKB överta 300 lägenheter i det omtalade området Herrgården i Rosengård, en spännande bostadssocial utmaning för MKB.
Och utvecklingen fortsätter.

Fastighetsbestånd och kundstruktur

Med 30% av Malmös hyreslägenheter är MKB den klart största aktören på stadens bostadsmarknad. Beståndet är väl underhållet och värderat till 13,8 Mdr kr.

Bolagets fastigheter är fördelade över hela Malmö och huvuddelen är väl samlade i områden som medger en effektiv förvaltning. Sedan millennieskiftet har beståndet vuxit med 7% och flera nyproduktionsprojekt är under uppförande eller utredning.

De senaste decenniernas strategi för förvärv och försäljningar har lett till att MKB avsevärt stärkt sin ställning i A- och B-lägen, vilket i sin tur inneburit att medelhyran ökat – en trend som kommer att fortsätta.
Av MKB:s hyresintäkter kommer numera 24% från fastigheter i A-lägen och 41% från fastigheter i B-lägen, medan fastigheter i C-lägen står för 35%.

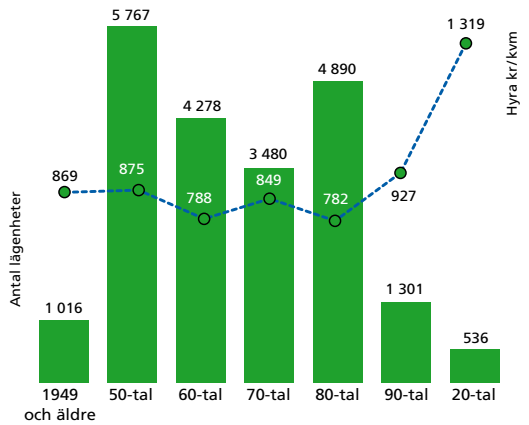
Taxeringsvärdet fördelar sig med 30% på A-lägen, 39% på B-lägen, och 31% på C-lägen.

MKB äger idag 259 fastigheter med totalt 21 282 lägenheter, varav 580 studentlägenheter och 600 seniorlägenheter. De samlade årshyrorna uppgår till 1 393 Mkr. Fastigheterna är friköpta och väl underhållna.
Under 80-talet genomfördes en omfattande upprustning av bolagets 50- och 60-talsfastigheter vilket lett till att beståndet idag har en bra åldersstruktur med en medeltidpunkt för färdigställande runt 1972.
Under 2007 kommer ett flertal större, sedan länge inplanerade underhållsåtgärder på tak och stammar att genomföras, bland annat på Mellanheden och Augustenborg.

Områdesmässigt är Malmö en starkt segregerad stad. De mest attraktiva bostäderna ligger i centrum och närmast havet, medan miljonprogramsområdena i stadens södra och sydöstra delar har lägre status. Under senare år har det dock skett en viss attitydförändring till förmån för vissa ytterområden som gynnas av de förbättrade förbindelserna över Öresund. MKB har även arbetat hårt för att genom nyproduktion och förvärv stärka Malmös östra delar, vilka gradvis är på väg att få ett högre anseende än tidigare. Tydligast blir detta på Östervärn, området där TK Development nyligen inlett arbetet med det som ska bli Entré Malmö och där MKB för tillfället håller på med att gjuta stommar till ett större bostadshus i kvarteret Svante. I samma område inleds under våren en omfattande renovering av Solstrålehus på Lundavägen.

Under juni 2006 genomfördes ett förvärv av aktiebolaget Landsfiskalen 4 659 AB vilket under årets sista månader fusionerades med MKB:s Fastighets AB (publ). I förvärvet ingick två fastigheter i Herrgården, med 297 lägenheter och ett mindre antal lokaler. Nyproduktionen resulterade i 171 färdigställda lägenheter, huvudsakligen i Bunkeflostrand, och i fastigheten Hjärpen vid den före detta Chokladfabriken. Mindre nyproduktionsprojekt, där redan bebyggda fastigheter kompletteras med ytterligare lägenheter, genomfördes på Västra Sorgenfri, Holma och Örtagård. Den samlade förvaltningsytan ökande med 2,1%, eller 33 000 kvm, till 1 599 000 kvm.

LÄGENHETERNAS ÅLDERSSTRUKTUR OCH MEDELHYROR

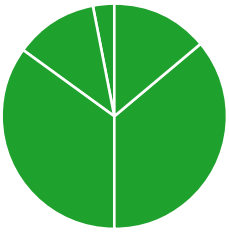


FASTIGHETSBESTÅNDET

	Yta (1000-tal kvm)	Andel	Hyra (Mkr)	Andel
Bostäder	1 442	90%	1 233	88%
Lokaler	157	10%	133	10%
Bilplatser			27	2%
Summa	**1 599**	**100%**	**1 393**	**100%**

LÄGENHETSSTORLEKAR

1rk	14%
2rk	36%
3rk	35%
4rk	12%
5rk och större	3%



LOKALER

Andelen lokaler utgör ca 10% och består uteslutande av ytor som är integrerade i bostadsbeståndet. Lokalerna är huvudsakligen uthyrda till företag med verksamheter som kompletterar boendet. Den genomsnittliga löptiden för hyreskontrakten är 2,2 år.

FASTIGHETSBESTÅNDET 2006 (förändringar sedan 2005)

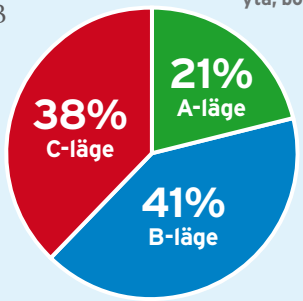
	Antal lgh	Andel	Yta (1000-tal kvm)	Andel	Hyra Mkr	Andel
A-läge	4 082 (+76)	19%	329 (+4)	21%	338 (+14)	24%
B-läge	9 647 (+71)	46%	657 (+3)	41%	573 (+19)	41%
C-läge	7 553 (+309)	35%	613 (+26)	38%	482 (+29)	35%
Summa	**21 282**	**100%**	**1 599**	**100%**	**1 393**	**100%**

Kort beskrivning av A-, B- och C-lägen

Fastigheter i A-lägen utgör 21 procent av MKB:s bestånd och står för 24 procent av bolagets hyresintäkter

Som A-läge räknas centrala Malmö, men även stadens västra delar med omtyckta bostadsområden som Mellanheden och Kronborg där MKB har en stark marknadsställning. Huvuddelen av MKB:s fastigheter i A-läge ligger i den nedre delen av segmentet, men bolaget äger även en rad nyproducerade prestigefastigheter på bästa läge.
Hit hör bl a Potatisåkern, Västra hamnen och Sjöbergska Palatset vid Drottningtorget.

Lägesfördelning (uthyrningsbar yta, bostäder och lokaler)



Långsiktigt har MKB ambitionen att ytterligare stärka sin position i A-lägen genom förvärv och nyproduktion.

MKB:s marknadsandel av hyressektorn i A-lägen är 14 procent.

Fastigheter i B-lägen utgör 41 procent av MKB:s bestånd och står för 41 procent av bolagets hyresintäkter

MKB:s fastigheter i B-läge är geografiskt väl belägna i nära anslutning till stadens direkta centrum. Här finns populära bostadsområden som Augustenborg och Persborg, men även delar av östra Malmö där MKB under senare år stärkt sin ställning genom nyproduktion och förvärv.

Genom det pågående nybyggnadsprojektet Svante, på Östervärn, räknar MKB med att kunna bidra till att öka östra Malmös attraktionskraft. Området har de senaste åren vitaliserats tack vare en betydande nyproduktion av studentlägenheter, bl a MKB Rönnen.

MKB:s marknadsandel av hyressektorn i B-lägen är 35 procent.

Fastigheter i C-lägen utgör 38 procent av MKB:s bestånd och står för 35 procent av bolagets hyresintäkter

Malmös C-lägen domineras av storskaliga miljonprogramsprojekt som Nydala, Gullviksborg, Holma och Kroksbäck, samt Rosengård som kommit att bli en symbol för denna typ av bebyggelse.

MKB:s fastigheter i dessa områden är väl underhållna och skall tjäna som förebilder för såväl privata fastighetsägare som bostadsrättsföreningar. Kundsammansättningen, med en oproportionellt stor andel bidragstagare och personer med utländsk bakgrund, ställer stora krav på en effektiv och flexibel förvaltningsorganisation.

MKB:s marknadsandel i C-lägen är 53 procent.

Sorgenfrivägen 27:
Don Quijote, 1957, Palle Pernevi

Nydalatorget:
Mytologisk strid, 1964, Bertil Gadö

Resultatstruktur

MKB:s resultat ökade under 2006 med 28 procent till 190 (148) Mkr. Det operativa kassaflödet förbättrades med 1 procent till 444 Mkr.

Årets resultaträkning kännetecknas av framförallt tre större händelser: en exceptionellt låg räntekostnad (2,3%), återtag med 33 Mkr av tidigare nedskriven fastighet (Potatisåkern 5) samt förvärv av 300 lägenheter i Herrgården som belastat resultatet med 28 Mkr.

Det operativa kassaflödet från rörelsen (resultat efter finansnetto plus avskrivningar) ökade med 2% till 344 Mkr (338).

Direktavkastningen på bokfört fastighetsvärde, exklusive räntebidrag, låg under 2006 på 7,1%. Totalavkastningen uppgick till 22% till följd av kraftig värdestegring på fastigheterna.

Räntetäckningsgraden (resultat efter finansnetto minus skatt plus avskrivningar plus räntekostnader i procent av räntekostnader) uppgick 2006 till 4,6 (4,6).

Marknad och hyresintäkter

År 2006 har kännetecknats av stor brist på hyreslägenheter. Vid slutet av året fanns 43 vakanta lägenheter (0,2%) i MKB:s bestånd, varav huvudparten redan var kontrakterade för senare inflyttning. Omsättningen på kunder var fortsatt låg, 13% (13), vilket speglar obalansen på hyresmarknaden i staden.

Den genomsnittliga bostadshyran var i januari 2007 856 kr/kvm. MKB har sedan början på 90-talet genomfört en successiv differentiering av hyrorna i beståndet med hänsyn till fastigheternas lägen och kvalitet. Sålunda ligger snitthyrorna i C-områdena kring 675-800 kr/kvm medan hus i A-läge har snitthyror kring 850-1 050 kr/kvm, beroende på värdeår. I de mest exklusiva objekten, Potatisåkern och Västra hamnen, ligger hyrorna på 1 300, respektive 1 800 kr/kvm.

Totalt sett bedöms hyrorna ligga under den marknadsmässiga jämviktsnivån; de flesta delmarknader kännetecknas av överefterfrågan. Efterfrågeöverskottet bedöms vara störst i A-lägena.

Notabelt är att kostnader för lägenhetsunderhåll, som målning, tapetsering och golvbyte, inte ingår i hyran eftersom detta bekostas av kunderna själva. Det långsiktiga värdet av lägenhetsunderhållet motsvarar runt 30-40 kr per kvadratmeter.

Under 2006 slöts en tvåårig överenskommelse om hyror för perioden 2006 – 2007. Denna innebar att hyran var oförändrad under 2006, dock utbetalades i april en engångsrabatt på hyran motsvarande 10% av en månadshyra. Från 1 januari 2007 höjs hyrorna med 1,25% samtidigt som basutbudet för kabel-TV reduceras och systemet med kvarboenderabatter avvecklas.

Under 2006 fortsatte bruksvärdesöversynen i beståndet. De nya hyrorna tas ut av nyinflyttade kunder (inflyttningshyror) medan sittande kunder får den nya hyran först efter en längre infasningsperiod. Vid årsskiftet hade ca 8 800 lägenheter värderats enligt det nya systemet. Under de kommande åren fortsätter översynen av bruksvärdeshyrorna för övriga beståndet. Syftet med översynen är att få en bättre anpassning av hyressättningen med hänsyn till attraktivitet och efterfrågan för att därigenom understödja hyresmarknadens funktionssätt.

LOKALER ÅRSHYROR OCH YTOR 2007-01-01

	Årshyra		Uthyrningsbara ytor	
	Mkr	Andel %	1000 m²	Andel %
Kontor	31	23	33	21
Butiker	34	26	38	24
Kommunal service	51	39	46	29
Övriga	17	13	40	26
Summa	**133**	**100**	**157**	**100**

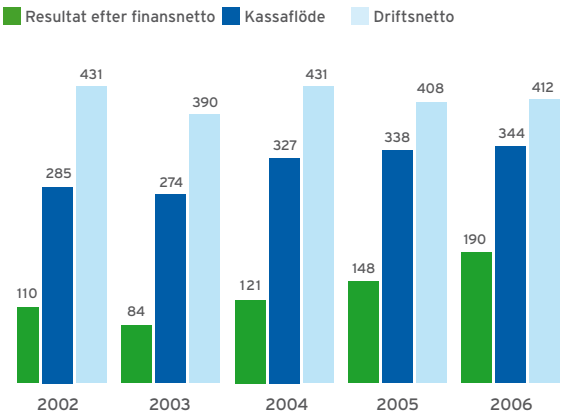
LOKALHYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER

	Årshyra Mkr	Andel
2007	28	21
2008	41	31
2009	25	19
2010	17	13
2011 och senare	21	16
Summa	**133**	**100**

Driftskostnader

MKB:s driftskostnad (exklusive underhåll och fastighetsskatt) uppgick 2006 till 392 kr/kvm. Kostnaden har under flera år legat i samma härad som snittet för

RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESUTVECKLING (Mkr)



kommunägda företag, men varit högre än i andra bostadsbolag. Kostnadsnivån ska dock ses i relation till MKB:s speciella kundstruktur med en hög andel socialt utsatta barnfamiljer i miljonprogramsområden och hög boendetäthet. Dessutom ingår kostnader för central administration, affärsutveckling och kabel-TV i bolagets driftskostnader.

DRIFTSKOSTNADER kr/kvm

	2005	2006
Reparationer/skador	43	41
Skötsel, inre och yttre	71	75
Renhållning	19	18
Vatten	29	29
El	23	30
Administration	86	83
Ersättning till Hyresgästföreningen	4	4
Övriga driftskostnader	11	9
Värme	96	89
Kabel-TV, bredband	13	14
Summa	**395**	**392**

Underhållskostnader

Kostnader för underhåll har under flera år varierat inom intervallet 100-160 kr/kvm. Under 2006 uppgick underhållet till 152 kr/kvm. I underhållet ingår inte reparationer, vilka redovisas som driftskostnader. Sådant lägenhetsunderhåll och tillval som kunderna beställer av MKB, och betalar genom tillägg på hyran, har ökat kraftigt under senare år och uppgick till ca 56 Mkr (35 kr/kvm) 2006.

Beståndets fastigheter är i mycket gott skick.
Ett betydande underhållsprogram har genomförts under de senaste 10-15 åren, omfattande såväl genomgripande ombyggnader som konventionella insatser.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgick 2006 till 38 Mkr (24 kr/kvm). Bolagets ”latenta fastighetskatt” är förhållandevis mycket låg. Denna definieras som den återstående skattereduktion som lämnas på fastigheter med värdeår 1996 och yngre.

Monbijougatan 6-8: Grävlingstrappan, 1993, Ernst Billgren

Sörbäcksgatan 10: Hylliemöllan, 1968, Barbro och Holger Bäckström

Denna reduktion uppgår till 2,4 Mkr (2 kr/kvm) och bortfaller successivt t o m år 2015.

Räntebidrag

För år 2006 uppgick bidragen till 10 Mkr (6 kr/kvm).

Skattesituation

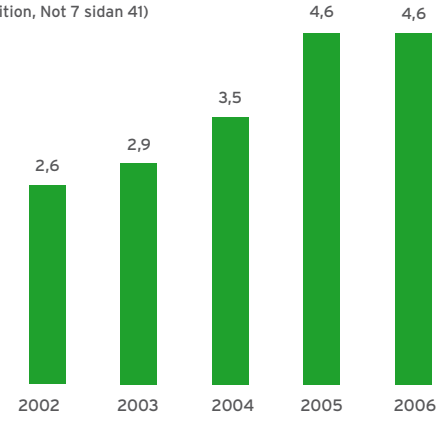
Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på fastigheterna och skattemässigt värde uppgick vid utgången av 2006 till 1 037 Mkr. MKB har inga obeskattade reserver.

DRIFTNETTORISKER

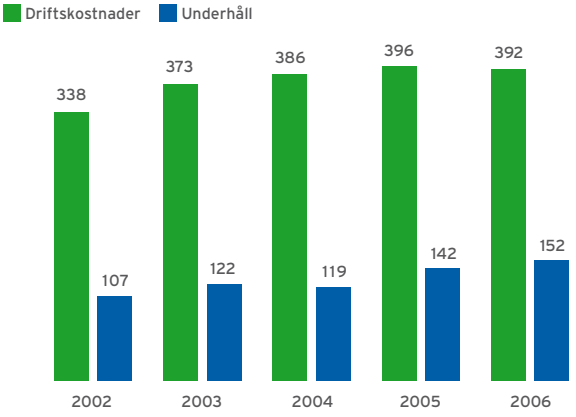
Hyresändring bostäder	+/- 1 %	12 Mkr
Hyresändring lokaler	+/- 2 %	3 Mkr
Drift- och underhållskostnader	+/- 1 %	9 Mkr
Uppräkning taxeringvärde	+/- 10 %	3 Mkr
Fastighetsskattesats	+/- 0,1%	11 Mkr

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

(se definition, Not 7 sidan 41)



DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER kr/kvm



Finansiering och finansiella risker

MKB arbetar med kort räntebindning och enkel finansstruktur. Samtliga lån är kortfristiga men omgärdas av räntetak och kreditlöften för att möta ränte- och finansieringsrisker. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 1,0 år. Medelräntesatsen var vid samma tidpunkt 3,5% inklusive premier för räntetak.

Räntekostnader

Den sedan många år konsekvent tillämpade kortränte-strategin har gjort att MKB haft väsentligt lägre kostnader än de flesta företagen i branschen. Under 2006 uppgick den genomsnittliga räntekostnaden till 2,3% (2,4).

RÄNTEKOSTNADER vid alternativ ränteutveckling Mkr*

Marknadsränta	2007	2008	2009	2010	2011
2,0%	81	76	66	67	68
3,0%	110	107	99	100	101
4,0%	128	130	132	133	134
5,0%	141	153	166	167	168

*Ränta på låneskuld 2006-12-31 (3 333 Mkr)

Låneportföljen

Den totala låneportföljen på 3,3 Mdr är fördelad på sju lån hos fem kreditgivare samt certifikatprogram. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive derivatpositioner, uppgick vid årsskiftet till 1,0 år (1,4). Medelräntesatsen var vid årsskiftet 2006/2007 3,1% (3,5 inkl periodiserade premier för räntetak). För att minska finansieringsrisken har bolaget tillförsäkrat sig fleråriga kreditlöften. Med beaktande av dessa kreditlöften, som är av optionskaraktär, uppgick den genomsnittliga medellöptiden för lånen till 3,8 år.

Derivatpositionerna vid årsskiftet bestod av sju avtal om räntetak om sammanlagt 2 600 Mkr med längsta löptid till december 2008.

Räntetaken varierar mellan 2,5 – 3,6% och har en medellöptid på 1,3 år (2,2). Räntetaken redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendationer till marknadsvärdet på bokslutsdagen. Marknadsvärdet för räntetaken uppgick vid utgången av 2006 till 24 Mkr motsvarande 0,7% av låneskulden.

LÅNEPORTFÖLJ 2006-12-31

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel	Ränta
Certifikatprogram	1 500	997	29%	2,9%
Banklån mot kommunal borgen	-	1 742	56%	3,0%
Banklån mot pantbrev	-	594	15%	3,4%
Bindande kreditlöften*	4 890	-	-	-
Totalt		**3 333**	**100%**	**3,1%**

*varav nya krediter 2 597

Malmö stad har utställt en ramborgen för MKB upp till 2,1 Mdr motsvarande 64% av lånestocken. Ramborgen var vid årsskiftet utnyttjad med 1,7 Mdr.

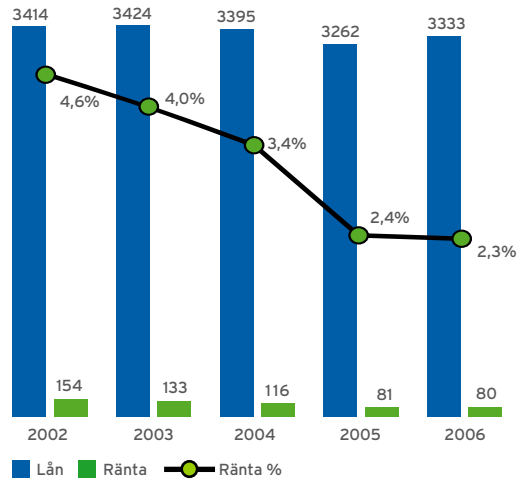
Resten av lånestocken, 1,6 Mdr, är säkerställd mot pantbrev (0,6) och, vad beträffar certifikatprogrammet (1,0), negativklausul. Borgenssäkerhet användes så länge denna innebär lägsta totalkostnad för kommun-koncernen. MKB betalar ingen årlig avgift för borgen.
I syfte att få hög flexibilitet har merparten av lånen arrangerats så att borgen kan utbytas mot pantbrev och vice versa om detta skulle befinnas mer ändamålsenligt. MKB har uttagna pantbrev på 2 089 Mkr varav 656 Mkr är pantsatta.

MKB har högt kreditvärderingsbetyg från Standard & Poor´s; A+ för långfristig internationell upplåning, A1 för kortfristig internationell upplåning och K1 för kortsiktig inhemsk upplåning. Företaget har ett certifikatprogram på 1 500 Mkr som vid årsskiftet var utnyttjat med 997 Mkr.

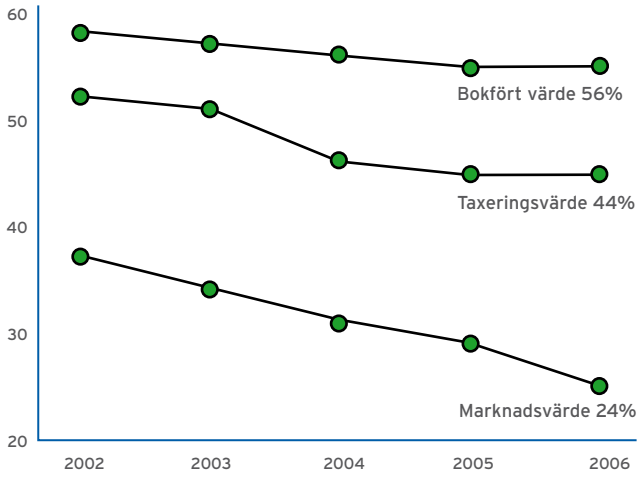
Belåningsgrad

Lånen per 2006-12-31 utgör 24% av fastigheternas marknadsvärde.

LÅNESKULD OCH RÄNTA



BELÅNINGSGRAD



Lorensborgsgatan 4:
Engelsk bulldogg, 1959, Edvin Öhrström

Gymnasistgatan 4-6:
Monumentalhuvuden, 1965, Alf Olsson

Finanspolicy

MKB är i sin verksamhet exponerad för ett antal finansiella risker, som ränterisk, finansieringsrisk och kreditrisk. Ramarna för den finansiella riskhanteringen fastställs av MKB:s styrelse i en finanspolicy, vilken omprövas minst en gång per år. Policyn ryms inom ramarna för Malmö stads finanspolicy.

Ränterisk

Ränterisk är risken att förändringar av marknadsräntorna påverkar MKB:s upplåningskostnad.

För att hantera och begränsa ränteriskerna arbetar MKB med en riskmodell där samtliga finansiella positioner marknadsvärderas och kvantifieras utifrån en normportfölj.

Normportföljen innebär en jämn räntebindningsstruktur från en dag upp till fyra år, och det är vid avvikelser från denna norm som ränterisken kvantifieras.

För att kunna kvantifiera ränterisken görs historiska analyser för att utreda hur stor den mest sannolika ränteförändringen blir på olika löptider (VAR-analys).

Utifrån dessa parametrar har styrelsen givit ett riskmandat på 20 Mkr, d v s om de sannolika ränteförändringarna inträffar får värdeförändringen inte överstiga 20 Mkr.

Per 2006-12-31 var riskutnyttjandet 13,3 Mkr (11,6).

Finansieringsrisk

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

MKB:s policy för att begränsa denna risk är att låneförfallen skall vara jämt fördelade över tiden, samt att den genomsnittliga kapitalbindningen på räntebärande skulder skall överstiga tre år. Dessutom skall MKB ha likvida medel och/eller bekräftade kreditlöften uppgående till minst 10% av den totala låneskulden.

Per 2006-12-31 var den återstående kapitalbindningen i MKB:s låneportfölj 3,8 år och summa likvida medel och bekräftade kreditlöften uppgick till 4 930 Mkr varav 2 600 Mkr i nya krediter. Av kreditlöftena var 1 879 Mkr omedelbart tillgängliga.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att en motpart inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot MKB.

Denna risk uppstår dels vid placering av likvida medel, dels som motpartsrisk vid ingångna derivatavtal.

För att minimera denna risk har MKB:s styrelse beslutat om ett begränsat antal godkända motparter och limiter.

Utsikter 2007

Med beaktande av pågående och planerade investeringar beräknas låneskulden öka med högst 150 Mkr under 2007. MKB avser fortsätta att arbeta med enkel struktur och kort räntebindning.

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESTOCK 2006-12-31

	Ränteförfall exkl räntetak			Ränteförfall inkl räntetak		Låneförfall		Låneförfall inkl kreditlöften	
	Mkr	Räntesats	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Andel
2007	3 238	3,0%	97%	1 538	46%	3 238	97%	133	4%
2008	95	5,5%	3%	1 795	54%	95	3%		
2009								1 200	36%
2010									
2011								2 000	60%
Summa	3 333		100%	3 333	100%	3 333	100%	3 333	100%
Medelränta		3,1%		3,5%					
Medellöptid			0,1 år		1,0 år		0,1 år		3,8 år

Fastigheternas värde

Värdet på MKB:s fastigheter ökade under 2006 med 18,4% (2,8) till 13 811 Mkr (11 314). Direktavkastningen var 3,7% (3,8) och total-avkastningen uppgick därmed till 22,1% (6,6).

MKB:s fastigheter är bokförda till 5 907 Mkr (5 624) motsvarande 3 695 kr/kvm (3 592).
Fastigheternas marknadsvärde bedöms av MKB till 13 811 Mkr – 8 640 kr/kvm – vid värdetidpunkt januari 2007. Till grund för värderingen ligger en intern värdering av samtliga fastigheter som haft följande syften:

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

Värderingsmetod

Värderingen, som följer Svenskt Fastighetsindex (SFI) riktlinjer, har gjorts med hjälp av en kassaflödeskalkyl där framtida driftnetton, räntebidrag och större under-hållsbehov samt restvärdet vid kalkylperiodens slut bedömts för varje enskild fastighet. För kalkylering har analysverktyget *www.datscha.com* använts. De antag-anden som gjorts kring drifts- och underhållsnivåer samt avkastningskrav har validerats av auktoriserade fastighetsvärderare på NAI Svefa.

Värderingen baseras på hyresnivån i januari 2007. I känslighetsanalysen (se sidan 40) belyses vilken effekt olika hyresökningar har på värderingen.

Samtliga fastigheter har kategoriserats utifrån läge, skick och ålder. Drifts- och underhållskostnaderna har därefter bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation om avkastningskrav och drifts- och underhållskostnader. I kalkylen har större renoveringsbehov tagits med där det bedömts som nödvändigt för att upprätthålla fastighetens skick och standard. Drifts- och underhållskostnaderna ligger i intervallet 240-394 kr/kvm med ett medelvärde på 355 kr/kvm.

Direktavkastningen har justerats för objektsrelaterad risk där det bedömts som nödvändigt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostäder ligger på 5,4% (6,2). Tabellen överst i nästa spalt visar i sammandrag direkt-avkastning i olika delar av staden.

Räntebidragen antas avta med 20% per år, så att den sista utbetalningen beräknas ske 2011.

REFERENSTABELL DIREKTAVKASTNING

OMRÅDE	2006	2005
Augustenborg	5,50%	6,00%
Bellevuegården	5,00%	5,75%
Fridhem	3,50%	4,00%
Holma	6,00%	7,00%
Lorensborg	5,00%	5,75%
Mellanheden	4,50%	5,75%
Rörsjöstaden	4,00%	5,75%
Sorgenfri	5,50%	5,75%
Törnrosen	6,00%	7,00%
Västra hamnen	4,25%	4,50%

Samtliga indata i värderingsmodellen framgår av bifogad tabell.

INDATA KASSAFLÖDESKALKYL

Värdetidpunkt	jan-07
Kalkylperiod	10 år
Inflation	2%
Hyresutveckling per år	2%
Driftskostnad, medel	355 kr/kvm
Driftskostnadsutveckling	2%
Vakansgrad bostäder	0,3%
Vakansgrad lokaler	0-10%
Kalkylränta	5,0-8,75%
Direktavkastningskrav (bostäder)	3-6,75% (medel 5,38)

Bedömt marknadsvärde

Med utgångspunkt i ovanstående tabell har marknads-värdet på MKB:s fastighetsbestånd vid värderings-tidpunkten januari 2007 bedöms till 13 811 Mkr. Det bedömda marknadsvärdet i januari 2006 var 11 314 Mkr. Efter justering för nytillkomna fastigheter, vars värde uppgick till 421 Mkr, samt en såld fastighet (Öknen 6) vars bedömda marknadsvärde uppgick till 4 Mkr vid värderingen i januari 2006, uppgår värdeförändringen under året till 18,4%.

Område	Marknadsvärde Kkr	Ytandel	Andel av värde	Avkast. krav	Kr/kvm
A	4 637	21%	34%	4,2%	14 106
B	5 521	41%	40%	5,8%	8 410
C	3 653	38%	26%	6,3%	5 956
Summa	**13 811**	**100%**	**100%**	**5,38%**	**8 640**

Känslighetsanalys

En känslighetsanalys har gjorts för att belysa vad olika värdepåverkande faktorer har för effekt på marknads-värdet. Resultatet av analysen framgår av tabellen nedan.

	Känslighet	Justerat värde Mdr	Förändring %
Marknadsvärde		13,8	
Driftskostnader (momentan)	1%	13,7	-1%
Hyresökning (momentan)	1%	14,1	2%
Hyresökning (momentan)	3%	14,6	5%
Direktavkastning minskning	0,5%	15,2	10%
Direktavkastning minskning	1%	17,0	23%

Fastigheternas totalavkastning

Totalavkastningen för fastighetsbeståndet, d v s direktavkastningen plus årets värdeförändring, uppgick till 22,1% (6,6).

Direktavkastningen uttrycks enligt SFI:s definition som det verkliga redovisade driftnettot inklusive erhållna räntebidrag ställd i relation till fastighetens genomsnittliga värde under året (marknadsvärdet vid årets början med tillägg för hälften av årets investeringar och hälften av årets driftnetto). Den erhållna direktavkastningen blev 3,7% (3,8) vilket tillsammans med värdeförändringen 18,4% (2,8) gav en totalavkastning för beståndet på 22,1% (6,6).

Redovisad och justerad soliditet

ÖVERVÄRDE

Det sammanlagda värdet av de färdigställda fastigheterna uppgick vid årsskiftet till 13 811 Mkr vilket motsvarade 8 640 kr/kvm. Med utgångspunkt från marknadsvärdet beräknas fastigheternas övervärde till 7 904 Mkr vilket är en ökning med 39% från föregående år.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet uppgick vid årsskiftet till 7 489 Mkr eller 4 685 kr/kvm. Det totala taxeringsvärdet uppgick 54% av det bedömda marknadsvärdet.

Mkr	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	2 394	4 430	6 824
Lokaler	137	528	665
Summa	**2 531**	**4 958**	**7 489**

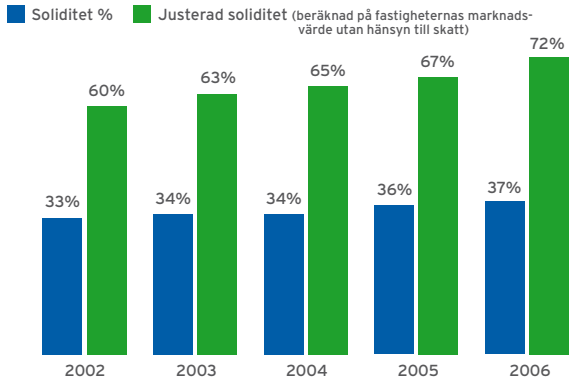
JUSTERAD SOLIDITET

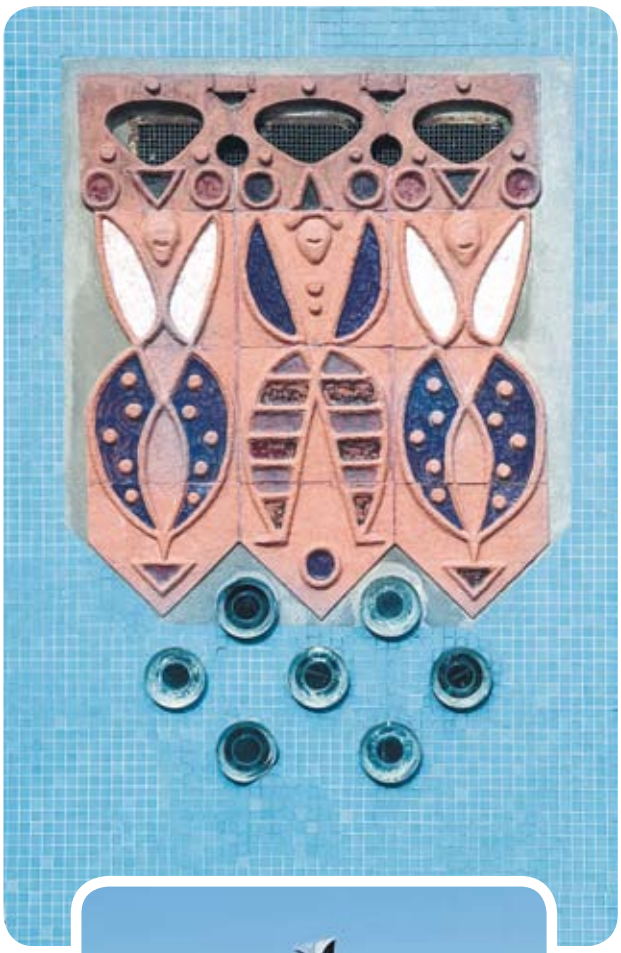
Bolagets redovisade egna kapital uppgår till 2 293 Mkr och soliditeten till 37%. Med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, 7 904 Mkr, kan den justerade soliditeten, utan justering för skatteeffekter, beräknas till 72%. De olika värdebegreppen sammanfattas nedan.

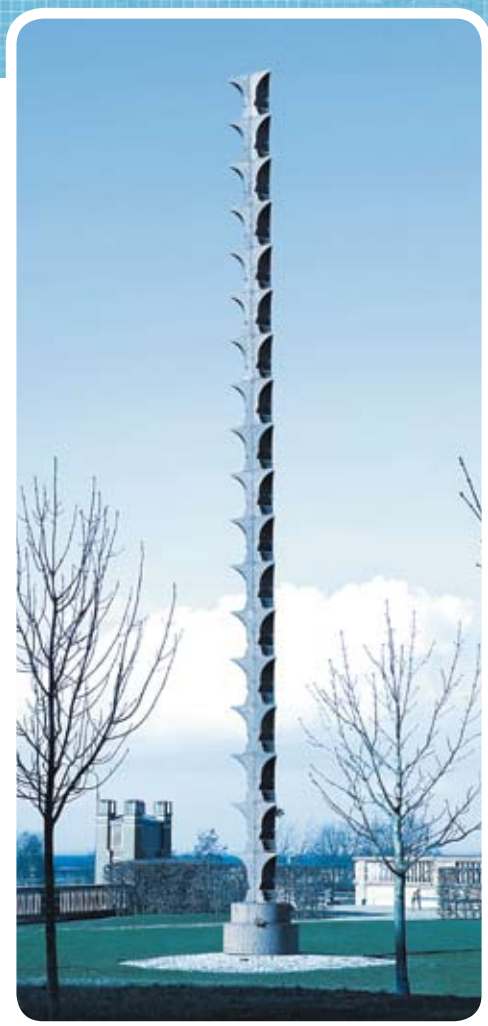
REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET

	Fastighets-värde Mkr	Fastighets-värde kr/kvm	Eget kapital	Soliditet %
Enligt bokföringen 2006-12-31	5 907	3 695	2 293	37%
Enligt marknadsvärden	13 811	8 640	10 201	72%

REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET

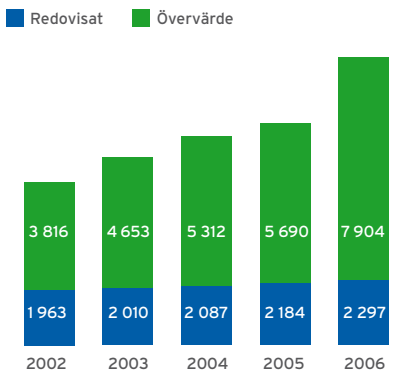




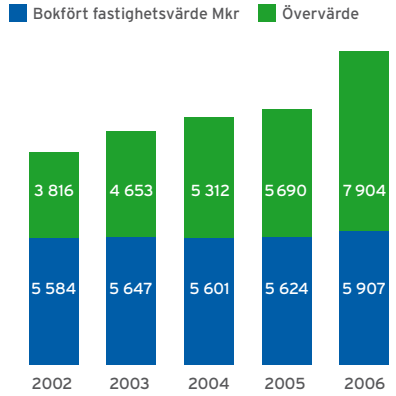


Kronborgsvägen 7: Keramikfigurer, 1955, Thure Thörn (översta bilden)
Köpenhamnsvägen 105: Utan titel, 2001, Sivert Lindblom

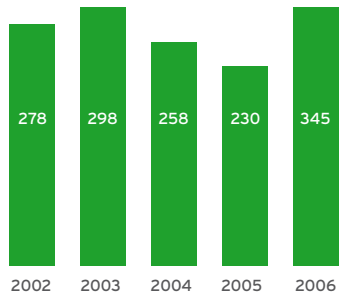
JUSTERAT EGET KAPITAL (Mkr)



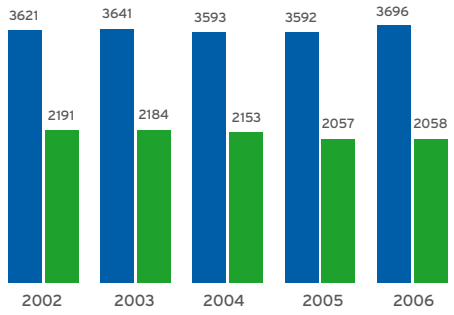
FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDEN
uppdelade på bokfört resp övervärde (Mkr)



INVESTERINGAR (Mkr)



BOKFÖRT FASTIGHETSVÄRDE
RESP NETTOSKULDSÄTTNING (kr/kvm)



Känslighetsanalys

Nedan redovisas effekterna av vissa väsentliga faktorer avseende driftnetto, räntor och fastighetsvärde. Beräkningarna baseras på momentan förändring.

DRIFTNETTORISKER

Hyresändring bostäder	+/- 1%	12 Mkr
Hyresändring lokaler	+/- 2%	3 Mkr
Drifts- och underhållskostnader	+/- 1%	9 Mkr
Uppräkning taxeringvärde	+/- 10%	3 Mkr
Fastighetsskattesats	+/- 0,1%	11 Mkr

RÄNTERISKER

Räntekostnader vid alternativ ränteutveckling Mkr*

Marknadsränta	2007	2008	2009	2010	2011
2,0%	81	76	66	67	68
3,0%	110	107	99	100	101
4,0%	128	130	132	133	134
5,0%	141	153	166	167	168

*Ränta på låneskuld 2006-12-31 (3 333 Mkr)

FASTIGHETSVÄRDE,
känslighet mot bedömt marknadsvärde

	Känslighet	Justerat värde Mdr	Förändring %
Marknadsvärde		13,8	
Driftskostnader (momentan)	1%	13,7	-1 %
Hyresökning (momentan)	1%	14,1	2%
Hyresökning (momentan)	3%	14,6	5%
Direktavkastning minskning	0,5%	15,2	10%
Direktavkastning minskning	1%	17,0	23%

Räkenskapssammandrag

RESULTATRÄKNING	2002	2003	2004	2005	2006
Nettoomsättning	1 161	1 189	1 251	1 286	1 319
Fastighetskostnader och centraladministration	-731	-800	-820	-878	-907
Bruttoresultat före avskrivningar	431	390	431	408	412
Avskrivningar	-175	-190	-206	-197	-188
Återföring och nedskrivning fastigheter				7	33
Finansnetto	-152	-123	-104	-80	-78
Resultat före räntebidrag	105	76	121	139	180
Räntebidrag	6	8	8	9	10
Resultat efter finansiella poster	**110**	**84**	**129**	**148**	**190**

BALANSRÄKNING	2002	2003	2004	2005	2006
Anläggningstillgångar	5 814	5 921	5 966	5 930	6 119
Omsättningstillgångar exkl likvida tillgångar	84	46	61	47	80
Likvida medel	36	36	39	42	42
Summa tillgångar	**5 933**	**6 003**	**6 065**	**6 019**	**6 240**
Eget kapital	1 963	2 010	2 087	2 184	2 293
Avsättningar	332	332	326	264	300
Lån	3 414	3 424	3 395	3 262	3 333
Kortfristiga skulder exkl lån	224	237	258	309	314
Summa skulder och eget kapital	**5 933**	**6 003**	**6 065**	**6 019**	**6 240**

Nyckeltal

		2002	2003	2004	2005	2006
FÖR LÖNSAMHET						
1	Direktavkastning på bokfört värde, %	7,7	6,9	7,7	7,3	7,1
2	Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	5,0	3,9	4,2	4,2	4,7
3	Räntabilitet på eget kapital, %	5,7	4,2	5,9	6,9	8,59
4	Totalavkastning enligt SFI	6,8	9,2	10,1	6,6	22,1
FÖR RISKBEDÖMNING						
5	Vakansgrad bostäder, %	0,6	0,6	0,5	0,7	0,5
6	Flyttningsfrekvens bostäder, %	12,1	11,6	11,1	12,5	13,2
7	Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,9	3,5	4,6	4,6
8	Räntebidragsexponering, % av hyror	0,5	0,7	0,7	0,7	0,8
FÖR KAPITAL OCH FINANSIERING						
9	Redovisad soliditet, %	33,1	33,5	34,4	36,3	36,7
10	Bokfört fastighetsvärde, kr/m²	3 621	3 641	3 593	3 592	3 696
11	Nettoskuldsättning, kr/m²	2 191	2 184	2 153	2 057	2 059
12	Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,6	1,5	1,4
13	Investeringar, Mkr	278	298	258	230	345
14	Bruttokassaflöde före investeringar, Mkr	285	274	327	338	344
15	Genomsnittlig skuldränta kalenderåret, %	4,6	4,0	3,4	2,4	2,3
16	Genomsnittlig skuldränta 31 dec, %	4,4	3,4	2,8	2,2	3,5
FÖR OPERATIVT RESULTAT						
17	Driftnetto, kr/m2	279	251	277	261	258
18	Hyra bostäder, kr/m2	760	773	793	816	830
19	Driftskostnader, kr/m2	338	373	386	396	392
20	Underhållskostnader, kr/m2	107	122	119	142	152
21	Total drifts- och underhållskostnad inkl fastighetsskatt, kr/m²	471	512	526	562	568
22	Medelantal anställda	236	218	215	214	227

DEFINITIONER

1 Resultat före avskrivning med återläggning av fastighetsförsäljningar (driftnetto) i procent av bokfört värde på färdigställda fastigheter
2 Resultat efter finansnetto plus räntekostnader minus räntebidrag i procent av under året genomsnittligt eget och räntebärande kapital
3 Resultat efter finansnetto i procent av genomsnittligt eget kapital
4 Direktavkastning plus värdeförändring av fastighetsbeståndet enligt definition av Svenskt Fastighetsindex (SFI)
5 Bruksvärdeshyra för vakanta lägenheter i procent av bruttohyror (årsmedel)
6 Antal avflyttningar under året i procent av totalantalet lägenheter
7 Resultat efter finansnetto plus avskrivningar minus skatt plus räntekostnader i procent av räntekostnader
8 Räntebidrag i procent av nettohyror för bostäder
9 Redovisat eget kapital inkl obeskattade reserver efter avdrag för latent skatt i procent av balansomslutning
10 Färdigställda fastigheters bokförda värde delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler
11 Lån minus räntebärande tillgångar delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler
12 Nettoskuldsättning (lån minus räntebärande tillgångar) delat med redovisat eget kapital
14 Resultat efter finansnetto med återläggning av avskrivningar och upp-nedskrivningar av fastigheter
16 Inkl periodiserade kostnader för cappremier (för 2006 0,5%)
17 Resultat före avskrivningar minus centraladministration delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler
18 Bruttohyror inkl vakanta lägenheter (årsmedel)
19 Driftkostnader (exkl fastighetsskatt och planerat underhåll) delat med uthyrningsbar area
22 Antal arbetade timmar omräknade till helårsverken

Förvaltningsberättelse 2006

Styrelsen och verkställande direktören för MKB Fastighets AB (publ) (org nr 556049-1432) avger härmed årsredovisning för verksamheten 2006. MKB har Malmö stad som enda aktieägare. Företaget är anslutet till Fastigo Arbetsgivareorganisation samt SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag).

MKB Fastighets AB (MKB) är moderbolag i koncernen. Förutom MKB omfattade koncernen under redovisningsåret MKB Net AB (org nr 556139-3629) som bedriver verksamheter knutna till koncernens bredbandsnät.

KONCERNEN

Fastighetsbeståndet

Koncernens uthyrningsbara yta ökade under året med 33 000 kvm eller 2,1% till 1 599 000 kvm (1 566 000). Antalet lägenheter ökade till 21 282 (20 826).
Av ökningen avses ca 300 lägenheter i Herrgården som förvärvades under året. Ca 10% av den totala ytan utgörs av lokaler.

Förvärv av 300 lägenheter i Herrgården

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2006-04-27 förvärvade MKB i juni 2006 aktierna i Landsfiskalen 4659 AB av kommunen. Detta bolag (”Landsfiskalen”) innehöll tomträtterna Landsfiskalen 1 och 2 som har ca 300 lägenheter och en uthyrningsbar yta på närmare 24 000 kvm. Tomträtterna är belägna i området Herrgården i Rosengård. Kommunen hade i sin tur förvärvat Landsfiskalen genom att utnyttja den kommunala förköpsrätten och därefter direkt transporterat förvärvet till MKB. Kommunfullmäktiges motiv till förvärvet var att säkerställa en positiv utveckling för området eftersom detta var starkt nerslitet och problemtyngt i flera avseenden. Kommunfullmäktige har uppdragit åt MKB att genomföra förnyelsen av området. Det underliggande priset för fastigheterna uppgick till 123 Mkr.

MKB har inte själv medverkat i förvärvet, vare sig i valet av objekt eller vid prissättningen.

Efter förvärvet av aktierna har Landsfiskalen 4659 AB fusionerats med MKB Fastighets AB. I MKB:s räkenskaper för 2006 har Landsfiskalen konsoliderats från årets början.

Förvärvet av Landsfiskalen har belastat årets resultat med 28 Mkr varav 16 Mkr avser reservering för eftersatt underhåll.

Marknad

Efterfrågan på hyresbostäder har varit fortsatt mycket hög under året. Så gott som alla delmarknader kännetecknades av brist. Antalet ej uthyrda lägenheter vid årsskiftet uppgick till 43 st eller 0,2% av beståndet (76 respektive 0,4) varav övervägande delen var kontrakterade för senare inflyttning. Omsättningen på kunder uppgick till 13,3% (12,5) vilket reflekterar obalansen på bostadsmarknaden i staden. Bredbandsnätet utvecklades mycket positivt och anslutningsgraden vid slutet av året uppgick till 50% (42).

Rörelseresultat

Resultatet efter finansnetto uppgick till 190 Mkr (148). Driftnettot (rörelseresultat plus avskrivningar) ökade med 1% till 412 Mkr (408).

I början på året tecknades en överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyror för perioden 2006 - 2007. För 2006 lämnades hyrorna oförändrade, däremot betalades en engångsrabatt till kunderna i april motsvarande 10% av en månadshyra. De totala hyresintäkterna ökade med 2,1% eller 27 Mkr till 1 283 Mkr (1 256).
Av ökningen kan 31 Mkr hänföras till nya fastigheter medan engångsrabatten minskade intäkterna med 9 Mkr.

De totala driftkostnaderna (exklusive underhåll) ökade med 7 Mkr till 626 Mkr (619) vilket motsvarade 392 kr/kvm eller en minskning med 1%.

Underhållskostnaderna ökade till 243 Mkr (222), vilket motsvarade 152 kr/kvm (142) – en ökning med 7% jämfört med föregående år. En stor del av underhållet är hänförlig till sådant lägenhetsunderhåll och tillval som beställs av kunderna och som förräntas genom tillägg på hyran. En annan betydande post avser energibesparande åtgärder.

Fastighetsskattesatsen var oförändrad under året, 0,5% (0,5).

De totala avskrivningarna minskade med 4% eller 9 Mkr till 188 Mkr (197) varav 149 Mkr (142) avsåg fastigheter och 31 Mkr (50) bredbandsnätet. Fastigheterna skrivs av med 2% på anskaffningskostnaden (bokförd anskaffningskostnad justerad för upp- och nedskrivningar) och bredbandsnätet med 20%.

Under året har 33 Mkr återförts avseende tidigare nedskrivning av fastigheten Potatisåkern 5. Genom återföringen har hela nedskrivningen, som gjordes år 2000, återtagits.

Räntekostnaderna (oräknat räntebidrag) minskade till 80 Mkr (82). Minskningen beror på lägre marknadsräntor. Den genomsnittliga räntekostnaden uppgick till 2,3% (2,4).

Räntebidrag från staten uppgick till 10 Mkr (9).

Kassaflöde

Det operativa kassaflödet från rörelsen (resultat efter finansnetto plus avskrivningar) ökade med 2% till 344 Mkr (338).

Investeringar

De totala investeringarna uppgick under året till 345 Mkr (230). Av investeringarna avsåg 123 Mkr förvärv, 146 Mkr (195) nybyggnad samt 34 Mkr (26) ombyggnad och förbättringar.

MKB förvärvade under året, enligt beslut av kommunfullmäktige, aktierna i Landsfiskalen 4659 AB som innehöll tomträtterna till Landsfiskalen 1 och 2 med ca 300 lägenheter. Det underliggande priset på fastigheterna uppgick till 123 Mkr. Bolaget har under året fusionerats med MKB Fastighets AB.

Totalt färdigställdes 171 (78) nya lägenheter varav 83 i kvarteret Hjärpen (Möllevången), 61 i kvarteret Haga i Bunkeflostrand, 14 lägenheter i kvarteret Boken (Rörsjöstaden), 6 lägenheter i Rosengård samt 7 lägenheter i Holma. De tre sistnämnda projekten avser tillbyggnad respektive ombyggnad.

Vid årsskiftet pågick nybyggnad av totalt 302 lägenheter varav 228 lägenheter i kvarteret Svante vid Värnhemstorget och 74 lägenheter i kvarteret Ankarspelet i Västra hamnen.

Styrelsens mål är att bygga 300 - 500 lägenheter per år har inte kunnat uppfyllas under året på grund av utdragna planprocesser.

Likviditet och soliditet

Det synliga egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 2 293 Mkr (2 184) vilket innebar en soliditet på 37% (36).

De färdigställda fastigheterna var vid årsskiftet bokförda till 5 907 Mkr (5 624) vilket motsvarar i genomsnitt 3 695 kr/kvm (3 592).

Den finansiella nettoskulden (lån minus likvida medel) ökade med 71 Mkr till 3 291 Mkr eller 2 059 kr/kvm. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 42 Mkr (43). Vid årsskiftet uppgick summan av lyftbara nya krediter till 1 879 Mkr. På balansdagen uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 3,5% (2,2) medan den genomsnittliga räntelöptiden var 1,0 år (1,4).

Finanspolicy

Styrelsen fastställer minst en gång per år – senast i december 2006 – en finanspolicy som reglerar gränserna för risker avseende räntor, finansiering, motparter samt kontrollsystem.

Fastigheternas verkliga värden

Marknadsvärdet på fastigheterna har av MKB beräknats till 13 811 Mkr (11 314) vid värdetidpunkt januari 2007. Värderingen, som följer Svenskt Fastighetsindex (SFI) riktlinjer, har gjorts med hjälp av en kassaflödeskalkyl där framtida driftnetton, räntebidrag och större underhållsbehov samt restvärdet vid kalkylperiodens slut bedömts för varje enskild fastighet. För hämtning av generell marknadsinformation och kalkylering har analysverktyget *www.datscha.com* använts.

Marknadsvärderingen har föranlett återföring med 33 Mkr avseende tidigare nedskrivning av Potatisåkern 5.

MODERBOLAGET

Resultatet efter finansnetto för moderbolaget uppgick till 207 Mkr (185). Det egna kapitalet ökade till 2 293 Mkr (2 184) medan den redovisade soliditeten uppgick till 37% (36).

UTSIKTER 2007 FÖR KONCERNEN

Resultatet efter finansnetto bedöms uppgå till runt 130 – 140 Mkr och kassaflödet (resultat efter finansiella poster plus avskrivningar) beräknas till runt 310 - 320 Mkr. Bakom bedömningen ligger följande:

Enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen höjs bostadshyrorna med 1,25% 1 januari 2007.
Vidare har antagits att förfallande krediter kan refinansieras till i genomsnitt 3,5% ränta. Vidare beräknas underhållsinsatserna öka med ca 20% till 280 - 290 Mkr (180 kr/kvm).

Investeringarna under år 2007 beräknas uppgå till ca 550 Mkr oräknat eventuella fastighetsförvärv.
De pågående byggnationerna, däribland 228 lägenheter i kvarteret Svante vid Värnhemstorget och 74 lägenheter i kvarteret Ankarspelet i Västra hamnen, beräknas bli färdigställda under 2008. Därutöver planeras ca 350 lägenheter komma igång under 2007 varav 160 lägenheter i Hammars park (Limhamn), 140 lägenheter i Västra hamnen samt 38 lägenheter för äldre i kvarteret Lien (Lorensborg).

Resultaträkningar

		KONCERNEN				MODERBOLAGET			
		2006 Mkr		2005 Mkr		2006 Mkr		2005 Mkr	
Nettoomsättning									
Hyresintäkter	**Not 1**	1 282,7		1 255,9		1 282,7		1 255,9	
Övriga intäkter	**Not 2**	36,6	1 319,3	30,0	1 285,9	17,9	1 300,6	12,5	1 268,4
Fastighetskostnader exkl avskrivningar									
Driftkostnader	**Not 3,4,5**	-601,1		-595,3		-595,7		-591,2	
Underhåll	**Not 6**	-243,4		-221,9		-243,4		-221,9	
Fastighetsskatt		-38,2	-882,7	-37,1	-854,3	-38,2	-877,3	-37,1	-850,2
Bruttoresultat före avskrivningar			**436,6**		**431,6**		**423,3**		**418,2**
Avskrivningar	**Not 7**		-187,6		-196,7		-157,0		-147,0
Bruttoresultat			**249,0**		**234,9**		**266,3**		**271,2**
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	**Not 8, 9**		-24,6		-23,4		-24,6		-23,4
Nedskrivning av fastigheter			0,0		-30,0		0,0		-30,0
Återföring av nedskrivning av fastigheter			33,0		37,0		33,0		37,0
Rörelseresultat			**257,4**		**218,5**		**274,7**		**254,8**
Resultat från finansiella investeringar									
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2,3		2,5		2,3		2,5	
Räntekostnader och liknande resultatposter	**Not 10**	-80,1		-82,2		-80,1		-82,2	
Räntebidrag		9,9	-67,9	9,4	-70,3	9,9	-67,9	9,4	-70,3
Resultat efter finansiella poster			**189,5**		**148,2**		**206,8**		**184,5**
Bokslutsdispositioner									
Återföring/avsättning periodiseringsfond			-		-		0,0		200,0
Resultat före skatt			**189,5**		**148,2**		**206,8**		**384,5**
Skatt	**Not 11**		-60,3		-42,0		-60,3		-98,0
Årets resultat			**129,2**		**106,2**		**146,5**		**286,5**
Resultat per aktie, kr			8,62		7,08				
Utdelning per aktie, kr			0,53		0,4867				

Balansräkningar

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2006 Mkr	2005 Mkr	2006 Mkr	2005 Mkr
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	**Not 12**	5 906,7	5 623,8	5 906,7	5 623,8
Pågående ny-, till- och ombyggnader	**Not 13**	167,4	235,0	167,4	235,0
Maskiner och inventarier	**Not 14**	42,9	70,1	11,5	12,8
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar	**Not 15**	0,1	0,1	0,2	0,2
Fordringar hos dotterbolag		-	-	31,7	100,9
Andra långfristiga fordringar		1,5	0,7	1,5	0,7
Summa anläggningstillgångar		**6 118,6**	**5 929,7**	**6 119,0**	**5 973,4**
Omsättningstillgångar					
Förråd		4,5	3,4	4,3	3,3
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		7,3	9,8	3,9	5,9
Övriga fordringar		6,3	0,7	6,3	0,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**Not 16**	61,6	32,8	60,5	31,2
Kassa och bank		42,0	42,6	42,0	42,6
Summa omsättningstillgångar		**121,7**	**89,3**	**117,0**	**83,7**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 240,3**	**6 019,0**	**6 236,0**	**6 057,1**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		1 500,0	1 500,0	1 500,0	1 500,0
Bundna reserver		190,0	160,0	-	-
Reservfond		-	-	190,0	160,0
Summa bundet eget kapital		**1 690,0**	**1 660,0**	**1 690,0**	**1 660,0**
Fritt eget kapital					
Fria reserver/balanserat resultat		473,3	417,4	456,0	237,1
Periodens resultat		129,2	106,2	146,5	286,5
Summa fritt eget kapital		**602,5**	**523,6**	**602,5**	**523,6**
Summa eget kapital		**2 292,5**	**2 183,6**	**2 292,5**	**2 183,6**
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfond		-	-	0,0	0,0
Summa obeskattade reserver		**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Avsättningar					
Underhållsreservering	**Not 17**	15,5	0,0	15,5	0,0
Avsättningar för skatter	**Not 18**	284,9	264,2	284,9	264,2
Summa avsättningar		**300,4**	**264,2**	**300,4**	**264,2**
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	**Not 19**	3 331,1	3 262,5	3 331,1	3 262,5
Summa långfristiga skulder		**3 331,1**	**3 262,5**	**3 331,1**	**3 262,5**
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		97,6	85,2	97,5	84,8
Övriga skulder		15,5	12,2	11,5	8,8
Skatteskulder		34,6	19,5	34,6	61,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**Not 20**	168,6	191,8	168,4	191,3
Summa kortfristiga skulder		**316,3**	**308,7**	**312,0**	**346,8**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 240,3**	**6 019,0**	**6 236,0**	**6 057,1**
STÄLLDA SÄKERHETER	**Not 21**	656,5	562,8	656,5	562,8
ANSVARSFÖRBINDELSER	**Not 22**	1,3	1,3	1,3	1,3

Eget kapital

KONCERNEN	2006			
	Mkr Aktiekapital	Mkr Bundna reserver	Mkr Fria reserver	Mkr Totalt eget kapital
Vid årets början	1 500,0	160,0	523,6	2 183,6
Utdelning	-	-	-7,3	-7,3
Förskjutning mellan fritt och bundet kapital	-	30,0	-30,0	0,0
Koncernomstrukturering	-	-	-13,1	-13,1
Årets resultat	-	-	129,2	129,2
Vid årets slut	1 500,0	190,0	602,5	2 292,5
MODERBOLAGET	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Totalt eget kapital
Vid årets början	1 500,0	160,0	523,6	2 183,6
Utdelning	-	-	7,3	-7,3
Avsättning till reservfond	-	30,0	-30,0	0,0
Lämnat koncernbidrag	-	-	-17,2	-17,2
Fusionsförlust 1)	-	-	-13,1	-13,1
Årets resultat	-	-	146,5	146,5
Vid årets slut	1 500,0	190,0	602,5	2 292,5

Aktiekapitalet består av 15 000 000 aktier à nominellt 100 kr.
1) Fusionsförlusten avser förvärvet av Landsfiskalen 4659 AB.

Kassaflödesanalyser

	KONCERNEN				MODERBOLAGET			
	2006 Mkr		2005 Mkr		2006 Mkr		2005 Mkr	
Den löpande verksamheten								
Resultat efter finansiella poster		189,5		148,2		206,8		184,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet								
Av- och nedskrivningar	154,6		189,7		124,0		140,0	
Realisationsvinst som belastat resultatet	-3,0		0,0		-3,0		0,0	
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	18,2	169,8	77,1	266,8	18,2	139,2	0,0	140,0
Inkomstskatt		-55,4		-104,3		-55,4		-104,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**303,9**		**310,7**		**290,6**		**220,2**
Förändring i rörelsekapital								
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	-1,0		0,2		-1,0		0,2	
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-32,0		13,9		-32,9		15,4	
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	7,6	-25,4	50,2	64,3	-34,8	-68,7	92,9	108,5
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**278,5**		**375,0**		**221,9**		**328,7**
Investeringsverksamheten								
Utbetalningar för förvärv av anläggningstillgångar		-345,0		-230,1		-340,3		-224,8
Inbetalningar från försäljning av anläggningstillgångar		5,3		0,0		5,3		0,0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-339,7**		**-230,1**		**-335,0**		**-224,8**
Finansieringsverksamheten								
Inbetalning från upptagna lån		68,7		67,7		68,7		67,7
Utbetalning för amortering/inlösen av lån		-		-200,0		-		-200,0
Ökning(-)/minskning(+) av långfristiga fordringar		-0,8		0,2		-0,8		-0,2
Utbetalning av lån till dotterbolag		-		-		69,1		77,6
Lämnat koncernbidrag		-		-		-17,2		-36,2
Utbetald utdelning		-7,3		-9,1		-7,3		-9,1
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**60,6**		**-141,2**		**112,5**		**-100,2**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-0,6**		**3,7**		**-0,6**		**3,7**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		**42,6**		**38,9**		**42,6**		**38,9**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**42,0**		**42,6**		**42,0**		**42,6**

Bokslutskommentarer

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

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

KONCERNREDOVISNING

MKB Fastighets AB (publ) har Malmö stad, org nr 212000-1124, som enda aktieägare.
Koncernredovisningen omfattar moderbolaget MKB Fastighets AB och dotterbolaget MKB Net AB, i vilket moderbolaget äger 100% av aktierna.
Koncernredovisningen följer Redovisningsrådets rekommendation nr 1:00. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden. Investeringarna i dotterbolaget har finansierats genom lån från moderbolaget och driftunderskottet har täckts genom koncernbidrag på 17,2.

FÖRRÅD

Förråd och lager har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Anskaffningskostnaden har beräknats enligt first-in, first-out (FIFO) metoden.

FASTIGHETER

Fastighetsinnehavet omfattar endast objekt avsedda för egen förvaltning och samtliga fastigheter upptas under anläggningstillgångar.
Fastigheterna upptas till anskaffningsvärden med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt upp- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdena ingår köpeskilling för fastigheterna, projekteringskostnader, produktionskostnader för ny-, till- eller ombyggnad. Fram t o m 1993 ingick också ränte- och kreditivkostnader under byggtiden.
Reparationer och underhåll har kostnadsförts medan förbättringar av befintliga fastigheter har aktiverats. Gränsdragningen följer de skattemässiga reglerna för direktavdrag.
Avskrivningar på fastigheter beräknas med utgångspunkt från de bokförda anskaffningsvärdena justerade med upp- och nedskrivningar.

FASTIGHETSVÄRDERING

Värderingen, som följer Svenskt Fastighetsindex (SFI) riktlinjer, har gjorts med hjälp av en kassaflödeskalkyl där framtida driftnetton, räntebidrag och större underhållsbehov samt restvärdet vid kalkylperiodens slut bedömts för varje enskild fastighet. För kalkylering har analysverktyget *www.datscha.com* använts.
Värderingen baseras på hyresnivån januari 2007.
Samtliga fastigheter har kategoriserats utifrån läge, skick och ålder. Drift- och underhållskostnaderna har därefter bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation om avkastningskrav och drift- och underhållskostnader.
I kalkylen har större renoveringsbehov tagits med där det bedömts som nödvändigt för att upprätthålla fastighetens skick och standard. Drift- och underhållskostnaderna ligger i intervallet 240 - 394 kr/kvm med ett medelvärde på 355 kr/kvm.

Direktavkastningen har justerats för objektsrelaterad risk där det bedömts som nödvändigt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet ligger på 5,4% (6,2). Samtliga indata i värderingsmodellen framgår av tabellen.

INDATA KASSAFLÖDESKALKYL	
Värdetidpunkt	januari 2007
Kalkylperiod	10 år
Inflation	2%
Hyresutveckling per år	2%
Driftskostnad, medel	355 kr/kvm
Driftskostnadsutveckling	2%
Vakansgrad bostäder	0,3%
Vakansgrad lokaler	0 - 10%
Kalkylränta	5,0 - 8,75%
Direktavkastningskrav (bostäder)	3 - 6,75 % (medel 5,38%)

Med utgångspunkt i ovanstående har marknadsvärdet på MKB:s fastighetsbestånd vid värderingstidpunkten januari 2007 bedöms till 13 811 Mkr. Det bedömda marknadsvärdet i januari 2006 var 11 314 Mkr.
Efter justering för nytillkomna fastigheter, vars värden uppgick till 421 Mkr, uppgick värdeförändringen under året till 18,4%.

AVSKRIVNINGAR

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

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

LÅNEKOSTNADER

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

MKB arbetar med finansiella instrument i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen. Räntetak s k CAP har marknadsvärderats per bokslutsdagen.

Noter

RESULTATRÄKNING

Not 1 Hyresintäkter

Specificering av hyresintäkter

	Totalhyra		Hyresbortfall 1)		Netto	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Bostäder	1 182,9	1 147,8	-6,5	-7,9	1 176,4	1 139,9
Lokaler	126,3	123,9	-11,5	-11,6	114,8	112,3
Garage o p-platser	25,4	23,7	-4,0	-4,1	21,4	19,6
Summa	**1 334,6**	**1 295,4**	**-22,0**	**-23,6**	**1 312,6**	**1 271,8**

Därutöver avseende bostäder:		
Kvarboenderabatt	-11,9	-8,9
Självförvaltning	-2,1	-2,1
Övriga hyresreduceringar	-12,9	-2,8
	-26,9	**-13,8**
Summa nettohyror för bostäder	**1 149,5**	**1 126,1**
Därutöver avseende lokaler:		
Hyresreduceringar	-3,0	-2,1
Summa nettohyror för lokaler	**111,8**	**110,2**
Summa nettohyror totalt:	**1 282,7**	**1 255,9**

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

Not 2 Övriga intäkter

	2006	2005
Bredband	16,7	14,8
Kabel-TV	2,3	2,8
Övriga förvaltningsintäkter 1)	14,6	12,4
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning	3,0	0,0
	36,6	**30,0**

Anmärkning:
1) Häri ingår ersättningar för lokalombyggnader, tillval, städning, målning, vidarefakturering i gemensamma projekt m.m.

Not 3 Driftkostnader

	2006	2005
Reparationer/löpande underhåll 1)	-65,8	-66,8
Skötsel	-120,2	-110,9
Renhållning	-27,9	-29,7
Vatten	-46,7	-45,4
El	-46,9	-36,4
Bränsle	-141,5	-150,3
Administration 2)	-108,6	-111,5
Ersättning till Hyresgästföreningen	-6,5	-6,5
Bredband	-5,7	-4,5
Kabel-TV	-16,9	-15,9
Övriga driftkostnader	-14,4	-17,4
Summa driftkostnader	**-601,1**	**-595,3**

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

Not 4 Medelantalet anställda, sjukfrånvaro och fördelning mellan kvinnor och män

Medelantalet helårsanställda har under året varit 240 (221) varav 82 (78) kvinnor.

Anställdas frånvaro på grund av sjukdom.

	2006	2005
Total sjukfrånvaro	3,89%	3,38%
- sjukfrånvaro för män	3,69%	3,22%
- sjukfrånvaro för kvinnor	4,29%	3,68%
- långtidssjukfrånvaro	2,01%	2,06%
- anställda - 29 år	1,02%	0,46%
- anställda 30 - 49 år	3,74%	3,63%
- anställda 50 år -	4,86%	3,83%

Fördelningen mellan kvinnor och män i styrelsen är 2 kvinnor och 7 män. Fördelningen mellan kvinnor och män bland verkställande ledning är 5 kvinnor och 5 män.

Not 5 Löner m m fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

	2006		2005	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskost.)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskost.)
Styrelsen och VD 1)	-1,2	-0,7 (-0,4)	-1,2	-0,7 (-0,3)
Övriga anställda 2)	-68,8	-41,8 (-6,4)	-62,8	-38,7 (-6,9)
Summa	**-70,0**	**-42,5 (-6,8)**	**-64,0**	**-39,4 (-7,2)**

1) Lön och förmåner till VD specificeras i not 23.
2) I beloppet för löner ingår avsättning till personalens resultatpremiestiftelse med 8,0 (5,0). Inga löner eller arvoden har utgått i MKB Net AB.

Not 6 Underhåll

Underhållskostnaderna upptar ej aktiverbara åtgärder av återinvesteringskaraktär som huvudsakligen är planerade, uppgår till betydande belopp och som har en livslängd som i allmänhet överstiger 10 år.
Under rubriken driftkostnader (not 3) redovisas övriga funktionsåterställande åtgärder under delrubriken reparationer/löpande underhåll.

Not 7 Avskrivningar

	2006	2005
Fastigheter	-148,8	-141,4
Maskiner och inventarier	-8,2	-5,6
Bredbandsinventarier	-30,6	-49,7
	-187,6	**-196,7**

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

Not 8 Centrala administrations- och marknadsföringskostnader

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

Noter

Not 9 Upplysning om revisorernas arvode

Ersättningen till Lindebergs Grant Thornton AB har under året uppgått till 182 Kkr (245) avseende revisionsarvode exkl. moms. Lekmannarevisorernas arvode inkl biträde av Malmö Stadsrevision uppgår till 30 Kkr (24) exkl moms.

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2006	2005
Räntekostnader 1)	-78,5	-80,7
Övriga finansiella kostnader	-1,6	-1,5
	-80,1	**-82,2**

1) Av räntekostnaderna utgjorde 4,5 en intäkt, föregående år en kostnad (1,4), för s k derivatinstrument som begränsar risken vid höjningar av marknadsräntan. Premiekostnaden har, i enlighet med Redovisningsrådets rekommendationer, beräknats med utgångspunkt från räntetakens marknadsvärde på bokslutsdagen. Det sammanlagda marknadsvärdet på derivatinstrumenten uppgick vid utgången av året till 24,1 (19,6).

Not 11 Skatt på årets resultat

KONCERNEN	2006	2005
Aktuell skattekostnad	-55,5	-104,3
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-4,8	6,3
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	0,0	56,0
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0,0
Redovisad skatt	-60,3	-42,0
Resultat före skatt	189,5	148,2
Skatt enligt gällande skattesats 28%	-53,1	-41,5
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	-5,0	-0,8
Skatteeffekt av skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga av- och nedskrivningar	2,6	-4,4
Skatteeffekt av räntebeläggning av periodiseringsfond	0,0	-1,6
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	0,0	-56,0
Total skatt	**-55,5**	**-104,3**

MODERBOLAGET	2006	2005
Aktuell skattekostnad	-55,5	-104,3
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt avseende temporära skillnader	-4,8	6,3
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0,0
Redovisad skatt	-60,3	-98,0
Resultat före skatt	206,8	384,5
Skatt enligt gällande skattesats 28%	-57,9	-107,6
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	-5,0	-0,8
Skatteeffekt av skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga av- och nedskrivningar	2,6	-4,4
Skatteeffekt av räntebeläggning av periodiseringsfond	0,0	-1,6
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag 1)	4,8	10,1
Total aktuell skatt	**-55,5**	**-104,3**

1) Skattepost som redovisas direkt mot eget kapital

BALANSRÄKNING

Not 12 Byggnader och mark

	2006	2005
Byggnader och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	5 990,1	5 779,5
Omfört från pågående ny-, till- och ombyggnader	246,7	139,8
Nyanskaffning under året	0,0	0,0
Avgår: Försäljningar	-2,1	0,0
Utgående anskaffningsvärden	**6 234,7**	**5 919,3**
Ingående avskrivningar	-1 654,0	-1 545,3
Återförs: Försäljningar	0,3	0,0
Årets avskrivningar	-112,3	-105,6
Utgående avskrivningar	**-1 766,0**	**-1 650,9**
Ingående uppskrivningar	1 845,4	1 783,2
Årets uppskrivningar	0,0	0,0
Ingående ackumulerade avskrivningar av uppskrivna belopp	-274,8	-232,7
Årets avskrivningar av uppskrivet belopp	-36,6	-35,7
Utgående uppskrivningar netto	**1 534,0**	**1 514,8**
Ingående nedskrivningar	-647,3	-654,3
Årets nedskrivningar	0,0	-30,0
Årets återförda nedskrivningar	33,0	37,0
Utgående nedskrivningar	**-614,3**	**-647,3**
Utgående planenligt restvärde på byggnader	**5 388,4**	**5 135,9**
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	487,9	470,2
Nyanskaffning under året	30,9	0,0
Justeringar	0,0	17,7
Avgår: Försäljningar	-0,5	0,0
Utgående anskaffningsvärden	**518,3**	**487,9**
Utgående bokfört värde på byggnader och mark	**5 906,7**	**5 623,8**
Taxeringsvärden uppgår till:	7 489,0	7 274,3
varav byggnader:	4 958,0	4 809,1
Skillnaden mellan bokfört och skattemässigt värde uppgår till:	1 037,5	967,5

Noter

Not 13 Pågående ny-, till- och ombyggnader

	2006	2005
Ingående värde	235,0	171,7
Årets nybyggnader	108,5	195,1
Årets ombyggnader	31,5	25,7
Omföring till färdigställda byggnader	-207,6	-139,8
Justeringar	0,0	-17,7
	167,4	**235,0**

Not 14 Maskiner och inventarier

KONCERNEN	2006	2005
Ingående anskaffningsvärde	335,5	403,7
Justering	0,0	-77,0
Nyanskaffning under året	11,4	9,8
Avgår: Försäljningar	-0,8	-1,5
Utgående anskaffningsvärden	**346,1**	**335,0**
Ingående avskrivningar	-265,2	-211,0
Återförs: Försäljningar	0,8	1,5
Årets avskrivningar	-38,8	-55,4
Utgående avskrivningar	**-303,2**	**-264,9**
Utgående planenligt restvärde på maskiner och inventarier	**42,9**	**70,1**
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärde	82,4	78,5
Nyanskaffning under året	6,7	4,9
Avgår: Försäljningar	-0,8	-1,5
Utgående anskaffningsvärden	**88,3**	**81,9**
Ingående avskrivningar	-69,4	-64,9
Återförs: Försäljningar	0,8	1,5
Årets avskrivningar	-8,2	-5,7
Utgående avskrivningar	**-76,8**	**-69,1**
Utgående planenligt restvärde på maskiner och inventarier	**11,5**	**12,8**

ANMÄRKNING:
I samband med utbyggnaden av bredbandsnätet har en tvist uppkommit med den tidigare leverantören av den aktiva utrustningen. Utfallet av tvisten förväntas ge ett resultat som överstiger restvärdet i denna del av investeringen.

Not 15 Aktier och andelar

Redovisningen av aktier och andelar avser moderbolagets innehav.

Aktier i dotterbolag
Aktier i dotterbolaget MKB Net AB. 1000 st à nominellt 100 kr är bokförda till 100 000 kr.

Övriga aktier och andelar
Aktier i SABO Byggnadsförsäkring AB. 100 st à nominellt 1 000 kr är bokförda till 100 000 kr.

Andel i Husbyggnadsvaror HBV förening. 4 st andelar à nominellt 10 000 kr är bokförda till 40 000 kr.

Andel i Svenskt Fastighetsindex SFI 1/19, bokförd till 1 kr.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2006	2005
Upplupna räntebidrag	1,7	1,1
Upplupna räntor	24,1	19,6
Övriga interimsfordringar	35,8	12,1
	61,6	**32,8**

Not 17 Underhållsreservering

Reservationen avser akut eftersatt underhåll i de fastigheter, Landsfiskalen 1 och 2, som förvärvades under året genom köpet och fusionen av Landsfiskalen 4659 AB. Reservationen återläggs vid taxeringen och påverkar därigenom inte bolagets skattesituation.

Not 18 Avsättningar för skatter

KONCERNEN	2006	2005
Uppskjutna skattefordringar		
Fastigheter, skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	17,3	19,3
Jämkad investeringsmoms	5,3	6,6
Summa uppskjutna skattefordringar	**22,6**	**25,9**
Uppskjutna skatteskulder		
Fastigheter, uppskrivningar	307,5	290,1
Summa uppskjutna skatteskulder	**307,5**	**290,1**
Uppskjutna skatteskulder, netto	**284,9**	**264,2**
MODERBOLAGET		
Uppskjutna skattefordringar		
Fastigheter, skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	17,3	19,3
Jämkad investeringsmoms	5,3	6,6
Summa uppskjutna skattefordringar	**22,6**	**25,9**
Fastigheter, uppskrivningar	307,5	290,1
Summa uppskjutna skatteskulder	**307,5**	**290,1**
Uppskjutna skatteskulder, netto	**284,9**	**264,2**

Not 19 Långfristiga skulder

	2006	2005
Fastighetslån	2 334,1	2 314,3
MKB Certifikat	997,0	948,2
	3 331,1	**3 262,5**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2006	2005
Upplupna löner	7,1	3,8
Upplupna semesterlöner	5,8	5,3
Upplupna arbetsgivaravgifter	6,3	5,1
Förskottsbetalda hyror	90,0	95,5
Upplupna räntor	3,1	9,7
Övriga upplupna kostnader	56,3	72,4
	168,6	**191,8**

Noter

Not 21 Ställda säkerheter

	2006	2005
Avseende långfristiga skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	656,5	562,8

Not 22 Ansvarsförbindelser

	2006	2005
Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	1,3	1,3

ÖVRIGA NOTER

Not 23 Information om ledande befattningshavares ersättningar

	Kkr
Totalt ersättningar till styrelsen (arvode utgår enligt årsstämmans beslut inte till de styrelseledamöter som är fast anställda i företaget)	281
Verkställande direktören	
Lön och annan ersättning inklusive värdet av bilförmån	977

Under året har 345 Kkr betalats i pensionsförsäkringspremier.

Förslag till vinstdisposition

Det till årsstämmans förfogande stående beloppet utgör:

Balanserad vinst	455 976 625,14 kronor
Årets resultat	146 552 682,63 kronor
Summa	**602 529 307,77 kronor**

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas till aktieägaren motsvarande kronor 0,4867 per aktie

Utdelning	7 950 000,00 kronor
Avsättes till reservfonden	15 000 000,00 kronor
Till ny räkning balanseras	579 579 307,77 kronor
Summa	**602 529 307,77 kronor**

Malmö den 12 februari 2007

Nils Yngvesson
Ordförande

Gunn Hanéll
Vice ordförande

Allan Widman

Staffan Appelros

Inger Lindbom Leite

Morgan Svensson

Gerth Österberg

Sigge Lundberg
Arbetstagarrepresentant

Lars Birve
Verkställande direktör

Bo-Arne Svensson
Arbetstagarrepresentant

Min revisionsberättelse har avgivits 2007-02-15

Mats Pålsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i MKB Fastighets AB (publ)
Org nr 556049-1432

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i MKB Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 2006. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen i detta dokument på sidorna 42–53. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 15 februari 2007

Mats Pålsson
Aukt. Revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i MKB Fastighets AB (publ)
Org nr 556049-1432

Jag har granskat bolagets verksamhet under verksamhetsåret 2006. Granskningen har avsett verksamhetens innehållsmässiga inriktning, omfattning samt den interna kontrollens kvalitet. Jag hat tagit del av bolagets ekonomiska rapportering. Granskningen har baserats på de beslut fullmäktige och årsstämma fattat och har utförts enligt bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed.

Jag bedömer att verksamheten skötts på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredsställande sätt och att den interna kontrollen varit tillräcklig.

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

Malmö den 15 februari 2007

Sten Dahlvid
Lekmannarevisor

Översiktlig redovisning enligt IFRS/IAS

Från och med 2005 ska företag, vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad inom EG, upprätta koncernredovisning i enlighet med av EG-kommissionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) /IAS. Juridiska personer i Sverige skall dock upprätta sina årsredovisningar enligt årsredovisningslagen och får ännu inte tillämpa IFRS i sin ekonomiska rapportering fullt ut, vilket dock är tillåtet i onoterade koncerner. Riksdagen har skjutit upp ikraftträdandet av bestämmelserna i årsredovisningslagen om redovisning och värdering av tillgångar till verklig värde till 2009.

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

IAS 40 Förvaltningsfastigheter ger möjlighet att värdera förvaltningsfastigheter till verkligt värde.
Detta skulle innebära en positiv övergångseffekt på fastighetsvärdet per 2005-01-01 med 5 312 Mkr, vilken skulle redovisats mot balanserade vinstmedel och avsättning för uppskjuten skatt. Årets värdeförändring på förvaltningsfastigheter har påverkat resultatet positivt med 2 058 Mkr (230).

IAS 40 föreskriver att utgifter som ökar fastighetens ekonomiska nytta ska aktiveras. MKB kostnadsför reparationer och underhåll utifrån skattemässiga regler. En analys i efterhand har visat att MKB haft underhållskostnader till ett beräknat värde av 25 Mkr (30) som direkt lett till ökade hyresintäkter och därmed påverkat de använda marknadsvärderingarna för respektive fastighet.
Dessa åtgärder har här aktiverats. Exempel på detta är åtgärder som beställs av kunder mot höjning av hyran.

Återläggning sker för av- och nedskrivningar samt återföringar härav. I stället redovisas resultatpåverkan av förändringen av marknadsvärdet. Bokföringsmässigt resultat vid försäljning ersätts med resultat i förhållande till marknadsvärdet.

Metoderna för marknadsvärderingen anges i årsredovisningen på sidan 38. Värdering sker för kassagenererande enheter utifrån verkliga hyresintäkter. Inköpt mark för senare byggnation har värderats till anskaffningsvärdet.
Pågående byggnation marknadsvärderas ej utan redovisas separat i balansräkningen. MKB har inga fastigheter avsedda för försäljning.

IAS 16 Materiella anläggningstillgångar reglerar rörelsefastigheter som innehas i den egna produktionen, är avsedda för försäljning eller används i den egna administrationen. Dessa fastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan.
MKB har (med undantag från en mindre förrådsfastighet) inga separata rörelsefastigheter, utan all egen verksamhet bedrivs i delar av förvaltningsfastigheter. I inget fall omfattar den egna verksamheten mer än 15% av förvaltningsfastighetens yta. Det sammanlagda värdet av denna understiger 0,5% av det totala marknadsvärdet, varför särredovisning som rörelsefastigheter inte gjorts.

IAS 12 Inkomstskatter anger att uppskjutna skatter skall redovisas till nominellt belopp. 28% av mellanskillnaden mellan redovisat marknadsvärde och skattemässigt restvärde redovisas således som avsättning för uppskjutna skatter.

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

IAS 19	ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA
IAS 20	REDOVISNING AV STATLIGA BIDRAG OCH UPPLYSNINGAR OM STATLIGT STÖD
IAS 23	LÅNEKOSTNADER
IAS 36	NEDSKRIVNINGAR
IAS 37	AVSÄTTNINGAR, EVENTUALFÖRPLIKTELSER OCH EVENTUALTILLGÅNGAR
IAS 39	FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Översiktlig redovisning enligt IFRS

KONCERNEN Mkr	Aktuell redovisning 2006	Justering IFRS	IFRS * 2006		Aktuell redovisning 2005	Justering IFRS	IFRS * 2005
RESULTATRÄKNINGAR							
Nettoomsättning							
Hyresintäkter	1 283	0	1 283		1 256	0	1 256
Övriga intäkter	36	-2	34		30	0	30
Nettoomsättning totalt	**1 319**	**-2**	**1 317**		**1 286**	**0**	**1 286**
Fastighetsko stnader							
Driftkostnader	-601	0	-601		-595	0	-595
Underhåll	-243	25	-218		-222	30	-192
Fastighetsskatt	-38	0	-38		-37	0	-37
Avskrivningar	-188	149	-39		-197	141	-56
Bruttoresultat	**249**	**172**	**421**		**235**	**171**	**406**
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	-25	0	-25		-23	0	-23
Nedskrivning av fastigheter	0	0	0		-30	30	0
Återföring av nedskrivning av fastigheter	33	-33	0		37	-37	0
Värdeförändring fastigheter	0	2 058	2 058		0	230	230
Rörelseresultat	**257**	**2 197**	**2 454**		**219**	**394**	**613**
Resultat från finansiella investeringar							
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	0	2		2	0	2
Räntebidrag	10	0	10		9	0	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-80	0	-80		-82	0	-82
Resultat efter finansiella poster	**189**	**2 197**	**2 386**		**148**	**394**	**542**
Skatt	-60	-615	-675		-42	-111	-153
Årets resultat	**129**	**1 582**	**1 711**		**106**	**283**	**389**
BALANSRÄKNINGAR							
TILLGÅNGAR							
Förvaltningsfastigheter	5 907	7 904	13 811		5 624	5 707	11 331
Pågående ny-, till- och ombyggnader	167	0	167		235	0	235
Maskiner och inventarier	43	0	43		70	0	70
Finansiella anläggningstillgångar	1	0	1		1	0	1
Omsättningstillgångar	122	0	122		120	0	120
SUMMA TILLGÅNGAR	**6 240**	**7 904**	**14 144**		**6 050**	**5 707**	**11 757**
EGET KAPITAL OCH SKULDER							
Aktiekapital	1 500	0	1 500		1 500	0	1 500
Reserver	190	0	190		284	0	284
Balanserat resultat	473	4 109	4 582		293	3 825	4 118
Årets resultat	129	1 582	1 711		108	284	392
Summa eget kapital	**2 292**	**5 691**	**7 983**		**2 185**	**4 109**	**6 294**
Avsättningar / uppskjuten skatteskuld	301	2 213	2 514		313	1 598	1 911
Räntebärande skulder	3 331	0	3 331		3 263	0	3 263
Ej räntebärande skulder	316	0	316		289	0	289
Summa avsättningar och skulder	**3 948**	**2 213**	**6 161**		**3 865**	**1 598**	**5 463**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**6 240**	**7 904**	**14 144**		**6 050**	**5 707**	**11 757**

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

Presentation av befattningshavare

Ledningsgrupp

FRÅN VÄNSTER

PÅL SVENSSON, fastighetschef (född 1963, anställd 2005)
ANNA HEIDE, fastighetschef (född 1970, anställd 2000)
FREDRIK SIERADZKI, kommunikationsansvarig (född 1964, anställd 2006)
UNNI SOLLBE, fastighetschef (född 1965, anställd 1999)
LARS BIRVE, verkställande direktör (född 1942, anställd 2000)

FRÅN VÄNSTER

HAMPUS TRELLID, fastighetschef (född 1968, anställd 2006)
SUSANNE RIKARDSSON, projekt- & strategichef (född 1963, anställd 1998)
MONICA JARNÉR, IT- och administrativ chef (född 1956, anställd 1984)
ULLA KJELLSTRÖM, personalchef (född 1947, anställd 1990)
HAQVIN SVENSSON, vice verkställande direktör (född 1950, anställd 1984)

Ledande befattningshavare:

HANS NORGREN, byggchef (född 1949, anställd 1981)
MAGNUS JÖNSSON, teknisk chef (född 1972, anställd 2002)
BENNY ASPEGREN, ekonomichef (född 1949, anställd 1984)
EVA WIBERG-SUNZEL, säljchef (född 1962, anställd 1996)
CHRISTINA LUNDBY, lokalchef (född 1973, anställd 2005)
SVEN BRANDRUP, affärsutveckling, IT (född 1943, anställd 1982)
STIG ANDERSSON, affärsutveckling, sociala projekt (född 1945, anställd 1974)
GÖRAN LARSSON, affärsutveckling, förvaltning (född 1945, anställd 1967)
ANDERS JALGARD, upphandlingssamordnare (född 1952, anställd 1991)
RITA THOMÉE, vd-assistent, (född 1962, anställd 1981)

Styrelse

STÅENDE FRÅN VÄNSTER LARS SVENSSON, SIGGE LUNDBERG, HAQVIN SVENSSON, HÅKAN FÄLDT, STAFFAN APPELROS, NILS YNGVESSON, GERTH ÖSTERBERG, LARS BIRVE, STIG HÅKANSSON, MORGAN SVENSSON, JAN JÖRLUND, BO-ARNE SVENSSON

SITTANDE FRÅN VÄNSTER MARGARETA RAGNARSSON, INGER LINDBOM LEITE, GUNN HANÉLL. Ej med på bild: GERD HATZENBÜHLER, ALLAN WIDMAN

Ordförande
NILS YNGVESSON (s), f d kommunalråd, född 1931, ledamot sedan 2003

Vice ordförande
GUNN HANÉLL (m), rektor, född 1946, ledamot sedan 2003, Ledamot i Kommunstyrelsen, Kommunfullmäktige, Näringslivsutskottet, Medeon AB och i Kulturkoncernens styrelse

Ledamöter
GERTH ÖSTERBERG (s), kock, född 1936, ledamot sedan 1989
INGER LINDBOM LEITE (s), chef för individ- och familjeomsorg i SDF Rosengård, Malmö, född 1947, ledamot sedan 1999
STAFFAN APPELROS (m), direktör, född 1950, ledamot sedan 1999
MORGAN SVENSSON (v), ordförande i Vänsterpartiet Malmö, född 1969, ledamot sedan 2003, ledamot i Stadsbyggnadsnämnden, ordförande i en socialförsäkringsnämnd, ledamot i Rosengårds Stadsdelsnämnd
ALLAN WIDMAN (fp), advokat, född 1964, ledamot sedan 2003, ledamot i Rikspolisstyrelsen, Riksdagsledamot
SIGGE LUNDBERG, besiktningsman, arbetstagarrepresentant SKTF, anställd 1979, född 1945, ledamot sedan 1996
BO-ARNE SVENSSON, tekniker, arbetstagarrepresentant Fastighetsanställdas Förbund, anställd 1994, född 1957, ledamot sedan 2002

Suppleanter
LARS SVENSSON (s), ombudsman, född 1944, suppleant sedan 2003
HÅKAN FÄLDT (m), direktör, född 1951, suppleant sedan 1999, ledamot i Kommunfullmäktige, vice ordförande i Tekniska Nämnden, ledamot i Sydvatten AB, ledamot i ViSAB
GERD HATZENBÜHLER (s), egen företagare inom friskvård, född 1959, suppleant sedan 2003, ersättare i Kommunfullmäktige, ersättare i Kommunförbundet
MARGARETA RAGNARSSON, Bostadssocial handläggare, arbetstagarrepresentant SKTF, anställd 1999, född 1949, suppleant sedan 2005
JAN JÖRLUND, husvärd, arbetstagarrepresentant Fastighetsanställdas Förbund, anställd 1984, född 1960, suppleant sedan 2004

Verkställande direktör
LARS BIRVE, född 1942, anställd 2000

Vice verkställande direktör
HAQVIN SVENSSON, född 1950, anställd 1984

Sekreterare
STIG HÅKANSSON, Stadsjurist, född 1944, sekreterare sedan 2002

Revisorer
MATS PÅLSSON, auktoriserad revisor, född 1960, revisor sedan 2003
ANN THEANDER, auktoriserad revisor, född 1959, revisorsuppleant sedan 2003
STEN DAHLVID, byrådirektör, född 1938, lekmannarevisor sedan 1999
PER LILJA, Civilekonom, född 1950, lekmannarevisorsuppleant sedan 2003

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Malmö och speglar dess partipolitiska sammansättning. Ledamöterna väljs för en hel mandatperiod.

Sju ordinarie ledamöter väljs av kommunfullmäktige och två ledamöter utses av arbetstagarorganisationerna. Tre suppleanter väljs av kommunfullmäktige och två utses av arbetstagarorganisationerna. Dessa deltar i alla sammanträden.

Sex protokollförda sammanträden har avhållits. Huvudärendena, enligt arbetsordningen, var: årsbokslut, tertialrapport 1, tertialrapport 2, strategi och budget. De ordinarie ledamöternas närvarofrekvens var 81% och suppleanternas 93%.

Styrelsens arbetsordning är till för att effektivisera styrelsearbetet. Vidare finns instruktioner för arbetsfördelning mellan styrelsen och VD samt för ekonomisk rapportering. Styrelsen har inga kommittéer eller motsvarande

Lekmannarevisorerna är politiker som väljs av kommunfullmäktige och ska genomföra en förvaltningsrevision ur ägarperspektiv. Den auktoriserade revisorn med suppleant väljs av årsstämman.

Arvodering till styrelseledamöterna sker enligt av kommunstyrelsen fastställda principer.

MKB:s Fastighetsbestånd 2007 01 01

Våra bostadsområden indelade i A-, B- och C-läge

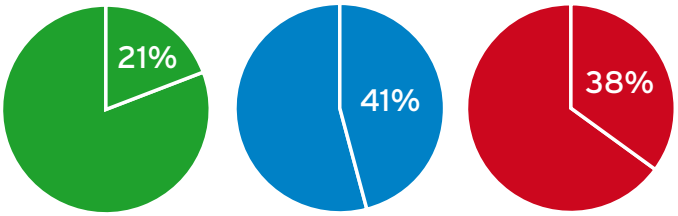
Som A-läge räknas centrala Malmö samt stadens västra delar, med bland annat bostadsområden som Mellanheden och Kronborg, där MKB har en stark närvaro.
På A-läge ligger också en rad nyproducerade och äldre paradfastigheter. Hit hör bland annat Potatisåkern (1995) och Västra hamnen (2001) samt 1800-talsfastigheten Sjöbergska Palatset.

John Ericssons väg 85: Sittande pojke, 1971, Bror Marklund

MKB:s fastigheter i B-lägen är väl belägna i närheten av stadens centrum. I söder finns bostadsområden som Persborg och Augustenborg, men även delar av östra Malmö, där MKB utvecklat sin ställning genom nyproduktion. Ett paradexempel är produktionen av kvarteret Svante vid Värnhemstorget.

MKB är dominerande i Malmös C-lägen som utgörs av de så kallade miljonprogramområdena i stadens utkanter. Hit hör bland annat områden som Nydala, Gullviksborg, Holma och Rosengård.

Lägesfördelning (uthyrningsbar yta, bostäder och lokaler)



A
Annetorp
Bunkeflostrand
Dammfri
Davidshall
Fridhem
Fågelbacken
Gamla Limhamn
Gamla Staden
Hästhagen
Kronborg
Lugnet
Mellanheden
Ribersborg
Rådmansvången
Rönneholm
Rörsjöstaden
Sibbarp
Slussen
Västra hamnen

B
Annelund
Augustenborg
Gröndal
Heleneholm
Johanneslust
Katrinelund
Kirsebergsstaden
Kulladal
Kvarnby
Käglinge
Lindeborg
Lorensborg
Lönngården
Möllevången
Norra Sofielund
Oxie Kyrkby
Persborg
Rosenvång
Rostorp
Segevång
Södervärn
Södra Sofielund
Värnhem
Västra Sorgenfri
Östervärn
Östra Sorgenfri

C
Almhög
Bellevuegården
Gullviksborg
Hermodsdal
Herrgården
Holma
Kroksbäck
Nydala
Törnrosen
Örtagården

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år (1)	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra (2) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 (4) kvm	Lokaler tkr	Bilplatser tkr	Total yta kvm	Total årshyra (6) tkr	Tax.värde tkr	Värdeår
Almhög (C-läge) Karthänvisning O7													
Stacken 8	Nydalav 9	1959	80	4 559	3 815	837	142	48	55	4 701	3 918	17 215	1959
Summa			**80**	**4 559**	**3 815**	**837**	**142**	**48**	**55**	**4 701**	**3 918**	**17 215**	
Annelund (B-läge) Karthänvisning P5													
Broderskapet 1	Vitemölleg 18	1957	167	9 822	8 196	834	1 068	766	259	10 890	9 221	46 210	1957
Färdigheten 1	Vitemölleg 13	1956	108	6 500	5 036	775	324	118		6 824	5 153	26 773	1956
Summa			**275**	**16 322**	**13 231**	**811**	**1 392**	**884**	**259**	**17 714**	**14 375**	**72 983**	
Annetorp (A-läge) Karthänvisning H7													
Rapsen 2	Västanv 125-153	1984	8	836	795	951	325	326		1 161	1 121	8 033	1984
Summa			**8**	**836**	**795**	**951**	**325**	**326**		**1 161**	**1 121**	**8 033**	
Augustenborg (B-läge) Karthänvisning O-P 6-7													
Framtiden 1	Augustenborgsg 6-10	1950	210	12 491	10 497	840	1 077	568	22	13 568	11 088	55 811	1950
	N Grängesbergsg 33												
Förrådet 2	Augustenborgsg 22	1951	132	8 335	6 547	786	239	96	88	8 574	6 732	34 704	1951
Hösten 3	Augustenborgsg 7	1950	156	10 108	7 932	785	1 668	1 279	43	11 776	9 254	50 618	1950
	N Grängesbergsg 35												
Hösten 5	Augustenborgsg 5	1949/76					2 280	961	3	2 280	964	3 955	1975
Oasen 4	Lantmannag 60	1949	27	1 357	1 186	874	73	28	22	1 430	1 236	6 015	1949
Passet 1	Augustenborgsg 4	1950	97	5 610	4 661	831	396	115	62	6 006	4 838	24 159	1950
	Särlag 1-5												
Passet 4	Lindg 8	1959	15	962	755	785	92	28	7	1 054	790	4 086	1959
Passet 6	Lindg 12	1961	22	1 330	1 073	807			86	1 330	1 159	5 994	1961
Sommaren 1	Augustenborgsg 15	1951	260	16 814	13 274	789	1 333	775	342	18 147	14 392	73 427	1952
	N Grängesbergsg 42												
Sommaren 2	S Grängesbergsg 44-46	1951	207	12 797	9 947	777	509	174	88	13 306	10 209	53 573	1951
	Augustenborgs 21-25												
Sommaren 3	N Grängesbergsg 44	1965/02	32	1 884	2 178	1 156			770	1 884	2 948	14 396	2002
Stammen 1	Lantmannag 52	1959	40	2 292	1 891	825	738	563	140	3 030	2 593	12 688	1959
Särla 2	Lantmannag 62-66	1949	218	13 719	10 963	799	1 948	860	203	15 667	12 026	58 342	1949
	Augustenborgsg 3												
	Särlag 9-13												
Våren 2	Augustenborgsg 14	1950	212	12 746	10 020	786	782	316	45	13 528	10 382	53 899	1950
Summa			**1 628**	**100 445**	**80 926**	**81**	**11 135**	**5 763**	**1 923**	**111 580**	**88 612**	**451 667**	
Bellevuegården (C-läge) Karthänvisning K-L 6													
Delsjön 1	Delsjög 2-18	1976	196	11 987	9 204	768	910	789	569	12 897	10 562	59 672	1976
Delsjön 2	Delsjög 20-34	1976	47	3 696	2 814	761				3 696	2 814	16 400	1976
Delsjön 3	Delsjög 36-54	1976	158	11 964	8 658	724	888	658		12 852	9 316	54 519	1976
Stensjön 4	Stensjög 42-48	1974	264	16 636	13 063	785	1 405	1 067	713	18 041	14 843	82 017	1974
Stensjön 5	Stensjög 6-14	1973	222	17 048	12 724	746	1 145	767	46	18 193	13 538	77 490	1973
Stensjön 6	Stensjög 26-40	1974	48	3 631	2 809	774				3 631	2 809	16 000	1974
Summa			**935**	**64 962**	**49 272**	**758**	**4 348**	**3 281**	**1 328**	**69 310**	**53 882**	**306 098**	
Bunkeflostrand (A-läge) Karthänvisning F 11													
Fältmätaren 1	Tallmätareg 2-4	2005	18	1 297	1 618	1 248				1 297	1 618		
Lövmätaren 1	Björkmätareg 1-3	2005	25	1 866	2 300	1 232				1 866	2 300		
Skogsmätaren 1	Skogsmätareg 1-5	2006	34	2 514	3 130	1 245				2 514	3 130		
Ängsmätaren 1	Lindmätareg 2-6	2006	27	1 945	2 432	1 250				1 945	2 432		
Summa			**104**	**7 622**	**9 480**	**1 244**				**7 622**	**9 480**	**50 232**	**(7)**
Dammfri (A-läge) Karthänvisning K 5													
Dammfri 2	Köpenhamnsv 8	1983	76	6 406	6 487	1 013	1 495	1 217	16	7 901	7 720	55 007	83/05
	Korsörv 3												
Hilleröd 3	Pilåkersv 9-11	1952	138	8 024	7 995	996	183	97	67	8 207	8 159	50 486	1952
	John Ericssons v 71-73												
Hilleröd 5	John Ericssons v 75-79	1953	132	7 438	7 294	981	297	132	30	7 735	7 456	46 943	1953
Korsör 2	Köpenhamnsv 14-16	1948	85	5 656	5 366	949			135	5 656	5 502	34 391	1948
	Korsörv 11												
Korsör 3	Köpenhamnsv 10-12	1948	74	5 249	4 938	941	80	36	238	5 329	5 212	32 370	1948
	Korsörv 7												
Langeland 3	Ribev 12	1949	35	2 453	2 426	989	77	28		2 530	2 454	14 920	1949
Nyborg 15	Köpenhamnsv 28	1949	32	2 049	1 898	926	60	17	392	2 109	2 306	12 271	1949
Nyborg 16	Köpenhamnsv 26	1950	22	1 545	1 457	943	62	13		1 607	1 471	9 601	1950
Nyborg 17	Köpenhamnsv 24	1950	32	2 049	1 931	942	64	40		2 113	1 970	12 768	1950
Nyborg 18	Köpenhamnsv 22	1950	21	1 545	1 431	926	62	7		1 607	1 437	9 460	1950
Nyborg 19	Pilåkersv 3	1951	24	1 575	1 517	963	22	9		1 597	1 526	9 778	1951
Nyborg 20	Korsörv 21	1952	31	1 560	1 588	1 018	70	30		1 630	1 618	10 246	1952
Nyborg 21	Korsörv 23	1952	32	1 710	1 713	1 002	126	62		1 836	1 775	11 108	1952
Trumpeten 2	Bellevuev 3-5	1953/86	200	13 024	13 027	1 000	728	376		13 752	13 404	92 765	1986
	John Ericssons v 85-87												
Summa			**934**	**60 283**	**59 068**	**980**	**3 326**	**2 064**	**879**	**63 609**	**62 010**	**402 114**	
Davidshall (A-läge) Karthänvisning M 4													
Haren 8	Erik Dahlbergsg 10	1928	11	790	692	876	52	28		842	721	5 353	1930
Holmen 7	Jörgen Ankersg 11-13	1903	41	4 701	4 082	868	1 772	1 861		6 473	5 943	44 257	1953
	Ö Rönneholmsv 7-9												
Tigern 4	Davidshallsg 4	1893/79	6	506	435	860	128	120		634	555	21 898	1970
Tigern 5	Davidshallsg 6	1893/79	6	506	444	878	135	105		641	549	(7)Tigern 4	
Tigern 6	Davidshallsg 8	1893/79	14	1 411	1 223	866	355	410		1 766	1 633	(7)Tigern 4	
Summa			**78**	**7 914**	**6 876**	**869**	**2 442**	**2 525**		**10 356**	**9 401**	**71 508**	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år (1)	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra (2) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 (4) kvm	Lokaler tkr	Bilplatser tkr	Total yta kvm	Total årshyra (6) tkr	Tax.värde tkr	Värdeår
Fridhem (A-läge) Karthänvisning J 4													
Potatisåkern 5	Vikingag 92-102	2000	135	14 394	18 956	1 317			453	14 394	19 409	143 000	2001
	Köpenhamnsv 77-99												
Potatisåkern 6	Köpenhamnsv 101-105	1995	163	16 684	21 590	1 294	165	179	899	16 849	22 668	162 378	1996
	Marietorps allé 3-5												
Västerfallet 14	Beritta Gurrisg 27	1991	18	1 957	2 220	1 135	115	73	122	2 072	2 415	16 995	1991
	Marietorps allé 4												
Summa			**316**	**33 035**	**42 767**	**1 295**	**280**	**252**	**1 474**	**33 315**	**44 492**	**322 373**	
Fågelbacken (A-läge) Karthänvisning L 4													
Ryttmästaren 16	V Rönneholmsv 43	1955	89	4 463	4 543	1 018	132	131	133	4 595	4 807	32 479	1966
Tuborg 3	Kronborgsv 3	1947	35	2 977	2 653	891	373	280		3 350	2 933	19 045	1947
Vilhelmstorp 1	V Rönneholmsv 52	1954	52	3 049	2 854	936	580	422	100	3 629	3 376	21 930	1954
	Törnskärsg 5												
	Mariedalsv 46												
Örsholm 4	Kronborgsv 7	1955	124	7 672	7 180	936	1 790	1 349	293	9 462	8 822	57 049	1955
	Köpenhamnsv 1												
	Edw Lindahlsg 19												
Summa			**300**	**18 161**	**17 230**	**949**	**2 875**	**2 182**	**526**	**21 036**	**19 938**	**130 503**	
Gamla Limhamn (A-läge) Karthänvisning H 5-6													
Apan 3	Linnég 72	1948	29	1 673	1 491	891	693	490		2 366	1 981	12 797	1947
Dromedaren 9	Linnég 69-71	1950	30	1 850	1 648	891			12	1 850	1 660	11 624	1950
Hussvalan 2	Rabyg 75	1949	44	2 632	2 371	901	77	30		2 709	2 400	15 920	1949
	Älgg 24												
Hussvalan 3	Rabyg 77	1951	41	2 485	2 202	886	844	669	18	3 329	2 889	19 280	1951
	Västanv 51												
	Ö Ansgarig 120												
Kungsfågeln 15	Älgg 27	1992	11	582	765	1 314				582	765	6 369	1993
Läderlappen 2	Högerudsg 16-18	1949	181	11 203	9 930	886	1 282	818	62	12 485	10 809	72 459	1949
	Älgg 15-19												
	Rabyg 70												
Uroxen 19	Linnég 60	1951	9	513	476	928				513	476	3 314	1951
Summa			**345**	**20 938**	**18 882**	**902**	**2 896**	**2 006**	**91**	**23 834**	**20 979**	**141 763**	
Gamla Staden (A-läge) Karthänvisning M-N 3													
Humle 21-22	Norreg 1	1894/93	29	3 476	3 200	921	912	775		4 388	3 975	20 791	1930
	Humleg 2												
	Österg 2-4												
Humle 29	Humleg 4	1894/01					1 383	2 259		1 383	2 259	12 783	2001
Humle 30	Norreg 3	1987	23	1 970	1 929	979			155	1 970	2 083	14 206	1987
	Norregränd 1												
Sankt Jörgen 8	Kalendeg 29	1926	26	1 923	1 695	882	351	686		2 274	2 382	16 089	1929
	Stora Nyg 33												
Svanen 3	Kyrkog 3	1929/97	15	1 475	1 589	1 077	792	1 202		2 267	2 791	16 724	1997
Sågen 10	Gröneg 9	1976	32	2 105	2 094	995	544	430	145	2 649	2 668	18 082	1976
	Stora Trädgårdsg 8-12												
Väveriet 15	Grynbodg 8	1930/85	10	991	801	809	100	106	9	1 091	916	7 422	1941
Summa			**135**	**11 940**	**11 309**	**947**	**4 082**	**5 458**	**308**	**16 022**	**17 075**	**106 097**	
Gröndal (B-läge) Karthänvisning M 7													
Kuratorn	Per Albin Hanssons v 45	2002	32	819	1 474	1 800				819	1 474		
Teknikern 1	Teknikerg 1-7, 13-19	1971	143	9 764	9 092	931	368	173	405	10 132	9 670	42 148	1971
Summa			**175**	**10 583**	**10 566**	**998**	**368**	**173**	**405**	**10 951**	**11 144**	**42 148**	
Gullviksborg (C-läge) Karthänvisning O-P 8-9													
Abiturienten 2	Gymnasistg 31-35	1966/90	57	4 681	3 912	836	1 057	759		5 738	4 671	22 160	1976
Censorn 1	Censorsg 2-12	1966/89	96	7 984	6 548	820	797	663	372	8 781	7 583	34 567	1976
Gymnasisten 3	Gymnasistg 17-29	1966/88	146	12 490	10 578	847	331	121	260	12 821	10 958	49 828	1976
Studenten 1	Gymnasistg 2-4	1965/82	249	17 836	14 248	799	4 838	5 015	54	22 674	19 316	88 845	75/83
	Censorsg 1-3												
	Eriksfältsg 100												
Studenten 2	Gymnasistg 6-10	1965/82	270	19 012	15 173	798	414	407	525	19 426	16 105	70 762	1965
	Censorsg 5												
Summa			**818**	**62 003**	**50 459**	**814**	**7 437**	**6 964**	**1 210**	**69 440**	**58 633**	**266 162**	
Heleneholm (B-läge) Karthänvisning N 6													
Jämtland 29	Finlandsg 12-16	1920/75	12	466	406	870				466	406	1 747	1932
Jämtland 9	Finlandsg 18	1956	105	5 799	4 780	824	570	242	52	6 369	5 075	22 685	1956
Summa			**117**	**6 265**	**5 186**	**828**	**570**	**242**	**52**	**6 835**	**5 480**	**24 432**	
Hermodsdal (C-läge) Karthänvisning O 8-9													
Docenten 5	Docentg 10	1964	75	5 186	4 325	834	304	79	43	5 490	4 448	20 222	1964
Professorn 7	Eriksfältsg 91-93	1962	72	4 623	4 000	865	357	134	45	4 980	4 179	18 682	1963
Summa			**147**	**9 809**	**8 326**	**849**	**661**	**214**	**88**	**10 470**	**8 627**	**38 904**	
Herrgården (C-läge) Karthänvisning Q-R 6													
Landsfiskalen 1	von Rosens v 50-62	1972	158	11 425	9 105	797	411	411		11 836	9 515	44 930	1972
Landsfiskalen 2	von Rosens v 66-78	1969	139	10 706	8 317	777	1 241	947		11 947	9 264	47 464	1969
Summa			**297**	**22 131**	**17 422**	**787**	**1 652**	**1 357**		**23 783**	**18 779**	**92 394**	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år (1)	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra (2) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 (4) kvm	Lokaler tkr	Bilplatser tkr	Total yta kvm	Total årshyra (6) tkr	Tax.värde tkr	Värdeår
Holma (C-läge) Karthänvisning L 7-8													
Grensaxen 1	Snödroppsg 42-68, 82-86	1973	120	7 900	6 567	831	757	506		8 657	7 074	30 492	1973
Grensaxen 2	Snödroppsg 70-80	1974	90	7 243	5 902	815	2 142	4 486		9 385	10 388	26 800	1979
	Påskliljeg 19-41												
Holma 2	Påskliljeg 1-5	1974/91	101	6 746	5 797	859	436	468		7 182	6 266	27 753	1974
	Snödroppsg 34-40												
Holma 3	Snödroppsg 14-32	1974/91	93	6 394	5 305	830	1 182	940		7 576	6 244	27 463	1974
Holma 4	Snödroppsg 4-12	1974/91	108	6 913	5 785	837				6 913	5 785	25 800	1974
Häcksaxen 1	Snödroppsg 21-43	1973	72	5 794	4 667	805				5 794	4 667	20 600	1973
Lövräfsan 1	Snödroppsg 3-19	1973	105	7 115	5 902	829				7 115	5 902	26 000	1973
Skyffeljärnet 2	Hyacintg 14-40	1973	94	6 633	5 509	831	995	856		7 628	6 365	28 285	1973
Skyffeljärnet 3	Hyacintg 4-12	1973	120	7 190	6 042	840				7 190	6 042	27 000	1973
Stångsågen 1, Röjsaxen 1	Hyacintg 2	1973					751	518		751	518	1 889	1973
Vattenkannan 2	Hyacintg 42-64	1972/93	102	6 348	5 639	888	852	637		7 200	6 277	28 256	1982
Vattenkannan 3	Hyacintg 66-80	1972	42	2 961	2 448	827				2 961	2 448	11 066	1972
Summa			**1 047**	**71 237**	**59 563**	**836**	**7 115**	**8 411**		**78 352**	**67 974**	**281 404**	
Hästhagen (A-läge) Karthänvisning M 4													
Prinsen 6	Erik Dahlbergsg 18		14	1 212	1 133	935	75	66		1 287	1 199	7 322	1930
Summa			**14**	**1 212**	**1 133**	**935**	**75**	**66**		**1 287**	**1 199**	**7 322**	
Johanneslust (B-läge) Karthänvisning R 3													
Bergkristallen 23	Revingehedsg 4-64	1986	27	2 616	2 289	875			15	2 616	2 304	19 029	1986
Summa			**27**	**2 616**	**2 289**	**875**			**15**	**2 616**	**2 304**	**19 029**	
Katrinelund (B-läge) Karthänvisning P 3-4													
Katrinelund garage	Ö Farmv	1961							219		219	498	1964
Katrinelund 11	Eriksdalsg 9	1961	80	4 827	4 213	873			73	4 827	4 286	21 400	1961
Katrinelund 15	Ö Farmv 6	1961	78	4 626	3 873	837	532	436	7	5 158	4 317	22 425	1961
Katrinelund 16	Katrinelundsg 4	1961	85	4 814	4 423	919	110	57	77	4 924	4 557	22 132	1961
Katrinelund 17	Katrinelundsg 6	1961	82	4 986	4 463	895	81	34	43	5 067	4 540	22 843	1961
Katrinelund 18	Katrinelundsg 8	1961	89	5 072	4 564	900			43	5 072	4 607	23 000	1961
Rönnen 3	Rönnblomsg 11	1978/02	491	12 644	17 553	1 388	1 408	1 157		14 052	18 711	100 812	2002
Rönnen 4	Rönnblomsg 1-5	2004	87	5 528	5 701	1 031			83	5 528	5 784	34 800	2004
Summa			**992**	**42 497**	**44 791**	**1 054**	**2 131**	**1 684**	**546**	**44 628**	**47 021**	**247 910**	
Kirsebergsstaden (B-läge) Karthänvisning Q 2-3													
Kirsebergstornet 4, 11	Högamölleg 2-6	1978	35	2 791	2 339	838	1 657	1 560	131	4 448	4 031	20 766	1979
	Vattenverksv 3												
Kroken 4	S Bulltoftav 58	1930/79	11	837	617	737				837	617	3 912	1978
Ryggen 17	Musketörg 9-13	1953	56	3 405	2 960	869	271	142	122	3 676	3 224	17 681	1953/75
	S Bulltoftav 50												
Ryggen 8	S Bulltoftav 52	1932/75	9	453	387	854				453	387	(7)Ryggen 17	
Värjan 7	Solg 19	1920/75	7	360	314	873				360	314	1 586	1944
Summa			**118**	**7 846**	**6 617**	**843**	**1 928**	**1 702**	**254**	**9 774**	**8 573**	**43 945**	
Kroksbäck (C-läge) Karthänvisning K 7													
Mellanbäck 1	Sörbäcksg 1-59	1968	199	15 320	10 383	678	1 358	789	444	16 678	11 616	55 673	1968
Norrbäck 3	Norrbäcksg 2-42	1967/82	271	25 089	17 583	701	3 486	3 157	343	28 575	21 083	105 909	1975
Sörbäck 1	Sörbäcksg 24-44	1968/82	165	13 122	9 577	730	714	586	745	13 836	10 907	51 171	1978
Sörbäck 2	Sörbäcksg 2-22	1968/81	128	11 922	8 072	677	1 783	1 378	563	13 705	10 013	46 279	1970
Sörbäck 3	Hyllievångsv 5-33	1968	90	6 561	4 576	698	376	148		6 937	4 725	22 960	1968
Summa			**853**	**72 014**	**50 192**	**697**	**7 717**	**6 058**	**2 094**	**79 731**	**58 344**	**281 992**	
Kronborg (A-läge) Karthänvisning L 5, M 4													
Hälsingör 8	Kronborgsv 8	1960	42	3 640	3 225	886	1 151	858	182	4 791	4 265	28 630	1960
Kronborg 8	Köpenhamnsv 6	1953	52	3 106	3 124	1 006	1 414	1 118	168	4 520	4 410	26 373	1953
Kronborg 9	Köpenhamnsv 2-4	1964	97	6 796	6 376	938	1 421	1 402	313	8 217	8 091	51 995	1964
Roskilde 2	Kronborgsv 10	1948/87	38	3 208	2 980	929	308	183		3 516	3 163	21 478	1968
Summa			**229**	**16 750**	**15 706**	**938**	**4 294**	**3 561**	**663**	**21 044**	**19 929**	**128 476**	
Kulladal (B-läge) Karthänvisning M 7													
Barberaren 6	Cederg 7	1952	20	915	896	979	396	214		1 311	1 110	4 736	1952
Fosiedalsgården	Södertorpsv 3-141	1981	68	7 664	6 669	870	80	42		7 744	6 711	49 700	1981
Summa			**88**	**8 579**	**7 565**	**882**	**476**	**256**		**9 055**	**7 821**	**54 436**	
Kvarnby (B-läge) Karthänvisning T 6													
Piggtisteln 1	Småfolksg 53-59	1994	4	490	309	631				490	309	3 709	1994
Spåtisteln 2	Pysslingg 9-15	1993	36	2 949	1 862	631	503	621		3 452	2 483	17 383	1993
	Småfolksg 22-38												
Vägtisteln 1	Småfolksg 1-51	1993	56	4 786	3 038	635				4 786	3 038	23 200	1993
Summa			**96**	**8 225**	**5 209**	**633**	**503**	**621**		**8 728**	**5 830**	**44 292**	
Käglinge (B-läge) Karthänvisning Infälld													
Tingdammsgrinden 2	Emil Göranssons v 97-185	1983	40	3 903	3 313	849			12	3 903	3 325		
Tingdammsängen 2	Hans Winbergs v 6-100	1983	44	4 230	3 611	854	130	64	13	4 360	3 688		1983
Summa			**84**	**8 133**	**6 924**	**851**	**130**	**64**	**25**	**8 263**	**7 013**	**46 254**	**(7)**
Lindeborg (B-läge) Karthänvisning M 10													
Estraden 5	Henrik Menanders v 32-60	1986	75	7 263	5 869	808				7 263	5 869	29 200	1986
Summa			**75**	**7 263**	**5 869**	**808**				**7 263**	**5 869**	**29 200**	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år (1)	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra (2) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 (4) kvm	Lokaler tkr	Bilplatser tkr	Total yta kvm	Total årshyra (6) tkr	Tax.värde tkr	Värdeår
Lorensborg (B-läge) Karthänvisning K-L 5-6													
Lorensborg 3	Hallingsg 3	1958	313	19 920	19 161	962	1 972	1 865	530	21 892	21 556	101 075	1958
	Lorensborgsg 4												
Nytorp 1	Hallingsg 6	1959	308	20 595	18 821	914	4 536	3 271	398	25 131	22 490	110 459	1959
	Vendelsfridsg 5												
	Lorensborgsg 8												
Nytorp 2	Hallingsg 2-4	1958	141	9 507	8 652	910			165	9 507	8 817	42 676	1958
	Vendelsfridsg 1-3												
Vendelsfrid 2	Dammfriv 58	1957	185	11 856	11 248	949	1 589	771	95	13 445	12 114	58 710	1957
	Hallingsg 8												
	Lorensborgsg 11												
	Vendelsfridsg 11												
Vendelsfrid 4	Dammfriv 63	1958	105	6 399	6 137	959	232	206	39	6 631	6 381	30 473	1958
Vendelsfrid 5	Vendelsfridsg 12	1959	210	12 610	11 889	943	928	574	346	13 538	12 810	64 010	1959
Vendelsfrid 6	Stadiong 61	1960	105	6 305	6 011	953	487	388	55	6 792	6 454	33 119	1960
Vendelsfrid 7	Lorensborgsg 13	1959	196	11 748	11 122	947	1 719	1 018	126	13 467	12 267	57 855	1959
	Stadiong 57-59												
	Vendelsfridsg 10												
Summa			**1 563**	**98 940**	**93 042**	**940**	**11 463**	**8 092**	**1 756**	**110 403**	**102 890**	**498 377**	
Lugnet (A-läge) Karthänvisning N 4													
Brita 1	Amiralsg 1	1877/78	9	1 142	893	782	337	336		1 479	1 228	9 053	1978
	Drottningg 24												
Katten 17	Storg 4-18	1979	143	10 848	10 227	943	668	604	666	11 516	11 496	77 512	1979
	Lugna g 40-46												
Summa			**152**	**11 990**	**11 120**	**927**	**1 005**	**940**	**666**	**12 995**	**12 725**	**86 565**	
Lönngården (B-läge) Karthänvisning P 6													
Häcken 1	Uddeholmsg 27	1953/92	44	1 777	2 651	1 492				1 777	2 651	13 931	1992
	N Grängesbergsg 34												
Häcken 2	Lönng 62	1953/92	194	9 441	8 098	858	1 608	975	46	11 049	9 119	46 417	1953
	Uddeholmsg 29												
Summa			**238**	**11 218**	**10 749**	**958**	**1 608**	**975**	**46**	**12 826**	**11 770**	**60 348**	
Mellanheden (A-läge) Karthänvisning K 5													
Fagotten 1	John Ericssons v 84-88	1953	143	8 081	8 151	1 009	594	376	75	8 675	8 602	53 911	1953
	Bellevuev 27												
	Övedsg 1-5												
Flöjten 1	Övedsg 2-6	1952	155	9 316	8 980	964	1 177	612	216	10 493	9 808	62 248	1952
	Bellevuev 29												
	Börringeg 1-5												
Violinen 1	Börringeg 2-6	1952	205	11 149	10 899	978	586	303	375	11 735	11 577	73 563	1953
	Bellevuev 31												
	Skabersjög 6-10												
Summa			**503**	**28 546**	**28 030**	**982**	**2 357**	**1 290**	**667**	**30 903**	**29 987**	**189 722**	
Möllevången (B-läge) Karthänvisning N 5													
Drivan 13	Falsterbog 28	1935/75	34	1 644	1 422	865	57	48	5	1 701	1 475	8 199	1975
	Kristianstadsg 26												
Hagen 1	Bergsg 32		13	1 023	846	827	401	840		1 424	1 687	7 016	1978
	Möllevångstorget 1												
Idet 4	Ystadsg 15	1907/70	23	1 010	874	866	251	150		1 261	1 024	5 505	1969
Idet 5	S Parkg 37	1906/69	31	1 487	1 225	824	413	307		1 900	1 532	8 445	1969
	Ystadsg 17												
Idet 8	Sofielundsv 14	1985	20	1 225	1 215	992				1 225	1 215	6 716	1986
Kastanjen 3	Almbacksg 18	1906/77	38	2 643	2 195	831	513	517		3 156	2 713	14 815	1977
	Amiralsg 31												
	Helsingborgsg 1												
Lagern 10	Almbacksg 13	1980	42	3 562	3 012	846	66	16		3 628	3 028	17 051	1980
Lodet 1	Möllevångsg 43	1950	24	1 536	1 292	841				1 536	1 292	7 276	1975
	Ängelholmsg 8												
Lodet 2	Möllevångsg 45	1930/80	8	700	555	793				700	555	3 241	1980
Länken 1-2	Möllevångsg 49-51	1930/78	26	2 128	1 660	780	143	68		2 271	1 728	10 095	1978
Länken 4	Kristianstadsg 22	1907/75	20	1 376	1 163	845	285	270		1 661	1 432	7 837	1975
Skrået 1	Falkenbergsg 10	1939/88	26	2 066	1 712	829	197	197		2 263	1 909	11 342	1988
	Ystadsg 27												
Summa			**305**	**20 400**	**17 172**	**842**	**2 326**	**2 413**	**5**	**22 726**	**19 591**	**107 538**	
Norra Sofielund (B-läge) Karthänvisning O 5													
Aftonen 3	Brobyg 7	1938/75	34	1 589	1 444	909	59	43		1 648	1 487	6 740	1948
	Hörbyg 8												
Drömmen 11	Brobyg 14	1936/79	27	1 880	1 457	775	226	109		2 106	1 565	8 385	1950
	Lantmannag 7												
Vakten 2	Sofielundsv 44	1930/78	15	1 198	991	827				1 198	991	5 563	1978
Summa			**76**	**4 667**	**3 892**	**834**	**285**	**151**		**4 952**	**4 043**	**20 688**	
Nydala (C-läge) Karthänvisning O 7-8													
Adjunkten 1	Adjunktsg 3-4	1963	359	24 199	18 220	753	3 121	2 031	751	27 320	21 002	97 349	1963
	Eriksfältsg 65-67												
	Lektorsg 4-6												
	Nydalatorget 1												
Magistern 4	Eriksfältsgatan 73	1962	196	12 110	9 343	772	985	520	582	13 095	10 445	48 684	1962
Magistern 5	Eriksfältsg 71	1962	184	11 432	9 265	810	4 247	2 675		15 679	11 940	57 272	1962
	Nydalatorget 2-4												
Magistern 6	Eriksfältsg 79	1962	192	12 310	9 450	768	230	99	181	12 540	9 730	45 419	1962
Summa			**931**	**60 051**	**46 278**	**771**	**8 583**	**5 325**	**1 514**	**68 634**	**53 117**	**248 724**	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år (1)	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra (2) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 (4) kvm	Lokaler tkr	Bilplatser tkr	Total yta kvm	Total årshyra (6) tkr	Tax.värde tkr	Värdeår
Oxie Kyrkby (B-läge) Karthänvisning Infälld													
Pantografen 30	Oshögav 60-64	1972	56	3 858	3 349	868			9	3 858	3 358	15 181	1972
Planimetern 1	Oshögav 86-90	1972	56	3 858	3 374	875	341	237		4 199	3 611	16 439	1972
Summa			**112**	**7 716**	**6 723**	**871**	**341**	**237**	**9**	**8 057**	**6 969**	**31 620**	
Persborg (B-läge) Karthänvisning P 6													
Persborg 12	Persborgsg 3-15	1955/86	539	35 435	29 981	846	2 977	2 270	546	38 412	32 797	161 538	1989
	Viborgsg 1-3												
	Sveaborgsg 1-3												
	Olofsborgsg 1-3												
Persborg 13	Persborgsg 17-19	1955	196	11 879	10 403	876	2 408	1 894	23	14 287	12 319	61 910	1993
	V Kattarpsv 6-10												
Solrosen 3	Persborgstorget 1-2	1956/92	63	3 655	3 192	873	3 270	2 209		6 925	5 401	28 285	1992
	V Kattarpsv 4												
Summa			**798**	**50 969**	**43 576**	**855**	**8 655**	**6 372**	**569**	**59 624**	**50 517**	**251 733**	
Ribersborg (A-läge) Karthänvisning L 4													
Askim 4	Carl Hillsg 6	1942/87	14	947	912	963			90	947	1 002	7 164	1987
Erikstorp 4	Erikstorpsg 6	1955	23	1 333	1 191	893	33	36		1 366	1 226	8 475	1955
Fräkne 8	Regementsg 17	1954	71	4 787	4 069	850	1 206	1 105	82	5 993	5 256	35 781	1954
	Erikstorpsg 14												
	Nils Forsbergs plats 2												
Summa			**108**	**7 067**	**6 171**	**873**	**1 239**	**1 140**	**172**	**8 306**	**7 483**	**51 420**	
Rosenvång (B-läge) Karthänvisning I 6													
Lingonet 12,13,19,21,22,24	Gunnarstorpsg 2-30	1943/82	6	324	250	771				324	250	6 569	1943
Summa			**6**	**324**	**250**	**771**				**324**	**250**	**6 569**	
Rostorp (B-läge) Karthänvisning Q 2													
Rostorp 13	Lundav 57	1937/86	23	1 359	1 333	981				1 359	1 333		1986
Rostorp 14	Lundav 59	1938/86	16	1 387	1 163	838	47	18		1 434	1 181		
Summa			**39**	**2 746**	**2 496**	**909**	**47**	**18**		**2 793**	**2 514**	**13 664**	**(7)**
Rådmansvången (A-läge) Karthänvisning M-N 4-5													
Abboten 14	Rådmansg 11	1910/73	24	1 526	1 590	1 042	2 075	3 726		3 601	5 316	7 471	1959
	Sankt Johannesg 5												
	Sankt Johannesg 7 (Konsthallen)												
Falken 23	Föreningsg 8-10	1929	42	3 181	2 900	912	585	731		3 766	3 630	26 954	1982/92
	Mjölnareg 1-5												
	Spång 10												
Havsuttern 8	Kapellg 12	1905/33	24	1 012	1 165	1 152	130	164		1 142	1 330	16 726	1993
Hjärpen 14	Möllevångsg 36	2006	83	5 230	6 448	1 233			303	5 230	6 751	45 000	
	S Skolg 26												
Klostret 4	Ö Rönneholmsv 2	1908/94	24	2 721	2 664	979	1 193	1 686		3 914	4 350	32 519	1994
	Rådmansg 1												
Monbijou 19	Bergsg 23	1993	28	2 537	2 396	944	295	355	128	2 832	2 879	23 488	1993
	Monbijoug 8												
Monbijou 20 (Bo-100)	Monbijoug 6	1991	28	3 515	1 838	523			118	3 515	1 956	27 797	1991
Rapphönan 10	Almbacksg 8-10	1905/75	21	1 464	1 355	926	339	349		1 803	1 704	10 918	1960
	Bergsg 11												
Rapphönan 11	Bergsg 9	1906/84	8	844	732	867	215	233		1 059	965	6 812	1986
Summa			**282**	**22 030**	**21 088**	**957**	**4 832**	**7 245**	**548**	**26 862**	**28 881**	**197 685**	
Rönneholm (A-läge) Karthänvisning L 4													
Luggude 9	Fågelbacksg 21	1938	28	1 588	1 380	869				1 588	1 380	9 370	1938
	Mariedalsv 35												
Riga 9	Lundbergsg 7-9	1983	20	1 998	1 727	865	1 028	1 143	138	3 026	3 008	21 322	1983
Sigrid 11	Tärningholmsg 8	1906/82	7	638	545	854				638	545	4 195	1980
Summa			**55**	**4 224**	**3 653**	**865**	**1 028**	**1 143**	**138**	**5 252**	**4 934**	**34 887**	
Rörsjöstaden (A-läge) Karthänvisning O 3, N 4													
Flora 9	Amiralsg 10	1929/97	19	1 174	1 184	1 009	222	225		1 396	1 409	9 465	1979
Judith 5	Kornettsg 11		8	731	651	890				731	651	4 581	1979
Lea 10	Kornettsg 18	1900/77	16	1 182	1 086	918				1 182	1 086	7 186	1977
Lea 11	Kornettsg 16	1900/74	30	1 377	1 441	1 047	146	86		1 523	1 527	9 479	1973
Lea 2	Stenbocksg 15	1929/74	22	1 254	1 219	972				1 254	1 219	8 068	1974
Lea 3	Stenbocksg 17	1929/74	24	1 222	1 218	997				1 222	1 218	7 984	1974
Lea 4	Stenbocksg 19	1929/72	25	1 356	1 342	989	25	4		1 381	1 345	8 669	1972
Lea 6	Föreningsg 49	1910/84	23	1 647	1 543	937	555	278		2 202	1 820	10 581	1929
	Stenbocksg 23												
Lea 9	Kornettsg 20	1900/88	21	1 527	1 436	940				1 527	1 436	9 582	1979
Olga 11	Stureg 14	1903/79	11	975	878	901				975	878	6 186	1979
Olga 2	S:t Pauli Kyrkog 13	1910/80	9	952	833	875	134	101		1 086	934	6 454	1980
Summa			**208**	**13 397**	**12 830**	**958**	**1 082**	**694**		**14 479**	**13 524**	**88 235**	
Segevång (B-läge) Karthänvisning R 1-2													
Ögonbrynet 2	Kronetorpsg 29	1960	192	12 636	10 593	838	342	134	356	12 978	11 083	48 584	1960
Ögonfransen 1	Segevångsg 1	1961	115	7 872	6 798	864	690	629	69	8 562	7 496	33 030	1961
Ögonlocket 1	Ö Fäladsg 2-10	1960	297	18 065	15 904	880	1 612	1 396	500	19 677	17 800	75 906	1960
	Kronetorpsg 40-42												
Ögonlocket 7	Kronetorpsg 78	1962	272	15 850	14 037	886	228	106	290	16 078	14 433	64 178	1962
Summa			**876**	**54 423**	**47 331**	**870**	**2 872**	**2 265**	**1 215**	**57 295**	**50 812**	**221 698**	

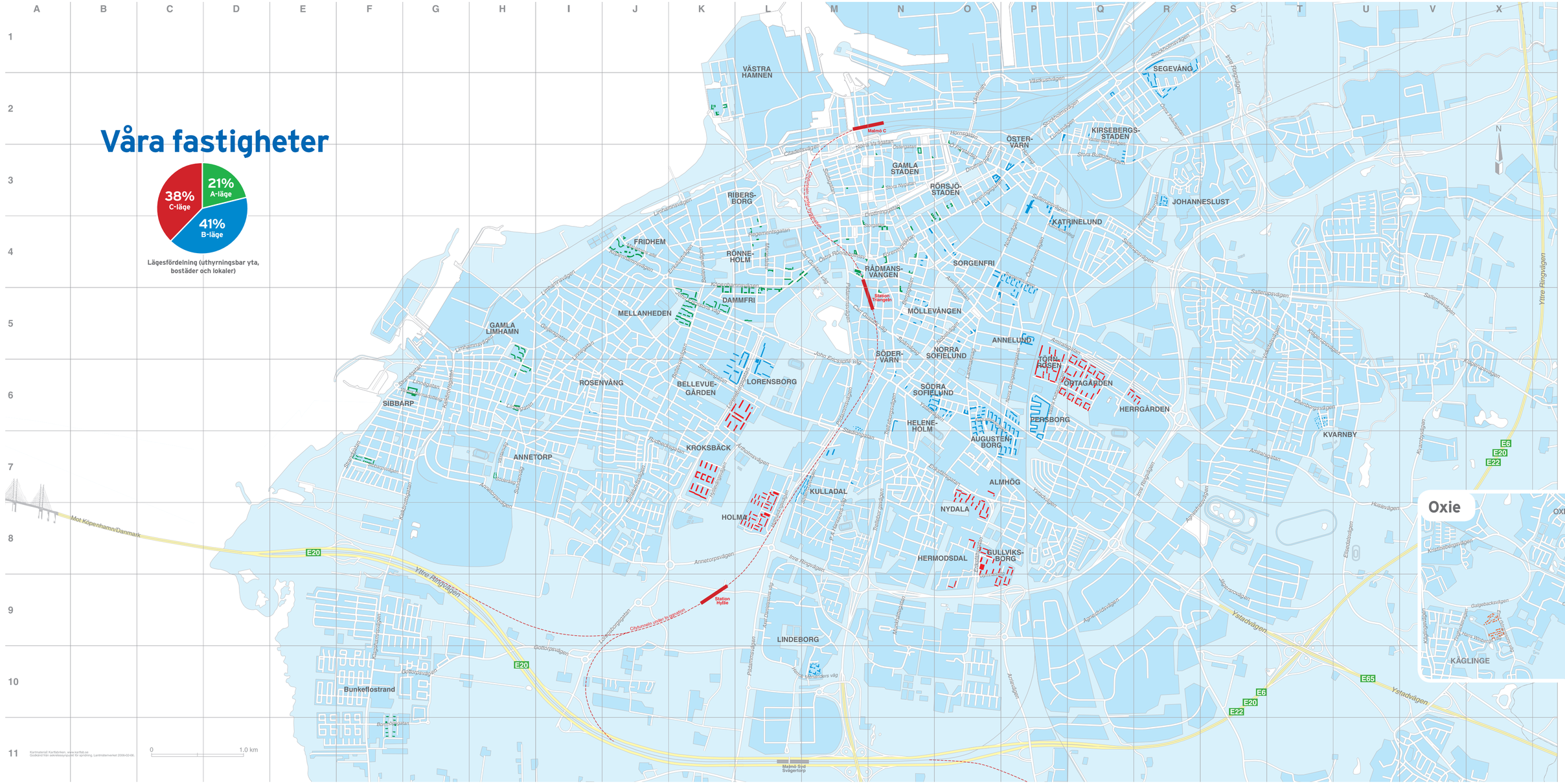
Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år (1)	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra (2) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 (4) kvm	Lokaler tkr	Bilplatser tkr	Total yta kvm	Total årshyra (6) tkr	Tax.värde tkr	Värdeår
Sibbarp (A-läge) Karthänvisning G 6, F 7													
Blanklaxen 1	Möllerörsgränd 2-12	1985	18	1 730	1 661	960				1 730	1 661	19 411	1986
	Sibbarpsv 2-10												
Piggvaren 10	V Bernadottesg 10	1959/89	96	6 802	6 301	926	487	247	281	7 289	6 829	46 944	1969
Slätrockan 1	Möllerörsg 10-30	1986	19	1 748	1 706	976	82	38		1 830	1 744	18 873	1986
	Sibbarpsv 12-16												
Sutaren 11	Polg 8	1959/89	71	4 798	4 546	947	387	173	164	5 185	4 883	33 613	1969
Summa			**204**	**15 078**	**14 215**	**943**	**956**	**458**	**445**	**16 034**	**15 118**	**118 841**	
Slussen (A-läge) Karthänvisning O 2-3													
Axel 34	Porslinsg 1	1929/87	10	919	849	924	341	369		1 260	1 218	6 601	1987
	Ö Förstadsg 13												
Klas 7	Exercisg 6	1910/82	18	2 887	1 908	661	1 019	690		3 906	2 598	15 160	1930
	Ö Förstadsg 2												
Klas 8	Exercisg 4	1910/82	16	1 134	823	726	46	55	158	1 180	1 036	5 103	1930
Summa			**44**	**4 940**	**3 580**	**725**	**1 406**	**1 115**	**158**	**6 346**	**4 852**	**26 864**	
Södervärn (B-läge) Karthänvisning N 6													
Ludvigsro 9	S Förstadsg 130	1958	21	1 284	1 049	817	506	416		1 790	1 465	7 690	1958
	Värmlandsg 6												
Södermanland 1	S Förstadsg 132	1969	40	1 442	1 387	962	367	290		1 809	1 677	8 506	1969
	Värmlandsg 5												
Summa			**61**	**2 726**	**2 436**	**893**	**873**	**706**		**3 599**	**3 142**	**16 196**	
Södra Sofielund (B-läge) Karthänvisning N-O 6													
Fritz 1	Jespersg 17	1930/81	14	1 037	793	765	272	290		1 309	1 083	6 200	1981
	Sofiag 10												
Fritz 13	Jespersg 13	1954	53	3 068	2 561	835				3 068	2 561	12 817	1954
Fritz 4	Sofiag 4	1929/81	5	434	330	760				434	330	2 003	1979
Krönet 8	Jespersg 26-28	1938/86	40	2 915	2 395	821	58	89		2 973	2 484	23 396	1986/87
	Lantmannag 57												
	Mogensg 1-3												
Krönet 9	Lantmannag 53-55	1930/87	23	1 852	1 422	768	38	32		1 890	1 454	*(7)Krönet 8	
Närke 7	Dalslandsg 3	1934/80	10	792	636	802				792	636	3 606	1980
Senius 1	Sofiag 13	1929/84	15	1 019	787	773				1 019	787	4 812	1979
	Jespersg 19												
Senius 11	Köpmansg 8	1928/81	6	508	376	741				508	376	2 360	1981
Senius 12	Köpmansg 10	1930/83	6	588	396	674				588	396	2 717	1979
Senius 3	Sofiag 9	1929/81	5	363	302	832				363	302	1 695	1981
Senius 4	Sofiag 7	1929/81	5	363	300	825				363	300	1 691	1981
Seved 1	Brageg 27	1965	15	1 046	800	765	109	24		1 155	824	4 662	1965
	Sevedsg 14												
Seved 2	Rasmusg 1-2	1955	135	7 521	6 161	819	941	473	52	8 462	6 686	33 607	1954
	Brageg 23-25												
	Sevedsg 12												
Seved 3	Jespersg 2	1954	101	5 150	4 275	830	1 034	723	7	6 184	5 005	25 398	1954
	Rasmusg 3												
	Sevedsg 6-10												
Seved 4	Ystadv 30-32	1954	143	7 792	6 454	828	526	270	213	8 318	6 937	34 773	1954
	Jespersg 3												
Summa			**576**	**34 448**	**27 987**	**812**	**2 978**	**1 901**	**272**	**37 426**	**30 160**	**159 737**	
Törnrosen (C-läge) Karthänvisning P 5-6													
Bennet 1	Bennets v 3-7	1963/87	303	21 773	15 500	712	1 306	684	7	23 079	16 191	80 417	1974
	Hårds v 2-6												
Bennet 2	Bennets v 9	1963/86	173	12 348	8 938	724			37	12 348	8 975	44 306	1974
	Hårds v 10-12												
Bennet 3	Bennets v 11-17	1963/86	164	12 136	8 665	714	3 278	2 050	406	15 414	11 121	51 652	1974
	Hårds v 14												
Cronman 1	Cronmans v 1-5	1964/85	218	15 521	11 146	718	148	62	16	15 669	11 224	55 809	1975
	Bennets v 6												
Cronman 2	Bennets v 8-10	1964/85	146	10 298	7 518	730	2 948	6 423	394	13 246	14 335	67 505	1987
	Cronmans v 9-11												
	V Kattarpsv 46												
Summa			**1 004**	**72 076**	**51 766**	**718**	**7 680**	**9 219**	**861**	**79 756**	**61 846**	**299 689**	
Värnhem (B-läge) Karthänvisning O-P 3													
Enen 4	Celsiusg 15	1976/76	55	3 485	3 056	877	55	73		3 540	3 129	16 683	1960
	Bertrandsg 6												
Granen 13	Zenithg 9-11	1979	44	3 751	3 235	862	3 522	3 376	277	7 273	6 888	35 600	1979
	Grang 3-13												
Hugo 17	Föreningsg 85-87	1923/61	125	7 692	6 649	864	934	875		8 626	7 524	38 548	1950
	Värnhemstorget 7-11												
	Kungsg 58-60												
	Ehrensvärdsg 10-16												
Summa			**224**	**14 928**	**12 940**	**867**	**4 511**	**4 324**	**277**	**19 439**	**17 541**	**90 831**	
Västra hamnen (A-läge) Karthänvisning K 2													
Propellern 1	Salongsg 5-15	2001	29	2 660	4 691	1 763				2 660	4 691	33 800	2001
	Roderg 10-16												
Salongen 10	Sundspromenaden 17-27	2001	13	1 470	2 630	1 789	1 140	1 911	673	2 610	5 213	37 310	2001
	Salongsg 28-30												
Salongen 12	Sundspromenaden 5-13	2001	21	2 164	3 965	1 832	469	872		2 633	4 837	35 813	2001
	Salongsg 10-12												
Summa			**63**	**6 294**	**11 286**	**1 793**	**1 609**	**2 783**	**673**	**7 903**	**14 741**	**106 923**	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år (1)	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra (2) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 (4) kvm	Lokaler tkr	Bilplatser tkr	Total yta kvm	Total årshyra (6) tkr	Tax.värde tkr	Värdeår
Västra Sorgenfri (B-läge) Karthänvisning O 4													
Alen 6	Bildesg 1	1929/83	17	1 503	1 255	835				1 503	1 255	7 186	1979
	Disponentg 14												
Avenboken 24	Kamrergatan 27		13	855	813	951				855	813	4 403	1975
Boken 30	Kamrerg 1-7	1972	74	5 157	4 958	961	759	456	302	5 916	5 717	23 357	1972
Sälgen 1-2	Sankt Knuts v 15	1938/81	38	2 998	2 457	819				2 998	2 457	14 000	1981
	Sorgenfriv 1-3												
	Mäster Henriksg 14												
Summa			**142**	**10 513**	**9 483**	**902**	**759**	**456**	**302**	**11 272**	**10 242**	**48 946**	
Örtagården (C-läge) Karthänvisning Q 6													
Landskamreraren 1	Bennets v 19-33	1969	48	3 941	2 791	708	289	127		4 230	2 917	14 223	1969
Landskamreraren 6	V Kattarpsv 51-59	1969	45	3 318	2 363	712	605	481		3 923	2 844	14 001	1969
	Hårds v 16-22												
Landskamreraren 7	Bennets v 37-41, 45-49	1968/89	177	13 394	10 086	753	644	507	397	14 038	10 990	53 971	1978
Landskamreraren 8	Hårds v 26-34, 38-42	1968/88	124	10 964	7 827	714	388	361	418	11 352	8 607	40 577	1968
Landskanslisten 1	von Rosens v 1-29	1969/87	205	19 328	13 859	717	684	574	382	20 012	14 815	70 825	1969
Landskanslisten 2	Hårds v 44-66	1969/88	189	14 850	10 910	735	1 004	929	311	15 854	12 151	59 134	1979
Landskontoristen 1	von Rosens v 2-38	1969	128	10 169	7 188	707	4 492	4 750	372	14 661	12 310	58 794	1979
	Adlerfelts v 3												
Landssekreteraren 2	Bennets v 12-48	1969	171	13 243	9 244	698	1 556	965	564	14 799	10 773	51 651	1969
Länsassessorn 1	Hårds v 9-59	1968	178	13 992	9 717	694	1 103	478	436	15 095	10 631	51 005	1968
Länsnotarien 1	Hårds v 61-111	1969	176	13 992	9 779	699	1 097	469	482	15 089	10 729	50 702	1969
Summa			**1 441**	**117 191**	**83 766**	**715**	**11 862**	**9 640**	**3 362**	**129 053**	**96 768**	**464 883**	
Östervärn (B-läge) Karthänvisning P 3													
Svante 19	Ringg 1-5		108	4 091	3 646	891	3 733	4 385		7 824	8 031	46 254	1930
	Lundav 2 - 6												1996/99
	Ö Förstadsg 60-62												1930
Yngve 1	Lundav 15	1902	10	1 300	909	699	269	212		1 569	1 121	6 744	1930
	Höstg 31												
Summa			**118**	**5 391**	**4 555**	**845**	**4 002**	**4 596**		**9 393**	**9 151**	**52 998**	
Östra Sorgenfri (B-läge) Karthänvisning P 4													
Degeln 6	Sorgenfriv 40-42	1974							5		5	3 495	1973
Hejaren 17	Torekovsg 1-3		50	3 686	3 213	872	1 065	885		4 751	4 098	21 554	1983
	Arildsg 2												
	Spånehusv 83												
Hängbjörken 1	Båstadsg 6	1963	36	2 307	1 825	791	59	26	146	2 366	1 997	10 456	1963
Linden 1	Nobelv 121	1938/82	32	2 524	1 961	777				2 524	1 961	23 067	1975/79
Linden 2	Nobelv 119	1937/82	25	1 997	1 548	775	647	562		2 644	2 109		
Sorgenfri 1	Båstadsg 4	1955	282	14 858	12 529	843	1 094	742	158	15 952	13 428	67 788	1955
	Sorgenfriv 27-35												
Sorgenfri 4	Sorgenfriv 37-39	1967	105	7 605	6 136	807	363	236	294	7 968	6 666	35 029	1967
	Ö Farmv 28												
Sorgenfri 5	Spånehusv 66	1972	88	6 708	5 566	830	715	540	42	7 423	6 148	33 236	1972
Styrkan 18	Bodekullsg 52	1949	24	1 438	1 147	797				1 438	1 147	5 765	1949
Vänligheten 3	Sorgenfriv 41	1967	68	5 069	4 088	806	144	37	149	5 213	4 275	22 655	1967
	Ö Farmv 28												
Vänligheten 4	Sorgenfriv 43-45	1973	128	8 856	7 566	854	256	159		9 112	7 726	41 490	1973
Summa			**838**	**55 048**	**45 578**	**828**	**4 343**	**3 187**	**794**	**59 391**	**49 560**	**264 535**	
TOTALT MKB Fastighets AB			**21 282**	**1 441 521**	**1 233 459**	**856**	**157 002**	**132 845**	**26 645**	**1 598 523**	**1 392 949**	**7 488 802**	

1. Ombyggnad = genomgripande yttre och inre ombyggnad
2. Bruksvärdeshyror inkl vakanta objekt, hyresnivå 2007-01-01
3. Hyrorna avser bruksvärdeshyror. Boenderabatter som utgår på grund av de nya bruksvärderingarna (Malmömodellen) på för närvarande 1 605 tkr/mån) redovisas ej.
4. Uthyrningsbar yta exkl garage och P-platser
5. Kontrakterade hyror plus bedömda marknadshyror för vakanta objekt, hyresnivå 2007-01-01 I hyresbeloppet ingår även av MKB använda kontors- och verkstadslokaler motsvarande en beräknad marknadshyra på ca 11 Mkr/år.
6. Total årshyra inkl garage och P-platser, hyresnivå 2007-01-01
7. Fastigheterna är samtaxerade

Våra fastigheter

Lägesfördelning (uthyrningsbar yta, bostäder och lokaler)

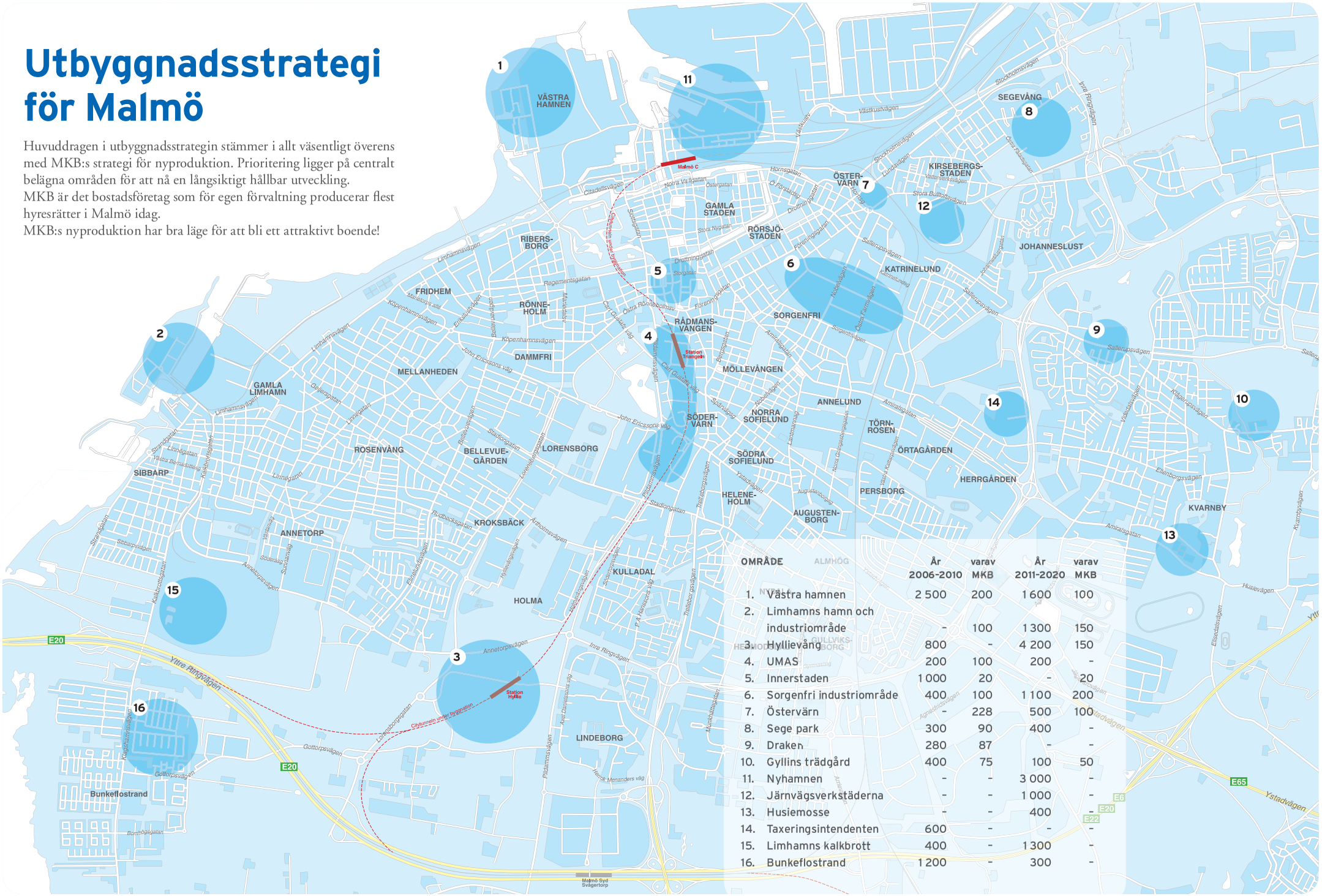


Kartmaterial: Kartfabriken, www.kartfab.se
Godkänd från sekretessprövad för spridning. Lantmäteriverket 2006-02-06.

GRAFISK FORM/PRODUKTION/TEX: Arbmans FOTOGRAFER: Henrik Ahlén, Gugge Zetander, Pierre Fauvelle TRYCK: Wallin & Dalholm Lund

Utbyggnadsstrategi för Malmö

Huvuddragen i utbyggnadsstrategin stämmer i allt väsentligt överens med MKB:s strategi för nyproduktion. Prioritering ligger på centralt belägna områden för att nå en långsiktigt hållbar utveckling.
MKB är det bostadsföretag som för egen förvaltning producerar flest hyresrätter i Malmö idag.
MKB:s nyproduktion har bra läge för att bli ett attraktivt boende!



OMRÅDE	År 2006-2010	varav MKB	År 2011-2020	varav MKB
1. Västra hamnen	2 500	200	1 600	100
2. Limhamns hamn och industriområde	-	100	1 300	150
3. Hyllievång	800	-	4 200	150
4. UMAS	200	100	200	-
5. Innerstaden	1 000	20	-	20
6. Sorgenfri industriområde	400	100	1 100	200
7. Östervärn	-	228	500	100
8. Sege park	300	90	400	-
9. Draken	280	87	-	-
10. Gyllins trädgård	400	75	100	50
11. Nyhamnen	-	-	3 000	-
12. Järnvägsverkstäderna	-	-	1 000	-
13. Husiemosse	-	-	400	-
14. Taxeringsintendenten	600	-	-	-
15. Limhamns kalkbrott	400	-	1 300	-
16. Bunkeflostrand	1 200	-	300	-

MKB Fastighets AB
Box 50405, 202 14 Malmö, Adlerfelts väg 3.
Tel 040-31 33 00. Telefax 040-22 05 22.
www.mkbfastighet.se