

MKB FASTIGHETS AB
ÅRSREDOVISNING 2010

SANNINGENS
ÖGONBLICK



REFLEKTIONER

MALMÖ HAR BLIVIT EN VÄRLDSSTAD ... OM ÄN BARA I SVERIGE. Det gör inget. Alla städer har inte legender som gjort dem kända i resten av världen. Men här i Sverige är Malmö landets mest internationella stad, det säger en del. Så internationellt att det sägs att Mohammed är det tredje vanligaste namnet.

Av Bo Widerbergs Malmö finns idag ingenting kvar om man frågar de frälsta. De som vallfärdar hit för att bo i denna unga stad. Inte heller den slumpvis utvalde malmöiten eller de som snart är färdiga med att förvandla staden till ett varumärke skulle känna igen sig i Widerbergs skildringar. Frågar man däremot de som bor med halva släkten i en trea så har inte mycket ändrats, de vet bara inte vem Bo Widerberg är.

Men där har du henne, Malmö. De som vallfärdar till Möllan har en stad i sinnet, de som utvandrar till Skanör och Vellinge har en annan stad i minnet. Och däremellan hittar man Malmöiten. Varken imponerad eller förfärad.

"God morgon", kan du säga som nyinflyttad med all din entusiasm över ditt nya liv och boende.

"Ja ...", kommer malmöiten på busshållplatsen att konstatera, "morgon är det i alla fall".

Det är inte säkert att du välkomnas, men du körs inte heller bort. Malmö har blivit som den där butiken du kan vandra i utan att expediterna stör dig eller är trevliga på ett inövat sätt.

Man låter dig vara. Du kan vandra runt, hittar du något du har råd med kan du flytta in.

Flytta in ja. Och ha råd. Det där förvånar alltid invånarna från världsstäderna. De tror att det ska vara enkelt. Men de vet inte det malmöiten alltid vetat, att det här är Malmö. Här vill man leva. Längre. Staden som ändrats och ändras.

Fabriker och bryggerier, ja allt som inte längre är i bruk och vid liv, blir till lägenheter. Stora tomma tomter blir parkeringar, köpcentrum eller nya stadsdelar. Vill man leva här, får man ställa sig i kö. Det nya Malmö har nya villkor.

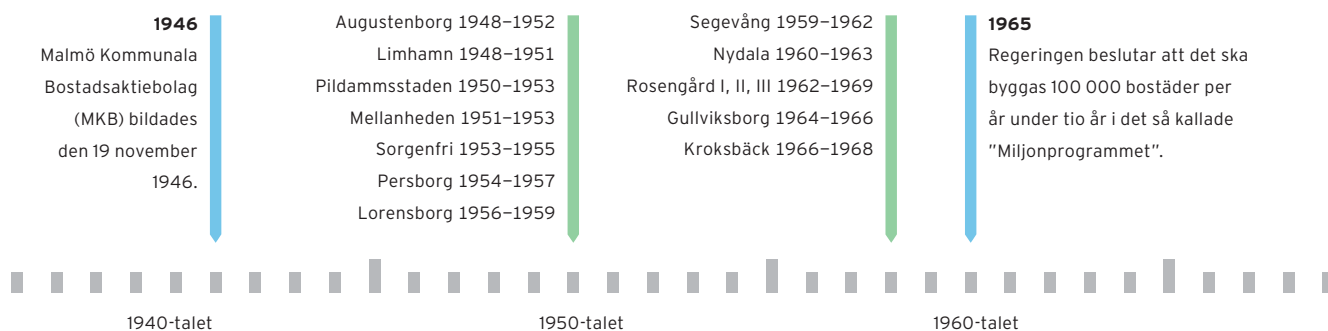
Men när du väl har flyttat in (grattis!). När det gått en tid och du inser att du inte har åkt över till Köpenhamn lika ofta som du hade trott att du skulle. När du inte känner igen tidningsrubrikernas Malmö från ditt Malmö. När billig falafel eller livsfarliga cykelturer i stan blivit en del av din vardag. Det är då du börjar bli en malmöbo. Det är då du tittar förvånat på de som är förvånade över de långa bostadsköerna. Det är då du bemöter entusiasm med ett enkelt konstaterande:

"Ja, morgon är det i alla fall!".

För du vet att det här är Malmö och här ska du leva. Längre. Och har man levat här länge, så vet man att en försenad buss och en mörk januarimorgon inte är en god morgon i malmöitiska mått mätt. Malmö är mycket, mycket bättre än så. Egentligen.

Marjaneh Bakhtiari, Författare

HISTORIA I KORTHET





Omslagsbild

Omslagsbilden är en detalj från utsmyckningen i kvarteret Lien.
Konstnär: Emma Gunnarsson.

Milstolpar 2000-talet

2009

Kunderna får ökade valmöjligheter när MKB utvecklar nya designkoncept för lägenhetsunderhåll.

MKB ökar insatserna för att förädla och förtäta i befintliga stadsstrukturer. Insatserna kallas "urban akupunktur". Exempel på detta är bokalerna i Bennets bazaar.

2008

MKB förvärvar nio fastigheter vid Möllevångstorget.

2007

En brand i MKB:s fastighet på Potatisåkern är den mest omfattande i bolagets historia. Ingen skadas.

2006

MKB förvärvar 300 lägenheter i området Herrgården i Rosengård på uppdrag av ägaren, Malmö stad.

VD

Lars Birve, 2000-2007

Sonny Modig, 2007-

MKB BYGGER

Västra hamnen 2000-2001

2007-2009

Potatisåkern II 2000-2001

Augustenborg, senior 2001- 2002

Rönnen, studenthus 2003-2004

Hjärpen 2005-2006

Haga 2005-2006

Svante 2007-2010

Hammars park 2007-2010

Bokaler 2008, 2009

Lien 2010

Törnrosen 2010

Lindängen 1970-1972

Teknikern 1971

Oxie 1972

Holma 1972-1974

Bellevuegården 1973-1976

Lugnet 1979

Fosiedalsgården 1981

Dammfri 1983

1987

MKB visar vinst efter 20 år av förluster.

Västerfallet 1991

Bo100 1991

Husie gård 1993

Potatisåkern I 1994-1995

1994

MKB byter namn till MKB Fastighets AB.

MKB bygger tre hus

till en internationell

bomässa, Bo01,

Västra hamnen.

2001

1970-talet

1980-talet

1990-talet

2000-talet

INNEHÅLL

ÅRET I KORTHET	1
MKB I KORTHET	2
VD-ORD: "Våra långsiktiga satsningar ger resultat"	4
AFFÄRSUTVECKLING: Utveckling genom mervärde och urban akupunktur	6
MKB:s RAPPORT: Dags för systemsyn och akupunktur för bostadsmarknaden?	10
MÅLUPPFYLLELSE 2010	12
INVESTERINGAR: MKB:s nyproduktion och förvävsstrategi	14
UNDERHÅLL OCH RENOVERING: Långsiktig syn på underhåll	20
MILJÖ: Dialog och samarbete med kunderna	22
MEDARBETARE: Stolthet och engagemang	28
KOMMUNIKATION: Kundenkät och påverkan	30
RÖSTER OM MKB	35
STADEN OCH REGIONEN: Ny infrastruktur skapar rörelse och liv	36
EKONOMISK ÖVERSIKT	
Fastighetsbestånd och kundstruktur	38
Resultatstruktur	40
Finansiering och finansiella risker	42
Fastigheternas värde	46
Riskfaktorer och riskhantering	48
Räkenskapsammandrag och nyckeltal	51
MKB:s ÅRSREDOVISNING	
Förvaltningsberättelse	52
Resultaträkningar	54
Balansräkningar	55
Eget kapital	56
Kassaflödesanalyser	57
Bokslutskommentarer	58
Noter	59
Förslag till vinstdisposition	62
Revisionsberättelse och Granskningsrapport	63
Redovisning enligt IFRS	64
Ledning	66
Styrelse	68
Ägardirektiv	70
Bolagsstyrningsrapport	72
MKB:s fastighetsbestånd	75
Karta	84

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma hålls den 21 mars 2011, klockan 09.00 på MKB Fastighets AB (publ), huvudkontoret, Adlerfelts väg 3 i Malmö.

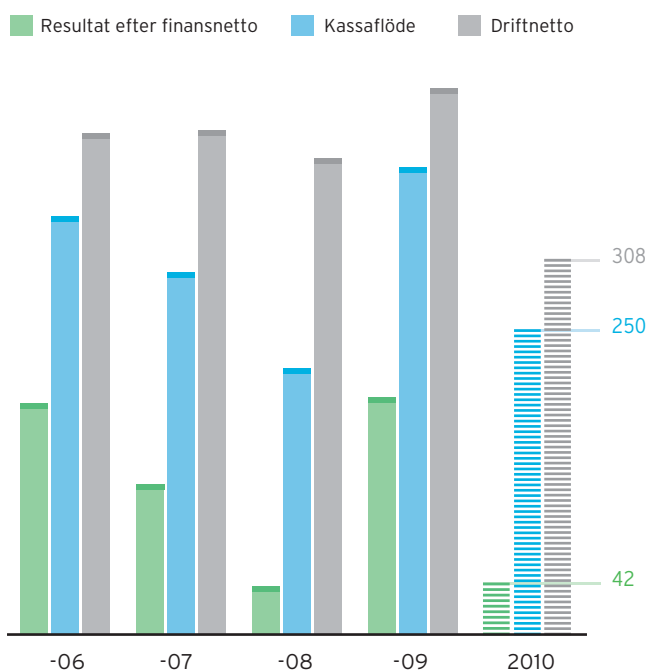
I enlighet med Kommunfullmäktiges beslut den 24 maj 1984 är årsstämman offentlig. Kommunfullmäktiges ledamöter äger rätt att ställa frågor vid stämman. Frågorna ska lämnas in skriftligt i förväg.

ÅRET I KORTHET

Årets viktigaste händelser 2010

RESULTAT I SAMMANDRAG (Mkr)	2010	2009
Omsättning	1 591	1 579
Resultat efter finansnetto	42	195
Bedömt marknadsvärde	17 346	16 926

RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESUTVECKLING (Mkr)



SANNINGENS ÖGONBLICK

Temat för 2010 var "Sanningens ögonblick". Det innebar bland annat att MKB genomförde en ny kundenkät för att höra vad kunderna tycker om bolaget. Enkäten delades ut av medarbetarna och besvarades av cirka 63 procent av kunderna. Glädjande är att framför allt tryggheten har ökat, men det finns fortfarande stor förbättringspotential för exempelvis städning av allmänna utrymmen.

MKB BYGGER 118 STUDENTBOSTÄDER OCH STARTAR MKB STUDENT

Under året färdigställdes 62 studentbostäder och ytterligare 56 påbörjades (klara 2011), som en del i satsningen på det nya affärsområdet MKB Student. Under sommaren började inflyttning på studentboendena Sege Park och Internationella Rönnen för utländska studenter.

MKB VINNER PRISER

Under 2010 vann MKB ett antal fina priser. Bolaget vann SABO:s miljöpris för sitt arbete med ett flertal miljöprojekt där dialog och samarbete med de boende är i fokus. MKB och Malmö stad fick gemensamt ta emot det prestigefyllda priset World Habitat Award, som delas ut av FN, för sitt arbete med Ekostaden Augustenborg. MKB fick också Skånes Arkitekturpris för Bennets bazaar i Rosengård samt Årets Stadsbyggnadspris i klassen Bostäder för kvarteret Ankarspelet i Västra hamnen.

NY FINANSIERING TRYGGAR MKB:S FRAMTIDA INVESTERINGAR

MKB har som första bostadsbolag framgångsrikt genomfört nyupplåning genom att emittera obligationer i eget namn. Lånebeloppet uppgår till 1,0 miljarder kronor och räntekostnaden låg cirka 0,25 procent lägre än traditionella banklån.

SEMINARIUM OM UTHÅLLIG TILLVÄXT

För andra året i rad bjöd MKB in till seminarium om bostadsmarknaden. En central frågeställning var - går det att bygga nytt för att lösa bostadsbristen och hur ser betalningsförmågan ut? MKB:s rapport om behovet av ökad rörlighet i bostadsbeståndet "Dags för systemsyn och akupunktur för bostadsmarknaden?" delades ut. Medverkade gjorde även konsultföretaget PwC och Malmö stad.

MKB MEDVERKAR I EXPO 2010 I SHANGHAI

MKB medverkade som en av utställarna i Malmö stads monter på världsutställningen, Expo 2010, i Shanghai i september. MKB visade upp flera exempel på hållbar stadsutveckling, bland annat Ekostaden Augustenborg och bokalerna i Rosengård.

HYRESFÖRHANDLING

Årets hyreshöjning blev låga 1,15 procent från den 1 juli 2010. Det beslutade Hyresmarknadskommittén (SABO och Hyresgästernas riksförbund) efter hyrestvisten mellan MKB och Hyresgästföreningen södra Skåne. Avtalet gäller till den 31 mars 2011.

NYPRODUKTION

Totalt färdigställdes 190 (235) lägenheter och vid årsskiftet pågick produktion av ytterligare 383 (261) lägenheter. Investeringsvolymen i nya bostäder uppgick till 241 (209) miljoner kronor.

RESULTAT OCH INVESTERINGAR

MKB:s resultat efter finansnetto sjönk till 42 miljoner kronor (195) beroende på stor underhållsvolym och högre kostnader för sträng vinter.

Underhållet ökade till 300 kronor per kvadratmeter (237). Underhåll och förbättringsinvesteringar uppgick till totalt 631 miljoner kronor (507). Bland annat beroende på renovering i större skala av stammar och badrum samt tak, fasader och fönster.

”MKB ska vara en ledande aktör på Malmös bostadsmarknad och ett föredöme för andra fastighetsägare.”

Ur ägardirektiven

Kajplats, Västra hamnen

MKB I KORTHET

AFFÄRSIDÉ

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

MÅL

- MKB ska vara en ledande aktör på Malmös bostadsmarknad och ett föredöme för andra fastighetsägare.
- MKB:s bostäder och områden ska tillgodose de boendes behov av trygghet, trivsel och service.
- MKB ska i alla delar av staden erbjuda ett brett utbud av prisvärda hyreslägenheter.

STRATEGIER

MKB:s övergripande strategi är att bidra till och stärka Malmös attraktionskraft.

UTVECKLING AV MALMÖ

MKB bidrar till att utveckla Malmö genom att vara en drivande aktör i stadsutvecklingen av den moderna staden och de urbana miljöerna. Det sker bland annat genom följande initiativ:

- Förtätning för att förstärka möjligheterna till ett aktivt stadsliv genom ny-, om- och tillbyggnad.
- ”Urban akupunktur” innebär att MKB identifierar tomrummen och med punktvisa insatser skapar exempelvis mötesplatser där det tidigare saknades liv och rörelse.
- Stråk som binder samman olika delar av Malmö. Längs stråken skapas nya mötesplatser, nyproduktion av bostäder och plats för kommersiell verksamhet. Stråken stärker attraktionskraften hos områden och värdet på fastighetsbeståndet.

- Produkt- och tjänsteutveckling av koncept som Ekostaden Augustenborg, bokaler som kombinerar boende och affärsverksamhet och nya affärsområdet MKB Student som utvecklar och bygger studentbostäder efter marknadens behov.

FÖRVALTNING

Förvaltning av befintligt fastighetsbestånd med affärsmässigt fokus:

- Nära förvaltning - MKB:s koncept för kundnära förvaltning med 25 områdeskontor.
- Självförvaltning genom delat ansvar för yttre miljö och gemensamma utrymmen i en fastighet.
- Behovsanpassat underhåll och renovering i det befintliga beståndet.
- Öka bostadsområdenas attraktivitet genom områdesstrategier.
- Konceptutveckling av framtidens boende och ökat serviceinnehåll.

PRODUKTION AV NYA HYRESBOSTÄDER

- MKB:s målsättning är att kunna producera upp till 500 nya lägenheter om året om det enligt bolagets bedömningar finns en varaktig efterfrågan på dessa.
- MKB strävar alltid efter att bygga kostnadseffektivt med god kvalitet för lång hållbarhet och låga driftkostnader.

FÖRVÄRV AV FASTIGHETER

MKB genomför strategiska nyförvärv av fastigheter i lägen som kompletterar det befintliga beståndet, stärker hyresrätten och gynnar framtida utveckling av staden.

MKB I SIFFROR

FASTIGHETSBESTÅND OCH MARKNADSANDEL

MKB är Malmös största fastighetsbolag med 22 238 lägenheter (22 102) och över 1 000 kommersiella lokaler. Det innebär att MKB har en marknadsandel på 33 procent av hyresrättsmarknaden och att bolaget är Malmös största bostadshyresvärd. MKB:s andel av det totala bostadsbeståndet i Malmö uppgår till 15 procent.

Hyresintäkterna under 2010 var 1,6 miljarder kronor (1,5).

FASTIGHETSVÄRDE OCH MARKNADSVÄRDE

Det bokförda värdet på MKB:s fastighetsinnehav är 7,0 miljarder kronor (7,1) och marknadsvärdet uppskattas till cirka 17,3 miljarder kronor (16,9), det vill säga en ökning med 2,5 procent sedan föregående år.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Under 2010 omsatte MKB 1 591 miljoner kronor (1 579). Resultatet efter skatt blev 34 miljoner kronor (158). Investeringsvolymen uppgick till 384 miljoner kronor (350) inklusive standardhöjande åtgärder i fastighetsbeståndet.

HISTORIA OCH ÄGARE

HISTORIK

MKB grundades 1946. Fastighetsbeståndet bestod då av 616 lägenheter. Bolagets första byggprojekt var området Augustenborg som fortfarande ingår i bolagets fastighetsbestånd.

ÄGARE

MKB Fastighets AB är ett kommunägt aktiebolag som ägs av Malmö stad.

STYRELSE OCH ÄGARDIREKTIV

MKB har en politiskt tillsatt styrelse som utses av Malmö stads kommunfullmäktige och speglar den partipolitiska sammansättningen. Styrelsen utgörs av nio ledamöter och fem suppleanter. Ordförande är Lars Svensson (S).

ORGANISATION

VÄRDERINGAR

MKB är en värderingsstyrd organisation som kännetecknas av "den nära förvaltningen". MKB:s kärnvärden är: vardagsnära, mångsidiga och modiga.

MEDARBETARE

MKB hade vid årsskiftet 281 medarbetare (275), varav hälften är direkt engagerade i kärnverksamheten "den nära förvaltningen".

LEDNING

Sonny Modig är MKB:s VD sedan 2007. I verkställande ledningen ingår även vice VD Haqvin Svensson och affärsutvecklingschef Susanne Rikardsson.

MKB har ett ledningsråd bestående av verkställande ledningen, de fyra fastighetscheferna och ytterligare sju personer som representerar olika nyckelfunktioner inom bolaget.

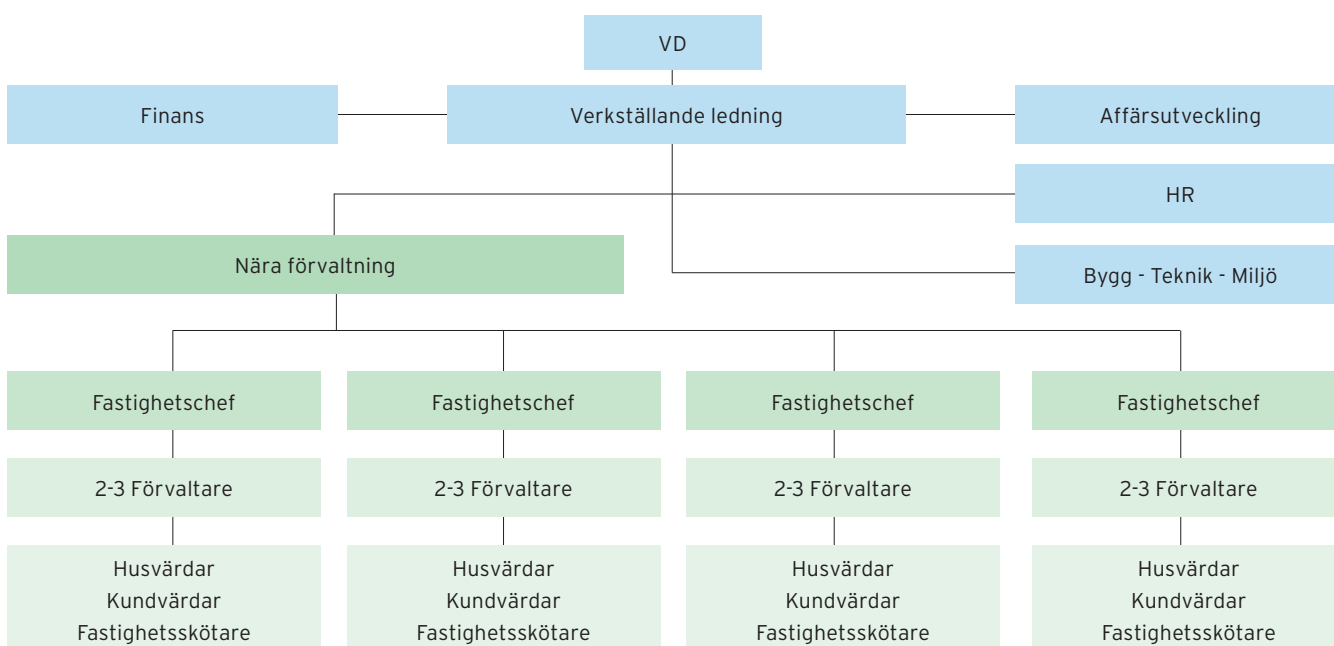
MKB:S ORGANISATION

I nedanstående illustration redovisas grundprincipen för MKB:s organisation.

I Finans ingår bland annat ekonomi, redovisning, IT, juridik och hyressättning. I Affärsutveckling ingår bland annat kommunikation, stadsutveckling och marknad. I Bygg, teknik och miljö ingår bland annat nybyggnation och förvärv samt underhåll och renovering.

DEN NÄRA FÖRVALTNINGEN

Med uttrycket "den nära förvaltningen" avses organisationen som förvaltar MKB:s fastighetsbestånd och som ansvarar för de dagliga kundrelationerna. Förvaltningen leds av fyra fastighetschefer som ansvarar för ett större antal bostadsområden. Deras respektive organisation leds av två till tre förvaltare som ansvarar för ett eller flera bostadsområden var. Många kunder möter dagligen någon representant från MKB i form av kundvärd, husvärd eller fastighetsskötare.





Sonny Modig, VD

2010 - VÅRA LÅNGSIKTIGA SATSNINGAR GER RESULTAT

Under 2010 befäste MKB sin position på bostadsmarknaden i Malmö. De mål som vi satte upp för året infriades och i vissa fall överträffades. Det gäller till exempel kundernas syn på MKB där vi förbättrade vårt betyg. Vi påbörjade också produktionen av drygt 400 nya lägenheter. Våra högt ställda ambitioner vad avser underhåll och standardförbättrande åtgärder i beståndet har infriats. Under året fick MKB också flera priser, bland annat World Habitat Award och SABO:s miljöpris. Vårt ekonomiska resultat uppgick till 42 miljoner kronor, vilket är betydligt lägre än föregående år. Det beror främst på två saker - högre kostnader för sträng vinter och våra satsningar på underhåll av beståndet.

MKB genomför en återkommande kundundersökning för att stämma av om vi lyckats bygga goda relationer och få nöjda kunder. I årets undersökning ökade resultatet för den totala kundnöjdheten och fler personer kan idag tänka sig att rekommendera MKB till sina vänner och bekanta än tidigare. I det här sammanhanget vill jag passa på att tacka våra medarbetare för alla goda insatser under året - det är ert starka engagemang och hårda arbete som lägger grunden för våra goda kundrelationer. Inte minst gäller detta alla "vardagshjältar" som med sitt engagemang och dagliga arbete ser till att vi alltid kan lita på en välfungerande basservice.

OMFATTANDE SATSNING PÅ VÅRT BESTÅND

Under året har vi ytterligare ökat takten vad gäller förnyelse och förbättring av vårt bostadsbestånd. Under 2010 satsade vi 300 kronor per kvadratmeter enbart i underhåll av vårt fastighetsbestånd eller totalt cirka 500 miljoner kronor. En förklaring till denna satsning är att en relativt stor del av vårt bestånd nu uppnått den åldern att det är dags att vidta mer omfattande moderniseringar. Det gäller såväl tekniska system som den yttre och inre bostadsmiljön. Vid sidan av underhåll har vi även gjort stora satsningar på standardförbättrande åtgärder av våra bostäder. Det gäller allt från byte av golv- och väggmaterial i badrum till ny inredning i kök.

PRIS FÖR EKOSTADEN AUGUSTENBORG

Utöver att vara en förebild som hyresvärd har vi också ambitionen att vara en viktig samhällsaktör i Malmö. En hjärtefråga är utvecklingen av socialt hållbara bostadsområden. Malmö stad och MKB mottog i oktober i år priset World Habitat Award av FN för vårt sociala och ekologiska hållbarhetsarbete i Ekostaden Augustenborg. Den sociala hållbarheten har utvecklats, inte minst genom hyresgästernas medverkan. Frågan är central då känslan av otrygghet och utanförskap är påtaglig i delar av Malmö. I Augustenborg har vi tillsammans med de boende lyckats skapa engage-

mang och delaktighet för ett mer attraktivt och tryggt boende. Ett annat exempel på vårt arbete med social hållbarhet är bokalerna i Rosengård som invigdes i februari 2010. Med bokalerna har MKB skapat en helt ny kontraktsform som ger småföretagare möjlighet att hyra bostad och lokal i direkt anslutning till varandra. Bokalerna skapar nya möjligheter för tillväxt i miljonprogrammen, motverkar utanförskap och öppnar upp området mot resten av staden.

FORTFARANDE PROBLEM I UTSATTA OMRÅDEN

Även om 2010 har varit ett framgångsrikt år för MKB finns det fortfarande många frågor som vi inte funnit svar på. Trots att vi har arbetat hårt med att skapa trygghet och attraktionskraft i utsatta områden som Södra Innerstaden och delar av Rosengård har vi inte nått de framgångar som vi hade hoppats på. Det beror bland annat på att vi inte själva äger hela problematiken. MKB har en bra dialog med de boende och ett nära samarbete med stadsdelarna, polis, räddningstjänst och föreningsliv. Vi vidtar åtgärder för tryggare bostadsmiljöer genom till exempel rätt belysning och kontrollerat tillträde till fastigheterna. Trots det så finns det fortfarande risker för nya incidenter i form av skadegörelse och upplopp på grund av den sociala oron i delar av staden. Vi har saknat en helhetssyn från samhällets sida för att få bukt med dessa problem, som bland annat orsakas av bristen på arbete och brister i integrationsarbetet. Malmö stad har under året tagit initiativ till så kallade områdesprogram för att skapa en ökad trygghet och förbättra de socioekonomiska förhållandena i fyra delområden i staden. Tanken är att förbättringar i dessa delområden ska ge positiva effekter i alla delar av staden. Jag hoppas nu innerligt att dessa program leder till synliga och konkreta åtgärder som förbättrar tryggheten och ökar delaktigheten för alla i hela Malmö.

STARK TILLVÄXT KRÄVER EN VÄL FUNGERANDE BOSTADSMARKNAD

Malmö är en stad i stark tillväxt som kräver en väl fungerande bostadsmarknad. Vi har under året tagit fram en rapport om bostadsmarknaden i Malmö baserad på flera viktiga undersökningar. Rapporten pekar bland annat på vilken typ av bostäder som behöver byggas, förslag på reformer för att öka rörligheten på bostadsmarknaden och slutligen vad MKB kan bidra med. Vi behöver producera väl utformade och långsiktigt hållbara bostäder. Vi behöver stimulera flyttkedjor så att även betalningssvaga grupper kan hitta nya bostäder i det befintliga beståndet. Politiker och myndigheter behöver undanröja hinder för ökad rörlighet. Det gäller till exempel att utveckla effektivare metoder för detaljplanering, att se över hyressättningen och få långsiktiga hyresavtal. Vi har idag ett bra samarbete med Malmö stad, ett samarbete som kan fördjupas ytterligare så att vi tillsammans bättre kan möta marknadens krav.

NY LAGSTIFTNING FÖR ÖKAD AFFÄRSMÄSSIGHET

Vid årsskiftet trädde en ny lagstiftning i kraft som bland annat klargör att de kommunala bostadsbolagen ska drivas enligt affärsmässiga principer och med långsiktigt marknadsmässiga avkastningskrav. Vi ser positivt på den nya lagstiftningen och de nya bestämmelserna är också helt i linje med EU:s regelverk. Vi vill kunna leva upp till Malmö stads produktionsmål med en god och

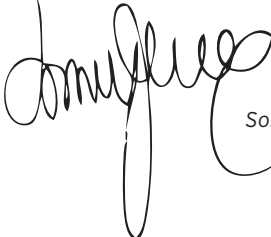
stabil ekonomi. Men det förutsätter även en korrekt hyressättning. Prissättningen och balanseringen av hyrorna mellan lägenheter med olika standard och läge sker enligt bruksvärdesprincipen. Men det som fungerar mindre bra idag är den årliga justeringen av hyresnivåerna, det vill säga värdesäkringen av hyrorna. Hyresutvecklingen har till exempel under flera år halkat långt efter löneutvecklingen i samhället. Min förhoppning är att vi här ska få en bättre förståelse hos vår motpart, Hyresgästföreningen, för vikten av att årligen säkra värdet av våra hyresintäkter. Risker är annars att det får långsiktiga konsekvenser för vår förmåga att underhålla befintliga bostäder och producera nya. Det bästa för alla parter vore om vi kunde teckna flerårsavtal med en måttlig, årlig hyresjustering baserat på en rullande, omsorgsfull bruksvärdering med stöd av den så kallade Malmömodellen.

SANNINGENS ÖGONBLICK - VÅRT KVITTO PÅ NÖJDA KUNDER

Temat för den här årsredovisningen är "Sanningens ögonblick". Men det är inte bara ett tema utan något som vi arbetar med i vår dagliga verksamhet på MKB. Den bästa värdemätaren på hur vi lyckas som fastighetsägare och hyresvärd är när vi möter våra kunder, öga mot öga. Det är då det visar sig om vi har uppfyllt förväntningarna och hållit våra löften. Om vi sköter vår verksamhet så blir det en lustfylld upplevelse att möta kunden. Många inom MKB känner att de är en del av "sanningens ögonblick" och det ger möjlighet att synliggöra alla medarbetare inom bolaget. Även om det personliga mötet är oslagbart så följer vi upp kundernas reaktioner även på andra sätt, som till exempel med en kundenkät och genom interna samtal, speciellt inom vår förvaltningsorganisation. Det gäller frågor om hur vi bemöter önskemål från kunderna, hantering av felanmälningar och hur vi sköter informationen till de boende, exempelvis vid mer omfattande underhållsarbete.

MÅL OCH FÖRVÄNTNINGAR PÅ 2011

Det finns goda möjligheter att även 2011 kan bli ett framgångsrikt år för MKB. Men det förutsätter en fortsatt hög efterfrågan på bostäder i Malmö, en stabil finansmarknad och att vi lyckas väl i årets hyresförhandlingar. Vårt mål är att även framöver producera många nya bostäder av hög kvalitet. Det innebär att vi precis som föregående år strävar efter att påbörja produktion av 500 nya lägenheter. Vi ska också fortsätta att på ett hållbart och miljövänligt sätt utveckla och förbättra vårt fastighetsbestånd. Vi kommer att fortsätta utveckla våra områdesstrategier med förtätningar, urban akupunktur, nya verksamheter och trygghetsskapande åtgärder. Det ger Malmö ökade möjligheter för fortsatt god tillväxt och utveckling.



Sonny Modig
VD

AFFÄRSUTVECKLING

Utveckling genom mervärde och urban akupunktur

En stor del av affärsutvecklingen inom MKB är inriktad på att öka fastighetsvärdet för bolaget genom att erbjuda mervärde för de boende. Det sker genom en kontinuerlig produkt- och tjänsteutveckling. Produktutveckling kan vara nya typer av inredningar för lägenheterna och tjänsteutveckling kan röra sig om alternativa boendeformer som kollektivboende, seniorboende och satsning på boende för studenter. En annan viktig del av affärsutvecklingen är också MKB:s satsning på det som kallas urban akupunktur för att skapa en tät och hållbar stad. Törnrosen Tower, bokalerna i Rosengård och Greenhouse i Ekostaden Augustenborg är projekt som rönt stor uppmärksamhet under det gångna året.

SATSNINGAR PÅ OLIKA BOENDEFORMER

Ett exempel på kollektivboende är utbyggnaden av kvarteret Trevnaden i området Sofielund där MKB ska bygga 180 nya lägenheter uppdelade på tre olika nivåer - mini, medi, maxi - när det gäller graden av bogenenskap. Alla kunder kommer att få tillgång till gemensamma utrymmen och service i form av tvättstuga, cykelförvaring, festlokaler med mera.

Malmö har under de senaste decennierna genomgått en omvandling från industri- till kunskapsstad. Utbyggnaden av Malmö högskola är ett bra exempel liksom framväxten av många nya tjänsteföretag. För att möta behovet av bostäder för studenter har MKB startat ett nytt affärsområde - MKB Student. MKB Student har uppdraget att utöka antalet studentbostäder efter marknadens behov, som bland annat styrs av antalet studenter på Malmö högskola, inflyttning till Malmö och storleken på årskullarna.

I och med högskolans tillväxt ser vi att konkurrensen inom studentbostadsmarknaden ökar. Det ställer högre krav på oss. Som ett led i att göra Malmö mer attraktivt för studenter och forskare har MKB initierat ett arbete med att marknadsföra kvarteret Rönnen som Campus Rönnen - en plats med studentbostäder, utbildning och företagande för unga, säger Hampus Trellid, affärsområdeschef för MKB Student.

ÖKAD SERVICE FÖR LOKALKUNDERNA

MKB investerar även stora resurser på att utveckla och förbättra sitt befintliga erbjudande till lokalkunderna som en del i tjänsteutvecklingen.

MKB har cirka 1 000 kommersiella lokaler i sitt bestånd, allt från kontor till serviceinrättningar som vårdcentraler och dagis, butiker och bokaler. Under de senaste två åren har MKB arbetat med en betydande omorganisation för att bättre möta lokalkundernas behov. Fokus har varit att förenkla för lokalkunderna att komma i kontakt med bolaget och höja servicenivån under parollen "Ett samtal räcker".

För att kunna genomföra denna satsning har MKB rekryterat ett antal personer som har lång erfarenhet från förvaltning av kommersiella lokaler. Detta hängivna team finns nu i egna lokaler och leds av en nytillträdd fastighetschef med ansvar för lokaler med det tydliga uppdraget att utveckla förvaltarrollen ytterligare. Även inom detta område har MKB ambitionen att utmärka sig som den bästa hyresvärden.

URBAN AKUPUNKTUR FÖRTÄTAR OCH FÖRSTÄRKER STADEN

Under 2010 har MKB fått stor uppmärksamhet för sina olika projekt på bostadsmarknaden i Malmö. Det gäller inte minst arbetet med urban akupunktur som innebär att MKB identifierar tomrummen och med punktvisa insatser skapar mötesplatser där det tidigare saknades liv och rörelse. Några viktiga exempel är Törnrosen Tower i Rosengård för att bekräfta det mångkulturella Malmö och Bennets bazaar i Rosengård som kombinerar boende och affärsverksamhet.

TÖRNROSEN TOWER - ETT LANDMÄRKE FÖR DET MÅNGKULTURELLA MALMÖ

Idén med Törnrosen Tower är att uppföra ett spännande höghus som markerar Rosengård och ger ett modernt och orientaliskt intryck. Byggnaden ska bli ett landmärke för det mångkulturella Malmö och ska öka attraktiviteten i området. Byggnaden kommer att ligga vid stråket som löper mellan Rosengård och Möllevångstorget, där också Bennets bazaar ligger. Törnrosen Tower kommer att ha mindre hyresrätter för framför allt yngre människor. I bottenplan kommer det att finnas kommersiella lokaler. Tanken är att bottenvåningen också rymmer lokaler för konserter, föreläsningar, högtider med mera.

Törnrosen Tower kommer dessutom att få en fantastisk utsikt och tanken är att göra de övre våningsplanen tillgängliga för allmänheten, säger Anna Heide, fastighetschef i Rosengård.

MKB har utlyst en internationell arkitekttävling. Byggstart beräknas ske under 2012.

BOKALER - ETT HELT NYTT KONCEPT FÖR ENTREPRENÖRER

Ett annat exempel på hur MKB förtätar staden är den mycket uppmärksammade satsningen på bokaler. Med bokalerna erbjuder MKB entreprenörerna i Rosengård ett helt nytt koncept för att driva affärsverksamhet. I denna typ av hus kan man både bo och driva verksamhet som till exempel kafé, grönsakshandel, frisör och mycket annat. Bokalerna ligger längs Rosengårdsstråket som löper från Möllevångstorget till Rosengård, Jägersro och Videdal.



"ÖKAD SERVICE FÖR LOKALKUNDERNA"

Under parollen "Ett samtal räcker" höjer MKB servicenivån för lokalkunderna. Det nya kontoret finns på Östra Rönneholmsvägen 7.



Bokaler - med plats för affärsverksamhet



Bennets bazaar, bokalerna i Rosengård

Bokalerna är exempel på hur vi kan skapa tillväxt i de gamla miljonprogramsområdena och knyta samman dem med staden, säger Susanne Rikardsson, affärsutvecklingschef på MKB.

MKB hoppas kunna bidra till en mer levande stadsdel, en mötesplats där folk från olika kulturer kan träffas på ett nytt och spännande sätt.

Med bokalerna vill vi främja entreprenörskap, etablera vinstdrivande affärsverksamheter och skapa goda förebilder i området. Faller konceptet väl ut är målsättningen att på sikt starta bokaler i fler av våra områden, säger Susanne Rikardsson.

GREENHOUSE - ETT INNOVATIVT SPJUTSPETSProjekt

Ett annat exempel på MKB:s visionära projekt är Greenhouse i området Augustenborg. Ekostaden Augustenborg har sitt ursprung i Per-Albin Hanssons folkhemstanke och kombinerar idag 50-talsprägel med hållbar stadsutveckling som öppen dagvattenhantering, utökad källsortering, gröna tak med mera. Området har blivit ett internationellt föredöme och tar emot cirka 2 000 besökare om året, både svenska och utländska.

I den fortsatta utvecklingen av Augustenborg planerar MKB att uppföra Greenhouse som ska bli ett innovativt spjutspetsprojekt med satsning på miljöteknik, energieffektivitet, grönska, livsstilsfrågor och social gemenskap.

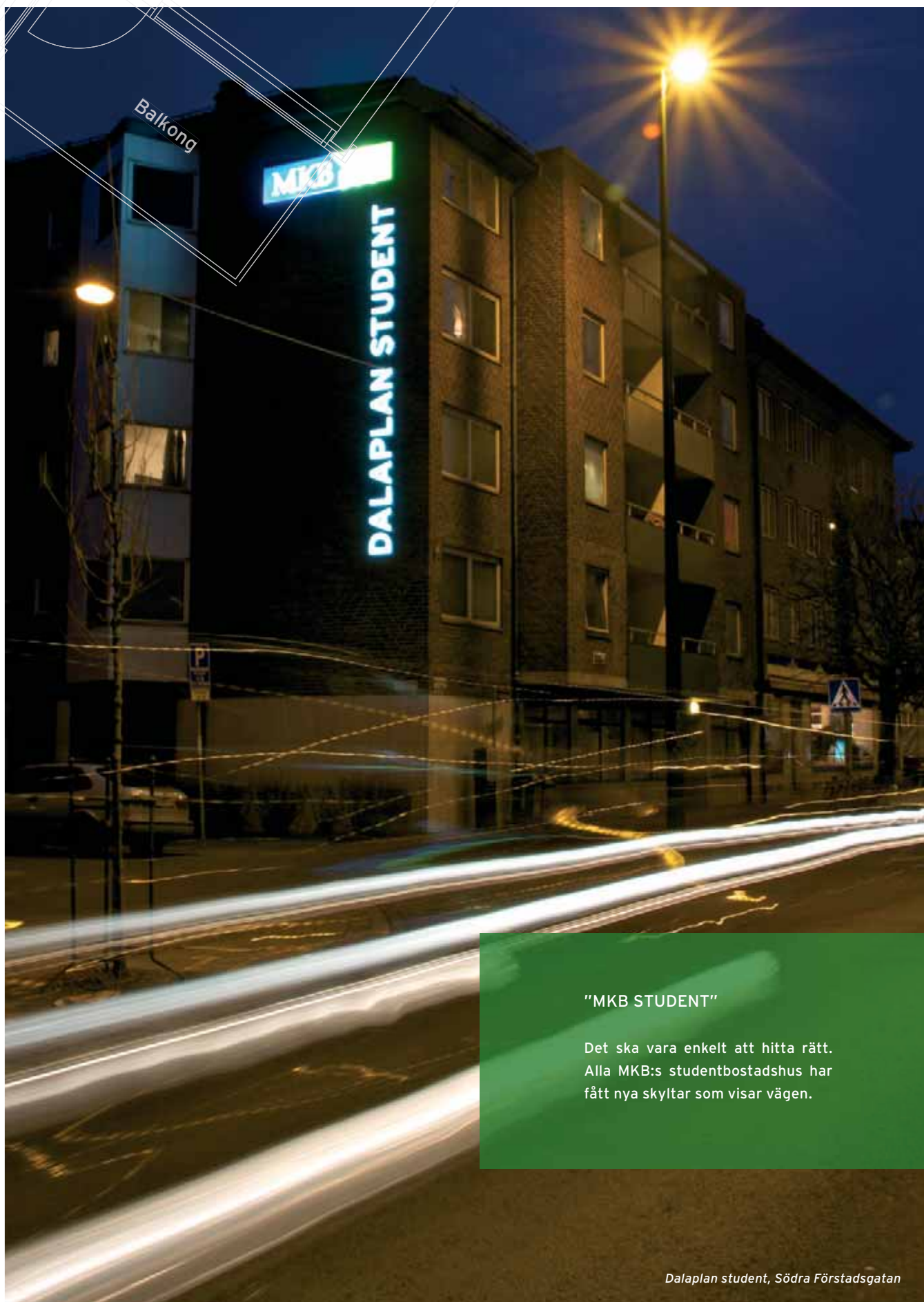
Greenhouse ska bli en förebild för fullskaleförsök för hållbara lösningar. Vi kommer att erbjuda ett nischboende där människorna har tillgång till odling på höjden genom terrasser och växthus, säger Åse Dannestam, projektledare för projektet hos MKB.

Projektet förbereds nu och byggstart planeras till 2013.

PRIORITERINGAR 2011

Under 2011 kommer MKB fortsätta med satsningen av sina visionära projekt som Törnrosen Tower och Greenhouse liksom olika former av nischboende som kollektivboendet i Sofielund. MKB kommer också att planera för förtätning av området Lorensborg, som är det mest eftersökta området i Malmö under 2010 enligt kommunens bostadsförmedling Boplats Syd. Satsningen i området Holma med fokus på förtätning fortsätter och är ett bra exempel på samverkan med byggföretag och stadsbyggnadskontoret. MKB planerar också att investera i Malmös innerstad. Det gäller till exempel kvarteret Lugnet där det finns planer på att bygga flera nya våningar på befintliga byggnader och kvarteret Rönnen där MKB utreder möjligheten att bygga radhus på befintliga tak. Förtätning av offentliga ytor står också högt på dagordningen för 2011 - det gäller till exempel förbättringar av torg och gaturum som vid Värnhem i Malmö.

MKB:s visionära projekt är inga skrivbordsprodukter. Många av våra pågående projekt har sitt ursprung i omvärldsbevakning, inspel från Malmö stad, andra samarbetspartners och behov som våra kunder har identifierat och framfört genom den nära förvaltningen. De realiserar för att vi tror på dem, både för att de skapar ett socialt och ekologiskt hållbart boende, men också för att de har stora affärsmässiga kvaliteter, avslutar Susanne Rikardsson.



"MKB STUDENT"

Det ska vara enkelt att hitta rätt. Alla MKB:s studentbostadshus har fått nya skyltar som visar vägen.

Dalaplan student, Södra Förstadsgatan

MKB:s RAPPORT

Dags för systemsyn och akupunktur för bostadsmarknaden?

Bostadsmarknaden i Malmö är i obalans. Staden växer fort samtidigt som nyproduktionen av bostäder varit låg. Malmös befolkning ökade med 34 300 personer mellan åren 2001 och 2009, vilket delat med genomsnittlig hushållsstorlek i Malmö, 1,9 personer per hushåll, skulle ge ett bostadsbehov på 18 068 bostäder. Under samma period byggdes enbart 9 504 bostäder i Malmö.

För att bättre förstå hur bostadsmarknaden fungerar i Malmö har MKB låtit ta fram två utredningar: Prolog Bygglogistik har kartlagt flyttkedjor i MKB:s nyproduktion och PwC har kartlagt ålders- och inkomststruktur hos nyinflyttade malmöbor.

En flyttkedja uppstår när man bygger nya bostäder och de som flyttar in lämnar ett hus eller en lägenhet efter sig där någon annan kan flytta in. En flyttkedja sägs leda till att 2,1 hushåll rör på sig, men ibland pågår kedjan i ännu fler led. Den första utredningen visar att bland dem som flyttar till MKB:s nybyggnadsprojekt är det i genomsnitt 76 procent som redan bor i Malmö och i samband med flytten lämnar en annan bostad i staden. Två tredjedelar av samtliga som flyttar in i MKB:s nybyggnadsprojekt lämnar en hyresrätt. Redan i detta första led skapar MKB:s nyproduktion flyttkedjor som frigör hyreslägenheter i och utanför Malmö. Detta är mycket positivt och bekräftar vedertagna mönster. Mer behöver dock göras för att förbättra utnyttjandet av det befintliga bostadsbeståndet.

Den andra utredningen visar att de som flyttar till Malmö har begränsad möjlighet att efterfråga nyproducerade hyreslägenheter. Av de personer över 20 år som flyttade till Malmö under 2008, är det enbart 10 procent (knappt 600) som har råd att efterfråga en nyproducerad hyreslägenhet på två rum och kök. Drygt 1 000 personer, knappt 20 procent, kan i normalfallet hyra en liten, nyproducerad etta. Denna utveckling tydliggör att bostadsfrågan för nyinflyttade inte enbart kan lösas genom nyproduktion utan även måste lösas inom det befintliga beståndet.

För att komma tillrätta med obalansen krävs fler nya bostäder men framför allt effektivare utnyttjande av befintligt bostadsbestånd. Eftersom nya bostäder inte kan efterfrågas av alla - och endast i liten omfattning av de nyinflyttade - måste efterfrågan komma från befintliga hushåll, säger Sonny Modig, VD för MKB.

Då det befintliga beståndet tillgodoser över 95 procent av förändrade bostadsbehov och omflyttningar skapar nya valmöjligheter blir det centralt att stödja en ökad rörlighet. För att hushåll i ökad utsträckning ska vilja flytta till nya eller begagnade bostäder, som bättre tillgodoser behoven och betalningsförmågan, behövs en uppsättning reformer, varav en del beslutas av riksdagen och andra lokalt.

Bostadsmarknaden är extremt komplex och obalanser kan, enligt vår erfarenhet, inte lösas i ett slag. I debatten förekommer det ibland att likhetstecken sätts mellan bostads- och byggpolitik, istället för att anlägga en helhetssyn på hur balans kan skapas på bostadsmarknaden. Till exempel är det helt avgörande för tillkomsten av nya bostäder att sysselsättning och inkomster utvecklas positivt. Därför behöver vi debattera kring en systemsyn istället för en frågeställning i taget, säger Sonny Modig.

Bostadsmarknad är med andra ord ett svårt ämne - fullt i klass med exempelvis energi- och arbetsmarknaderna - och kräver stor ödmjukhet att ta sig an. MKB:s resonemang går ut på att alla nya lägenheter, oavsett upplåtelseform, är värdefulla för bostadsmarknaden. Därför vore det bra om politiseringen av upplåtelseformer kunde upphöra. Kvotering av hyresrätter kan i vissa exploateringssituationer rent av försena tillkomsten av nya bostäder. Hinder för rörlighet inom ägandesektorn bör ses över, till exempel stämpelskatter och reavinstdskatter. MKB önskar politiskt stöd för att hyressättningen kan fortsätta att anpassas till hyresgästernas värderingar (Malmömodellen) och öppna upp för långa avtal och effektiva skiljeförfaranden. Stadsbyggnadsprocessen och den kommunala markprissättningen bör vara mer flexibla.

För MKB:s del vill vi snabba på utvecklingen av bruksvärderingen av bostäder, skapa ny efterfrågan genom att ta fram helt nya nischboenden, i vissa fall ta högre affärsrisker samt satsa kraftfullt på underhåll och modernisering av befintligt bestånd för att detta ska vara möjligt och attraktivt att efterfråga för breda grupper, säger Sonny Modig.

KÄLLA:
MKB Fastighets AB:s rapport (2010) "Dags för systemsyn och akupunktur för bostadsmarknaden?"
PwC:s rapport (2010) "Behov vs efterfrågan på bostäder i Malmö"
Prolog Bygglogistik AB: MKB:s enkäter bland hyresgäster i nyproducerade fastigheter
Lind och Lundström (2007) "Bostäder på marknadens villkor"



“MKB:s bostäder och områden ska tillgodose de boendes behov av trygghet, trivsel och service.”

Ur ägardirektiven

Stapelbäddsparken, Västra hamnen



Greenhouse, Augustenborg
Illustration: Jaenecke Arkitekter AB

MÅLUPPFYLLELSE - 2010

Under 2010 satte MKB upp ett antal utmaningar och satsningar för verksamheten inom en rad olika områden. Dessa presenterades i föregående års årsredovisning under respektive verksamhet. Här följer en kortfattad kommentar från MKB:s verkställandes ledning om uppföljning och måluppfyllelsen av några av dessa.

AFFÄRSUTVECKLING

- Visionära projekt som Greenhouse Augustenborg, Törnrosen Tower och trygghetsboende i Limhamn ska få en ännu fastare form. Vi ska skapa moderna former för kollektivboende och arbeta med förtätning av Holma, Lorensborg och innerstaden.

Arbetet med samtliga projekt, förutom trygghetsboendet i Limhamn, har fördjupats under året. Styrelsen har tagit ett inriktningsbeslut, det vill säga att fortsätta utredning ända fram till fullständigt beslutsunderlag, avseende både Greenhouse och Törnrosen Tower. För närvarande pågår arbetet inför en arkitektävling och en detaljplan för Törnrosen Tower. MKB bedriver även fortsatt arbete med förtätning i nämnda områden.

- MKB försätter att verka som långsiktig samhällsaktör
MKB fortsätter att engagera sig i frågor som berör den egna verksamheten men även i frågor som har bäring på bostadsmarknaden

i stort. Under 2010 har MKB dels tagit fram en rapport om behovet av systemsyn på bostadsmarknaden, dels inbjudit till ett seminarium i ämnet med kompletterande diskussion. Parallellt medverkar MKB i olika typer av debatter i frågor som rör bostadsmarknaden. Bolaget tar också emot ett stort antal studiebesök. Genom åren har MKB varit värd för många av Sveriges ministrar, senast var det civil- och bostadsministern Stefan Attefall (KD).

- MKB arbetar för en tät stad som är ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar

MKB:s långsiktiga arbete har fått stor uppmärksamhet under 2010. MKB har tagit emot SABO:s miljöpris och FN:s World Habitat Award, medverkat i världsutställningen Expo 2010 i Shanghai, samtidigt som bolaget hållit tempot uppe i nyproduktionen av hyresrätter (190 färdigställda lägenheter under året) och genomfört ett omfattande underhållsprogram.

INVESTERINGAR

- Att få fram fler byggrätter över hela Malmö

MKB samarbetar med Malmö stad för att få fram byggrätter så att bolaget kan hålla en fortsatt hög nyproduktion i enlighet med ägardirektiven. MKB arbetar för närvarande med en projektportfölj som omfattar 800-900 nya lägenheter.



Stadsodling i Seved

Framtidens tvättstuga
Illustration: Samark AB

- **Att hitta platser i MKB:s befintliga bestånd, där det går att förtäta med nya hus**

MKB genomför i samarbete med Stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret en systematisk kartläggning av det befintliga beståndet. Antalet lovande projekt har ökat betydligt under året och kartläggningen och fördjupningen fortsätter 2011. Planering av förtätningsprojekt finns på flera platser i Malmö: i Holma, Västra hamnen, Lorensborg, Rosengård, Augustenborg, Rörslöjparken, Nydala och Dalaplan.

MILJÖ

- **Att arbeta med positiva beteendeförändringar hos oss själva och hos våra kunder för att främja en hållbar stadsutveckling**

MKB har fått SABO:s miljöpris för ett flertal miljöprojekt där utgångspunkten har varit dialogmodellen Görhan. Att placera kunderna i centrum och arbeta för dialog, samarbete och förändrade vanor är avgörande för positiv miljöpåverkan.

- **Att skapa flexibla boendemiljöer i en stad i förändring**

Exempel på detta är bland annat visionsprojektet Greenhouse Augustenborg, projektet "Framtidens tvättstuga" samt stadsodlingarna i Seved, Augustenborg och Herrgården i Rosengård.

KOMMUNIKATION

- **Genomföra kundenkät för att bättre kunna möta kundernas behov och önskemål**

MKB:s kundenkät genomfördes i april 2010 med en svarsfrekvens på cirka 63 procent. Resultatet visar att kunderna är mer nöjda

2010 än vid senaste mätningen 2007. Kunderna känner sig tryggare, de trivs bättre i områdena och fler kan tänka sig att rekommendera MKB till sina vänner.

- **Fortsätta med proaktivt pr-arbete för att stärka MKB:s varumärke**

MKB:s kommunikation har fått ett stort genomslag under året. Bland annat syns MKB mest av alla kommunala bostadsbolag i Sverige i digitala medier, enligt en mätning gjord av tidningen Fastighetsnytt.

MEDARBETARE

- **Bildningsresan**

Bildningsresan initierades 2009 med målet att vidga perspektiven. Hittills har cirka 150 medarbetare deltagit i aktiviteterna där etiska och moraliska dilemman diskuteras för att öka insikten om maktstrukturer och mänskliga rättigheter.

- **Fortsatt utbildning för alla medarbetare i affärskunskap**

Initiativet startade hösten 2010 och avslutas våren 2011. Alla medarbetare deltar i mindre grupper i utbildningen mellan 2-4 dagar. Utbildningen avslutas i juni 2011 med ett heldagsseminarium för samtliga deltagare. Detta är den genom tiderna största utbildningsinsatsen hos MKB.

- **Fortsatt satsning på värderingsverkstäder**

En värderingsverkstad med tema "Afghanistan" genomfördes under hösten. Samtliga medarbetare fick se film, lyssna till en föreläsare och diskutera olika frågeställningar.

INVESTERINGAR

MKB:s nyproduktion och förvärvsstrategi

MKB:s mål är att kunna producera upp till 500 nya lägenheter varje år under förutsättning att marknaden svarar positivt på ett ökat utbud av nya hyresrätter. Till grund för detta arbete ligger bolagets förvärvs- och nyproduktionsstrategi som togs fram 2009. Strategin innehåller en systematisk genomgång av Malmös olika stadsdelar och strategiska överväganden.

Oavsett om det handlar om nybyggnation eller förvärv är läget den viktigaste faktorn för investeringsbeslutet. Det handlar om var i Malmö fastigheten finns, men också var i stadsdelen och till och med var i kvarteret. MKB ska kunna erbjuda boende i hela Malmö och vill därför finnas i många olika lägen. Det gäller också att finna synergieffekter i förvaltningen. Det är viktigt att hyresnivån ligger rätt och hur konkurrensen ser ut från såväl andra hyresvärdar som andra upplåtelseformer. Fastighetens skick och driftekonomi har också stor betydelse, liksom faktorer som kommersiell och offentlig service, utemiljö och infrastruktur. När alla dessa faktorer analyserats, riskerna bedömts och kalkylen upprättats beslutar MKB:s styrelse om den tänkta investeringen.

Nyproduktionen ska i första hand ske i enlighet med MKB:s strategi för förtätning och utveckling av de stråk som binder samman staden. Ett exempel på ett sådant stråk är de östra delarna av Malmö från Värnhem via Sorgenfri till Möllevången - ett område som bland annat är mycket populärt bland ungdomar. MKB har nyligen byggt klart kvarteret Svante vid Östervärn (Värnhem) och planerar byggstart för kvarteret Spårvägen i Norra Sorgenfri inom några år.

FÅ INTRESSANTA OBJEKT PÅ MARKNADEN

Under 2010 gjorde MKB inga förvärv, trots att det funnits gott om fastigheter till salu. Den viktigaste orsaken till detta är att många av de objekt som funnits ute på marknaden har varit för kostsamma med hänsyn tagen till hyresnivå och fastighetens skick. MKB har bedömt att det i dessa fall fanns få möjligheter att få en god ekonomi i fastigheten.

STOR INFLYTTNING UNDER 2011

Finanskrisen hösten 2008 ledde till ett minskat bostadsbyggande, men MKB höll ändå produktionstakten under 2009. Under 2010 har

nyproduktionen fortsatt men det är först under 2011 som inflyttning kan ske i många av fastigheterna. Totalt färdigställdes 190 lägenheter 2010. Under 2011 färdigställs ytterligare cirka 350 nyproducerade lägenheter. För att hålla kostnaderna nere arbetar MKB aktivt i såväl planläggnings- som produktionsfasen.

FRAMTIDA PROJEKT

MKB arbetar med nya detaljplaner på flera platser i Malmö. Bolaget vill bygga cirka 140 lägenheter i kvarteret Sofia vid Rörsparken, tre punkthus med cirka 90 lägenheter i kvarteret Häcksaxen i Holma och 40 lägenheter i kvarteret Jungmannen, etapp 2 i Västra hamnen. Planeringen av ett stort förtätningsprojekt i Lorensborg har påbörjats. Syftet är att utveckla ett mer lokalt, aktivt stadsliv för boende och affärsverksamhet. I Rosengård fortsätter planeringen för Törnrosen Tower, ett höghus som ska präglas av den kulturella mixen i stadsdelen och förhoppningsvis bli en symbol för den rikedom som mångfalden innebär. I Augustenborg planeras byggnation av Greenhouse, ett projekt med tydlig miljöprofil bland annat genom odlingsmöjligheter i anslutning till lägenheten genom terrasser och växthus. Vid Nydalatorget undersöker MKB möjligheten till förtätning genom att bygga på taket till en garagebyggnad. Dessutom planeras ett punkthus på innergården till en av bolagets fastigheter vid Dalaplan.

Investeringar kommer att behövas för att energieffektivisera befintliga fastigheter i samband med moderniseringar och för att uppnå optimal energiprestanda vid nyproduktion, baserat på Malmö stads Miljöprogram Syd, och EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda.

PRIORITERINGAR 2011-2012

- Att få fram fler byggrätter över hela Malmö.
- Att hitta platser i MKB:s befintliga bestånd, där det går att förtäta med nya hus.

"Bostadsproduktionen tillsammans med förvärv och nyproducerade fastigheter /... / ska leda till att hyresrätten blir ett attraktivt och tillgängligt alternativ på bostadsmarknaden i Malmö."

Ur ägardirektiven





Kvarteret Draken, Riseberga

FÄRDIGSTÄLLDA 2010

HAMMARS PARK

I Hammars park i Sibbarp färdigställdes de sista 31 lägenheterna och inflyttning skedde i början av 2010. MKB har i området uppfört 161 lägenheter, fördelade på fyra punkthus och fem lamellhus. Arkitekt är Stanislaw Wellin från FOJAB Arkitekter AB.

SVANTE

Vid Malmös norra infart har MKB tidigare uppfört 228 hyresrätter i kvarteret Svante. Under 2010 färdigställdes de sista 19 lägenheterna genom att befintliga äldre lokaler, lägenheter och kontor byggdes om. Dessutom färdigställdes tre kommersiella lokaler. Arkitekt är Christer Blomqvist från Tengbom.

LIEN

På Solbacken i närheten av Lorensborg har det byggts ett flerbostadshus med 46 lägenheter. Målgruppen är framför allt seniorer. Inflyttning skedde sommaren 2010. Arkitekt är Frenning & Sjögren Arkitekter AB i Göteborg. Projektet har omarbetats och produktionsanpassats tillsammans med arkitekt Jürgen Krüger.

TÖRNROSEN

I området Törnrosen i Rosengård har MKB skapat 30 nya lägenheter under året genom att bygga om tvättstugor till bostäder. Under 2011 byggs ytterligare 24 tvättstugor om till lägenheter.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION

SUNDHOLMEN

I kvarteret Sundholmen på Ön, Limhamn, byggs fem flerbostadshus med 72 lägenheter samt två lokaler. Byggstarten skedde sommaren 2010 med beräknad inflyttning i december 2011 till februari 2012. Arkitekt är Metro Arkitekter.

JUNGMANNEN, ETAPP 1

I Västra hamnen byggs tre punkthus med 88 lägenheter. Fastigheten är belägen vid Västra Varvsgatan och kommer att bygga ihop Västra hamnen med Ribershus/Turbinen. Inflyttning beräknas ske med start i juni 2011. Arkitekt är Carl Engblom från RapidEye Architecture AB.

DRAKEN

I kvarteret Draken strax intill Bulltofta rekreationsområde bygger MKB 80 hyreslägenheter fördelade på fem punkthus. Husen är ritade av Arkitektlaget Skåne AB. Inflyttning med start i maj 2011.

GYLLINS TRÄDGÅRD

I området Gyllins Trädgård har MKB påbörjat nyproduktion av 87 hyresrätter fördelade på nio huskroppar. Husen är ritade av White arkitekter AB. Inflyttning med start i juni 2010.

PLANERAD NYPRODUKTION

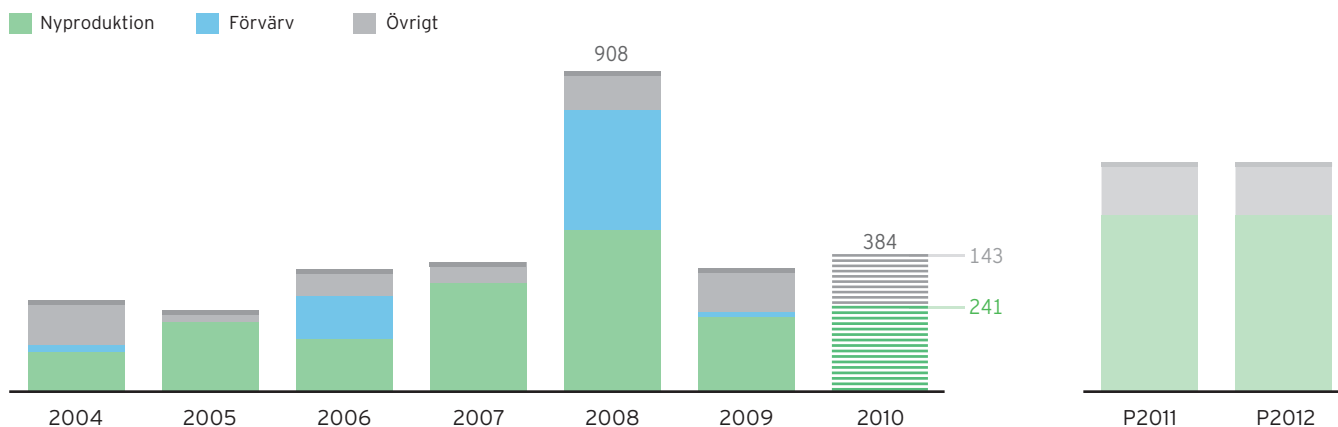
FÄLADSMARKEN

I området Fäladsmarken på Segevång uppför MKB 75 lägenheter fördelade på fem huskroppar. Projektet har försenats på grund av problem med fjärrvärmeledningar i marken. Ny byggstart är planerad till 2011.

TREVNADEN

I kvarteret Trevnaden strax intill Sofielundsskolan planerar MKB att uppföra tre huskroppar med totalt 135 lägenheter. I ett av husen planeras för kollektiv boendeform. Planerad byggstart är hösten 2011, med inflyttning vid årsskiftet 2012/2013.

INVESTERINGAR 2004-2010 OCH PROGNOSEN 2011-2012
(Mkr, löpande priser)

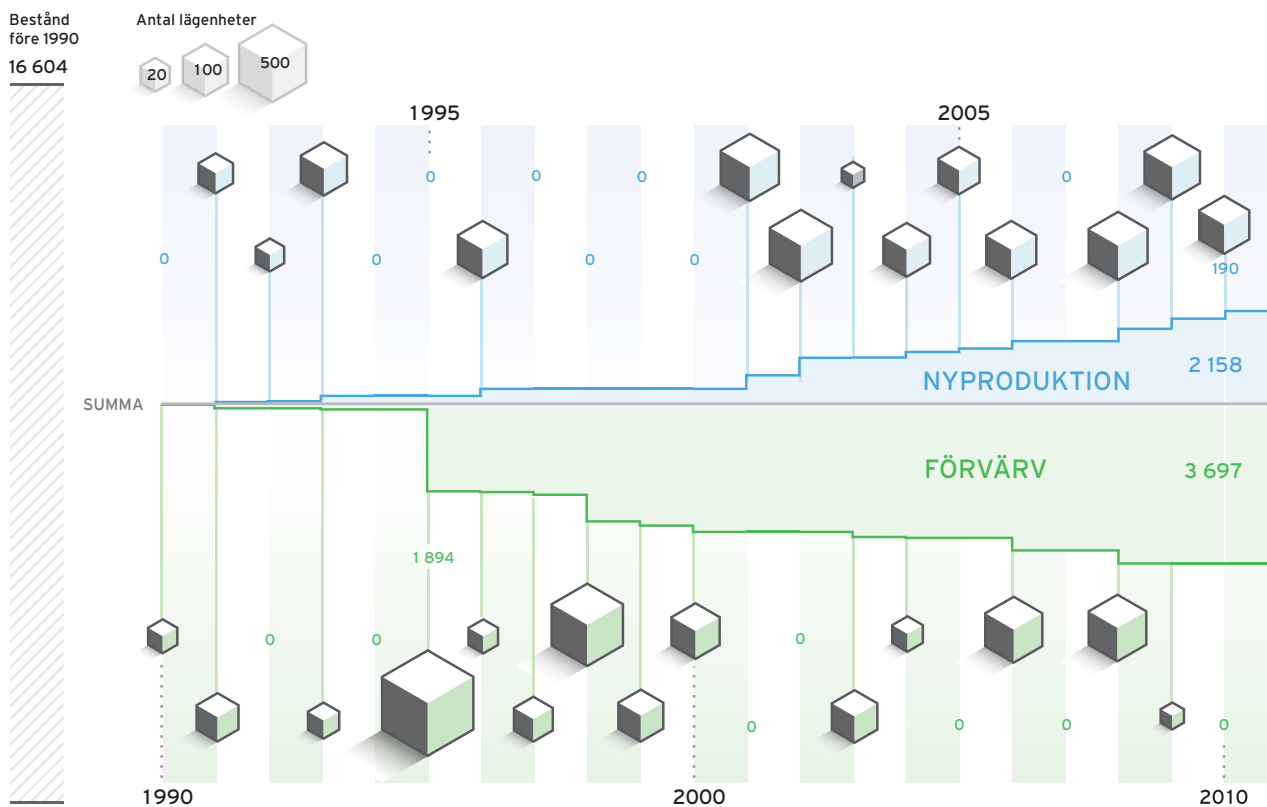


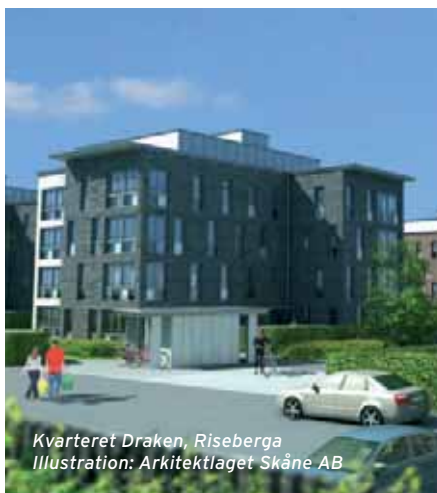


Hammars park, Sibbarp
FOJAB Arkitekter AB

NYPRODUKTION OCH FÖRVÄRV 1990-2010
(5 855 lägenheter)

Bestånd
2010
22 238





ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER I NYPRODUKTION SAMT ANTAL FÖRVÄRVADE LÄGENHETER

Genomfört	Nyproduktion	Förvärv	Summa
1995		1894	1894
1996	163	18	181
1997		62	62
1998		616	616
1999		97	97
2000		147	147
2001	313		313
2002	405		405
2003	7	117	124
2004	129	21	150
2005	78		78
2006	171	289	460
2007			
2008	286	301	587
2009	235	7	242
2010	190		190
Summa färdigställda	1977	3569	5546

Planerat		
2011	350	350
2012	300	300



NYPRODUKTION OCH FÖRVÄRV 2010 -2013 (antal lägenheter)

	2010
Färdigställd nyproduktion	
Svante, Östervärn	19
Hammars park, Sibbarp	31
Lien, Solbacken	46
Törnrosen, ombyggnad av f d tvättstugor	30
Studentbostäder, Rönnen och Sege Park*	62
Övrigt	2
Summa färdigställda	190
Pågående nyproduktion 2010-12-31	
Sundholmen, Ön i Limhamn	72
Draken, Riseberga	80
Gyllins Trädgård, Östra Skrävlinge	87
Jungmannen etapp 1, Västra hamnen	88
Studentbostäder, Rönnen och Sege Park*	56
Summa pågående	383

Planerad igångsättning	2011	2012	2013
Fäladsmarken, Segevång	75		
Törnrosen, ombyggnad av f d tvättstugor	24		
Trevnaden, Sofielund	135		
Jungmannen etapp 2, Västra hamnen	40		
Sofia, Rörstjädalen		150	
Holma, A-tomt		90	
Törnrosen Tower			70
Kappseglaren, Västra hamnen	50		
Bohus, Dalaplan	35		
Greenhouse, Augustenborg		46	
Vindar	15	50	50
Övrigt	100	100	200
Summa igångsättning	474	436	320

*Ägda av Stadsfastigheter, blockförhyrda och förvalta av MKB

"Långsiktigt ska MKB säkra sina fastigheters värde och ge de boende en god service."

Ur ägardirektiven

Renoveringsarbete i Katrinelund

UNDERHÅLL OCH RENOVERING

Långsiktig syn på underhåll

MKB:s 650 hus har ursprung i många olika tidsepoker. I beståndet finns allt från jugendfastigheter från förrförra sekelskiftet till miljonprogrammets strikta höghus och dagens arkitektur med luftiga glasfasader. Varje epok har sitt sätt att bygga och med det följer utmaningar för MKB. Det som en gång ansågs som modern byggteknik kanske i dag istället betraktas som en riskkonstruktion. I en del fall gör olika tiders byggteknik att fastigheter från skilda epoker får liknande renoveringsbehov vid samma tidpunkt. Så är fallet när hus från 1940-50-talen och miljonprogrammets 1960-70-talshus nu har ett samtidigt behov av att byta tak, beroende på att livslängden på de äldre husens tegeltak är slut ungefär samtidigt som miljonprogrammets papp- och plåttak.

LÅNGSIKTIG SYN PÅ UNDERHÅLL

MKB står de närmaste åren inför stora utmaningar på underhålls sidan, eftersom en stor del av fastighetsbeståndet är byggt på 1970-talet eller tidigare. Framför allt gäller det husens så kallade regnkappor, det vill säga tak, fönster och fasader. Det är kostsamma underhållsprojekt, som dock kan få positiva effekter inte bara på fastighetens skick utan på hela områdets karaktär. Den pågående fasadrenoveringen i Katrinelund är ett exempel på hur renoverade fasader lyfter ett helt område visuellt, vilket höjer områdets status och ger positiva effekter för de boende.

Grundprincipen för det tekniska underhållet är att insatser ska sättas in efter behov, inte efter schablonmässiga livslängder på fönster, takpapp med mera. Därför sker en nära dialog mellan den tekniska avdelningen och förvaltningen för att på ett strukturerat sätt bedöma underhållsbehoven. Om möjligt sker det i samband

med andra kundrelaterade insatser som involverar och engagerar kunderna i fastigheten.

Genom en löpande kontroll av fastigheterna, säkerställs att rätt åtgärd sätts in i rätt sammanhang och att MKB:s fastigheter ständigt är i bra skick. Denna långsiktiga syn på underhåll påverkar också värderingen av fastigheterna.

STRATEGI FÖR UNDERHÅLL

Nyckelorden för MKB:s underhållsarbete är varsamt, kontinuerligt och professionellt. Åtgärderna ska göras där behoven föreligger och arbetet ska ske så rationellt som möjligt.

MKB:s underhållsinsatser kan delas upp i:

- direkt underhållsrelaterade åtgärder, sedvanligt underhåll då livslängden har löpt ut
- intäktshöjande åtgärder, förbättringar som höjer standarden
- kostnadsreducerande åtgärder, exempelvis åtgärder som innebär minskad energiförbrukning
- åtgärder av estetisk karaktär, förbättringar som höjer trivseln, exempelvis trappmålning.

Ett exempel på kostnadsreducerande åtgärder är att bolaget har installerat 4 500 inomhustemperaturgivare under 2010 för att säkerställa att kunderna har rätt temperatur i sina lägenheter. Under året fortsatte också arbetet med driftoptimering och vattenbesparingsinsatser för att minska miljö- och klimatpåverkan, men den kalla vintern gjorde att arbetet har blivit något försenat jämfört med den ursprungliga planen.

STAMBYTESPROGRAM MED EFTERTANKE

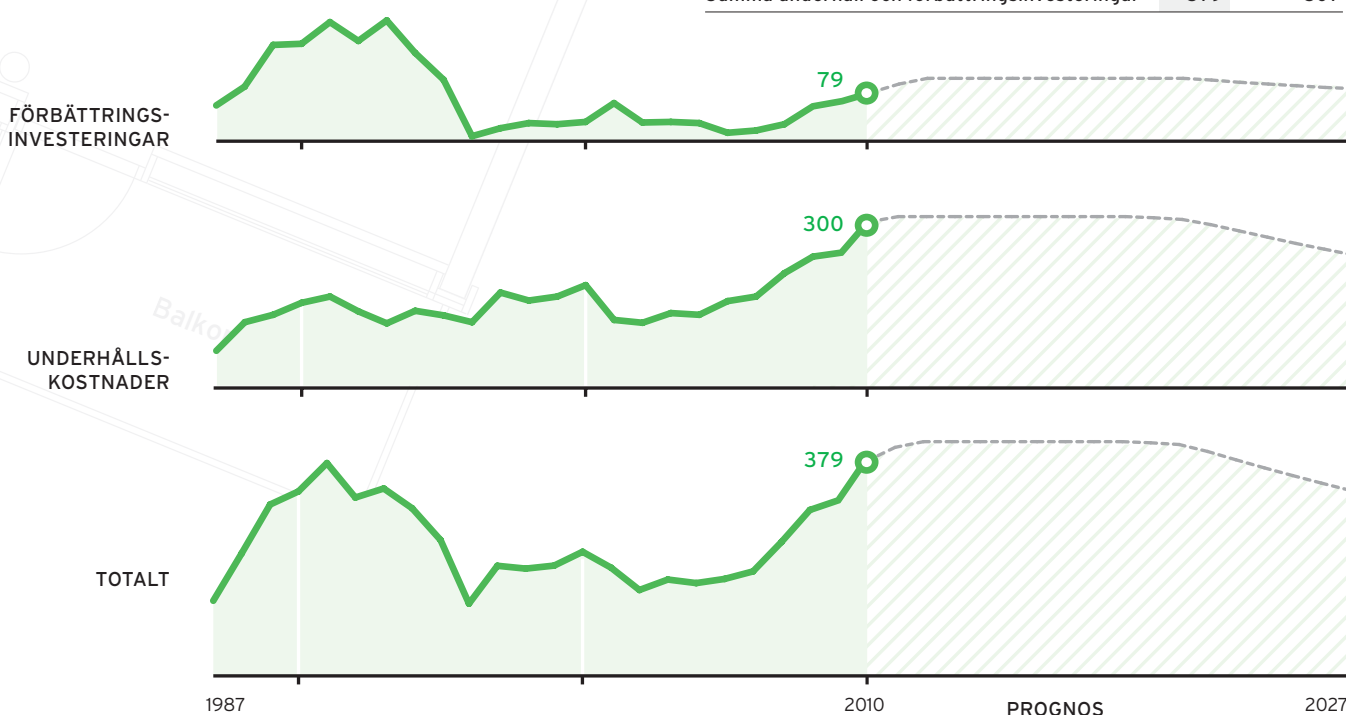
MKB:s stambytesprogram, som inleddes 2007, är ett exempel på förhållningssättet att nyttja komponenters livslängd optimalt, för att undvika att riva ut något i förväg. Det förekommer traditionella stambyten, främst i äldre fastigheter, där stammar och elinstallationer byts och badrummen totalrenoveras. En metod som är under stark tillväxt är det så kallade "begränsade stambytet" där vattenstammarna byts alternativt avloppsstammarna renoveras med hjälp av relining (befintliga stammar renoveras på insidan) och där badrummen byts efter hand i samband med omflyttning. Detta ger lägre kostnader och påvekar de boende i mycket lägre grad än ett komplett stambyte.

Utgiften för ett traditionellt stambyte inklusive totalrenovering av badrum och standardhöjande el uppgår till cirka 200 000 kronor per lägenhet. Ungefär hälften bokförs som underhåll och den andra hälften bokförs som investering, motsvarande hyreshöjande standardökning. Investeringen återbetalas inom cirka 20 år till följd av hyresjusteringar och minskade kostnader för skador. MKB arbetar för närvarande med ett projekt för att hitta den optimala punkten då ett stambyte är mest lönsamt. Att hitta denna punkt styrs av en rad olika interna och externa parametrar, från kundnöjdhet till entreprenadkostnader. Under 2010 genomfördes traditionella stambyten i 300 lägenheter. Under 2011 planeras stambyten i 400 lägenheter.

KONTINUERLIGT UNDERHÅLL I MKB:S MILJONPROGRAM

MKB har fortlöpande underhållit sina fastigheter efter behov och årligen uppdaterade underhållsplaner. I miljonprogramsområdena har MKB en underhållsutmaning då boendetätheten är hög. Duschar och badrum används i dagens samhälle på ett mer frekvent sätt än på 1970-talet, vilket ställer högre krav på bland annat tätskikt. Slitaget i fastigheterna ökar när det bor fler personer i bostaden än vad den är dimensionerad för.

FÖRBÄTTRINGSINVESTERINGAR OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER (kr/kvm i 2010 års prisnivå (kpi))



EKONOMISK OMFATTNING

Under det gångna året har MKB lagt ner i genomsnitt 300 kronor per kvadratmeter i underhåll, totalt 500 miljoner kronor. Under 2011 är budgeten 530 miljoner. Åldersstrukturen på MKB:s fastigheter innebär att underhållskostnaden under de kommande 10-15 åren kommer att vara uppemot 550 miljoner kronor årligen, det vill säga drygt 300 kronor per kvadratmeter i genomsnitt.

PRIORITERINGAR 2011-2012

- Installation av innetemperaturgivare i 4 000 lägenheter årligen för att säkerställa att kunderna har rätt temperatur i sina lägenheter.
- Att genomföra stambyte och modernisering av badrum samtidigt som kunderna bor kvar med så lite störningar som möjligt.
- Aktivt arbeta med driftoptimering och vattensparinsatser för att minska vår miljö- och klimatpåverkan samt utvärdera förutsättningarna för att mäta och debitera varmvatten separat.
- Stambyte och nya kök i 64 lägenheter i området Holma kombinerat med utbyte av värmesystem.

UNDERHÅLLSKOSTNADER OCH FÖRBÄTTRINGSINVESTERINGAR (kr/kvm)

	2010	2009
Lägenhetsunderhåll (tillval mot hyrestillägg)	49	40
Övrigt lägenhetsunderhåll	55	46
Fastighetsunderhåll	184	137
Lokalunderhåll	7	7
Energibesparande åtgärder	5	5
Summa kostnadsfört underhåll	300	237
Förbättringsinvesteringar	79	70
Summa underhåll och förbättringsinvesteringar	379	307



"MKB ska eftersträva högt ställda miljöambitioner i nyproduktion, ombyggnad och förvaltning."

Ur ägardirektiven

Boende och medarbetare i Augustenborg gläds över FN-priset World Habitat Award

MILJÖ

Fokus på dialog och samarbete med kunderna

Under 2010 har MKB:s miljöarbete fått stor extern uppmärksamhet. Bolaget har fått ta emot två prestigefyllda utmärkelser – FN:s World Habitat Award och SABO:s miljöpris. Dessutom har bolaget fått möjlighet att visa upp sitt hållbarhetsarbete på världsutställningen i Shanghai. MKB ser det här som ett kvitto på att bolagets satsning på att placera kunderna i centrum och arbeta för dialog, samarbete och förändrade vanor också är nyckeln till framgång.

Att arbeta nära kunderna är en av grundstenarna i MKB:s arbete inom alla områden. Eftersom det är våra dagliga vanor, både när det gäller kunder och medarbetare, som har störst miljöpåverkan är en tät dialog och engagemang helt avgörande för att uppnå stor effekt med miljöarbetet. Invanda vanor och beteenden är viktiga att arbeta med samtidigt som bolaget är väl medvetet om att de är svåra att förändra och kräver ett långsiktigt arbete.

SYSTEMATISK ARBETSMETOD FÖR INVOLVERADE KUNDER

MKB har under flera år arbetat med att ta fram en arbetsmetod, döpt till Görhan, för att tidigt kunna involvera kunderna, skapa ett engagemang och i slutändan få ett bättre resultat. För att systematiskt börja använda arbetsmetoden i miljöarbetet och få fler kundnära miljöprojekt prioriteras Görhan i de nya lokala miljömålen som gäller från 2010-12.

Görhan bygger på att börja varje projekt med att lyssna på kunden och vilka frågeställningar som finns i området. Under processen är MKB öppna med att kunderna kan vara med och påverka. Det ska också finnas ett tydligt avslut i projektet där kunderna får feedback.

Under 2010 vann MKB SABO:s, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, miljöpris, där årets tema var miljökommunikation. MKB fick ta emot priset för arbetet med ett flertal miljöprojekt där dialog och samarbete med de boende utifrån Görhan, har legat i fokus.

OM GÖRHAN

Arbetsättet i dialogmodellen, går tillbaka till början av 90-talet då MKB startade självförvaltningen, och går ut på att MKB i dialog med de boende utgår från deras behov och önskemål.

Dialogmodellen baseras på följande åtta steg:

1. Ha örat mot marken
2. Formulera en första idé
3. Träffa och engagera kunderna
4. Presentera den gemensamma idén
5. Genomför tillsammans
6. Bekräfta engagemanget
7. Uppföljning
8. Reflektion och utveckling

FRÅN NEDSLITET OMRÅDE TILL INSPIRERANDE OCH PRISAD STADSDEL

Ekostaden Augustenborg består av cirka 1 800 lägenheter och är ett av MKB:s största och äldsta bostadsområden. Arbetet med att skapa Ekostaden inleddes 1998 som ett projekt i samverkan mellan Malmö stad och MKB. Ett av huvudmålen var att involvera de boende så mycket som möjligt i skapandet av en ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar stadsdel. Sedan dess har projektet utvecklats och fungerar idag som MKB:s kuvös för nya spjutspetsatsningar inom hållbarhet, som sedan kan tas vidare och användas i andra områden i staden.

MKB och Malmö stad tilldelades under året det prestigefyllda priset World Habitat Award 2010, som delas ut av FN, för sitt arbete med Ekostaden. För MKB är priset lika mycket ett pris till de boende som till staden och MKB.

Augustenborg lockar numera besökare från hela världen som vill ta del av erfarenheterna från Ekostaden och lärdomarna där. Under 2010 genomfördes i snitt tio guidningar i månaden.

FORTSATT UTVECKLING AV OCH NYBYGGNATION I EKOSTADEN

Under året har flera nya initiativ tagits i Ekostaden för att ytterligare tänja på gränserna, skapa förståelse i organisationen för miljöarbetet och få fram nya verktyg.

MKB planerar för ett ekoprofilhus - Greenhouse Augustenborg - med 13-15 våningar och 30-50 nya lägenheter. MKB ansökte om ändrad detaljplan under hösten och har beslutat att starta projektering. Tanken med Greenhouse Augustenborg är att bidra till stadsutvecklingen och förtäta Malmö samtidigt som Ekostaden tas till en ny nivå genom att även nyproduktion tillförs med miljöperspektiv på såväl uppförandet som själva byggnaden och boendet. Energi, hållbart boende och odlarlägenheter är fokusområden för huset.

Under året har ett flerårigt samarbetsprojekt mellan VA-Syd, Lunds Tekniska Högskola, SYSAV och MKB rörande avfall avslutats i Augustenborg. Projektet har bland annat resulterat i att Ekostaden har en av de mest utvecklade källsorteringslösningarna i Sverige. Erfarenheterna finns dokumenterade i en licentiatavhandling. Samtliga aktörer ska fortsätta samarbeta kring matavfallsfrågor.

FRAMTIDENS TVÄTTSTUGA

I ett brett samarbete med andra aktörer har MKB under året initierat byggandet av "Framtidens tvättstuga". För att hitta nya idéer och ny teknik som ska bidra till att utveckla tvättstugan i flerfamiljshus på även ett generellt plan startade MKB en tävling kring projektet. Målet var att skapa en tvättstuga som är ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar. Företag och organisationer bjöds in till tävlingen och under hösten valdes fyra företag ut som är med och utvecklar framtidens tvättstuga tillsammans med MKB:s kunder. Projektet ska resultera i en "spjutspets tvättstuga" där MKB testar ny teknik som biologisk vattenrening och tre till fyra andra tvättstugor som miljöanpassas med mer beprövad teknik. Tävlingen har genomförts som en del i samarbetet inom projektet Ekologisk omställning av efterkrigstidens bebyggelse.

MILJÖPOLICY

MKB FÖR MALMÖ - MKB FÖR MILJÖN MKB FÖR ETT HÅLLBART BYGGANDE OCH BOENDE.

Hållbar utveckling ska prioriteras i vårt miljöarbete och MKB Fastighets AB ska vara en stark aktör i samhällsbyggnadssektorn.

- MKB ska i sin roll som Malmös största bostadsbolag verka för en grön, hållbar och tät stadsutveckling - i vår nyproduktion, affärsutveckling och i vårt befintliga fastighetsbestånd.
- Vi ska erbjuda våra kunder lägenheter med god inomhusmiljö och låg negativ påverkan på klimat, hälsa och miljö. Vi ska erbjuda ett boende där vi ger våra kunder förutsättningar och inspiration att själva ta ansvar och göra hållbara val.
- Vi ska ha en basnivå för vårt miljöarbete som utgår från lagkrav och kraven från vår ägare, Malmö stad. Vår ambitionsnivå ska utgå ifrån det strategiskt bästa på lång sikt utifrån ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Vi anser att ett målinriktat miljöarbete är en förutsättning för affärsmässighet.
- Vi ska sträva efter att vara branschledande i arbetet med energieffektivisering och fastighetsnära källsortering samt i arbetet med rena, gröna stadsmiljöer.
- Vi ska fortsätta att utveckla och förbättra arbetet med: produktval, förnybara energislag, transporter, förebyggande av förorening och kvalitetssäkrad inomhusmiljö.
- Vi ska alla arbeta för att minimera förluster och spill i våra arbetsprocesser. Vi ska vara öppna för nya idéer och vi ska ha miljö i åtanke i alla vardagliga beslut. Vi ska tillgodose våra kunders förväntningar på ett ansvarsfullt miljöarbete och själva vara en god förebild. Alla medarbetare har ett ansvar för att policyn följs.

PRIORITERINGAR 2011

- Fullfölja och utveckla satsningen på att samverka med kunderna i miljöarbetet.
- Översyn och utveckling av energioptimeringsarbetet.
- Erfarenhetsåterföring från samverkansprojekt för att få maximalt utbyte i hela beståndet.



Underjordiska behållare ger smidig och fräsch källsortering

MKB DELTOG I VÄRLDSUTSTÄLLNINGEN EXPO 2010 I SHANGHAI

Malmö stad var inbjudna att delta som utställare under världsutställningen i Shanghai 2010, med temat Better City - Better Life, i området Urban Best Practice Area. I området visade cirka 50 städer upp goda exempel på hållbarhet. I september var Malmös tema hållbart stadsbyggande. MKB, Stadsbyggnadskontoret och Stadsfastigheter stod här för värdskapet.

MKB är stolta över att ha fått medverka och representera Malmö i Shanghai. Medverkan stärkte såväl bolagets som Malmös varumärke och gav MKB nya möjligheter att dela med sig av sina lösningar för hållbar utveckling till andra. Dessutom gavs det goda möjligheter till att lära av andra framgångsrika exempel via omvärldsbevakning och jämförelse mot andra regioner, städer och aktörer. Bland de goda exempel som MKB visade upp fanns Ekostaden Augustenborg och bokalerna i Rosengård.

MKB bedömer att medverkan i världsutställningen har resulterat i ett ökat intresse för hållbar stadsutveckling och de initiativ som MKB driver. MKB:s utställningsmaterial ingår nu i en permanent

utställning om hållbar stadsutveckling i Malmös vänort Tangshan i Kina. Världsutställningen lockade 73 miljoner besökare.

NYA MILJÖMÅL ATT JOBBA MOT

MKB:s miljömål löper under treårsperioder. Under 2010 har bolaget satt upp nya miljömål som gäller fram till och med 2012. Eftersom MKB ser fortsatta utmaningar inom energi, avfall, farliga ämnen och inomhusmiljö har bolaget satt upp nya miljömål för dessa samt adderat tre nya områden: transporter, biologisk mångfald, produkter och materialval. Arbetet med lokala miljömål fortsätter också med särskilt fokus på kundsamverkan.

MILJÖLYCKOR OCH KUNDERNAS SÄKERHET

Inom ramarna för MKB:s arbetet med trygghet och säkerhet har risken för miljöolyckor uppmärksammats i miljöarbetet 2010. Miljö- och kemikalieolyckor inträffar sällan men kan få allvarliga konsekvenser för hälsa och miljö om de inträffar. Arbetet med att se över MKB:s beredskap vid eventuell olycka i industrier som gränsar till bolagets bostadsområden kommer fortsätta under 2011.



Soptunnor i området Holma hämtas med hjälp av häst och vagn

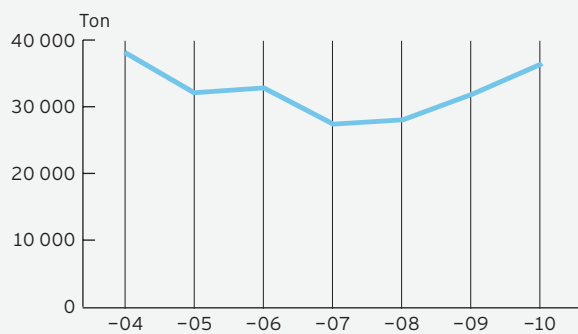


Expo 2010, Shanghai

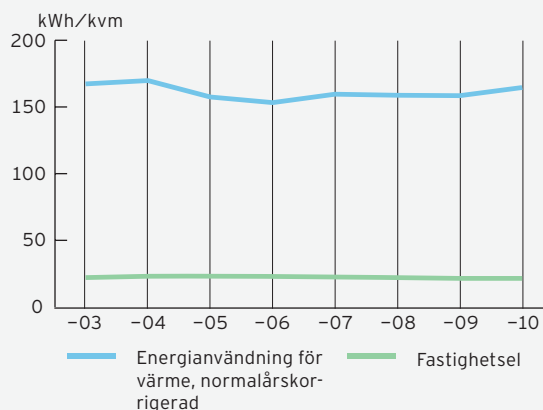
FAKTA: ENERGI OCH KLIMAT

MILJÖMÅL: Under perioden 2010-2012 ska energianvändning för värme minska med 6 procent till 146,2 kWh/kvm (BOA och LOA) och år, och fastighetselanvändningen ska minska med 13 procent till 18,8 kWh/kvm och år.

KOLDIOXIDUTSLÄPP



ENERGIANVÄNDNING



KLIMATPÅVERKAN

MKB:s koldioxidutsläpp kommer till 99 procent från uppvärmningen av fastigheterna. Utsläppen har ökat kraftigt de senaste åren. En anledning är att en del av fjärrvärmens kommer från Öresundsverket som togs i bruk 2010 och som drivs av det fossila bränslet naturgas. Huvudsyftet med Öresundsverket är dock att producera el. Regionens elbehov är en avgörande faktor för hur stora koldioxidutsläppen blir i Malmö. Att också minska behovet av el är därför klimatstrategisk mycket viktigt, även för MKB som endast köper vindkraftsproducerad el.

ENERGIANVÄNDNING

Trots det pågående energi arbetet har värmeanvändningen under 2010 ökat. Merparten av ökningen på 4 procent kan förklaras av att SMHI:s graddagsmetod inte helt kan korrigera för de ovanligt kalla vintrarna och vid analys av effektsignaturer ser ökningen ut att vara något mindre. Men de kalla vintrarna har medfört att värmetillförseln ökat för många byggnader samt att det funnits mindre tid för driftoptimering då bolaget har prioriterat kundernas komfort. En översyn av handlingsplanerna sker under 2011.

Under året har energi arbetet bland annat inneburit att bolaget nu har monterat inomhustemperaturgivare i totalt 5 300 lägenheter. Temperaturen kan därmed fjärrmätas i syfte att öka såväl service som förutsättningar för optimering. I 5 000 lägenheter har bolaget uppdaterat vattensparutrustningen med en preliminär spareffekt på 5-15 procent. Satsningen på belysning har fortsatt och bolaget har bytt 3 500 belysningsarmaturer mot nya, bättre med närvarostyrning. Ett omfattande utredningsarbete för att identifiera optimal tvätt- och torkutrustning har också genomförts. Fastighetselanvändningen är oförändrad jämfört med 2009, vilket sannolikt beror på ett ökat elbehov och att utbytet av belysningsarmaturer nu sker i de fastigheterna med minst effektiviseringspotential. Därutöver har konverteringen av MKB:s enda eluppvärmda byggnader, med 112 lägenheter i Oxie, nästan slutförts.

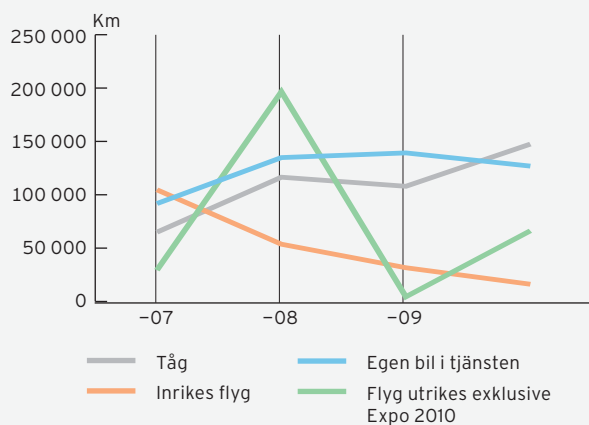


Fler än nio av tio (93%) hushåll har tillgång till fastighetsnära källsortering

FAKTA: TRANSPORTER

MILJÖMÅL: Minska MKB:s klimatpåverkan genom person- och varutransporter.

RESOR MED OLIKA TRANSPORTSLAG

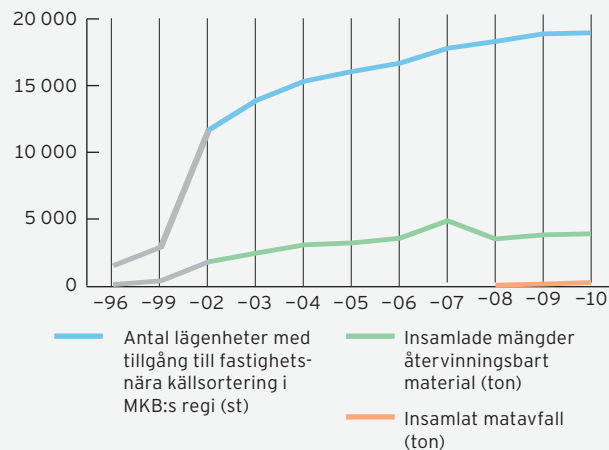


MKB har lyckats att kraftigt minska inrikes tjänsteresor med flyg till förmån för tåg. Utrikes flygresor är däremot svårare att ersätta. 2010 har utlandsresorna varit omfattande då MKB medverkade som utställare på världsutställningen i Kina. Bolaget valde att klimatkompensera för de resorna. Andelen miljöbilar som ägs av MKB är oförändrat 26 procent. Resorna med egen bil i tjänsten har minskat och cirka en tredjedel av personalen har tillgång till tjänstecyklar. MKB:s inköpsavdelning har också särskilt beaktat optimering av entreprenörernas transporter i en upphandling, vilket ska utvärderas under 2011.

FAKTA: AVFALL

MILJÖMÅL: Minska det osorterade restavfallet från bostads- och lokalhyresgäster.

KÄLLSORTERING



En viktig åtgärd för att nå målet är att införa möjlighet att sortera matavfall, vilket har lyckats bra under året. Den insamlade mängden har nästan fördubblats från året innan. Ytterligare 75 hushåll har fått tillgång till källsortering, vilket gör att 93 procent av lägenheterna nu har tillgång till källsortering via MKB eller Förpacknings- och tidningsinsamlingen. Källsortering via underjordiska behållare planeras för 200 lägenheter i Lorensborg och utredningsarbete pågår för cirka 700 lägenheter i Mellanheden.

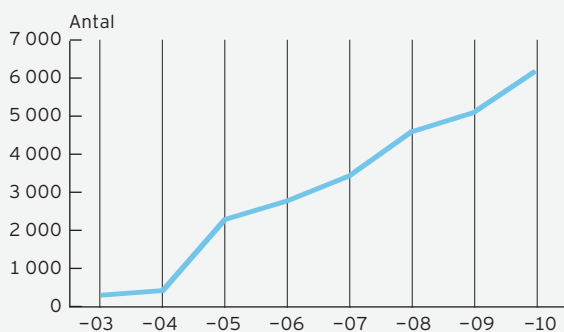
REN HÄSTKRAFT

I området Holma sker avfallstransporterna från 1500 hushåll med häst och vagn. Den hästdragna sophämtningen sprider glädje bland boende och har fått stor medial uppmärksamhet. Det är en smart lösning när sopbilarna inte längre får köra på de små vägarna inom området. En utmaning i avfallsarbetet är att bland annat miljonprogramsområdena är byggda på ett sätt som gör det svårt att få till fastighetsnära lösningar, som också är tillgängliga för hämtning. Dialog kring hur dessa barriäreffekter kan övervinnas pågår och under tiden söker MKB efter smarta, temporära lösningar.

FAKTA: INOMHUSMILJÖ

MILJÖMÅL: MKB ska öka kundnöjdheten i inomhusmiljöfrågor.

MIBB:ADE LÄGENHETER



MKB:s främsta verktyg inom detta miljömål är miljöinventering av inomhusmiljön (MIBB). Områdena Nydala och Gullviksborg har inventerats under 2010 och bolaget håller på att ta fram åtgärdsplaner. En fråga som lyfts fram är ventilationen. Den är oftast tillräcklig för dagens behov, men troligen behövs optimeringar av systemen om boendetätheten ökar.

FAKTA: BIOLOGISK MÅNGFALD

MILJÖMÅL: Främja urban biologisk mångfald.

Arbetet med biologisk mångfald, som innebär att sträva efter att det finns mycket grönyta med varierad växtlighet och att det finns möjligheter för bin, fjärilar och andra djur att finnas på området, har fortsatt att växa under året och är genom de nya miljömålen ett nytt fokusområde för MKB:s miljöarbete. En urban biologisk mångfald bidrar också till trivsel och god hälsa bland boende.

Under året har intresset för stadsodling i Malmö växt och fått mycket uppmärksamhet. Det har även kommit att dominera arbetet med detta miljömål. Framför allt i Seved i Södra Sofielund har nya ytor under året odlats upp av de boende med prunkande resultat. Även i Augustenborg och Herrgården i Rosengård har odling kommit i gång under året. Stadsodling som ger möten mellan människor och kretsloppsinsikt, bidrar till en ökad biologisk mångfald, när asfalt och gräsmatta ersätts med annan växtlighet.

FAKTA: FARLIGA ÄMNEN

MILJÖMÅL: MKB ska minska mängden farliga ämnen i den dagliga verksamheten.

För att få bättre grund för utbyte av kemiska produkter har MKB tecknat avtal om en databas för hantering av säkerhetsdatablad inklusive stöd för produktval. Årets utbildningsinsats, som har handlat om hantering av farligt avfall, har skett i samband med översyn av bolagets rutiner i ett flertal bostadsområden. Satsningen fortsätter under 2011. Åtgärderna i delmålet för uppföljning hos bolagets entreprenörer har inte blivit av som planerat utan kommer ske under 2011.

FAKTA: LOKALA MILJÖMÅL

MILJÖMÅL: Samverka med kunderna genom lokala miljömål.

MKB har valt att de lokala målen ska utgå från den så kallade Görhan-modellen för dialog och samverkan. Fokus under året har legat på kunskapsuppbyggnad och att komma igång. I slutet av året hade samtliga bostadsområden tagit fram miljömål utifrån frågor som berör och engagerar kunderna. Resultatet blev att bolaget i flertalet områden kommer att starta individuella Görhan-processer för avfallshanteringen i mindre skala. Att avfallshanteringen fungerar och att det finns källsortering är viktiga miljöaspekter men det är också viktigt för att få vardagen att fungera för våra kunder.

FAKTA: PRODUKTER OCH MATERIALVAL

MILJÖMÅL: Minska den negativa miljöpåverkan orsakad av produkter och material i MKB:s verksamhet.

Under 2010 har fokus legat på städkemikalier. MKB har testat biotekniska rengöringsmedel i fyra områden i syfte att förbättra städningen och minska miljöpåverkan. I de testade städprodukterna används jästbakterier, vilket kraftigt minskar behovet av traditionella städkemikalier. Utvärdering visar så här långt enbart positiva resultat. Om MKB ställer om all städning kan behovet av ordinarie rengöringsprodukter minska med cirka 5 000 liter per år.



Anette och Daniel på BoGalleriet

MEDARBETARE

Stolthet och engagemang inom hela bolaget

Vardagsnära, mångsidiga och modiga är kärnvärden för MKB:s medarbetare. Medarbetarna har en speciell möjlighet att kunna kombinera ett affärsmässigt driv med att göra skillnad i människors vardag – affärsnytta ger samhällsnytta. Engagerade medarbetare är en av MKB:s viktigaste tillgångar för att få nöjda kunder.

MKB är en långsiktig aktör på fastighetsmarknaden, något som också gör bolaget till en attraktiv arbetsgivare. Långsiktigheten öppnar upp för experimenterande inom många olika områden och ger möjligheter för medarbetarna att testa nya idéer.

STOLTA OCH ENGAGERADE MEDARBETARE

Under året genomfördes en medarbetarundersökning om MKB:s internkommunikation. 87 procent av medarbetarna är stolta över sitt arbete och hela 94 procent anser att MKB är en bra plats att arbeta på. Sammanlagt visar undersökningen att medarbetarna är stolta och engagerade och att bolaget är präglad av sin historia med en tydlig, sammanhållen kultur. Det finns många tillfällen att mötas och att kommunicera och det mesta fungerar bra.

Naturligtvis finns förbättringsområden. Bland annat nämns tvärkommunikation mellan supportfunktioner och förvaltning samt utvecklingsbehov av introduktionsprogrammet för nyanställda. 2011 ska MKB jobba vidare med att utveckla dessa delar.

UTBILDNINGSSATSNINGAR FÖR ALLA INOM FÖRETAGET

Genom att skapa relationer som gynnar både kunden och MKB och som dessutom främjar utvecklingen i Malmö ska MKB förbli ett framgångsrikt företag. För att ytterligare stärka förståelsen hos medarbetarna för MKB:s affärsnytta kommer alla under 2010 och 2011 delta i en utbildning i affärsmannaskap.

Syftet med utbildningen är att MKB:s medarbetare ska bli ännu skickligare på att koppla ihop ekonomi, kundnytta och strategi. Kursen ges i tre olika utföranden vars längd är två, tre eller fyra dagar och medarbetarens tjänst styr kursens innehåll och längd.

En annan bred satsning som startades 2009 och fortsatte under 2010 har varit "Bildningsresan". Cirka 150 personer har deltagit i aktiviteter där etiska och moraliska dilemman diskuterats med utgångspunkt från skönlitteratur och filmer på bland annat temat "Bruk och missbruk av människor". Böcker och filmer har väckt stort engagemang och bidragit till förståelse för olikheter bland människor och ökad tolerans.

VARDAGSNÄRA, MÅNGSIDIGA OCH MODIGA

För ett bolag som MKB är det en ovärderlig tillgång om man på rätt sätt lyckas ta tillvara olikheterna hos människor. Mångfald, i alla hänseenden, berikar verksamheten, ökar förståelsen för det sammanhang som företaget verkar i och ökar bolagets affärsmäs-

ANTAL ANSTÄLLDA

	2009	2010	2010 %
Antal anställda	275	281	100%
varav män	180	180	64%
varav kvinnor	95	101	36%
varav husvärd	65	65	
varav kundvärd	34	38	
Personalomsättning	5,1 %		6,0%
Sjukfrånvaro	3,2 %		2,4%
Frisktal (andelen anställda utan sjukfrånvaro under året)	39 %		44%

ÅLDERSFÖRDELNING

	2009	2010	2010 %
upp till 29 år	14	17	6%
mellan 30-49 år	148	152	54%
50 år och äldre	113	112	40%

Snittålder	46 år
Andel kvinnliga chefer av totalt antal chefer	41%

sighet och lönsamhet. Det är skillnaderna mellan människor som bidrar till att skapa kreativitet, nya perspektiv och inspirerar till nytänkande.

Ambitionen är att medarbetarna ska spegla kundgruppen och hela Malmö. I rekryteringen av medarbetare och chefer söker bolaget mångfald när det gäller såväl ålder, kön som etnicitet. Det finns till exempel ett stort värde i att ha medarbetare som talar många språk och har förståelse för och kunskap om många kulturer. Genom att se och respektera alla individer läggs grunden för en hög service och effektivitet. Att ständigt ha örat mot marken i det dagliga arbetet och sträva efter upplevelse av ständig närvaro bland boende är en mycket viktig framgångsfaktor.

SAMARBETE MED FRAMTIDENS STUDENTER

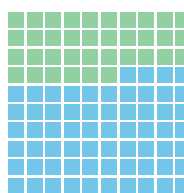
MKB:s 281 medarbetare har en snittålder på 46 år och bolaget ser därför ett visst behov av förnyring. En del i det arbetet är samarbetet med Malmö högskola och andra utbildningsinstanser. Med forskning i fastighetsvetenskap och utbildning i fastighetsföretagande, är högskolan en viktig partner i den bransch där MKB är en av de största lokala aktörerna.

Genom samarbetet får MKB också möjlighet att möta framtida, välutbildade medarbetare i olika sammanhang. Under året har MKB bland annat varit med på studentmässor för att presentera sig och lyssna på studenterna.

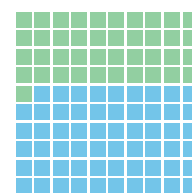
INTERN RÖRLIGHET OCH MÖJLIGHET TILL KARRIÄRUTVECKLING

Genom att aktivt arbeta med intern rörlighet och förflyttning mellan positioner och områden/avdelningar försöker MKB säkerställa att kompetens stannar inom bolaget. Som ett stort fastighetsbolag har MKB flera interna karriärvägar som kan vara attraktiva för medarbetarna.

KÖNSFÖRDELNING (samtliga anställda)

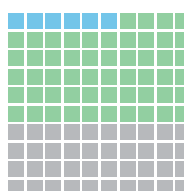


KÖNSFÖRDELNING (chefer)



■ Kvinnor
■ Män

ÅLDERSFÖRDELNING



Andel

-29

30 - 49

50+

I stort sett alla tjänster internannonseras och medarbetare uppmuntras att utveckla sin karriär inom bolaget genom till exempel kompetensutveckling, de löpande utvecklingssamtalen och särskilda karriärsamtal. Detta är ett sätt för bolaget att ta till vara på kunskaper och erfarenheter hos medarbetarna samtidigt som varje enskild medarbetare ges utvecklings- och karriärmöjligheter.

SATSNINGAR FÖR ATT HITTA MORGONDAGENS TALANGER

MKB ser en risk i att det i och med de stora och väntade pensionsavgångarna blir en brist på kvalificerad kompetens inom fastighetsbranschen. Därför satsar företaget redan nu på att säkerställa att rätt kompetens och erfarenhet kommer att finnas inom bolaget även i framtiden. En väg att uppnå detta är att konsekvent satsa på att identifiera, utveckla och behålla talanger för nyckelpositioner.

PRIORITERINGAR 2011

- Fortsatt utbildning för alla medarbetare i affärsmannaskap och praktiskt användande av de nya kunskaperna i vardagen.
- Arbeta för att lyfta fram vardagshjältarna - aktivt jobba för att uppmärksamma de medarbetare som skapar trygghet och stabilitet i det dagliga återkommande arbetet.
- Ledarskapsutveckling och arbete för att identifiera, utveckla och behålla morgondagens talanger inom företaget genom så kallad talent management.
- Intern och extern marknadsföring av "MKB som arbetsgivare".

KOMMUNIKATION

Kundenkät och påverkan



VD Sonny Modig hälsar välkommen till MKB-seminariet



MKB har en ledande ställning på bostadsmarknaden i Malmö, i egenskap av ett allmännyttigt bostadsbolag med en marknadsandel på 33 procent av hyresmarknaden. Bolaget är en professionell och långsiktig aktör vars verksamhet berör många människor dagligen och har en ambition att driva samhällsutvecklingen på bostadsmarknaden. MKB har ett ansvar att förmedla och kommunicera lösningar som fungerar. Det betyder att bolagets kommunikation ska beskriva vad, varför och även hur. Det ökar förståelsen för MKB:s uppdrag och verksamhet. Under 2010 har MKB genomfört en kundenkät. Resultatet visar att bolagets kunder är mer nöjda nu än vid föregående mätning 2007. Kunderna känner sig tryggare och trivs bättre i sina områden.

FÖRBÄTTRAD KUNDKOMMUNIKATION UNDER 2010

Genom att ta initiativ och genom att vara tillgänglig har MKB en stark samhällsförankring. En affärsmodell och en organisation som bygger på nära förvaltning blir trovärdig när en löpande och daglig kontakt med kunderna står i centrum. MKB:s organisation är riktad mot befintliga och potentiella kunder, genom framför allt medarbetare på områdeskontor och marknadsplatser. MKB har en uttalad tro på att ha örat tätt mot marken. Den nära kontakten med kunderna ger en god inblick i människors behov, beteenden och önskemål.

Samtidigt som MKB månar om att utveckla sin egen verksamhet och sitt erbjudande, driver även bolaget frågor som berör hela bostadsmarknaden. Bostadsmarknaden i Malmö befinner sig i obalans och det råder bostadsbrist sedan många år. MKB i egenskap av marknadsledare har efterlyst en översyn av rådande lagstiftning och regelverk för att åtgärda rådande systemfel och driver dessa frågor gentemot politiker och myndigheter.

MKB:S KUNDENKÄT

Under april 2010 delade MKB:s medarbetare ut en kundenkät i varannan trappuppgång i bolagets bestånd. Av de totalt 10 725 MKB-kunder som fick enkäten fick bolaget in 6 668 svar, det vill säga en svarsfrekvens på 62,7 procent. Enkätsvaren skickades in anonymt och bearbetades av AktivBo som genomför liknande enkäter för andra bostadsbolag i Sverige.

Att genomföra kundenkäter är en del i MKB:s dialogbaserade arbetssätt. Även om bolaget har daglig kontakt med många kunder fyller kundenkäten en viktig funktion. Alla tillfrågade kunder, även kunderna i de kommersiella lokalerna, har möjlighet att säga vad de tycker, både för att påverka sin egen närmiljö samt betygsätta MKB som hyresvärd. Resultatet från enkäten blir ett kvitto på hur bolaget skött sig sedan den senaste kundenkäten som genomfördes 2007 och ett bra exempel på "sanningens ögonblick".

Enkäten innehöll drygt 70 frågor inom områdena "Att ta kunden på allvar", "Trygghet", "Rent och snyggt" och "Hjälp när det behövs". Enkätsvaren har sammanställts dels i ett antal olika index, som serviceindex och produktindex, dels på respektive bostadsområde, i syfte att öka kundnöjdheten i varje bostadsområde utifrån det områdets unika förutsättningar och utmaningar. Svaren ligger till grund för åtgärdsplaner för respektive område.

ÖKAD TRIVSEL OCH ÖKAD SERVICE

MKB:s interna mål för förbättring, i jämförelse med föregående kundenkät, för serviceindexet var 2 procent. Utfallet av årets kundenkät visar på en förbättring på 1,3 procent, från 76,8 till 78,1 procent. Trots att MKB inte nådde upp till sitt högt uppsatta mål är resultatet som helhet mycket positivt. MKB:s kunder är helt enkelt mer nöjda 2010 än 2007. Det visar att de initiativ som bolaget har tagit har varit rätt.

SERVICEINDEX

Serviceindexet är en måttstock för mötet med kunden. MKB strävar efter att vara ett serviceföretag snarare än ett förvaltningsbolag. Serviceindexet, det vill säga en samling av specifika frågor, är vägledande för hur bolaget ska kunna ge kunden bättre service.

Bland de mest glädjande resultaten är att tryggheten har ökat. MKB har arbetat aktivt med att skapa trygga miljöer med bland annat belysning på gården och nära fastigheten samt med att beskära träd och buskar för att minska inbrottsrisken. Bolaget har även genomfört trygghetsvandringar tillsammans med kunderna för att

identifiera platser där tryggheten kan förbättras. Området Herrgården i Rosengård visar upp störst siffror på ökning av trivsel och trygghet.

Dessutom är majoriteten av kunderna nöjda med relationen till MKB som hyresvärd, men det finns förbättringsmöjligheter avseende "Rent och snyggt", som städning av trapphus, gårdar och närmiljö.

På frågor om MKB "tar kunden på allvar", det vill säga att kontaktmöjligheterna för kunden att nå MKB, få tag i rätt person och få sina eventuella problem tagna på allvar och åtgärdade, når andelen mycket eller ganska bra över 90 procent, men däremot beskrivs besöks- och telefontider som alltför snåla av 27 respektive 13 procent.

PRODUKTINDEX

Även kundernas samlade omdöme om lägenheten, de allmänna utrymmena och utemiljön har förbättrats, från 74,8 till 75,2 procent. Många är nöjda med planlösningen på lägenheten. Trivseln i entrén och i trapphusen har ökat. Störst är ökningen i Herrgården i Rosengård med närmare 25 procent. Det finns fortfarande stora möjligheter till förbättring i tvättstugorna i samtliga områden. Något som MKB tagit till sig, bland annat i projektet "Framtidens tvättstuga". Val av buskar, blommor och utemöbler på sommaren spelar stor roll för uppfattning av boendet och här finns det önskemål om större insatser.

MKB har också ställt frågor om hur bolaget uppfattas av kunderna. Hur fungerar relationen till bolaget, är MKB mån om sina kunder och kan man tänka sig att rekommendera MKB som hyresvärd?



Kunderna får en möjlighet att påverka sitt boende genom att svara på enkäten som MKB:s personal delade ut

Samtliga mätetal har förbättrats och 86,1 procent av kunderna kan tänka sig att rekommendera MKB som hyresvärd.

Slutsatserna från kundenkäten är att såväl trygghet som trivsel ökat sedan senaste mätningen. Andelen som trivs mycket bra eller ganska bra i sitt bostadsområde har ökat från 82,4 procent år 2007 till 85,3 procent. Samma siffra för trivseln med MKB som värd har gått upp från 85,7 procent till 89,1 procent. I vissa områden som Herrgården i Rosengård, Seved i Södra Sofielund och Kroksbäck är förbättringarna än mer markanta. Bakom dessa förbättringar ligger tre års målmedvetet arbete med att ta fram och implementera åtgärdsplaner för just dessa områden. Det visar att MKB:s förvaltningsmetod, "den nära förvaltningen", fungerar.

I kundenkäten ingår också en jämförelse mellan MKB och åtta andra bostadsbolag, både allmännyttiga och privata, med ett bestånd på över 9 000 lägenheter i de tre storstadsregionerna. Framför allt utmärker sig MKB mycket positivt vad gäller utemiljön, men inom områden som "allmänna utrymmen", "lägenheten" och "hjälp när det behövs" finns det fortfarande utrymme för förbättring.

KUNDERNAS FEEDBACK SKAPAR ÅTGÄRDSPLANER

Kundenkäten ger MKB ovärderlig kunskap om kundernas syn på verksamheten. Den fungerar också som ett styrdokument - vilka åtgärder har fått önskad effekt och vilka områden kräver mer och fler insatser?

Omedelbart efter analysen startar arbetet med att dra upp riktlinjer, dels för bolaget som helhet, dels för respektive område, för att genomföra ytterligare förbättringar.

Resultatet från kundenkäten har kommunicerats externt och internt, inom respektive område genom utskick i brevlådan till samtliga kunder, i kundtidningen "Här Hemma" och internt vid såväl stormöten som områdesvisa genomgångar.

ETT SAMTAL RÄCKER

Merparten av MKB:s kunder är privata hyresgäster, men bolaget har även cirka 1 000 kommersiella lokaler i sitt bestånd. Dessa kunder har även deltagit i kundenkäten.

Resultatet från 2007 års kundenkät visade att lokalkunderna tyckte att kontakten med MKB var för dålig. Det är en av anledningarna till att MKB under de senaste två åren arbetat med en betydande omorganisation för att möta kundernas behov. Fokus

har varit på att förenkla kontakterna med MKB och höja service-nivån under parollen "Ett samtal räcker". Arbetet har resulterat i att serviceindexet för de kommersiella lokalerna har ökat med två procent, från 77,3 till 79,3 procent, och möter därmed bolagets interna mål för förbättring. Samtidigt finns det förväntningar på MKB att öka kommunikationen vid ombyggnationer och förbättra ventilationen i lokalerna.

KUNDTIDNINGEN BLIR "HÄR HEMMA"

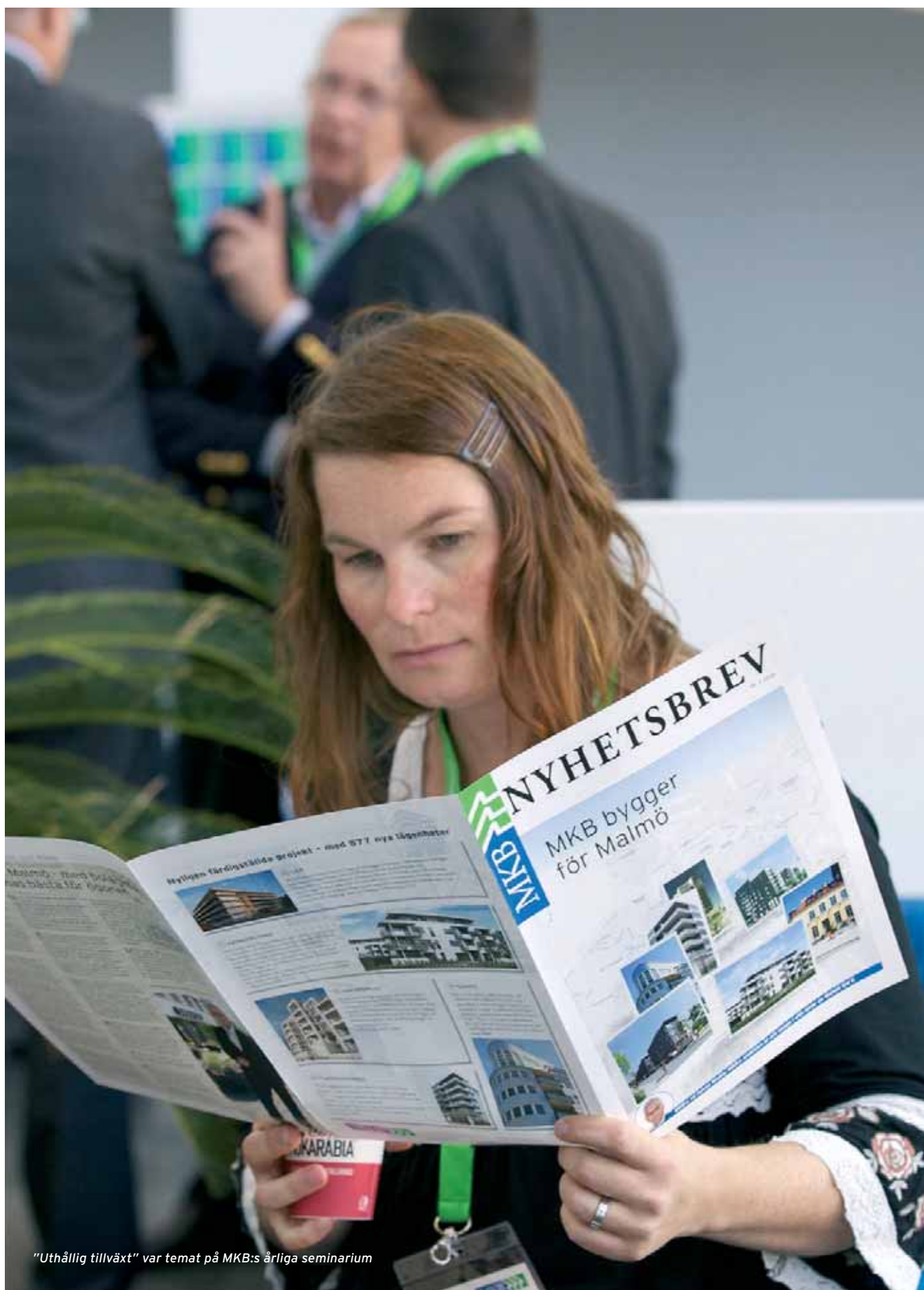
MKB har, som planerat, även förnyat och förbättrat sin kundtidning som döpts till "Här Hemma". De förändringar som är genomförda gäller framför allt utseendet. Kundtidningen har fått ett nytt namn, ett nytt formspråk, ett tydligt bildspråk och nytt papper i syfte att öka läsvärdet, vilket resulterat i goda omdömen i kundenkäten. Kundtidningen ges ut i 23 000 exemplar fyra gånger per år och ska belysa bolagets verksamhet och kunder.

RAPPORT OCH SEMINARIUM OM ÖKAD RÖRLIGHET I BOSTADSBESTÅNDET

I september publicerade MKB rapporten "Dags för systemsyn och akupunktur för bostadsmarknaden?" om behovet av ökad rörlighet i bostadsbeståndet i Malmö. Rapporten presenterades vid ett välbesökt seminarium den 21 september där bland andra media, kapitalmarknaden, samarbetspartners och politiker var inbjudna. I rapporten efterlyser MKB en systemsyn för hela bostadsmarknaden från alla aktörer för att skapa en bostadsmarknad i balans och här är MKB villiga att dra sitt strå till stacken.

PRIORITERINGAR 2011

- Marknadsundersökning om attityd till och kunskap om MKB bland malmöborna.
- Öka kännedomen om MKB i nationell media.
- Förbättring av den externa webbplatsen påbörjas 2011.
- Utveckling av ett nytt intranät.



"Uthållig tillväxt" var temat på MKB:s årliga seminarium



RÖSTER OM MKB

Sanningens ögonblick är MKB:s värdemätare på hur bolaget lyckas med sitt uppdrag som fastighetsägare och hur bolaget samverkar med omvärlden. Fyra intressenter ger sin bild av MKB.

HENRIK LINDQVIST, BANKDIREKTÖR, HANDELSBANKEN HUR SER DU PÅ MKB SOM LÅNTAGARE?

MKB är ett stabilt och välskött bolag som jag följt sedan 1988. Bolaget är en kreditvärdig och professionell låntagare. Med sitt starka kredibetyg, A+, från S&P har man vid sidan om bankfinansiering tillgång till finansiering via penning- och obligationsmarknaden. Bolaget har såväl kompetens som finansiell verktygslåda för att få bästa möjliga lånevillkor i olika marknadslägen.

UTVECKLINGEN PÅ SIKT?

Malmö växer snabbt och nyproduktionen av bostäder har svårt att räcka till. Att bygga nya bostäder är kostsamt och felsatsningar kan bli ödesdigra. De stora underhålls- och upprustningsbehov som MKB har tillsammans med nyss nämnda nyproduktion är MKB:s stora utmaningar. MKB:s goda finanser, professionalism och erfarenhet av historiska felsatsningar borgar för att MKB kan hantera dessa utmaningar på ett bra sätt.

VAD UTMÄRKER MKB?

Jag ser MKB som en professionell fastighetsägare som aktivt bidrar till att stärka Malmös attraktivitet. Med sin storlek och sitt diversifierade fastighetsbestånd stärker bolaget även hyresrättens ställning i Malmöregionen.

HANS-ÅKE PALMGREN, ANALYTIKER, BOVERKET HUR SER DU PÅ MALMÖS BOSTADSMARKNAD?

Malmö har haft en stark utveckling under en lång period och varit en motor i Öresundsregionen. På kort sikt kan utvecklingen påverkas av en svagare tillväxt och en ökad arbetslöshet i Danmark. Men Malmö har haft den snabbaste befolkningstillväxten av de tre storstäderna de senaste 20 åren. Bostadstättheten har ökat i takt med att staden urbaniserats och bostäderna blivit dyrare. Här finns redan många ungdomar och nytillkomna malmöbor med relativt liten betalningsförmåga. Det är en utmaning att möta deras efterfrågan med nyproduktion, flyttkedjor och ett effektivt utnyttjande av bostadsbeståndet för en fortsatt positiv utveckling. Genom bra bostäder kan Malmö driva tillväxten vidare.

VILKEN ROLL SER DU ATT MKB HAR I MALMÖ?

MKB har många roller. Inte minst tror jag MKB kan vara en förebild för andra aktörer på Malmös bostadsmarknad. Genom att bygga i olika delar av Malmö, för olika målgrupper och till rimliga kostnader. Genom att fortsätta med sitt goda arbete för socialt hållbar stadsutveckling, i samverkan och dialog med de boende. Inom miljöområdet finns stora utmaningar och även här arbetar MKB offensivt. Att hushålla med resurser, och återvinna, minska konsumtionen och utsläpp av växthusgaser med människors hälsa i första rummet.

PETER OLSÉN, FÖRHANDLARE, HYRESGÄSTFÖRENINGEN NORRA SKÅNE

HUR KAN MKB BIDRA TILL ATT UTVECKLA HYRESSÄTTNINGEN OCH BOSTADSMARKNADEN?

MKB har ansvar för den så kallade Malmömodellen för hyressättning, att vårda och förvalta den, så att den speglar hyresgästernas värderingar. Det gäller att bidra till att hålla rimliga hyror och stärka hyresrättens konkurrenskraft gentemot andra upplåtelseformer.

HUR SER DU PÅ MKB:S UTVECKLING PÅ SIKT?

Framför allt gäller det att hålla farten i nyproduktionen och pressa kostnaderna för nyproduktionen. Dessutom gäller det att utveckla det befintliga beståndet och utveckla varje enskilt område genom att lyssna på de boende.

VAD UTMÄRKER MKB SOM SAMHÄLLSAKTÖR?

MKB är en stor och viktig aktör, den största fastighetsägaren i Malmö, och blir då en måttstock för andra fastighetsägare som satsar på förvaltning med kvalitet.

KJELL ÅKESSON, VD, STENA FASTIGHETER MALMÖ

HUR SER DU PÅ MALMÖS BOSTADSMARKNAD? UTMANINGAR OCH MÖJLIGHETER?

Bostadsmarknaden i Malmö är tuff. Det finns en stor efterfrågan på hyresrätter på grund av den genomsnittligt unga befolkningen och stor inflyttning. Malmö är en progressiv och kreativ kommun som försöker skapa förutsättningar för nyproduktion genom markanvisning. Detta parat med en kontinuerlig genomlysning av det befintliga fastighetsbeståndet av kommunen tillsammans med fastighetsägarna skapar även möjligheter till nybyggnad genom förtätning. Allt behövs för att skapa flyttkedjor och nya lägenheter för att möta den växande efterfrågan. Boplats Syd, i egenskap av frivillig bostadsförmedling, skapar också bra förutsättningar till en rättvis bostadsmarknad.

VILKEN ROLL SER DU ATT MKB HAR I MALMÖ?

MKB är ett väl ansett bolag vars varumärke har ett allt bättre värde. De är en stor aktör med ett fastighetsbestånd i alla stadsdelar och har stora krav på sig att hantera olika utmaningar och att ta ett socialt ansvar i Malmö. De har även en stor andel av den pågående nyproduktionen av hyresrätter.

VILKEN RELATION HAR STENA FASTIGHETER TILL MKB?

Vi behöver varandra ur ett konkurrensperspektiv och ur den synpunkten är relationen positiv. Det är stimulerande och det ger i förlängningen även våra kunder bättre service. Vi är också varandras benchmark i olika bostadsområden där vi har en bra dialog om förbättrings- och förändringsmöjligheter.

STADEN OCH REGIONEN

Ny infrastruktur skapar rörelse och liv

Att Malmö fortsätter att inspirera är något som uppmärksammas under 2010. Fortsatt stark befolkningstillväxt, Öresundsbronns tioårsjubileum och invigningen av Citytunneln har bidragit till att blickar åter har riktats mot staden. Redan 2011 kommer Malmö nå 300 000 invånare. Denna utveckling fortsätter att ställa nya krav på ökad integration och rörlighet på arbetsmarknaden i en region som storleksmässigt kan jämföras med Stor-Berlin.

Malmös ambition är att bli världsbäst på hållbar stadsutveckling. Det ska bland annat ske genom en tät och blandad stad där bostäder, arbetsplatser, service och grönområden samsas och binds samman av stråk och en välutvecklad kollektivtrafik.

Den fysiska förvandlingen av Malmö under det senaste decenniet är genomgripande men stadens ambitioner har inte dämpats. Nästan samtidigt som Citytunneln invigdes presenteras ett nytt visionärt projekt för att möta den förväntade växande efterfrågan: en tunnel under Öresund för att knyta ihop centralstationerna i Malmö och Köpenhamn. Tågtunneln förväntas öppna 2025.

EN TÅGTUNNEL FÖR FÖRÄNDRING

För snart sex år sedan, 2005, togs det första spadtaget för en förbättrad infrastruktur i Skåne. Citytunneln är en 17 km lång tågförbindelse som kommer att bättre knyta ihop regionen med danska Själland. Tanken är att det inte ska ta mer än maximalt en timme att ta sig från en plats till en annan inom Öresundsregionen för att främja rörligheten och integrationen i regionen. Detta påverkar hela samhällsutvecklingen då stadskärnan vidgas när människor ser möjligheter i att bo närmre naturen och samtidigt kunna fortsätta arbeta någon annanstans.

Tidigare har det varit nödvändigt att åka runt Malmö för att ta sig genom staden. Centralstationen har varit en ändstation men blir tack vare den nya förbindelsen en knutpunkt för såväl Pågatåg som tåg på Kontinentalbanan. Citytunneln passerar två helt nya stationer som skapar rörelse och helt nya transportmönster.

STATION TRIANGELN

Den första stationen som Citytunneln passerar genom är den nybyggda stationen Triangeln. Med sina två uppgångar bidrar den till att skapa liv och rörelse ovan jord. Ett helt nytt område växer fram mot Triangelns köpcentrum med Konsthallen runt knuten. Stationstorget kommer att fungera som en öppen scen gjord för möten mellan människor. Stationens södra uppgång leder ut mot Skånes universitetssjukhus och Möllevången. I anslutning till stationen planeras bostäder, cykelgarage och korttidsparkering för bilar.

STATION HYLLIE

Efter Triangeln fortsätter tågen mot station Hyllie. Där växer en helt ny stadsdel fram med 8 000 nya bostäder och lika många

arbetsplatser. I Hyllie byggs även Skandinavien största köpcentrum, Emporia, som beräknas öppna 2012. I stadsdelen finns sedan 2008 Malmö Arena som fungerar som såväl idrottsarena som en plats för konferenser, evenemang och konserter.

Stationens strategiska läge nära Inre och Yttre ringvägen skapar möjligheter att köra bil till stationen för att sedan fortsätta vidare med tåg.

Hög prioritet i Hyllie är gång- och cykeltrafiken. Dubbelriktade cykelvägar byggs och mellan Hyllie, Holma och Kroksbäck planeras på sikt ett stråk kantat av butiker, kaféer och grönområden. Detta kommer att binda ihop stadsdelarna och bidra till mer liv och rörelse.

MALMÖRINGEN OCH STATION ROSENGÅRD

För att ytterligare utveckla staden finns det på förslag att genom den så kallade Malmöringen, knyta ihop Malmö Central med stadens östra delar och Svågertorp. Då sammanlänkas hela det regionala nätet.

För att skapa förutsättningar för persontrafik på Kontinentalbanan planeras en ny station i anslutning till Amiralsgatan i Rosengård. Detta initiativ skapar förutsättningar för stadens östra delar att växa samman med centrala Malmö. Ett nytt stationsområde som i ett större sammanhang ska fungera som en målpunkt och mötesplats planeras. Amiralsgatan kommer att få en ny förtätad karaktär och anslutningar görs möjliga både till Sorgenfri- och Rosengårdsstråket. Genom att arbeta på många olika fronter i området skapas möjlighet till social hållbarhet. Visionen är att i takt med att förändringsarbetet fortgår så förändras också Rosengårds förutsättningar.

Den 2 juni 2010 fattades dessutom beslutet i Kommunstyrelsen att en förstudie ska påbörjas för att bygga ett spårvägsnät i Malmö, i en första etapp från Lindängen och Rosengård till Västra hamnen. Under förutsättningen att förstudien startar i tid och att finansieringen av projektet löses kommer det troligen rulla spårvagnar i Malmö 2016.

EN BÄTTRE STAD OCH ETT BÄTTRE LIV

Satsningar på ny infrastruktur är en naturlig del i Malmös arbete med en hållbar stadsutveckling. Genom att ligga i framkant kring användning av förnybar energi, återvinning och skapa gynnsamma förutsättningar för cykeltrafik har Malmö tagit en plats på den internationella arenan, bland annat på världsutställningen Expo 2010 i Shanghai.

Genom kommunikativa och innovativa lösningar kring Malmös nya stationer, i form av nya mötesplatser, skapas utrymme för människor att mötas och kommunicera. En välplanerad och utbyggd infrastruktur ger starkare ekonomi och möjlighet för nya områden att växa fram vilket leder till en bättre stad och ett bättre liv för alla invånare.



Station Triangeln

CITYTUNNELN

- Den 4 december 2010 invigdes Citytunneln.
- Första spadtaget togs den 8 mars 2005.
- Citytunneln är 17 km lång.
- Station Triangeln och Hyllie är två helt nybyggda stationer.
- Citytunneln knyter ihop järnvägen norr om Malmö med dess nya centrala delar och ansluter sedan till Öresundsförbindelser samt till järnvägen mot Ystad/ Trelleborg.
- Projektet beräknas kosta 8,45 miljarder kronor i 2001 års penningvärde.

MALMÖFAKTA

- Vid 2010 års slut fanns 298 963 Malmöbor (293 909).
- Öresundsregionen har totalt 3,7 miljoner invånare.
- Befolkningsökningen under 2010 blev 5 054 personer, en ökning för 26:e året i rad.
- Det har byggts 9 504 nya bostäder i Malmö mellan 2001 och 2009.
- Malmö högskola har närmare 24 000 registrerade studenter.

Källa: Malmö stad

FASTIGHETSBESTÅND OCH KUNDSTRUKTUR

MKB behöll 2010 sin position som den största aktören på bostadsmarknaden i Malmö. Bolagets andel av hyreslägenheterna är 33 procent. Under året har MKB färdigställt 190 nya lägenheter, varav 62 lägenheter för studenter i samarbete med Stadsfastigheter.

30 av de nya lägenheterna är ombyggda tvättstugor i området Törnrosen i Rosengård. De aktuella tvättstugorna ligger några våningar upp i bostadshusen och var tidigare lägenheter som stod tomma på 1980-talet. Bolaget har sett ett behov av att tillföra lägenheter för att avhjälpa bostadsbrist och trångboddhet. Målgruppen är främst ungdomar i trångboddna familjer som redan bor i Rosengård och som vill flytta hemifrån. De flesta lägenheterna är ettor med kök på cirka 30 kvadratmeter. Ytterligare 24 tvättstugor ska byggas om 2011.

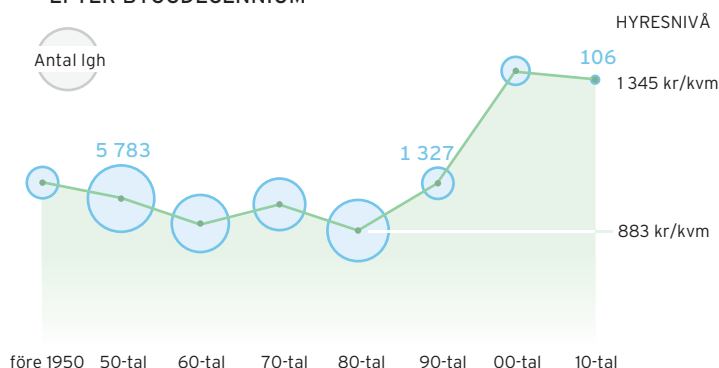
Den 1 mars 2010 upphörde förvärvslagen som innebar att alla förvärv av hyresfastigheter ska godkännas av kommunen. En konsekvens av detta är att man, åtminstone tillfälligt, gått miste om källan till statistiken över antalet lägenheter som ombildats till bostadsrätter. Utifrån årets första tre månader och allmän kändedom om fastighetsmarknaden i Malmö verkar det dock som att antalet ombildningar minskar för andra året i rad och är den lägsta sedan 2003.

KUNDSTRUKTUR

Förändringar i åldersstruktur sker i regel väldigt långsamt. Under 2010 kan man dock se några trender. Medelåldern i Möllevången ökar märkbart, vilket kan vara ett tecken på ökad gentrifiering (social statushöjning) i området. På Kirseberg/Rostorp är förhållandet omvänt, där märks en märkbar förnyring. En förklaring till detta kan vara att satsningarna kring Värnhem/Östervärn har ökat populariteten för området.

Under året bekantade sig MKB med en helt ny kundkategori i samband med att bolaget tog över förvaltningen av Stadsfastigheters lägenheter för internationella studenter den 1 januari 2010. Cirka 250 studenter från hela världen har varit kunder i bolagets internationella studentlägenheter i Värnhem, Segevång och Södra Sommarstaden. De flesta bor bara en termin i Malmö för att sedan fortsätta sina studier i hemlandet.

LÄGENHETERNAS MEDELHYRA OCH ANTAL EFTER BYGGDECENNIIUM



MKB:s FASTIGHETSBESTÅND 2010

2011-01-01

	Yta (Tkvm)	Andel	Hyra (Mkr)	Andel
Bostäder	1 508	90%	1 455	89%
Lokaler	159	10%	143	9%
Bilplatser			33	2%
Summa	1 667	100%	1 631	100%

LÄGENHETER	Antal lgh	Andel
A-läge	4 565	21%
B-läge	10 087	45%
C-läge	7 586	34%
Summa	22 238	100%

YTA	Yta (Tkvm)	Andel
A-läge	367	22%
B-läge	684	41%
C-läge	616	37%
Summa	1 667	100%

HYRA	Hyra (Mkr)	Andel
A-läge	426	26%
B-läge	664	41%
C-läge	541	33%
Summa	1 631	100%

MARKNADSVÄRDE	Värde (Mkr)	Andel
A-läge	6 164	36%
B-läge	7 040	40%
C-läge	4 142	24%
Summa	17 346	100%

FAKTA:

- MKB:s andel av Malmös hyreslägenheter har ökat marginellt under året och utgör precis som under 2009, 33 procent av marknaden.
- Beståndet värderas till 17,3 miljarder kronor.
- MKB äger 275 bebyggda fastigheter, en ökning med 1 fastighet jämfört med 2009.
- Totalt innehåller fastigheterna 22 238 lägenheter, varav 575 studentlägenheter och 643 seniorlägenheter.
- MKB förvaltar ytterligare 354 studentlägenheter åt Stadsfastigheter, varav 114 lägenheter är avsedda för internationella studenter.
- De samlade hyresintäkterna var 1,6 miljarder kronor.
- Den samlade förvaltningsytan är 1 667 049 kvadratmeter (1 658 672). Sedan år 2000 har ytan ökat med 11 procent.
- Taxeringsvärdet var 12,9 miljarder kronor (11,6).

FASTIGHETER I A-LÄGEN

- 22 procent av MKB:s uthyrningsbara yta finns i A-lägen.
- 26 procent av bolagets hyresintäkt kommer från fastigheter i A-lägen.
- Som A-läge räknas centrala Malmö och områden i västra Malmö såsom Mellanheden, Rådmansvången, Potatisåkern och Västra hamnen.
- MKB:s marknadsandel av hyreslägenheter i A-lägen är 18 procent.

FASTIGHETER I B-LÄGEN

- 41 procent av MKB:s uthyrningsbara yta finns i B-lägen.
- 41 procent av bolagets hyresintäkt kommer från fastigheter i B-lägen.
- Som B-läge räknas områden nära centrum. Det är till exempel Augustenborg, Kirseberg, Lorensborg, Möllevången, Södervarn och Östervärn.
- MKB:s marknadsandel av hyreslägenheter i B-lägen är 39 procent.

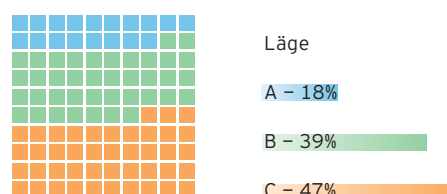
FASTIGHETER I C-LÄGEN

- 37 procent av MKB:s uthyrningsbara yta finns i C-lägen.
- 33 procent av bolagets hyresintäkt kommer från fastigheter i C-lägen.
- Som C-läge räknas de storskaliga miljonprogramsområdena såsom Nydala, Holma, Kroksbäck och Rosengård.
- MKB:s marknadsandel av hyreslägenheter i C-lägen är 47 procent.

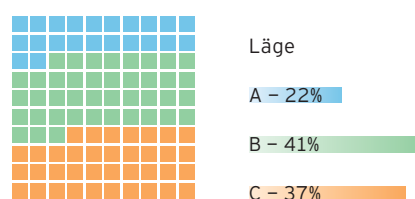
LOKALANDEL

Andelen lokaler utgör cirka 10 procent av total area och består uteslutande av ytor som är integrerade i bostadsbeståndet. Lokaler är huvudsakligen uthyrda till företag med verksamheter som kompletterar boendet med olika former av serviceverksamhet. 50 procent av lokalavtalen löper ut under kommande två år. 8 procent av lokalavtalen är tecknade till 2015 eller längre.

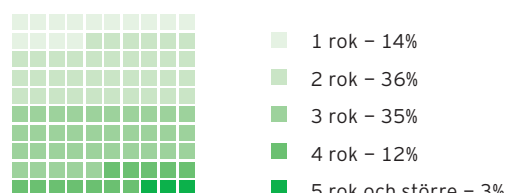
MKB:s MARKNADSANDELAR (antal hyresrätter i Malmö)



MKB:s LÄGESFÖRDELNING (uthyrbar yta, bostäder och lokaler)

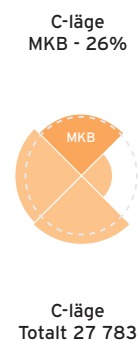
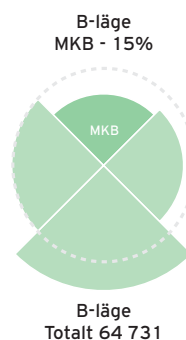
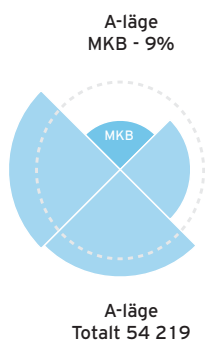
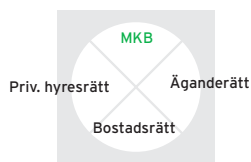


MKB:s LÄGENHETSSTORLEKAR



MARKNADSANDELAR (antal bostäder i Malmö, totalt 146 733, i respektive läge, 2009-12-31)

Streckad linje visar tänkt jämviktsfördelning 25 procent för respektive upplåtelseform.



ANDEL BOSTÄDER I RESPEKTIVE LÄGE

	A-läge	B-läge	C-läge
Hyresrätt MKB	9%	15%	26%
Hyresrätt privat	38%	25%	32%
Bostadsrätt	37%	41%	35%
Äganderätt	16%	19%	7%
Totalt hyresrätt	47%	40%	58%
Summa total	100%	100%	100%

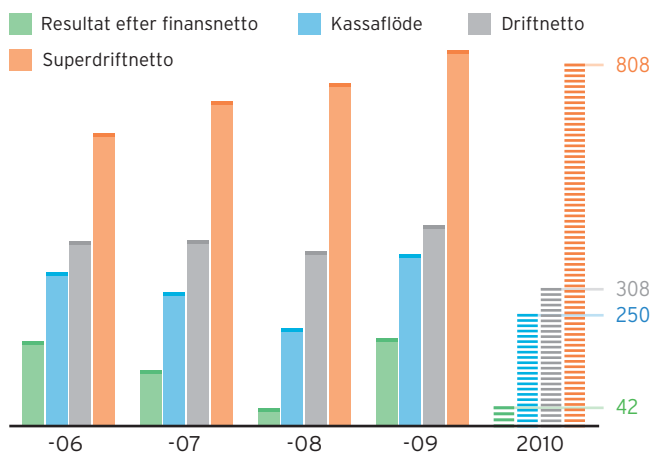
Källa: Malmö stad

RESULTATSTRUKTUR

MKB:s resultat efter finansnetto minskade 2010 till 42 miljoner kronor (195). Det beror framför allt på kraftigt ökade kostnader för underhåll. I analogi med detta minskade även driftnetto och operativt kassaflöde kraftigt - driftnettot till 308 miljoner kronor (449) och kassaflödet till 250 miljoner kronor (384).

Bolagets långsiktiga resultatförmåga - uttryckt som superdriftnetto (driftnetto före underhåll) - har också fallit. Superdriftnettet ska långsiktigt svara för bolagets förmåga att betala räntor och underhåll. Superdriftnettet minskade med närmare 5 procent till 486 kronor per kvadratmeter, totalt 808 miljoner kronor. Nergången förklaras av svag hyresutveckling (1,15 procent) och förhöjda driftkostnader för stränga vintermånader under 2010. De senaste fem åren har superdriftnettet i genomsnitt ökat med närmare 4 procent per år. Eftersom underhåll och räntor varierar över tiden ökar betydelsen av att den underliggande resultatförmågan utvecklas stabilt.

RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESUTVECKLING (Mkr)



Under senare år har bolagets underhållsvolym ökat kraftigt. 2010 uppgick volymen till 300 kronor per kvadratmeter (237) - en nivå som kommer att bestå under det kommande decenniet. Det är 126 kronor mer än genomsnittet för kommunägda bostadsbolag 2009, vilket motsvarar 210 miljoner kronor.

Den genomsnittliga räntekostnaden för bolaget minskade till 1,5 procent (1,7), motsvarande 58 miljoner kronor netto. Utfallet ska ses mot bakgrunden av att de korta marknadsräntorna var historiskt låga under första halvåret 2010 men ökade distinkt under andra halvåret. De långa marknadsräntorna har under året legat runt den mer normala 4-procentnivån.

Resultatutvecklingen under 2010 visar tydligt behovet av strukturförändringar om bolagets finansiella kapacitet ska bevaras och ägarens förväntningar ska infrias. Medan underhållskostnaderna redan nu återspeglar behovet för de kommande tio åren (300 kronor per kvadratmeter) kommer kostnaderna för räntor att öka med 120-150 miljoner kronor när räntorna återgår till normalnivå (4-5 procent). Behovet av resultatförbättringar bedöms till minst 10 procent av utgående bostadshyror i det medelfristiga perspektivet. För att möta utvecklingen krävs såväl reala hyreshöjningar

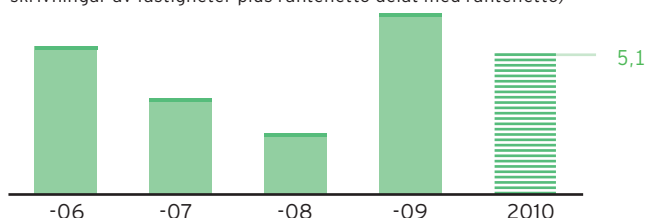
som kraftiga produktivetsförbättringar. Reala hyreshöjningar behövs i synnerhet för att få bostadsmarknaden att fungera effektivare.

Direktavkastningen på bokfört fastighetsvärde uppgick 2010 till 4,7 procent (6,9). Totalavkastningen, baserat på fastigheternas marknadsvärden, uppgick till 2,8 procent (5,6), fördelat på 1,9 procent (2,6) i direktavkastning och 0,9 procent (3,0) i värdeförändring.

Räntetäckningsgraden 2010 uppgick till höga 5,1 (6,6) beroende på den exceptionellt låga räntekostnaden under året.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

(Resultat efter finansnetto plus avskrivningar plus upp- och nedskrivningar av fastigheter plus räntenetto delat med räntenetto)



MARKNAD OCH HYRESINTÄKTER

2010 har kännetecknats av fortsatt stor brist på hyreslägenheter. I genomsnitt under året har vakanserna uppgått till cirka 0,3 procent, vilket är ungefär oförändrat jämfört med föregående år. Vakanserna beror på renovering, merparten av lägenheterna var kontrakterade för senare inflyttning. Omsättningen på kunder sjönk till låga 10,6 procent (11,5), vilket speglar obalansen på hyresmarknaden i Malmö.

Den genomsnittliga bostadshyran i januari 2011 var 965 kronor per kvadratmeter. Förhandlingarna om 2011 års hyror var vid bokslutstillfället inte avslutade.

MKB har sedan början på 1990-talet genomfört en successiv differentiering av hyrorna i beståndet med hänsyn till fastigheternas läge och kvalitet. Därför ligger snitthyror i C-lägen mellan 770 och 900 kronor per kvadratmeter, medan lägenheter i A-lägen har snitthyror mellan 950 och 1100 kronor per kvadratmeter, beroende på värdeår. I de mest exklusiva nyproducerade objekten, Potatisåker och Västra hamnen, ligger hyrorna på 1 400 respektive 1 700 kronor per kvadratmeter. Totalt sett bedöms hyrorna ligga under den marknadsmässiga jämviktsnivån; de flesta delmarknader kännetecknas av överefterfrågan. Efterfrågeöverskottet bedöms vara störst i A-lägena.

Under 2010 fortsatte bruksvärdesöversynen i beståndet. De nya hyrorna tas ut av nyinflyttade kunder (inflyttningshyror). Sittande kunder får den nya hyran först efter en längre infasningsperiod. När det nya bruksvärdet sjunker, genomförs sänkningen direkt. Vid årsskiftet hade drygt 17 400 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 till attraktivitet och efterfrågan. Därigenom understöds hyresmarknadens funktionsätt.

LOKALER, ÅRSHYROR OCH YTOR

2011-01-01

	Årshyra		Uthyrningsbara ytor	
	Mkr	Andel %	Tkvm	Andel
Kontor	32	22	30	19
Butiker	41	29	39	25
Kommunal service	51	35	46	29
Övriga	20	14	44	28
Summa	143	100	159	100

LOKALHYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER

	Årshyra	Andel %
	Mkr	
2011	38	27
2012	32	23
2013	35	25
2014	25	17
2015 och senare	11	8
Summa	143	100

DRIFTKOSTNADER

MKB:s driftkostnad, exklusive underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, ökade 2010 med 10 procent till 439 kronor per kvadratmeter. Ökningen beror till största delen på onormalt stora kostnader för årets stränga vinter: uppvärmning, el och snöröjning. De totala driftkostnaderna har under flera år legat under snittet för kommunägda bostadsbolag. Kostnadsnivån ska ses i relation till MKB:s kundstruktur med en hög andel barnfamiljer i många områden och hög boendetäthet. Kostnader för central administration ingår i driftkostnadsbegreppet.

DRIFTKOSTNADER (kr/kvm)	2010	2009
Reparationer/Skador	49	47
Skötsel, inre och yttre	92	78
Renhållning	21	20
Vatten	31	31
El	34	29
Administration	82	76
Ersättning till Hyresgästföreningen	4	4
Värme	107	97
Kabel-TV, bredband	9	8
Övriga driftkostnader	10	9
Summa	439	398

UNDERHÅLLSKOSTNADER

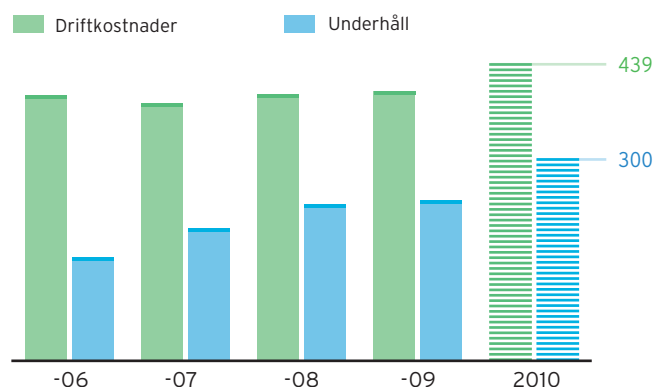
MKB:s fastigheter är i gott skick och underhålls fortlöpande enligt plan. Ambitionen är att utnyttja återstående livslängder hos olika komponenter, men också förnya och modernisera när efterfrågan finns. Satsningarna på beståndet har ökat kraftigt under senare år. 2010 uppgick kostnaderna till 300 kronor per kvadratmeter (237). Det ska jämföras med snittet för SABO-företagen som uppgick till 174 kronor 2009.

Skälet till de ökade insatserna är åldersstrukturen på fastigheterna. Utöver fastigheternas yterskal - fönster, tak och fasader - handlar det bland annat om renovering av stammar, badrum och kök. Under den kommande tioårsperioden bedöms den årliga

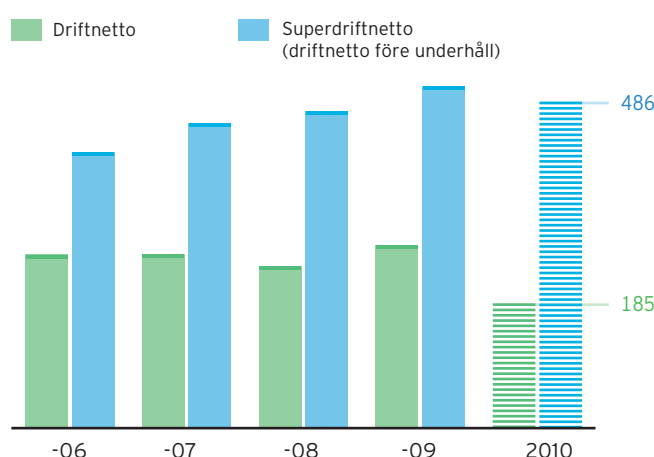
kostnadsnivån ligga kvar på 2010 års nivå. Därutöver tillkommer investeringar i kvalitetsökningar på cirka 75-100 kronor per kvadratmeter. Sammanlagt innebär det en årlig underhålls- och investeringsvolym i beståndet på cirka 350-400 kronor per kvadratmeter eller uppemot 650-700 miljoner kronor.

I underhållet ingår inte reparationer, vilka redovisas som driftkostnader. Sådant lägenhetsunderhåll och tillval som hyresgästerna beställer av MKB, och betalar genom tillägg på hyran, har ökat kraftigt under senare år och uppgick 2010 till 40 kronor per kvadratmeter.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER (kr/kvm)



DRIFTNETTO (kr/kvm, löpande priser)



FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatten uppgick 2010 till 37 miljoner kronor (37), 22 kronor per kvadratmeter. Bolagets latent fastighetsskatt är mycket låg. Denna definieras som den återstående skattereduktion som lämnas på fastigheter med värdeår 2000 och yngre. Denna reduktion uppgår till 6 miljoner kronor, 4 kronor per kvadratmeter, och bortfaller successivt till och med år 2019.

RÄNTEBIDRAG

För år 2010 uppgick bidragen till 2 miljoner kronor (4), strax över 1 krona per kvadratmeter. Räntebidragen fasas ut successivt de närmaste åren.

SKATTESITUATION

Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på fastigheterna och skattemässigt värde uppgick vid utgången av 2010 till 941 miljoner kronor (955). MKB har inga obeskattade reserver.

FINANSIERING OCH FINANSIELLA RISKER

MKB är i sin verksamhet exponerad mot olika typer av risker. Bolaget arbetar kontinuerligt med att identifiera och värdera dessa risker i syfte att minimera effekterna på bolagets verksamhet och framtida utveckling.

MKB strävar efter att ha bred tillgång till såväl finansieringskällor som tekniker för att optimera ränte- och finansieringsrisker. Bolaget har under året ökat den publika finansieringen - certifikat och obligationer - och den står nu för cirka tre fjärdedelar av upplåningen. Merparten av lånen är kortfristiga, men omgärdas av räntetak och kreditlöften för att möta ränte- och finansieringsrisker. Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick vid årsskiftet till 2,5 år med hänsyn tagen till räntetak. Medelräntesatsen var vid samma tidpunkt 2,0 procent inklusive periodiserade premier för räntetak. Den finansiella nettoskuden ökade under året med 192 miljoner kronor till cirka 4,3 miljarder kronor. Under 2010 emitterade MKB obligationer för första gången. Emissionerna uppgick till sammanlagt 1,0 miljarder kronor med 3,5 respektive 5 års löptider.

I spåren av finanskrisen har kostnaderna för finansiering med lång kapitallöptid ökat avsevärt oavsett om upplåningen skett över bank eller emission av obligationer. I syfte att erhålla lång kapitallöptid till låg kostnad har bolaget under året strukturerat tre "paket" på sammanlagt 1,5 miljarder kronor med löptider mellan 3,5 och 5 år. Paketerna innehåller upplåning i form av obligationer och lån, placering i bostadsobligationer och upplåning via repo-marknaden. Paketens ränterisker är neutraliserade och avsikten är att behålla dessa till slutförfall. Upplägget har höjt bruttolåneskuden i motsvarande mån.

RÄNTEKOSTNADER

Den sedan mycket lång tid konsekvent tillämpade inriktningen: rating, kort finansiering skyddat av räntetak och långa kreditavtal samt hög andel publik finansiering, har gjort att MKB över tid haft mycket låga finansieringskostnader. Under 2010 minskade den genomsnittliga räntekostnaden till 1,5 procent (1,7).

LÅN OCH RÄNTEBÄRANDE TILLGÅNGAR

2010-12-31

Mkr	Låneram (Mdr)	Varav utnyttjat (Mdr)	Andel %	Ränta %	Säkerställning	Andel %
Certifikatprogram	2 500	2 483	44	1,3	Rating	42
Repo-lån*	1 500	1 007	16	1,5	Obligationer	17
Bilaterala lån	-	1 401	24	2,3	Borgen	24
Obligationslån	-	1 000	16	3,1	Rating	17
Kreditlöften**	4 240	-			Borgen och pantbrev	-
Summa lån		5 891	100			100
Bostadsobligationer		1 511			Se not 16	
Bank		116				
Summa räntebärande tillgångar		1 627				
Finansiell nettoskuld		4 265				

* Försäljning av bostadsobligationer med avtal om återköp, så kallat repo-avtal

**Varav nya krediter 3 339

LÅNEPORTFÖLJ

Den totala låneportföljen på 5,9 miljarder kronor är fördelad på certifikat (2,5 miljarder kronor), obligationslån (1,0 miljarder kronor), lån på repo-marknaden (1,0 miljarder kronor) och tre bilaterala lån (1,4 miljarder kronor). Den genomsnittliga räntebindingstiden, inklusive derivatpositioner, uppgick vid årsskiftet till 2,5 år (1,9). Medelräntesatsen uppgick vid samma tidpunkt till 2,0 procent inklusive periodiserade premier för räntetak. För att minska finansieringsrisken har bolaget försäkrat sig om fleråriga kreditlöften från flera banker. Med beaktande av kreditlöftena uppgick den genomsnittliga medellöptiden för lånen till 3,3 år.

Derivatpositionerna (exklusive de räntebytesavtal som är knutna till ovan nämnda paket) vid årsskiftet bestod av sju räntetak och två räntebytesavtal. Räntetaken hade en volym om 6,0 miljarder kronor med längsta löptid juni 2014 och medellöptid på 1,4 år (1,5). Nivån på räntetaken varierar mellan 3,0 och 4,0 procent. Räntebytesavtalen, så kallade swaps, har en volym på 0,7 miljarder kronor med en genomsnittlig löptid på 3,0 år och en räntenivå mellan 3,2 och 3,4 procent. Derivatens redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendationer till marknadsvärdet på bokslutsdagen, netto 0,4 miljoner kronor.

MKB har tillgång till en ramborgen från Malmö kommun på 2,1 miljarder kronor varav 1,4 miljarder var utnyttjat vid årsskiftet. I syfte att optimera kommunkoncernens finanshantering har kommunfullmäktige i Malmö under året beslutat att ge kommunstyrelsen möjlighet att utvidga kommunens borgen till att avse hela MKB:s upplåning, dock högst 6,0 miljarder kronor. Kommunstyrelsen har enligt beslutet också möjlighet att istället för borgen erbjuda bolaget direktlån. Från och med 1 januari 2011 kommer MKB, i enlighet med ny lagstiftning, att få betala marknadsmässig avgift för att kompensera för de bättre villkor som åtagandena kan innebära.

Den publika finansieringen - certifikat och obligationer - vilar på bolagets rating. Inga av MKB:s uttagna pantbrev (2,5 miljarder kronor) var belånade vid årsskiftet.



FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELL NETTOSKULD
2010-12-31

	RÄNTEFÖRFALL EXKL DERIVAT			RÄNTEFÖRFALL INKL DERIVAT		LÅNEFÖRFALL		LÅNEFÖRFALL INKL KREDITAVTAL	
	Mkr	Räntesats	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Andel
2011	4 265	1,6%	100%	-	-	2 265	53%	-	-
2012	-	-	-	2 565	61%	-	-	-	-
2013	-	-	-	300	7%	500	12%	1 765	41%
2014	-	-	-	1 400	32%	500	12%	1 500	35%
2015	-	-	-	-	-	1 000	23%	1 000	24%
MEDELRÄNTA	-	1,6%	-	2,0 %	-	-	-	-	-
MEDELLÖPTID	-	-	0,2 år	-	2,5 år	-	1,9 år	-	3,3 år
SUMMA	4 265		100%	4 265	100%	4 265	100%	4 265	100%

KREDITVÄRDIGHET

MKB är sedan 1998 kreditvärderat av Standard & Poor´s.

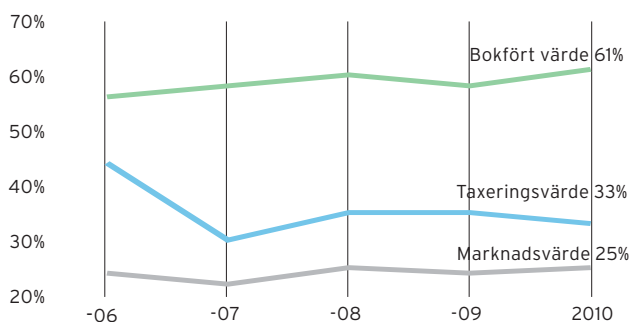
Det aktuella kreditbetyget är:

- A+ (positiv) för långfristig internationell upplåning
- A1 för kortfristig internationell upplåning
- K1 för kortfristig inhemsk upplåning.

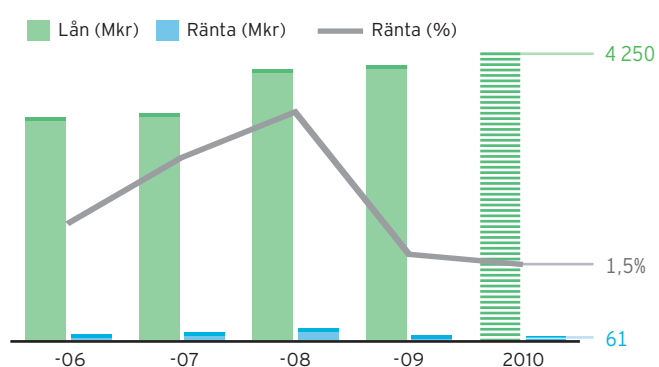
Utsiktarna för bolagets kreditbetyg för långfristig finansiering (A+) höjdes under året från stabila till positiva.

BELÅNINGSGRAD

Lånen per den 31 december 2010 utgör 25 procent av fastigheternas marknadsvärde



LÅNESKULD OCH RÄNTA



RÄNTEKOSTNADER

År	Räntekostnad (%)
2006	2,3%
2007	3,6%
2008	4,5%
2009	1,7%
2010	1,5%



FINANSPOLICY

MKB är i sin verksamhet exponerad för ett antal finansiella risker, som ränterisk, finansieringsrisk och kreditrisk. Ramarna för den finansiella riskhanteringen fastställs årligen av MKB:s styrelse i en finanspolicy, som omprövas minst en gång per år. Policyn rymmer 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 gett ett riskmandat på 23 miljoner kronor med möjlighet att i vissa situationer gå upp till 29 miljoner. Det innebär att om de sannolika ränteförändringarna inträffar får värdeförändringen inte överstiga 23 miljoner respektive 29 miljoner.

Den 31 december 2010 var riskutnyttjandet 21,4 miljoner kronor (16,1).

RÄNTEKOSTNADER VID ALTERNATIV RÄNTEUTVECKLING

Marknadsränta, Mkr*	2011	2012	2013	2014	2015
2,0%	87	101	101	93	88
3,0%	121	136	137	134	131
4,0%	150	172	173	175	174
5,0%	141	178	198	212	216

*Ränta på nettolåneskuld 2010-12-31, 4 265 Mkr

FINANSIERINGSRISK

Finansieringsrisk är 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 ska vara jämt fördelade över tiden samt att den genomsnittliga kapitalbindningen på räntebärande skulder ska överstiga två år. Dessutom ska MKB ha likvida medel och/eller bekräftade kreditlöften, som uppgår till minst 15 procent av den totala låneskulden. Den 31 december 2010 var den återstående kapitalbindningen i MKB:s låneportfölj 3,3 år. Summan av likvida medel och bekräftade kreditlöften var 4,4 miljarder kronor, varav 3,3 miljarder i nya krediter. Av kreditlöftena var 3,1 miljarder kronor omedelbart tillgängliga.

KREDITRISK

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla sina ekonomiska åtaganden gentemot MKB. Denna risk uppstår dels vid placering av likvida medel, dels som motpartsrisken vid derivatavtal. För att minimera denna risk har styrelsen i MKB beslutat om ett begränsat antal godkända motparter och limiter.

UTSIKTER 2011

Låneskulden beräknas öka med drygt 500 miljoner kronor under 2011 med anledning av pågående och planerade investeringar. Räntekostnaderna ökar kraftigt 2011 till följd av marknadens inprisade höjningar men också till följd av ökade likviditetspremier i takt med att äldre kreditavtal löper ut samt införande av borgensavgifter till kommunen. Ytterligare skärpning av finansmarknadsreglerna torde leda till ökning av den publika finansieringen. MKB:s finansieringsaktiviteter kommer framöver i högre grad att samordnas med Malmö stads i syfte att effektivisera kommunkoncernens finansieringskostnader.



Stig och Åse i färd med att dela ut kundenkäten i området Augustenborg

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Värdet på MKB:s fastigheter ökade totalt sett under 2010 med 2,5 procent (5,7) till 17,3 miljarder kronor (16,9) (värdetidpunkt januari 2011). Efter justering för nytillkomna och sålda fastigheter, värda 265 miljoner kronor, har värdeförändringen under året uppgått till 0,9 procent. Direktavkastningen var 1,9 procent (2,6) och totalavkastningen uppgick därmed till 2,8 procent (5,6).

MKB:s fastigheter är bokförda till 7,0 miljarder kronor (7,1). Det motsvarar 4 226 kronor per kvadratmeter (4 261). Fastigheternas marknadsvärde bedöms av MKB till 17,3 miljarder kronor, vilket motsvarar 10 405 kronor per kvadratmeter (värdetidpunkt januari 2011). Till grund för värderingen ligger en intern värdering av samtliga fastigheter som haft följande syften:

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

VÄRDERINGSMETOD

Värderingen följer Svenskt Fastighetsindex:s (SFI) riktlinjer. Den har gjorts med hjälp av en avkastningsbaserad metod, 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. Antaganden kring drifts- och underhållsnivåer samt avkastningskrav har validerats av auktoriserade fastighetsvärderare på NAI Svefa, som även har ställt fastigheternas marknadsvärden i relation till ortsprismetoden. Värderingen baseras på hyresnivån i januari 2011. I känslighetsanalysen belyses vilken effekt olika hyresökningar har på värderingen.

Samtliga fastigheter har kategoriserats utifrån läge, skick och ålder. Drift- och underhållskostnaderna har bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation om avkastningskrav samt 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 300-613 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 397 kronor per kvadratmeter.

Direktavkastningen har justerats för risker kopplade till de objekt, där det har bedömts som nödvändigt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostäder ligger på 5,5 procent (5,5). Tabellen visar i sammandrag direktavkastningen i olika delar av staden.

Räntebidragen beräknas avvecklade 2011.

REFERENSTABELL DIREKTAVKASTNING BOSTÄDER (%)

OMRÅDE	2010	2009
Augustenborg	5,50	5,25
Belleveugården	5,00	5,00
Fridhem	3,50	3,50
Holma	6,00	5,75
Lorensborg	5,00	5,00
Mellanheden	4,25	4,25
Rörsjöstaden	4,25	4,25
Sorgenfri	5,50	5,50
Törnrosen	6,50	6,50
Västra hamnen	4,25	4,25

Samtliga indata i värderingsmodellen framgår av tabellen nedan.

Värdetidpunkt	Januari 2011
Kalkylperiod	10 år
Inflation	2%
Hyresutveckling per år	2%
Drift- och underhållskostnad, medel	397 kr/kvm
Driftkostnadsutveckling	2%
Underhållskostnadsutveckling	3%
Vakansgrad Bostäder	0,1 – 0,6%
Vakansgrad Lokaler	0 – 10%
Kalkylränta	5,5–10,0%
Direktavkastningskrav (bostäder)	3,5–6,6% (medel 5,50)

BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet på MKB:s fastighetsbestånd bedömdes vid värderingstidpunkten i januari 2011 till 17,3 miljarder kronor. Det bedömda marknadsvärdet i januari 2010 var 16,9 miljarder kronor. Efter justering för nytillkomna och sålda fastigheter, värda 265 miljoner kronor, har värdeförändringen ökat med 0,9 procent.

OMRÅDE	Marknadsvärde Mkr	Ytandel %	Andel av värde %	Avkast. krav %	Kr/kvm
A	6 164	22	36	4,14	17 512
B	7 040	41	40	5,53	10 472
C	4 142	37	24	6,27	6 893
Summa	17 346	100	100	5,50	10 405

KÄNSLIGHETSANALYS

En känslighetsanalys har gjorts för att belysa vad olika faktorer har för effekt på marknadsvärdet. Resultatet av analysen framgår av tabellen nedan.

	Känslighet %	Justerat värde Mdr	Förändring %
Marknadsvärde	-	17,3	-
Driftkostnader (momentan)	1,0	17,2	-1
Hysesökning (momentan)	1,0	17,6	2
Hysesökning (momentan)	3,0	18,2	5
Direktavkastning minskning	0,5	19,1	10
Direktavkastning minskning	1,0	21,2	22
Direktavkastning ökning	0,5	15,9	-8

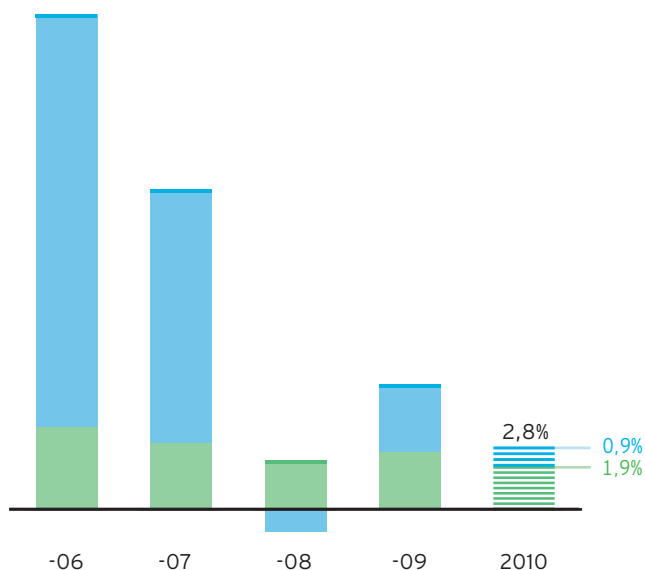
FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING

Totalavkastningen för fastighetsbeståndet, det vill säga direktavkastningen plus årets värdeförändring, uppgick till 2,8 procent (5,6).

Direktavkastningen är enligt SFI:s definition det verkliga redovisade driftnettot inklusive räntebidrag i relation till fastighetens genomsnittliga värde under året (marknadsvärdet vid årets början med tillägg för hälften av årets investeringar och hälften av årets driftnetto). Direktavkastningen blev 1,9 procent (2,6). Det gav tillsammans med värdeförändringen på 0,9 procent (3,0), exklusive nytillkomna fastigheter, en totalavkastning för beståndet på 2,8 procent (5,6).

FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING (%)

■ Direktavkastning ■ Värdeförändring



REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET

ÖVERVÄRDE

Det sammanlagda värdet av de färdigbyggda fastigheterna var vid årsskiftet 17,3 miljarder kronor, vilket motsvarar 10 405 kronor per kvadratmeter. Med utgångspunkt från marknadsvärdet beräknas fastigheternas övervärde till 10,3 miljarder kronor. Det är en ökning med cirka 5 procent från förra året.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet uppgick vid årsskiftet till 12,9 miljarder kronor eller 7 743 kronor per kvadratmeter (7 018). Det totala taxeringsvärdet uppgick till 74 procent av det bedömda marknadsvärdet (69).

Mkr	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	3 154	8 815	11 969
Lokaler	188	751	939
Summa	3 342	9 566	12 908
Därav tomträtt	(59)	(215)	(274)

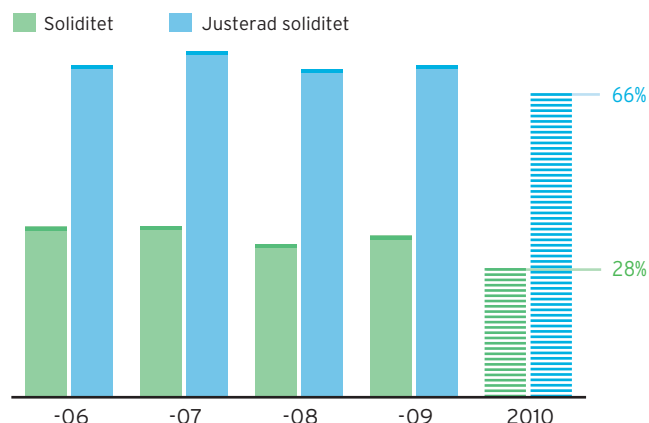
JUSTERAD SOLIDITET

Bolagets redovisade egna kapital uppgår till 2,6 miljarder kronor och soliditeten till 28 procent. Med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, 10,3 miljarder kronor, kan den justerade soliditeten, utan justering för skatteeffekter, beräknas till 66 procent. De olika värderingsbegreppen sammanfattas nedan.

	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Eget kapital Mkr	Soliditet %
Enligt bokföringen 2010-12-31	7 044	4 226	2 570	28
Enligt marknadsvärden	17 346	10 405	12 879	66

REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET (%)

(soliditet med hänsyn till övervärde på fastigheterna utan hänsyn till skatteeffekter)



RISKFAKTORER OCH RISKHANTERING

Steg på vägen mot integrerat risktänkande

All affärsverksamhet är utsatt för risker. För att få en tydlig bild av dessa risker och hur de kan hanteras har MKB en strategi för riskhantering, vars syfte är att identifiera, mäta och förhindra att risker blir verklighet. Riskanalysen revideras årligen.

MKB skiljer på strategiska risker (den generella utvecklingen på bostadsmarknaden, nyproduktion och hyressättning), operativa risker (underhåll och återinvesteringar, IT-säkerhet, skadehantering, miljö, arbetsmiljö, varumärke och korruption), legala risker och finansiella risker. Övergripande trygghet och säkerhet ses som en del av affärsstrategin och målet är att dessa frågor ska vara en del av den dagliga operativa verksamheten.

Under 2010 införde MKB en ny krisledningsorganisation och en tydligare ansvarsstruktur för operativa risker. Dessutom beslutade bolaget om system för intern kontroll och att upprätta årliga kontrollplaner (se bolagsstyrningsrapport sidan 72-74). Finanspolicyn uppdaterades i december.

Under 2011 kommer bolaget att följa upp handlingsplanerna för de operativa riskfaktorerna. Särskild uppmärksamhet kommer MKB att ägna åt begreppet sociala risker. Under 2012 planerar bolaget en uppdatering av risk- och sårbarhetsanalysen i samarbete med Stadskontoret.

STRATEGISKA RISKER

MARKNADSRISK

Försämrat konjunkturläge och/eller regional konkurrenskraft med stigande arbetslöshet och minskad inflyttning kan leda till vakanser, framför allt i ytterområden och i nyproducerade lägenheter med relativt höga hyror. De sammantagna marknadsriskerna för de närmsta åren bedömer bolaget som små. Riskerna kan till viss del balanseras genom ett väl differentierat bostadsbestånd och att bolaget upprätthåller en god relativ konkurrenskraft i form av välskötta fastigheter och goda relationer till kunderna.

NYPRODUKTION

Bolaget planerar för en omfattande nyproduktion de kommande åren. Rådande byggpriser balanserar på gränsen för rimlig lönsamhet och risktagande. Risken för stigande byggkostnader bedömer bolaget som relativt hög. Efterfrågan på bostadsrätter och villor är för närvarande stark till följd av bland annat lågräntepolitik och ränteavdrag, vilket kan minska byggföretagens intresse att lämna realistiska anbud till byggande av hyresrätter. MKB försöker möta och sprida risken genom att bygga kontinuerligt och företrädesvis mindre projekt, bygga med hög kvalitet avseende läge och standard samt upprätthålla en hög upphandlingskompetens med kunskap om LOU (Lagen om offentlig upphandling) och varierande entreprenadformer och marknader.

HYRESSÄTTNING

Bostadshyrorna står för närmare 90 procent av bolagets intäkter. Efterfrågan är stark sedan flera år. Det innebär att det kan vara svårt för den enskilde hyresgästen att få den bostad som efterfrågas samtidigt som det innebär en god riskmarginal för sämre tider för MKB. Riksdagen har också beslutat att hyressättningen framöver ska baseras på affärsmissiga principer och stödja en väl fungerande bostadsmarknad. Trots detta finns det skäl att hysa oro för den framtida hyressättningen. Under 2000-talet har bostadshyrornas värde successivt fallit i relation till köpkraft och inkomstutveckling. Situationen har efterhand lett till en allt sämre fungerande bostadsmarknad. Otydliga förutsättningar för hyressättningen är en risk, inte minst för upprustningar och nyproduktion. Den osäkra situationen är framför allt ett problem för stadens tillväxt och allmänna bostadsmarknad. MKB kan balansera risken med lägre ambition för upprustning och nyproduktion. Bolaget arbetar också aktivt för att stödja framväxten av effektiva spelregler för hyressättningen, exempelvis Malmömodellen.

OPERATIVA RISKER

ÅTERINVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL

MKB underhåller fastigheterna kontinuerligt efter behov och årligen uppdaterade åtgärdsplaner. Med hänsyn till fastigheternas åldersstruktur kommer underhållsbehovet under de närmaste tio åren att ligga på en hög nivå: 300 kronor per kvadratmeter eller drygt 500 miljoner kronor per år. Det finns en relativt hög risk för att priserna för entreprenader ökar, särskilt under högkonjunktur. Genom god framförhållning vid upphandling kan prisökningarna delvis motverkas. MKB:s låga skuldsättning och goda planering begränsar risken för att bolaget inte ska kunna värdesäkra fastigheterna. Vid ogynnsamma förutsättningar finns viss möjlighet att senarelägga delar av upprustningsprogrammet.

IT-SÄKERHET

Bolagets IT-policy föreskriver en hög datasäkerhet. Under året fördjupade bolaget säkerhetsanalysen ytterligare och åtgärder vidtas kontinuerligt och systematiskt. Prioriterade åtgärdsområden är dataintrång, dokumentation av fibernät och kopplingar, system- och leverantörsberoenden samt fysisk säkerhet i serverhall och kablage (el, kyla, sabotage med mera). Risken bedöms som medelstor.



Kajplats, Västra hamnen

SKADEHANTERING

Under 2010 införde MKB en ny krisledningsorganisation och en tydligare ansvarsstruktur för operativa risker. Bolaget upprättade handlingsplaner för olika operativa riskfaktorer: brand, fjärrvärme, el, vatten, huvudkontor, IT, Kabel-TV, bredband, telefoni, arbetsmiljö och störningar med mera. Under året fördjupade MKB samarbetet med Stadskontorets avdelning för trygghet och säkerhet. Under 2011 kommer bolaget att följa upp och förnya handlingsplanerna för de operativa riskfaktorerna. Särskild uppmärksamhet kommer bolaget att ägna åt begreppet sociala risker. Under 2012 planeras en uppdatering av företagets risk- och sårbarhetsanalys i samarbete med Stadskontoret.

MILJÖRISKER

Bolaget bedriver sedan flera år ett systematiskt miljöarbete med en mycket stor bredd inom såväl traditionellt miljöarbete som livsstilsfrågor bland kunder och medarbetare (se miljörapport på sidan 22-27). För de risker som är kända bedömer bolaget risken som kontrollerad. Denna kan dock öka om experter och myndigheter gör nya upptäckter och omprövar gränsvärden. Särskild uppmärksamhet kommer MKB att ägna åt analys av miljörisker avseende industrianläggningar som gränsar till bolagets bostadsområden.

RISKER SOM AVSER ANSEENDET (VARUMÄRKET)

Förtroendet för bolaget hos boende kunder, ägare, allmänhet, medier och övriga intressenter är central för ett publikt bolag med uppdrag av MKB:s art. För att möta risken för oacceptabla och olagliga beteenden och handlingar hos chefer och medarbetare sker löpande utbildning i relevant lagstiftning (offentlighet och sekretess, PUL med flera). Varje år arrangerar bolaget så kallade värderingsverkstäder med hela personalen där man tar fram gemensamma värderingar och diskuterar vad de innebär i praktiken. För att möta risker med att leverantörer och andra externa parter inte lever upp till allmänt vedertagna etiska, miljömässiga, ekonomiska och andra standarder finns kontrollrutiner i samband med upphandling. Regelbundna träffar arrangeras med leverantörer och entreprenörer.

RISKER FÖR KORRUPTION, MUTOR OCH BEDRÄGERI

Bolaget är medvetet om riskerna för korruption, mutor och bestickning såväl externt som internt och har interna kontrollrutiner. Bolaget har en särskild policy i ämnet och en rutin att alla chefer ska informera nyanställda och årligen gå igenom policyn med sina medarbetare.

FÖRSÄKRINGSBARA RISKER

MKB har ett sedvanligt försäkringsprogram för att skydda försäkringsbara tillgångar och intressen. Programmet omfattar fysiska tillgångar (fastigheter, inventarier med mera), olika sorters skadeståndsskyldigheter, förmögenhetsbrott samt skadeståndskrav gentemot VD eller styrelse. Analys av försäkringsrisker görs regelbundet i samband med upphandling och med hjälp av extern konsult.

LEGALA RISKER

Bolagets verksamhet präglas av många affärsmässiga och ekonomiska avtal med kunder, leverantörer och andra motparter. Detta är normalt för ett bolag av MKB:s art. För att säkerställa en adekvat riskhantering har bolaget egen intern kompetens och upparbetade samarbeten med Stadskontorets juridiska avdelning och flera advokatkontor beroende på frågeställning. En systematisk riskgenomgång kommer att genomföras under 2011.

EXTERNA RISKER

Bolaget påverkas av politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar. Även branschspecifika regler rörande kommunala bostadsbolag, hyreslag, hyressättning med flera kan påverka affärsverksamheten. Sammanfattningsvis bedöms MKB:s riskexponering i dessa frågor som normala för branschen. För att balansera riskerna har bolaget en noggrann omvärlds- och intressebevakning och deltar aktivt i den offentliga dialogen.

FINANSIELLA RISKER

Finansiella risker avseende vakanser, drift och underhåll, skatter, finansiering, räntor och fastighetsvärdering behandlas under respektive avsnitt, se sidorna 44 och 47.

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

DRIFTNETTORISKER

Hysesändring bostäder	+/-	1%	15 Mkr
Hysesändring lokaler	+/-	2%	3 Mkr
Drift- och underhållskostnader	+/-	1%	13 Mkr
Fjärrvärme	+/-	5 öre/kWh	16 Mkr
Elkraft	+/-	10 öre/kWh	5 Mkr
Uppräkning fastighetsskatt (kommunal avgift bostäder)	+/-	10%	4 Mkr

RÄNTERISKER

Räntekostnader vid alternativ ränteutveckling Mkr*

Marknadsränta, Mkr*	2011	2012	2013	2014	2015
2,0%	87	101	101	93	88
3,0%	121	136	137	134	131
4,0%	150	172	173	175	174
5,0%	141	178	198	212	216

*Ränta på nettolåneskuld 2010-12-31, 4 265 Mkr

FASTIGHETSVÄRDE

Känslighet mot bedömt marknadsvärde

	Känslighet %	Justerat värde Mdr	Förändring %
Marknadsvärde	-	17,3	-
Driftkostnader (momentan)	1,0	17,2	-1
Hysesökning (momentan)	1,0	17,6	2
Hysesökning (momentan)	3,0	18,2	5
Direktavkastning minskning	0,5	19,1	10
Direktavkastning minskning	1,0	21,2	22
Direktavkastning ökning	0,5	15,9	-8

SAMMANSTÄLLNING AV RISKFAKTORER

Riskkategori	Möjliga risker för MKB	Riskhantering
Marknadsrisk	Försämrat i konjunkturläge och/ eller regional konkurrenskraft	Välskötta fastigheter och goda relationer till kunder
Nyproduktion	Stigande byggkostnader	Bygga kontinuerligt och med hög kvalitet, mindre projekt, hög upphandlingskompetens
Hyressättning	Otydlig tillämpning av hyressättningsystemet, underprissättning	Sänkt ambitionsnivå för upprustning av beståndet och nyproduktion
Återinvesteringar och underhåll	Stigande priser, obalanserad hyressättning	Hög flexibilitet i upprustningsprogram
IT-säkerhet	Dataintrång, system- och leverantörsberoenden samt fysisk säkerhet	Systematisk genomlysning
Skadehantering	Person- och egendomsskador	Systematisk analys och uppföljning, risk- och sårbarhetsanalys, utbildning
Arbetsmiljö	Hälsorisker, skadestånd	Systematisk uppföljning och planering, utbildning
Miljörisker	Hälsorisker, skadestånd	Systematisk analys och uppföljning, utbildning, konsekvensanalys närliggande industrier
Varumärke (rykte)	Etiska eller andra överträdelser hos personal eller externa parter	Utbildning i lagar och regler, genomgång av policyer, värderingsverkstäder
Korruption	Bedrägerier av personal eller externa parter	Internrevision, utbildning av personal
Försäkringsbara risker	Skada på egendom eller andra intressen, underförsäkring	Granskning av försäkringsprogram
Legala risker	Rättstvister	Årlig genomgång
Externa risker	Skatter, avgifter och regeländringar	Fortlöpande omvärldsbevakning och intressebevakning. Aktiv i den offentliga dialogen
Finansiella risker	Ekonomiska förluster	Policyer, fastställda rutiner för rapportering och kontroll

RÄKENSKAPSSAMMANDRAG

RESULTATRÄKNING	2006	2007	2008	2009	2010
Nettoomsättning	1 319	1 372	1 497	1 579	1 591
Fastighetskostnader och centraladministration	-907	-959	-1 107	-1 130	-1 283
Bruttoresultat före avskrivningar	412	414	391	449	308
Avskrivningar	-188	-175	-179	-189	-196
Återföring och nedskrivning fastigheter	33	-	-	-	-12
Finansnetto	-78	-121	-176	-68	-61
Resultat före räntebidrag	180	118	36	191	39
Räntebidrag	10	6	4	4	2
Resultat efter finansiella poster	190	124	40	195	42

BALANSRÄKNING	2006	2007	2008	2009	2010
Anläggningstillgångar exklusive obligationer	6 119	6 310	7 039	7 173	7 347
Obligationer					1 511
Omsättningstillgångar exklusive likvida tillgångar	80	80	57	97	179
Likvida medel	42	41	69	68	116
Summa tillgångar	6 240	6 431	7 165	7 339	9 153
Eget kapital	2 293	2 375	2 395	2 543	2 570
Avsatt till skatt	300	283	272	251	246
Lån	3 333	3 398	4 044	4 142	5 892
Övriga långfristiga skulder				7	16
Kortfristiga skulder exklusive lån	314	376	454	396	430
Summa skulder och eget kapital	6 240	6 431	7 165	7 339	9 153

NYCKELTAL

FÖR LÖNSAMHET	2006	2007	2008	2009	2010
1 Direktavkastning på bokfört värde, %	7,1	7,1	6,6	6,9	4,7
2 Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	4,7	4,3	3,5	4,0	2,0
3 Räntabilitet på eget kapital, %	8,5	5,3	1,7	7,9	1,6
4 Räntabilitet på eget kapital, % IFRS	33,4	20,3	-1,3	7,2	2,7
5 Totalavkastning enligt SFI	22,1	14,1	1,2	5,6	2,8

FÖR RISKBEDÖMNING	2006	2007	2008	2009	2010
6 Vakansgrad bostäder, %	0,5	0,3	0,5	0,3	0,3
7 Flyttningfrekvens bostäder, %	13,2	12,4	11,9	11,5	10,6
8 Superdriftnetto i andel av lån, %	20	21	21	21	19
9 Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	3,4	2,2	6,6	5,1

FÖR KAPITAL OCH FINANSIERING	2006	2007	2008	2009	2010
10 Redovisad soliditet, %	37	37	33	35	28
11 Justerad soliditet, %	72	75	71	72	66
12 Soliditet enligt IFRS	56	58	55	57	52
13 Bokfört fastighetsvärde, kr/kvm	3 695	3 653	4 045	4 261	4 226
14 Nettoskudsättning, kr/kvm	2 059	2 100	2 424	2 456	2 558
15 Skudsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,7	1,6	1,7
16 Investeringar, Mkr	344	365	908	350	384
17 Bruttokassaflöde före investeringar, Mkr	344	298	219	384	250
18 Genomsnittlig skuldränta kalenderåret, %	2,3	3,6	4,5	1,7	1,5
19 Genomsnittlig skuldränta 31 dec, %	3,5	4,0	3,1	1,3	2,0

FÖR OPERATIVT RESULTAT	2006	2007	2008	2009	2010
20 Driftnetto, kr/kvm	258	259	241	272	185
21 Driftnetto minus underhåll (superdriftnetto), kr/kvm	411	454	472	509	486
22 Hyra bostäder, kr/kvm	830	838	870	915	933
23 Driftkostnader, kr/kvm	392	380	394	398	439
24 Underhållskostnader, kr/kvm	152	195	231	237	300
25 Total drift- och underhållskostnad inklusive fastighetsskatt, kr/kvm	568	602	648	658	764
26 Medelantal anställda	227	228	246	244	250

DEFINITIONER

- Resultat före avskrivning i procent av genomsnittligt bokfört värde på färdigställda fastigheter.
- Resultat efter finansnetto plus räntekostnader i procent av under året genomsnittligt eget och räntebärande kapital.
- Resultat efter finansnetto i procent av genomsnittligt eget kapital.
- Resultat efter finansnetto i procent av genomsnittligt eget kapital.
- Direktavkastning plus värdeförändring av fastighetsbeståndet enligt definition av Svenskt Fastighetsindex (SFI).
- Bruksvärdeshyra för vakanta lägenheter i procent av bruttohyror (årsmedel).
- Antal avflyttningar under året i procent av totalantalet lägenheter.
- Resultat före avskrivningar minus centraladministration plus underhåll i procent av genomsnittligt nettolåneskuld.
- Resultat efter finansnetto plus avskrivningar plus upp- och nedskrivningar av fastigheter plus finansnetto exklusive räntebidrag delat med finansnetto exklusive räntebidrag.
- Redovisat eget kapital inklusive obeskatade reserver efter avdrag för latent skatt i procent av balansomslutning.
- Soliditet enligt punkt 10 med hänsyn till övervärde på fastigheterna utan hänsyn till skatteeffekter.
- Eget kapital i procent av balansomslutning.
- Färdigställda fastigheters bokförda värde delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler.
- Lån minus räntebärande tillgångar delat med uthyrningsbar area av bostäder och lokaler.
- Nettoskudsättning (lån minus räntebärande tillgångar) delat med redovisat eget kapital.
- Resultat efter finansnetto med återläggning av avskrivningar och upp- och nedskrivningar av fastigheter.
- Resultat före avskrivningar minus centraladministration delat med genomsnittlig uthyrningsbar area av bostäder och lokaler.
- Driftnetto enligt punkt 20 plus underhåll delat med genomsnittlig uthyrningsbar area av bostäder och lokaler.
- Bruttohyror inklusive vakanser för bostäder delat med genomsnittlig uthyrningsbar area av bostäder och lokaler.
- Driftkostnader plus centraladministration delat med genomsnittlig uthyrningsbar area av bostäder och lokaler.
- Antal arbetade timmar omräknade till helårsverken.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

Styrelsen och verkställande direktören för MKB Fastighets AB (publ) (org.nr 556049-1432) lämnar härmed årsredovisning för verksamheten år 2010. MKB har Malmö stad som enda aktieägare. Företaget är anslutet till Fastigo Arbetsgivareorganisation och 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 och Sundlien AB (org.nr 556764-9248). Det sistnämnda bolaget, innehållande fastigheten Lien 3, förvärvades under 2010 och beräknas bli fusionerat med moderbolaget under 2011.

KONCERNEN

FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens uthyrningsbara yta ökade under året med drygt 8 000 kvadratmeter och uppgick i slutet på december till 1 667 049 kvadratmeter. Antalet lägenheter ökade med 136 till 22 238 (22 102). Vid årsskiftet pågick nyproduktion i 383 lägenheter som kommer att färdigställas successivt under 2011 och 2012.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Omfattande nyproduktion av bostäder

Totalt färdigställdes 190 lägenheter och vid årsskiftet pågick produktion av ytterligare 383 lägenheter. Av de färdigställda lägenheterna är 62 stycken studentlägenheter, som Stadsfastigheter äger och som MKB blockhyr och förvaltar. Under året har MKB påbörjat en systematisk genomgång av förtätningsmöjligheter för bostadsändamål tillsammans med fastighets- och stadsbyggnadskontoren. Arbetet är lovande och styrelsen hyser förhoppning att antalet objekt i planeringsportföljen kan öka på sikt.

Fortsatt stor omfattning på underhåll och förbättring av beståndet

Satsningen på beståndet ökade under året. Underhåll och förbättringsinvesteringar ökade med 24 procent till totalt 631 miljoner kronor (507), varav 500 miljoner (391) kostnadsfördes som underhåll. Bland annat ökade renovering av stammar och badrum kraftigt.

Övertagande av förvaltningen av Stadsfastigheters studentbostäder

Bolaget har under året tagit över förvaltningen av Stadsfastigheters studentbostäder och förvaltar nu 918 studentlägenheter, varav 62 lägenheter har tillförts under året. Vid årsskiftet pågick nyproduktion av ytterligare 56 lägenheter som beräknas bli färdigställda våren 2011. Samarbetet med Stadsfastigheter och Malmö högskola har utvecklats mycket positivt under året.

Finansiering

I spåren av finanskrisen har villkoren för kreditmarknaden förändrats kraftigt med bland annat ökade räntemarginaler, särskilt för längre löptider. För större låntagare med god kreditvärdighet har det blivit mer fördelaktigt att använda den publika lånemarknaden istället för traditionella banklån. Som följd har bolaget under året emitterat 1,0 miljarder kronor på obligationsmarknaden. I syfte att samordna och

optimera kommunkoncernens finanshantering har kommunfullmäktige under året beslutat att göra det möjligt för kommunen att gå i borgen för hela MKB:s låneskuld. Beslutet ställer krav på fördjupat finanssamarbete mellan bolaget och kommunen. Från och med den 1 januari 2011 kommer MKB, i enlighet med ny lagstiftning, att få betala marknadsmissig avgift för att kompensera för de bättre villkor som åtagandena kan innebära. Utsikterna för bolagets kreditbetyg för långfristig finansiering, A+, från kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's höjdes under året från stabila till positiva.

Ny lagstiftning

Riksdagen har under året beslutat om nya regler för kommunägda allmännyttiga bostadsbolag och hyressättning från och med den 1 januari 2011. Reglerna innebär bland annat att bolagets verksamhet ska baseras på affärsmässiga principer och att bostadshyror ska sättas efter hyresgästernas värderingar. Med anledning av de nya reglerna beslöt kommunfullmäktige den 20 december 2010 att justera ägardirektiven. De praktiska konsekvenserna för bolaget av de nya reglerna är för närvarande svåra att bedöma. Det kommer sannolikt att ta några år innan aktörernas sammanvägda tolkning av den nya lagstiftningen har utkristalliserats.

MARKNAD

Efterfrågan på hyresbostäder har varit fortsatt mycket stark under året. Så gott som alla delmarknader kännetecknades av brist. Antalet outhyrda lägenheter vid årsskiftet uppgick till 91 stycken eller 0,4 procent av beståndet (67 respektive 0,3). Merparten av de lediga lägenheterna var under renovering och kontrakterade för senare inflyttning. Omsättningen på kunder minskade till 10,6 procent (11,5), vilket reflekterar obalansen på bostadsmarknaden i staden. Efterfrågan på nyproducerade lägenheter är generellt svagare eftersom hyran i de flesta fall upplevs som hög i förhållande till befintliga hyresbostäder.

RÖRELSERESULTAT

Resultatet efter finansnetto minskade under året till 42 miljoner kronor (195). Resultatminskningen beror på kraftigt ökade underhållskostnader och förhöjda kostnader för onormalt stränga vintermånader (värme, el, snöröjning). Den underliggande resultatförmågan utvecklades negativt: driftnettot före underhåll (intäkter minus driftkostnader, det så kallade superdriftnettot) minskade med 32 miljoner kronor till 808 miljoner. Förutom höga driftkostnader bidrog även en otillfredsställande låg generell hyresökning. De totala hyresintäkterna ökade med 4 procent eller 54 miljoner kronor till 1 556 miljoner (1 502). Av ökningen kan 8 miljoner hänföras till den generella hyreshöjningen för bostäder på 1,15 procent från och med den 1 juli 2010, sedan hyrestvisten med Hyresgästföreningen avgjorts av Hyresmarknadskommittén. Av den övriga ökningen av hyresintäkterna är huvuddelen effekter av nya fastigheter och standardhöjningar i beståndet.

De totala driftkostnaderna (exklusive underhåll) ökade till 731 miljoner kronor (656), vilket motsvarar 439 kronor per kvadratmeter eller en ökning med 10 procent. Ökningen beror till största delen på ökade kostnader för onormalt kalla vintermånader.

Underhållskostnaderna ökade med drygt 25 procent till 500 miljoner kronor (391), vilket motsvarar 300 kronor per kvadratmeter (237). Underhållsvolymen, som ligger mer än femtio procent över snittet för kommunägda bostadsbolag, har sin grund i att en stor andel av fastighetsbeståndet nu nått en ålder där mer omfattande underhållsåtgärder behövs, bland annat renovering av stammar, badrum och kök.

De totala avskrivningarna uppgick till 196 miljoner kronor (189), varav 185 miljoner (179) avsåg fastigheter och 3 miljoner (4) bredbandsnätet. Fastigheterna skrivs av med 2,0 procent per år på anskaffningskostnaden (bokförd anskaffningskostnad justerad för upp- och nedskrivningar) och bredbandsnätet med 20 procent.

Finansnettot minskade till 59 miljoner kronor (64). Den genomsnittliga räntekostnaden för den finansiella nettoskulden under året minskade till 1,5 procent (1,7). Räntebidragen från staten minskade till 2 miljoner kronor (4).

KASSAFLÖDE

Det operativa kassaflödet från rörelsen (resultat efter finansnetto plus avskrivningar) minskade med 134 miljoner kronor till 250 miljoner (384). Minskningen beror i allt väsentligt på ökade kostnader för underhåll.

INVESTERINGAR

De totala investeringarna uppgick under året till 384 miljoner kronor (350). Av investeringarna avsåg 241 miljoner (209) nybyggnad inklusive markförvärv och 130 miljoner (116) ombyggnad och förbättringar.

Under året färdigställdes 190 lägenheter, varav 19 i kvarteret Svante (Östervärn), 31 i Hammars park (Sibbarp), 46 i kvarteret Lien (Solbacken), 30 i området Törnrosen i Rosengård, 62 studentlägenheter som ägs av Stadsfastigheter och blockhyrs och förvaltas av MKB samt 2 ombyggda lokaler till lägenheter i Sorgenfri. Vid årsskiftet pågick produktion av 383 nya lägenheter, varav 80 i kvarteret Draken (Riseberga), 87 i kvarteret Gyllins Trädgård (Östra Skrävlinge), 72 i kvarteret Sundholmen (Ön Limhamn), 88 i kvarteret Jungmannen (Västra hamnen) samt 56 studentlägenheter.

LIKVIDITET OCH SOLIDITET

Det synliga egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 2 570 miljoner kronor (2 543), vilket innebar en soliditet på 28 procent (35). Soliditetsminskningen hänförs i huvudsak till bruttoredovisning av genomförd strukturerad finansiering på 1 500 miljoner kronor under året.

De färdigställda fastigheterna var vid årsskiftet bokförda till 7 044 miljoner kronor (7 067). Det genomsnittliga bokförda värdet på färdigställda fastigheter uppgick till 4 226 kronor per kvadratmeter (4 261).

Den finansiella nettoskulden (lån minus räntebärande tillgångar) ökade med 192 miljoner kronor till 4 265 miljoner eller 2 558 kronor per kvadratmeter. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 116 miljoner (68). Vid årsskiftet uppgick summan av lyftbara nya krediter till 3 117 miljoner. På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 2,0 procent inklusive effekter av räntederivat (1,3) medan den genomsnittliga räntelöptiden var 2,5 år (1,9).

FINANSPOLICY

Styrelsen fastställer minst en gång per år, senast i december 2010, en finanspolicy som reglerar gränserna för risker avseende räntor, finansiering, motparter samt kontrollsystem.

FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDEN

Marknadsvärdet på fastigheterna har MKB beräknat till 17 346 miljoner kronor (16 926) vid värderingstidpunkt januari 2011. Värderingen följer Svenskt Fastighetsindex:s (SFI) riktlinjer. Den är gjord med hjälp av en avkastningsbaserad metod, där framtida driftnetton, räntebidrag, större underhållsbehov och restvärdet vid kalkylperiodens slut bedöms för varje enskild fastighet. För hämtning av generell marknadsinformation och kalkylering har analysverktyget www.datscha.com använts. Marknadsvärderingen har föranlett nedskrivning av nyproduktion i kvarteret Lien med 12 miljoner kronor.

MODERBOLAGET

Resultatet efter finansnetto för moderbolaget uppgick till 45 miljoner kronor (183). Det egna kapitalet ökade till 2 560 miljoner (2 531), medan den redovisade soliditeten uppgick till 28 procent (35).

UTSIKTER 2011 FÖR KONCERNEN

Den allmänna efterfrågan på befintliga hyresbostäder i regionen bedöms som mycket stark. Resultatet efter finansnetto bedöms bli svagt positivt och kassaflödet (resultat efter finansiella poster plus avskrivningar) beräknas till runt 200 miljoner kronor. Bakom bedömningen ligger dock flera osäkerhetsmoment, särskilt rörande hyror, räntor, underhåll och risk för nedskrivning av pågående nyproduktion. Förhandlingarna med Hyresgästföreningen om 2011 års bostadshyror var vid bokslutstillfället inte klara. Räntekostnaderna har antagits öka med storleksordningen 1,0-1,5 procentenheter jämfört med 2010. Underhållsvolymen planeras ligga på oförändrat mycket hög nivå motsvarande drygt 300 kronor per kvadratmeter. Fluktuationer i dessa parametrar inverkar kraftfullt på bolagets resultat.

Med hänsyn till att det årliga renoveringsbehovet under de närmsta tio till femton åren kommer att ligga på i storleksordningen 700 miljoner kronor, varav 500 miljoner i underhållskostnad (300 kronor per kvadratmeter) och att låneräntan torde återgå till ett normalläge på runt fyra-fem procent, kommer det att behövas en kombination av åtgärder för att behålla bolagets finansiella position, bland annat successiv real höjning av hyresnivån och kraftfull produktivitetsutveckling. Hyresförhandlingssystemet har dock under lång tid kännetecknats av brist på förutsägbarhet till men för bostadsmarknadens funktionssätt.

De totala investeringarna under 2011 beräknas uppgå till runt 600-700 miljoner kronor exklusive eventuella fastighetsförvärv, varav cirka 150 miljoner i förbättringsinvesteringar i beståndet och cirka 500 miljoner i nyproduktion. Av den pågående nyproduktionen beräknas 350 lägenheter bli färdigställda under 2011, däribland projekt i kvarteret Sundholmen (Ön i Limhamn), kvarteret Jungmannen (Västra hamnen), kvarteret Draken (Riseberga), kvarteret Gyllins Trädgård (Östra Skrävlinge), ombyggnad av före detta tvättstugor till lägenheter i området Törnrosen i Rosengård samt studentbostäder.

RESULTATRÄKNINGAR

VALUTA: Mkr	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2010	2009	2010	2009
NETTOOMSÄTTNING					
Hysesintäkter	1	1 556,2	1 502,2	1 554,4	1 500,8
Övriga intäkter	2	34,7	76,4	13,8	52,1
Summa nettoomsättning		1 590,9	1 578,6	1 568,2	1 552,9
FASTIGHETSKOSTNADER EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR					
Driftkostnader	3,4,5	-724,1	-677,3	-713,9	-667,7
Underhåll	6	-500,0	-390,8	-500,0	-390,6
Fastighetsskatt		-37,3	-37,2	-37,2	-37,2
Summa fastighetskostnader		-1 261,4	-1 105,3	-1 251,1	-1 095,5
BRUTTORESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		329,5	473,3	317,1	457,4
Avskrivningar	7	-195,9	-189,2	-192,1	-185,3
BRUTTORESULTAT		133,6	284,1	125,0	272,1
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	8, 9	-21,2	-24,6	-21,2	-24,6
Nedskrivning av fastigheter		-12,0	-	-	-
Återföring av nedskrivning av fastigheter		-	-	-	-
RÖRELSERESULTAT		100,4	259,5	103,8	247,5
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR					
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51,8	5,5	51,8	5,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-112,8	-73,8	-112,8	-73,8
Räntebidrag		2,4	3,9	2,4	3,9
Summa finansiella investeringar		-58,6	-64,4	-58,6	-64,6
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		41,8	195,1	45,2	182,9
Skatt på årets resultat	11	-8,3	-37,3	-9,5	-34,1
ÅRETS RESULTAT		33,5	157,8	35,7	148,8
Resultat per aktie, kr				2,38	9,92
Utdelning per aktie, kr				0,43	0,47

BALANSRÄKNINGAR

VALUTA:Mkr	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
TILLGÅNGAR		2010	2009	2010	2009
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	12	7 044,2	7 067,4	6 977,4	7 050,6
Pågående ny-, till- och ombyggnader	13	263,7	74,1	263,7	74,1
Maskiner och inventarier	14	25,6	24,1	19,9	17,6
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar	15	0,1	0,1	0,3	13,0
Obligationer	16	1 510,9	-	1 510,9	-
Fordringar hos dotterbolag		-	-	66,2	-
Andra långfristiga fordringar		13,5	7,5	13,5	7,6
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 858,0	7 173,2	8 851,9	7 162,9
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Förråd		1,1	2,6	1,1	2,6
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		7,3	8,3	4,0	3,1
Övriga fordringar		118,4	8,9	118,5	8,9
Skattefordringar		1,8	-	5,2	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	50,1	77,5	48,1	76,6
Kassa och bank		116,4	68,1	116,4	68,1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		295,1	165,4	293,3	159,3
SUMMA TILLGÅNGAR		9 153,1	7 338,6	9 145,2	7 322,2

VALUTA:Mkr	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		2010	2009	2010	2009
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital		1 500,0	1 500,0	1 500,0	1 500,0
Bundna reserver		205,0	205,0	-	-
Reservfond		-	-	205,0	205,0
Summa bundet eget kapital		1 705,0	1 705,0	1 705,0	1 705,0
FRITT EGET KAPITAL					
Fria reserver/balanserat resultat		831,4	680,6	818,9	677,0
Periodens resultat		33,5	157,8	35,7	148,8
Summa fritt eget kapital		864,9	838,4	854,6	825,8
SUMMA EGET KAPITAL		2 569,9	2 543,4	2 559,6	2 530,8
AVSÄTTNINGAR					
Avsättningar för skatter	18	245,9	251,2	249,1	251,2
Summa avsättningar		245,9	251,2	249,1	251,2
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
Skulder till kreditinstitut	19	4 891,9	4 141,8	4 891,9	4 141,8
Obligationslån		999,9	-	999,9	-
Övriga långfristiga skulder		15,8	6,5	15,8	6,5
Skulder till koncernbolag		-	-	-	2,9
Summa långfristiga skulder		5 907,6	4 148,3	5 907,6	4 151,2
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		129,0	115,5	129,0	115,4
Övriga skulder		43,7	13,0	42,9	11,1
Skatteskulder		-	36,5	-	31,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	257,0	230,7	257,0	230,7
Summa kortfristiga skulder		429,7	395,7	428,9	389,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 153,1	7 338,6	9 145,2	7 322,2
STÄLLDA SÄKERHETER	21	1 030,0	303,8	1 030,0	303,8
ANSVARSFÖRBINDELSER	22	1,8	1,8	1,8	1,8

EGET KAPITAL

KONCERNEN (Mkr)	AKTIEKAPITAL	BUNDNA RESERVER	FRIA RESERVER	TOTALT EGET KAPITAL
Vid årets början	1 500,0	205,0	838,4	2 543,4
Utdelning	-	-	-7,0	-7,0
Årets resultat	-	-	33,5	33,5
Vid årets slut	1 500,0	205,0	864,9	2 569,9

MODERBOLAGET (Mkr)	AKTIEKAPITAL	BUNDNA RESERVER	FRIA RESERVER	TOTALT EGET KAPITAL
Vid årets början	1 500,0	205,0	825,8	2 530,8
Utdelning	-	-	-7,0	-7,0
Årets resultat	-	-	35,7	35,7
Vid årets slut	1 500,0	205,0	854,6	2 559,6

Aktiekapitalet utgör 1 500 000 000 kronor fördelat på 15 000 000 aktier.



KASSAFLÖDESANALYSER

VALUTA: Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	41,8	195,1	45,2	182,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar	207,9	189,2	192,1	185,3
Realisationsvinst som belastat resultatet	-4,0	-	-4,0	-
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	6,3	16,1	-10,4	16,7
Summa	210,2	205,3	177,7	202,0
Inkomstskatt	-14,6	-58,2	-12,7	-55,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	237,4	342,2	210,2	329,9
Förändring i rörelsekapital				
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	1,5	0,5	1,5	0,5
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-83,0	-40,9	-87,3	-38,4
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	34,1	-57,8	39,9	-59,8
Summa	-47,4	-98,2	-45,9	-97,7
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	190,0	244,0	164,3	232,2
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetalningar för förvärv av anläggningstillgångar	-384,0	-350,1	-301,9	-331,6
Inbetalningar från försäljning av anläggningstillgångar	6,7	11,0	6,7	11,0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-377,3	-339,1	-295,2	-320,6
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Inbetalning från upptagna lån	1 750,1	97,5	1 750,1	97,5
Ökning(-)/minskning(+) av långfristiga fordringar	-1 516,8	-1,4	-1 504,1	-14,3
Utbetalning av lån till dotterbolag	-	-	-69,1	6,2
Ökning(+)/minskning(-) av långfristiga skulder	9,3	6,5	9,3	6,5
Utbetald utdelning	-7,0	-8,4	-7,0	-8,4
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	235,6	94,2	179,2	87,5
ÅRETS KASSAFLÖDE	48,3	-0,9	48,3	-0,9
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	68,1	69,0	68,1	69,0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	116,4	68,1	116,4	68,1

BOKSLUTSKOMMENTARER

Bokslutskommentarer avser koncernen och är även tillämpliga för moderbolaget om inte annat anges. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i miljoners 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, dotterbolagen MKB Net AB och Sundlien AB, i vilka moderbolaget äger 100 procent av aktierna. Koncernredovisningen följer Redovisningsrådets rekommendation nr 1:00. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden.

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 till och med 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:s (SFI) riktlinjer, har gjorts med hjälp av en avkastningsbaserad metod, där framtida driftnetton, räntebidrag, större underhållsbehov och restvärdet vid kalkylperiodens slut bedömts för varje enskild fastighet. För kalkylering har analysverktyget www.datscha.com använts.

Värderingen baseras på hyresnivån januari 2011.

Samtliga fastigheter har kategoriserats utifrån läge, skick och ålder. Drift- och underhållskostnaderna har därefter bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation om avkastningskrav och drift- och underhålls-

kostnader. 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 300-613 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 397 kronor per kvadratmeter.

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

INDATA KASSAFLÖDESKALKYL

Värdetidpunkt	januari 2011
Kalkylperiod	10 år
Inflation	2 %
Hyresutveckling per år	2 %
Drift- och underhållskostnad, medel	397 kr/kvm
Driftskostnadsutveckling	2 %
Underhållskostnadsutveckling	3 %
Vakansgrad Bostäder	0,1 - 0,6 %
Vakansgrad Lokaler	0 - 10 %
Kalkylränta	5,5 - 10,0 %
Direktavkastningskrav (bostäder)	3,5 - 6,6 % (medel 5,5 %)

Med utgångspunkt i ovanstående har marknadsvärdet på MKB:s fastighetsbestånd vid värderingstidpunkten januari 2011 bedömts till 17 346 miljoner kronor. Det bedömda marknadsvärdet i januari 2010 var 16 926 miljoner kronor. Efter justering för nytilkomna och sålda fastigheter, vars värden uppgick till 265 miljoner kronor, har värdeförändringen ökat med 0,9 procent.

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, så kallat CAP och Swap, som inte är direkt matchande mot underliggande krediter, har marknadsvärderats per bokslutsdagen.

NOTER

RESULTATRÄKNINGAR

NOT 1 HYRESINTÄKTER

Specificering av hyresintäkter

	TOTALHYRA		HYRESBORTFALL ¹⁾		NETTO	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Bostäder	1 416,7	1 362,6	-4,7	-4,2	1 412,0	1 358,4
Lokaler	142,1	144,4	-15,8	-18,1	126,3	126,3
Garage och p-platser	32,2	31,7	-4,1	-4,3	28,1	27,4
Summa	1 591,0	1 538,7	-24,6	-26,6	1 566,4	1 512,1
Därutöver avseende bostäder:						
Självförvaltning					-2,6	-2,4
Övriga hyresreduceringar					-5,3	-4,6
Summa					-7,9	-7,0
Summa nettohyror för bostäder					1 404,1	1 351,4

Därutöver avseende lokaler:

Hyresreduceringar					-2,3	-2,9
Summa nettohyror för lokaler					124,0	123,4
Summa nettohyror totalt					1 556,2	1 502,2

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

NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER

	2010	2009
Bredband	18,7	18,3
Kabel-TV	5,3	8,6
Övriga förvaltningsintäkter ¹⁾	10,7	49,5
Summa	34,7	76,4

1) Ersättningar för lokalombyggnader, tillval, städning, målning, vidarefakturering i gemensamma projekt m.m.

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2010	2009
Reparationer/löpande underhåll ¹⁾	-82,2	-78,0
Skötsel	-153,6	-128,3
Renhållning	-34,3	-32,5
Vatten	-52,1	-51,8
El	-56,1	-47,1
Bränsle	-178,2	-159,5
Administration ²⁾	-114,4	-100,1
Ersättning till Hyresgästföreningen	-7,1	-7,1
Bredband	-8,1	-5,7
Kabel-TV	-6,1	-6,7
Övriga driftkostnader	-31,9	-60,5
Summa driftkostnader	-724,1	-677,3

1) Till reparationer/löpande underhåll räknas 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 250 (244) varav 84 (81) kvinnor.

ANSTÄLLDAS FRÅNVARO PÅ GRUND AV SJUKDOM	2010	2009
Total sjukfrånvaro	2,4%	3,2%
- sjukfrånvaro för män	2,1%	3,4%
- sjukfrånvaro för kvinnor	3,0%	3,0%
- långtidssjukfrånvaro	1,0%	1,3%
- anställda - 29 år	1,8%	3,2%
- anställda 30 - 49 år	1,9%	2,5%
- anställda 50 år -	3,4%	4,4%

Fördelningen mellan kvinnor och män i styrelsen är en kvinna och åtta män. Fördelningen mellan kvinnor och män bland verkställande ledning är en kvinna och två män.

NOT 5 LÖNER MED MERA FÖRDELAT MELLAN LEDNINGSPERSONAL OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

	2010		2009	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Styrelsen och VD ¹⁾	-1,5	-1,0	-1,4	-0,9
		(-0,5)		(-0,5)
Övriga anställda ²⁾	-93,5	-48,7	-89,6	-37,1
		(-7,3)		(-7,9)
Summa	-95,0	-49,7	-91,0	-38,0
		(-7,8)		(-8,4)

1) Lön och förmåner till VD specificeras i not 23.

2) I beloppet för löner och sociala kostnader ingår avsättning till MKB Premiepensionsstiftelse med 2,0 (2,4).

Inga löner eller arvoden har utgått i MKB Net AB.

NOT 6 UNDERHÅLL

Underhållskostnaderna upptar ej aktiverbara åtgärder av återinvesteringskaraktär som huvudsakligen är planerade, som uppgår till betydande belopp och som har en livslängd som i allmänhet överstiger tio år.

Under rubriken driftkostnader (not 3) redovisas övriga funktionsåterställande åtgärder under delrubriken reparationer/löpande underhåll.

NOT 7 AVSKRIVNINGAR

	2010	2009
Fastigheter	-185,1	-178,6
Maskiner och inventarier	-7,8	-6,8
Bredbandsinventarier	-3,0	-3,8
Summa	-195,9	-189,2

Samtliga tillgångar har avskrivits enligt linjär metod.

Fastigheterna har avskrivits med 2 procent på byggnadsvärdet, markanläggningar med 5 procent, datorer med 33 procent och övriga tillgångar med 20 procent.

NOT 8 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH MARKNADSFÖRINGSKOSTNADER

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

NOT 9 UPPLYSNING OM REVISORERNAS ARVODE

Ersättningen till Grant Thornton Sweden AB har under året uppgått till 227 tkr (213) avseende revisionsarvode exklusive moms. Lekmannarevisorernas arvode inklusive biträde av Malmö Stadsrevision uppgår till 60 tkr (36) exklusive moms.

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2010	2009
Räntekostnader ¹⁾	-108,8	-71,8
Övriga finansiella kostnader	-4,0	-2,0
Summa	-112,8	-73,8

1) Av räntekostnaderna utgjorde 19,9 en kostnad (11,6) för så kallat derivatinstrument som begränsar risken vid höjningar av marknadsräntan. Premiekostnaden har, i enlighet med ÅRL 4:14a, beräknats med utgångspunkt från räntetakens marknadsvärde på bokslutsdagen. Det sammanlagda marknadsvärdet på derivatinstrument uppgick vid utgången av året till 0,4 (-2,7).

NOT 11 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

KONCERNEN	2010	2009
Aktuell skattekostnad	-14,6	-59,1
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	6,3	21,8
Redovisad skatt	-8,3	-37,3

Resultat före skatt	41,8	195,1
Skatt enligt gällande skattesats 26,3%	-11,0	-51,3
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	-0,3	-
Skatteeffekt av skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga av- och nedskrivningar	-3,3	-7,8
Total skatt	-14,6	-59,1

MODERBOLAGET	2010	2009
Aktuell skattekostnad	-12,7	-55,9
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3,2	21,8
Redovisad skatt	-9,5	-34,1

Resultat före skatt	45,2	182,9
Skatt enligt gällande skattesats 26,3%	-11,9	-48,1
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	-0,3	-
Skatteeffekt av skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga av- och nedskrivningar	-0,5	-7,8
Total aktuell skatt	-12,7	-55,9

BALANSRÄKNINGAR

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

BYGGNADER OCH MARKANLÄGGNINGAR	KONCERNEN	MODERBOLAG
Ingående anskaffningsvärde	7 808,4	7 804,7
Omfört från pågående ny-, till- och ombyggnader	94,6	94,6
Fusion Fältmarskalkens Ladugård 49 AB	-	3,7
Nyanskaffning under året	79,7	-
Avgår: Försäljningar	-0,2	-0,2
Utgående anskaffningsvärden	7 982,5	7 902,8

Ingående avskrivningar	-2 146,4	-2 146,2
Fusion Fältmarskalkens Ladugård 49 AB	-	-0,2
Återförs: Försäljningar	0,1	0,1
Årets avskrivningar	-147,6	-146,8
Utgående avskrivningar	-2 293,9	-2 293,1

Ingående uppskrivningar	1 875,8	1 868,8
Fusion Fältmarskalkens Ladugård 49 AB	-	7,0
Årets uppskrivningar	-	-
Ingående ackumulerade avskrivningar av uppskrivna belopp	-422,2	-422,2
Årets avskrivningar av uppskrivet belopp	-37,5	-37,5
Utgående uppskrivningar netto	1 416,1	1 416,1

Ingående nedskrivningar	-614,3	-614,3
Årets återförda nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-12,0	-
Utgående nedskrivningar	-626,3	-614,3

Utgående planenligt restvärde på byggnader	6 478,4	6 411,5
---	----------------	----------------

MARK	KONCERNEN	MODERBOLAG
Ingående anskaffningsvärde	566,0	559,9
Fusion Fältmarskalkens Ladugård 49 AB	-	6,2
Nyanskaffning under året	-	-
Avgår: Försäljningar	-0,2	-0,2
Utgående anskaffningsvärden	565,8	565,9

Utgående bokfört värde på byggnader och mark	7 044,2	6 977,4
---	----------------	----------------

Taxeringsvärden uppgår till:	12 899,0	12 871,0
varav byggnader:	9 566,0	9 544,0
Skillnaden mellan bokfört och skattemässigt värde uppgår till:	941,3	953,4

NOT 13 PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNADER

	2010	2009
Ingående värde	74,1	370,1
Årets nybyggnader	160,0	201,5
Årets ombyggnader	129,5	115,8
Omföring till färdigställda byggnader	-94,6	-596,7
Omföring till underhåll	-5,3	-16,6
Summa	263,7	74,1

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER

KONCERNEN	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	373,5	368,1
Nyanskaffning under året	12,3	8,5
Avgår: Försäljningar	-1,0	-3,1
Utgående anskaffningsvärden	384,8	373,5
Ingående avskrivningar	-349,4	-341,9
Återförs: Försäljningar	1,0	3,1
Årets avskrivningar	-10,8	-10,6
Utgående avskrivningar	-359,2	-349,4

Utgående planenligt restvärde på maskiner och inventarier	25,6	24,1
---	------	------

MODERBOLAGET	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	108,8	104,9
Nyanskaffning under året	10,1	7,0
Avgår: Försäljningar	-1,0	-3,1
Utgående anskaffningsvärden	117,9	108,8

Ingående avskrivningar	-91,2	-87,5
Återförs: Försäljningar	1,0	3,1
Årets avskrivningar	-7,8	-6,8
Utgående avskrivningar	-98,0	-91,2

Utgående planenligt restvärde på maskiner och inventarier	19,9	17,6
---	------	------

NOT 15 AKTIER OCH ANDELAR

Redovisningen av aktier och andelar avser moderbolagets innehav.

AKTIER I DOTTERBOLAG

Aktier i helägt dotterbolag MKB Net AB, 556139-3629, Malmö. 100 000 kr i aktiekapital fördelat på 1 000 aktier.

Aktier i helägt dotterbolag Sundlien AB, 556764-9248, Malmö. 100 000 kr i aktiekapital fördelat på 1 000 aktier.

ÖVRIGA AKTIER OCH ANDELAR

Aktier i SABO Byggnadsförsäkring AB. 100 000 kr i aktiekapital fördelat på 100 aktier.

Andel i Husbyggnadsvaror HBV förening. 40 000 kr andelskapital fördelat på 4 andelar.

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

Andel i Andelsföreningen Skånehem, bokförd till 1 kr.

NOT 16 OBLIGATIONER

Bostadsobligationerna avser AAA-ratade säkerställda obligationer i svenska bostadsinstitut.

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2010	2009
Upplupna räntebidrag	0,3	0,4
Upplupna räntor	33,4	2,5
Övriga interimfordringar	16,4	74,6
Summa	50,1	77,5

NOT 18 AVSÄTTNINGAR FÖR SKATTER

KONCERNEN	2010	2009
Uppskjutna skattefordringar		
Fastigheter, skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	63,2	58,9
Jämkad investeringsmoms	-1,6	-2,6
Summa uppskjutna skattefordringar	61,6	56,3

Uppskjutna skatteskulder		
Fastigheter, uppskrivningar	307,5	307,5
Summa uppskjutna skatteskulder	307,5	307,5

Uppskjutna skatteskulder, netto	245,9	251,2
--	--------------	--------------

MODERBOLAGET	2010	2009
Uppskjutna skattefordringar		
Fastigheter, skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	60,0	58,9
Jämkad investeringsmoms	-1,6	-2,6
Summa uppskjutna skattefordringar	58,4	56,3

Fastigheter, uppskrivningar	307,5	307,5
Summa uppskjutna skatteskulder	307,5	307,5
Uppskjutna skatteskulder, netto	249,1	251,2

NOT 19 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2010	2009
Kreditinstitut	1 401,0	2 100,7
MKB Certifikat	2 483,4	2 041,1
Repo-lån	1 007,5	-
Obligationslån	999,9	-
Finansiella instrument	15,8	6,5
Summa	5 907,6	4 148,3

NOT 20 FÖRUTBETALDA INTÄKTER OCH UPPLUPNA KOSTNADER

	2010	2009
Upplupna löner	1,5	1,8
Upplupna semesterlöner	6,3	6,2
Upplupna arbetsgivaravgifter	5,4	5,4
Förskottsbetalda hyror	126,5	121,8
Upplupna räntor	16,4	10,4
Övriga upplupna kostnader	100,9	85,1
Summa	257,0	230,7

NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER

	2010	2009
Avseende långfristiga skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	40,0	303,8
Ställda säkerheter för belånade värdepapper	990,0	-
Summa	1 030,0	303,8

NOT 22 ANSVARSFÖRBINDELSER

	2010	2009
Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	1,8	1,8

ÖVRIGA NOTER

NOT 23 INFORMATION OM LEDANDE

BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

	TKR
Totalt ersättningar till styrelsen (arvode utgår enligt bolagsstämans beslut inte till de styrelseledamöter som är fast anställda i företaget)	294
Verkställande direktören	
Lön och annan ersättning inklusive värdet av bilförmån	1 182
Under året har 533 tkr betalats i ITP och ITPK-avgifter. Verkställande direktören erhåller vid uppsägning ett avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner.	

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Det till årsstämmans förfogande stående beloppet utgör:

Balanserad vinst	818 881 790,46 kronor
Årets resultat	35 677 853,83 kronor
Summa	854 559 644,29 kronor

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas till aktieägaren motsvarande kronor 0,43 per aktie.

Utdelning	6 450 000,00 kronor
Till ny räkning balanseras	848 109 644,29 kronor
Summa	854 559 644,29 kronor

Malmö den 14 februari 2011

Lars Svensson
Ordförande

Lars Birve
Vice ordförande

Håkan Fäldt
Ledamot

Inger Lindbom Leite
Ledamot

Morgan Svensson
Ledamot

Lennart Hallengren
Ledamot

Tore Robertsson
Ledamot

Sigge Lundberg
Arbetsagarrepresentant

Jan Jörlund
Arbetsagarrepresentant

Sonny Modig
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 15 februari 2011

Mats Pålsson
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har avgivits den 15 februari 2011

Sten Dahlvid
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL ÅRSSTÄMMAN I MKB FASTIGHETS AB (publ) ORGANISATIONSNUMMER 556049-1432

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i MKB Fastighets AB för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31. 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 revisions sed 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 och koncernredovisningen 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 ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt 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 redovisnings sed 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 2011

Mats Pålsson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

TILL ÅRSSTÄMMAN I MKB FASTIGHETS AB (publ) ORGANISATIONSNUMMER 556049-1432 TILL KOMMUNFULLMÄKTIGE I MALMÖ FÖR KÄNNEDOM

Jag har granskat bolagets verksamhet under verksamhetsåret 2010. Granskningen har avsett verksamhetens innehållsmässiga inriktning, omfattning samt den interna kontrollens kvalitet. Bolagets systematiska brandskyddsarbete har granskats. Därutöver har tre tidigare års granskningar följts upp. Jag har 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 har granskat bolagsstyrningsrapporten. Denna anger inga avvikelser från bestämmelserna i ägardirektiven. Jag har uppmärksammat att bolaget inte uppfyllt kommunens

direktiv om antalet färdigställda lägenheter 2010. Jag har också noterat att bolaget för närvarande har en negativ ekonomisk utveckling.

Jag bedömer att verksamheten i huvudsak utförts i enlighet med Malmö kommunfullmäktiges ägardirektiv och skötts på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig.

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

Malmö den 15 februari 2011

Sten Dahlvid
Lekmannarevisor

ÖVERSIKTLIG REDOVISNING ENLIGT IFRS / IAS

Från och med 2005 ska företag, vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad inom EU, upprätta koncernredovisning i enlighet med av EU-kommissionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards)/IAS. Juridiska personer i Sverige ska dock upprätta sina årsredovisningar enligt årsredovisningslagen och får ännu inte tillämpa IFRS i sin ekonomiska koncernrapportering 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 verkligt värde till tidigast 2011.

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. Årets värdeförändring på förvaltningsfastigheter har i år påverkat resultatet med -95 miljoner kronor (220).

IAS 40 föreskriver att utgifter som ökar fastighetens ekonomiska nytta ska aktiveras. MKB kostnadsför reparationer och underhåll utifrån skattemässiga regler. En analys har visat att MKB haft underhållskostnader till ett beräknat värde av 128 miljoner kronor (88) som direkt lett till ökade hyresintäkter och därmed påverkat de använda marknadsvärderingarna för respektive fastighet. Dessa åtgärder har här aktiverats, exempelvis härpå 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.

Metoderna för marknadsvärderingen anges på annan plats i årsredovisningen. Värdering sker för kassagenererande enheter utifrån verkliga hyresintäkter. Nyproduktion av fastigheter som inte är färdigställda på bokslutsdagen värderas till 95 procent av nedlagd kostnad. Inköpt mark för senare byggnation har värderats till anskaffningsvärdet. MKB har inga fastigheter avsedda för försäljning.

IAS 16 Materiella anläggningstillgångar reglerar rörelsefastigheter som innehas i den egna produktionen 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.

IAS 12 Inkomstskatter anger att uppskjutna skatter ska redovisas till nominellt belopp. 26,3 procent av mellanskillnaden mellan redovisat marknadsvärde och skattemässigt restvärde redovisas således som avsättning för uppskjutna skatter.

IAS 39 Finansiella instrument anger principer för redovisning och värdering av finansiella tillgångar och skulder. MKB har marknadsvärderat ett finansiellt paket bestående av obligationer, obligationslån och swapar. Resultatet på -6,3 miljoner kronor har redovisats mot eget kapital, så kallad säkringsredovisning.

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

IAS 19 Ersättning till anställda

IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statligt stöd

IAS 23 Lånekostnader

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:s uppställningsform.

REDOVISNING ENLIGT IFRS

KONCERNEN (Mkr)	AKTUELL REDOVISNING 2010	JUSTERING IFRS	IFRS * 2010	AKTUELL REDOVISNING 2009	JUSTERING IFRS	IFRS * 2009
RESULTATRÄKNINGAR						
NETTOOMSÄTTNING						
Hysesintäkter	1 556	-	1 556	1 502	-	1 502
Övriga intäkter	35	-1	34	76	-	76
Summa	1 591	-1	1 590	1 578	-	1 578
FASTIGHETSKOSTNADER						
Driftkostnader	-724	-	-724	-677	-	-677
Underhåll	-500	128	-372	-391	88	-303
Fastighetsskatt	-37	-	-37	-37	-	-37
Avskrivningar	-196	185	-11	-189	179	-10
Bruttoresultat	134	312	446	284	267	551
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	-21	-	-21	-24	-	-24
Nedskrivning av fastigheter	-12	12	-	-	-	-
Återföring av nedskrivning av fastigheter	-	-	-	-	-	-
Värdeförändring fastigheter	-	-95	-95	-	220	220
Rörelseresultat	101	229	330	260	487	747
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR						
Ränteintäkter och liknande resultatposter	52	-	52	5	-	5
Räntebidrag	2	-	2	4	-	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-113	-	-113	-74	-	-74
Resultat efter finansiella poster	42	229	271	195	487	682
Skatt	-8	-61	-69	-37	-128	-165
Årets resultat	34	168	202	158	359	517
BALANSRÄKNINGAR						
TILLGÅNGAR						
Förvaltningsfastigheter	7 044	10 099	17 143	7 067	9 859	16 926
Pågående ny-, till- och ombyggnader	264	-11	253	74	-	74
Maskiner och inventarier	26	-	26	24	-	24
Finansiella anläggningstillgångar	1 524	-6	1 518	8	-	8
Omsättningstillgångar	295	-	295	166	-	166
Summa tillgångar	9 153	10 082	19 235	7 339	9 859	17 198
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Aktiekapital	1 500	-	1 500	1 500	-	1 500
Reserver	205	-	205	205	-	205
Balanserat resultat	832	7 260	8 092	681	6 907	7 588
Årets resultat	34	168	202	158	359	517
Summa eget kapital	2 571	7 428	9 999	2 544	7 266	9 810
Avsättningar/uppskjuten skatteskuld	245	2 654	2 899	251	2 593	2 844
Räntebärande skulder	5 908	-	5 908	4 148	-	4 148
Ej räntebärande skulder	429	-	429	396	-	396
Summa avsättningar och skulder	6 582	2 654	9 236	4 795	2 593	7 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 153	10 082	19 235	7 339	9 859	17 198

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

VERKSTÄLLANDE LEDNING



SONNY MODIG
Verkställande direktör
(född 1948, anställd 2007)



SUSANNE RIKARDSSON
Affärsutvecklingschef
(född 1963, anställd 1998)



HAQVIN SVENSSON
Vice verkställande direktör
(född 1950, anställd 1984)



Kajplats, Västra hamnen

LEDNINGSRÅD



BENNY ASPEGREN
Ekonomichef
(född 1949, anställd 1984)



HANS PERSSON
Byggchef
(född 1954, anställd 2008)



KARIN SVENSSON
Personalchef
(född 1965, anställd 1991)



MARGARETHA SÖDERSTRÖM
Kommunikationschef
(född 1962, anställd 2008)



HANS NORGRÉN
Förvärvsstrateg
(född 1949, anställd 1981)



MAGNUS JÖNSSON
Teknisk chef
(född 1972, anställd 2002)



OLLE INGMAN
Fastighetschef
(född 1969, anställd 2007)



ANNA HEIDE
Fastighetschef
(född 1970, anställd 2000)



PÅL SVENSSON
Fastighetschef
(född 1963, anställd 2005)



MATS O NILSSON
Fastighetschef
(född 1967, anställd 2006)



HAMPUS TRELLID
Affärsområdeschef Student
(född 1968, anställd 2006)



RITA THOMÉE
VD-assistent
Ledningsrådets assistent
(född 1962, anställd 1981)

STYRELSE



LARS SVENSSON (S)
Ordförande, född 1944
F d ombudsman
Suppleant 2003-2006
Ledamot sedan 2007



LARS BIRVE (M)
Vice ordförande, född 1942
F d direktör
Ledamot sedan 2007
Vice ordförande i SABO



INGER LINDBOM LEITE (S)
Ledamot, född 1947
Chef för individ- och familjeomsorg i
Stadsdelsfullmäktige Rosengård i Malmö
Ledamot sedan 1999



LENNART HALLENGREN (S)
Ledamot, född 1954
Postsorterare
Ledamot sedan 2007



MORGAN SVENSSON (V)
Ledamot, född 1969
Politisk sekreterare
Ledamot sedan 2003
Vice ordförande i Stadsdelsfullmäktige
Rosengård i Malmö



HÅKAN FÄLDT (M)
Ledamot, född 1951
Direktör
Suppleant 1999-2006
Ledamot sedan 2007
Ledamot i Kommunfullmäktige samt vice
ordförande i Tekniska nämnden i Malmö
Ledamot i ViSAB samt i Sydsvatten AB



TORE ROBERTSSON (FP)
Ledamot, född 1945
Direktör
Suppleant 1991-1998
Ledamot sedan 2007



SIGGE LUNDBERG
Ledamot, född 1945
Arbetstagarrepresentant SKTF
Besiktningsman
Anställd 1979
Ledamot sedan 1996



JAN JÖRLUND
Ledamot, född 1960
Arbetstagarrepresentant
Fastighetsanställdas Förbund
Husvärd
Anställd 1984
Suppleant 2004-2008
Ledamot sedan 2008



LARS HEDÅKER (M)
 Suppleant, född 1943
 Byggnadsingenjör
 Suppleant sedan 2007
 Ledamot i Kommunfullmäktige samt vice ordförande i Stadsbyggnadsnämnden i Malmö



MARIE LJUNGKVIST (S)
 Suppleant, född 1960
 Fordonsvårdare
 Suppleant sedan 2007



LEIF JAKOBSSON (S)
 Suppleant, född 1955
 Riksdagsman
 Suppleant sedan 2008
 Ordförande i SABO



MARGARETA RAGNARSSON
 Suppleant, född 1949
 Arbetstagarrepresentant SKTF
 Bosocial handläggare
 Anställd 1999
 Suppleant sedan 2005



INGVAR TYNELL
 Suppleant, född 1957
 Arbetstagarrepresentant
 Fastighetsanställdas Förbund
 Fastighetsskötare
 Anställd 1981
 Suppleant sedan 2008



STIG HÅKANSSON
 Sekreterare, född 1944
 Stadsjurist
 Sekreterare sedan 2002



SONNY MODIG
 Verkställande direktör, född 1948
 Anställd 2007



HAQVIN SVENSSON
 Vice verkställande direktör, född 1950
 Anställd 1984

MATS PÅLSSON
 Revisor sedan 2003
 Auktoriserad revisor, född 1960

ANN THEANDER
 Revisorsuppleant sedan 2003
 Auktoriserad revisor, född 1959

STEN DAHLVID
 Lekmannarevisor sedan 1999
 F d byrådirektör, född 1938

PER LILJA
 Lekmannarevisorsuppleant sedan 2003
 Civilekonom, född 1950

SÄRSKILDA ÄGARDIREKTIV FÖR MKB FASTIGHETS AB

Gällande ägardirektiv fram till årsstämman den 21 mars 2011.

PRINCIPIELL UTGÅNGSPUNKT

Ägardirektivens syfte är att skapa goda förutsättningar för utövandet av en aktiv och ansvarstagande ägarroll, med en väl avvägd maktbalans mellan ägare, styrelse och verkställande ledning, som bl.a. säkerställer ägarnas möjlighet att hävda sina intressen gentemot bolagets ledningsorgan.

Föreliggande ägardirektiv tydliggör vissa utgångspunkter för MKB:s verksamhet. Ägardirektivet ska antas på bolagsstämma varje år. Ägardirektivet blir därmed enligt aktiebolagsrätten bindande för bolagets styrelse och verkställande ledning, som har att följa direktivet, såvida det i visst fall inte strider mot aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

Ägardirektiven ska tolkas enligt EG-rätten och om direktiven i något avseende strider mot EG-rätten ska direktiven i berörd del inte tillämpas.

ÖVERGRIPANDE MÅLSÄTTNINGAR

MKB är ett av Malmö Kommuns redskap för att tillgodose allmänna samhällseliga intressen inom bostadsförsörjningen i Malmö. MKB ska på samma sätt som andra förvaltningar och bolag samverka och stödja det strategiska utvecklingsarbete kommunen bedriver. Planer, policys och program som Malmö Kommunfullmäktige fastställer ska tillämpas av MKB.

MKB ska vara en ledande aktör på Malmös bostadsmarknad och ett föredöme för andra fastighetsägare. MKB ska i alla delar av staden erbjuda ett brett utbud av prisvärda hyreslägenheter och kooperativa hyresrätter som ska ge de boende valmöjlighet i form av varierade lägen, standard, pris och flexibel servicegrad. MKB ska genom effektiv förvaltning och inom ramen för en långsiktig självkostnadsprincip medverka till att hyresnivåerna i Malmö hålls nere.

MKB ska ha en långsiktigt stabil ekonomi. Kommunens risk ska ligga på en låg och kontrollerad nivå. Syftet med verksamheten är att MKB ska vara kommunens instrument inom bostadsförsörjningens område. Syftet med bolagets verksamhet är inte att genom avkastning på viss nivå möjliggöra vinstutdelning av viss storlek till kommunen, utan syftet med bolagets verksamhet är primärt att uppfylla kommunens bostadspolitiska krav. Bolagets ekonomiska hushållning ska göra det möjligt för bolaget att förverkliga kommunens produktions- och marknadsmål, där nyproduktion är överordnat förvärv av befintliga fastigheter. Långsiktigt ska MKB säkra sina fastigheters värde och ge de boende en god service. Där MKB:s ekonomiska situation inte hindrar det ska en begränsad utdelning kunna ske till kommunen.

MKB ska eftersträva högt ställda miljöambitioner i nyproduktion, ombyggnad och förvaltning. Särskild uppmärksamhet ska riktas mot att bygga energisnåla hus och energieffektivisering i befintliga hus.

FÖRVALTNING OCH BOSTADSSOCIALT ANSVAR

- MKB:s bostäder och områden ska tillgodose de boendes behov av trygghet, trivsel och service. MKB:s områden ska vara rena och snygga med trevliga utemiljöer.

- MKB ska aktivt motverka boendesegregation, främja integration och jämställdhet och bekämpa diskriminering.
- MKB ska sträva efter en väl fungerande boendedemokrati, ökat medinflytande och självförvaltning för hyresgästerna. Kooperativ hyresrätt ska främjas inom MKB.
- MKB ska tillsammans med andra hyresvärdar, och inom ramen för dessa direktiv i övrigt, ta sitt bostadssociala ansvar.
- MKB ska förmedla sina bostäder på ett ordnat och rättvist sätt och med transparenta regler lika för alla. Införs en kommunal bostadsförmedling ska MKB medverka i denna.

BOSTADSPRODUKTION OCH MARKNAD

MKB ska genom nyproduktion av hyresrätter och kooperativa hyresrätter aktivt motverka bostadsbrist. Bostadsproduktionen tillsammans med förvärv av nyproducerade fastigheter och i andra hand förvärv av befintliga bostadsfastigheter ska leda till att hyresrätten blir ett attraktivt och tillgängligt alternativ på bostadsmarknaden i Malmö, där MKB finns väl företrädd i hela staden.

MKB ska sträva efter att förverkliga de mål i fråga om antal lägenheter i nyproduktion som kommunen ställer upp, såvida inte tilltänkt produktion av ekonomiska skäl eller av andra orsaker på ett uppenbart sätt avviker från vad som kan anses motiverat från bostadsförsörjningssynpunkt.

MKB ska verka för en långsiktigt tillräcklig tillgång på bostäder för särskilda grupper. MKB ska därför bygga och förvalta ett ökat antal studentboenden och seniorboenden och medverka i de boendelösningar som riktar sig mot hem- och bostadslösa och andra socialt utsatta grupper. Ungdomars unika problem att ta sig in på bostadsmarknaden, liksom stora barnfamiljers behov, ska bolaget ägna särskild uppmärksamhet.

Avyttring av fastigheter och enskilda bostäder kräver Kommunfullmäktiges ställningstagande. I samband med s.k. bolagsförvärv kan MKB utan Kommunfullmäktiges ställningstagande avyttra enstaka fastighet, när detta behövs för att uppnå rationell förvaltning. I produktionsverksamheten kan MKB, för att vinna kostnadsfördelar, ta på sig ett större produktionsansvar än de hus man själva har för avsikt att förvalta.

MKB ska årligen rapportera till kommunstyrelsen hur planerna kring nyproduktion, förvärv och utbyggnad av boenden för särskilda grupper fortskrider.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagets styrelse ska till bolagets årsredovisning varje år lämna en särskild bolagsstyrningsrapport. Rapporten ska granskas av revisorerna och lekmannarevisorerna i bolaget. I bolagsstyrningsrapporten ska bolaget beskriva hur bolaget tillämpat ägardirektiven, under det senaste räkenskapsåret. Bolaget ska ange vilka bestämmelser i ägardirektiven som bolaget avviker från. Skälen för avvikelserna ska tydligt redovisas.

SÄRSKILDA ÄGARDIREKTIV FÖR MKB FASTIGHETS AB

Nya ägardirektiv gällande från och med årsstämman den 21 mars 2011 (antagna av kommunfullmäktige i Malmö den 20 december 2010).

Föreliggande särskilda ägardirektiv kompletterar de generella ägardirektiv som beslutats av Malmö kommunfullmäktige för helägda kommunala verksamhetsdrivande företag.

ÄGARIDÉ

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

ALLMÄNT

- Inom ramen för MKB:s allmännyttiga syfte inom bostadsförsörjningens område ska MKB i alla delar av staden, på marknadsmässiga villkor, erbjuda ett brett utbud av hyresbostäder som ska ge boende valmöjlighet avseende läge, bostadsstorlek, standard, pris och flexibel servicegrad.
- MKB ska vara en ledande aktör på Malmös bostadsmarknad med stor tillit hos hyresgäster och andra som bolaget vänder sig till. MKB ska vara ett föredöme för andra fastighetsägare.
- MKB ska samverka i det strategiska utvecklingsarbetet i kommunen och ska i relevanta delar tillämpa planer, policys och program som Malmö kommunfullmäktige fastställer.
- MKB:s bostäder ska vara tillgängliga för alla - oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan bakgrund.
- MKB ska drivas efter affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav i ett långsiktigt perspektiv enligt de krav som lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ställer upp.
- MKB ska ha en långsiktigt stabil ekonomi och kommunens risk ska ligga på en låg och kontrollerad nivå.
- MKB:s ekonomiska ställning ska göra det möjligt för bolaget att finansiera de ny-, förbättrings- och återinvesteringar som krävs för att aktivt bidra till utvecklandet av en balanserad bostadsmarknad. Nyproduktion av hyreslägenheter ska, med hänsyn till det aktuella bostadsmarknadsläget i Malmöregionen, vara ett prioriterat område.
- MKB ska långsiktigt säkra fastigheternas värde.
- MKB ska, med de begränsningar som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag uppställer, kunna upplåta bostäder med kooperativ hyresrätt.
- MKB får även förvalta lokaler enligt lagstiftningens förutsättningar.

FÖRVALTNING OCH BOSTADSSOCIALT ANSVAR

- MKB ska genom effektiv förvaltning medverka till att hyresrätten blir en attraktiv och prisvärd upplåtelseform.
- MKB:s bostäder och områden ska tillgodose de boendes behov av trygghet, trivsel, valmöjlighet och service. MKB ska bibehålla ett högt förtroende hos hyresgästerna.
- MKB ska på lämpligt sätt utveckla sociala innovationer och aktivt motverka boendesegregation, främja integration och jämställdhet och bekämpa diskriminering.
- MKB ska, tillsammans med andra hyresvärdar, och inom ramen för vad som är affärsmässigt motiverat på företagsnivå, ta sitt bostadssociala ansvar.
- MKB ska ha en väl fungerande dialog med hyresgästerna, t.ex. genom boendedemokrati, medinflytande och självförvaltning.
- MKB ska förmedla sina bostäder på ett ordnat och rättvist sätt och med transparenta regler lika för alla. MKB ska medverka i kommunens bostadsförmedling.

BOSTADSPRODUKTION OCH MARKNAD

- MKB ska genom nyproduktion av hyresrätter aktivt stödja en långsiktigt balanserad bostadsmarknad.
- Nyproduktion och förvärv av befintliga bostadsfastigheter ska leda till att tillgången och efterfrågan på bostäder balanseras, att områden kan erbjudas ett varierat utbud av upplåtelseformer och bostadsstorlekar så att hyresrätten blir ett attraktivt och tillgängligt alternativ på bostadsmarknaden i Malmö och stödjer social hållbarhet inom skilda områden i staden.
- MKB ska förverkliga de mål i fråga om antal lägenheter och lägenhetstyper i nyproduktion som kommunen ställer upp, såvida inte allvarliga svårigheter föreligger.
- MKB ska ha en sammanhållen syn på bostadsmarknaden i Malmö, som inkluderar bostäder för särskilda grupper: ungdomar, studenter, seniorer, stora barnfamiljer, hem- och bostadslösa och andra grupper med särskilda svårigheter inom ramen för de principer som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag anger.
- MKB ska utveckla innovativa och högt ställda miljöambitioner i nyproduktion och förvaltning. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att skapa energieffektiva lösningar.
- Avyttring av fastigheter och enskilda bostäder kräver kommunfullmäktiges ställningstagande.
- I samband med s.k. bolagsförvärv kan MKB, utan kommunfullmäktiges ställningstagande, avyttra enstaka fastighet när detta behövs för att uppnå en rationell förvaltning.
- I nyproduktionen kan MKB, för att vinna kostnadsfördelar, ta på sig ett större produktionsansvar än de hus bolaget självt har för avsikt att förvalta.

FINANSIERING

- I den mån kommunen lämnar lån till eller tecknar borgen för MKB, ska bolaget betala marknadsmässig avgift för att kompensera för de bättre villkor som åtagandena kan innebära. Sådan avgift är inte att anse som värdeöverföring.

VÄRDEÖVERFÖRING TILL KOMMUNEN

- Inom ramen för vad aktiebolagslagen och värdeöverföringsreglerna i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag stadgar, ska värdeöverföringar från MKB utgå enligt kommunstyrelsens beslut.

HYRESFÖRHANDLINGSSYSTEMET

- MKB ska verka för att systemet med normerande roll för förhandlade hyror stödjer en väl fungerande bostadsmarknad.

SAMRÅD OCH RAPPORTERING

- MKB ska i den omfattning kommunstyrelsen eller behörig företrädare för kommunen bestämmer, delta i samråd och aktiv dialog med kommunen som gör det möjligt att följa verksamhetens utveckling.
- MKB:s styrelse ska till årsredovisningen varje år lämna en särskild bolagsstyrningsrapport. Rapporten ska granskas av både den auktoriserade revisorn och lekmannarevisorn. I rapporten ska bolaget beskriva hur ägardirektiven tillämpats under året med särskild tyngdpunkt avseende nyproduktion, förvärv och boenden för särskilda grupper. Bolaget ska ange om avvikelser från ägardirektiven skett.
- MKB ska också i samband med delårsrapporter, till kommunstyrelsen eller kommunstyrelsens förvaltningsorganisation lämna en förenklad rapport som översiktligt redovisar hur planerna kring nyproduktion, förvärv och utbyggnad för särskilda grupper fortskrider.

BOLAGSSTYRNING INOM MKB FASTIGHETS AB

MKB Fastighets AB ägs till 100 procent av Malmö stad. Verksamheten styrs av regler i såväl kommunallagen, aktiebolagslagen som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Den sistnämnda lagen föreskriver att verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. För bolaget gäller generella och särskilda ägardirektiv (se sidan 70-71), som antagits av kommunfullmäktige och fastställts av årsstämman. Såväl ägaren, styrelsen som VD utövar sin styrande och kontrollerande roll genom ett flertal policyer och instruktioner. Enligt ägardirektiven ska MKB följa policyer som kommunfullmäktige beslutar, exempelvis frågor rörande bostadsförsörjning, miljö, upphandling och säkerhet. Kommunfullmäktige antog den 20 december 2010 nya ägardirektiv som kommer att fastställas på den ordinarie årsstämman den 21 mars 2011.

ÅRSSTÄMMAN

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Stämman fastställer kommunfullmäktiges beslut rörande val av styrelse, ändringar av bolagsordning samt arvoden för styrelsen. Vidare beslutar stämman om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör samt vinstdisposition. I enlighet med kommunfullmäktiges beslut ska stämman vara öppen. Kommunfullmäktiges ledamöter äger rätt att ställa frågor vid stämman. Frågorna ska lämnas in skriftligt i förväg. Vid stämman 2010, som hölls den 22 mars, beslutades om ändring av bolagsordningen och nya ägardirektiv i enlighet med beslut i kommunfullmäktige den 26 november 2009.

STYRELSEN

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Malmö och speglar dess politiska sammansättning. Styrelsen väljs för hela mandatperioden, det vill säga från första ordinarie bolagsstämma efter valet till kommunfullmäktige till första ordinarie bolagsstämma efter nästa val till kommunfullmäktige. Vid bolagsstämman den 26 mars 2007 valdes således en ny styrelse för fyra år framåt.

Styrelsen utser och entledigar verkställande direktör och vice verkställande direktör.

Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter som väljs av kommunfullmäktige och två ledamöter utsedda av arbetstagarorganisationerna. Därutöver finns tre suppleanter valda av kommunfullmäktige och två utsedda av arbetstagarorganisationerna. Suppleanterna deltar regelmässigt i sammanträdena på samma sätt som de ordinarie ledamöterna. VD och vice VD deltar vid alla styrelsesammanträden utom i ärenden där hinder på grund av jäv föreligger, såsom utvärdering av VD:s arbete. Andra ledande befattningshavare deltar när så krävs för att tillhandahålla styrelsen information.

Styrelsen hade under året sex protokollförda sammanträden plus en besiktningresa. Följande huvudärenden, i enlighet med arbetsordningen, avhandlades: årsbokslut, tertiärrapport 1, tertiärrapport 2, strategi och budget. I övrigt har styrelsen under året avhandlat bland annat följande väsentliga frågor:

- Strategisk inriktning av verksamheten: analys av stadens och regionens utveckling (februari), behov av dialog med ägaren (februari, mars, november), uppföljning av ägardirektiv (november) och yttrande över förslag till nya ägardirektiv (november).
- Mål och strategier för olika delar av verksamheten, exempelvis nyproduktion (maj, juni, november), underhåll och renoveringar (maj), studentbostäder (november), kundnöjdhet (november), ägarlägenheter (november), hyressättning (februari, mars, september, november, december), upphandling (november) och marknadsföring (september).
- Större investeringar (Törnrosen Tower, Greenhouse Augustenborg, Fäladsmarken, Draken med flera).
- Kapital- och finansieringsfrågor: finansrapporter (maj, september), upptagande av obligationslån (februari, maj), finanspolicy (december).
- Tertiärrapporter, budget och årsredovisning (februari, maj, september, december). Vid sammanträdet i februari deltog revisorerna vid behandlingen av årsredovisningen.
- Utvärdering av styrelsens och verkställande direktörens arbete (november).
- System för intern kontroll (december).

Vid utvärderingen av styrelsens och VD:s arbete användes en enkät utarbetad av SABO i samarbete med Styrelseakademien. Utvärderingen berörde bland annat effektivitet i styrelsearbetet, ansvarsfördelning, dokumentation och information, dialog med ägaren, huruvida atmosfären underlättar öppna diskussioner samt ordförandens och vice ordförandens roll.

De ordinarie ledamöternas närvarofrekvens uppgick till 76 procent (89) och suppleanternas till 91 procent (83).

Styrelsens ledamöter:	oberoende av företaget	oberoende av ägaren	närvaro
Lars Svensson, ordförande	Ja	Ja	7 av 7
Lars Birve, vice ordförande	Ja	Ja	6 av 7
Inger Lindbom Leite, ledamot	Ja	Ja	5 av 7
Lennart Hallengren, ledamot	Ja	Ja	6 av 7
Morgan Svensson, ledamot	Ja	Ja	4 av 7
Håkan Fäldt, ledamot	Ja	Nej ¹	5 av 7
Tore Robertsson, ledamot	Ja	Ja	6 av 7
Sigge Lundberg*, ledamot	Nej	Ja	6 av 7
Jan Jörlund*, ledamot	Nej	Ja	3 av 7
Lars Hedåker, suppleant	Ja	Nej ²	7 av 7
Marie Ljungkvist, suppleant	Ja	Ja	6 av 7
Leif Jakobsson, suppleant	Ja	Ja	5 av 7
Margareta Ragnarsson*, suppleant	Nej	Ja	7 av 7
Ingvar Tynell*, suppleant	Nej	Ja	7 av 7

*) Utsedd av de anställda

1) Ledamot kommunfullmäktige och kommunstyrelsen

2) Ledamot kommunfullmäktige

Styrelsen har en arbetsordning som syftar till att effektivisera styrelsearbetet. Vidare finns instruktioner för arbetsfördelning mellan styrelsen och VD samt för ekonomisk rapportering. Arbetsordning och instruktioner har utarbetats med utgångspunkt från Sveriges kommuner och landstings skrift "Principer och styrning av kommun- och landstingsägda bolag, erfarenheter och idéer".

Styrelsen har beslutat om särskilda policyer för bland annat finans, uthyrning och upphandling.

Styrelsen har inga fasta kommittéer eller liknande, däremot kan ordföranden och vice ordföranden, enligt arbetsordningen, i specifika brådskande fall, fatta beslut i styrelsens ställe.

Ordföranden leder styrelsens arbete så att detta utövas enligt aktiebolagslagen och övriga regler. Ordföranden följer verksamheten i dialog med VD och ansvarar för att övriga styrelseledamöter får den information och dokumentation som är nödvändig för hög kvalitet i diskussion och beslut. Ordförande ansvarar för utvärdering av styrelsens arbete.

Styrelsens sekreterare är stadsjurist vid Malmö Stadskontor.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN

Verkställande direktören rapporterar till styrelsen och lämnar vid varje sammanträde en särskild VD-rapport som bland annat behandlar utvecklingen av verksamheten och uppföljning av tidigare beslut i styrelsen.

Chefspersoner närmast underställd VD anställs av VD och anmäls till styrelsen (förutom vice VD som utses av styrelsen).

LEDNING

För övergripande styrning av verksamheten finns en verkställande ledning bestående av VD, vice VD och affärsutvecklingschefen. För samordning och informationsutbyte finns två särskilda forum: ledningsrådet med företagets 14 ledande befattningshavare samt chefsgruppen som består av samtliga arbetsledare och nyckelpersoner. Ledningsrådet sammanträder var tredje vecka och chefsgruppen 4-6 gånger per år. Därutöver samlas hela personalen till sammankomster 4-6 gånger per år för orientering om företagets utveckling samt diskussion om viktiga hållningsfrågor.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDNING

Arvodering av styrelsen sker i enlighet med kommunfullmäktiges principer och fastställs av årsstämman.

Lön och ersättning till VD utgår med fasta belopp och beslutas av styrelsens ordförande och vice ordförande på uppdrag av styrelsen. Ersättning för chefspersoner närmast underställd VD beslutas av VD.

I bolaget finns sedan 2000 en premiepensionsstiftelse som omfattar samtliga anställda utom VD. Utdelning till stiftelsen beslutas av VD och sker utifrån sammanvägda kriterier för utfall av finansiellt resultat, underhållsskick, kundnöjdhet, innovationsförmåga, kompetens, varumärke med mera. Utdelningen är begränsad till maximalt cirka åtta procent av en årslön.

REVISORER

Revisorerna väljs av stämman för hela mandatperioden, det vill säga från första ordinarie bolagsstämma efter valet till kommunfullmäktige till första ordinarie bolagsstämma efter nästa val till kommunfullmäktige. Vid bolagsstämman 26 mars 2007 valdes således revisorer för fyra år framåt. Nuvarande revisorer, verksamma inom Grant Thornton Sweden AB, har varit revisorer sedan 2003.

Lekmannarevisorerna är liksom ledamöterna i styrelsen politiker som väljs av kommunfullmäktige för hela mandatperioden. Uppdraget, som är reglerat i både kommunallagen och aktiebolagslagen, är att granska om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt gentemot ägarens beslut och direktiv och om den interna kontrollen är tillräcklig. Lekmannarevisorerna biträds av Malmö stadsrevision.

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar enligt Aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Detta innebär att styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföring, medelsförvaltning och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Med intern kontroll menas den process genom vilken styrelse, ledning och anställda med rimlig grad av säkerhet kan säkerställa att en effektiv och ändamålsenlig verksamhet uppnås samt att en tillförlitlig finansiell rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och regler erhålls.

Målet med den interna kontrollen är att säkerställa att bolagets resurser används på det sätt som företagsledningen avsett samt att redovisningen blir korrekt. Genom detta säkras en effektiv förvaltning och dessutom undgår verksamheten allvarliga risker och fel som är lätta att förbise utan intern kontroll. För att intern kontroll ska genomföras krävs det att medarbetare tilldelas uppgifter som motsvarar deras kompetens och en tydlig fördelning av ansvar och befogenheter i organisationen.

Arbetsmomenten för den interna kontrollen bör vara utvecklade så att de är integrerade i den ordinarie verksamhetens aktiviteter i syfte att det blir naturligt för alla medarbetare att genomföra dem löpande.

Styrelsen har under året beslutat om att införa ett nytt system för intern kontroll och att framöver årligen besluta om en kontrollplan.

Kontrollmiljön är central för den interna kontrollen. Styrelsen har i sin arbetsordning klarlagt beslutsdelegering till VD och ledning. Styrelsen har beslutat om en finanspolicy som uppdateras årligen i december. Inom bolaget finns också dokumenterat hur beslutsmandat, attest, undertecknande av hyresavtal med mera är organiserat.

UPPFÖLJNING AV ÄGARDIREKTIV

Bolaget har sunda finanser och har finansiell kapacitet att förverkliga produktionsmål, renovering och förvärv på egna meriter. Styrelsen hyser dock stark oro för hyressättningen i staden och därmed bolagets möjligheter att på längre sikt till alla delar leva upp till ägarnas förväntningar. Under 2000-talet har bostadshyrornas värde successivt fallit i relation till köpkraft och inkomstutveckling. Situationen har efterhand lett till en allt sämre fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av generellt låg nyproduktion (särskilt hyresrätter), ombildning till bostadsrätt, förslumning i en del privata hyresbostäder och dåligt utnyttjande av befintligt bostadsbestånd³. Om denna utveckling tillåts fortsätta kommer den redan besvärliga bostadsmarknaden i Malmö att ytterligare försämrans. I övrigt vill styrelsen lyfta fram följande:

- Under 2010 påbörjades produktionen av 415 (103) nya hyresbostäder, vilket är något mindre än planerat. Antalet färdigställda lägenheter uppgick under året till 190 (235) och vid årsskiftet pågick produktion av 383 lägenheter. Det är styrelsens bedömning att produktionsvolymen är väl motiverad med beaktande av rimligt ekonomiskt risktagande och med hänsyn till hushållens betalningsförmåga. Målsättningen är att bolaget successivt ska bygga upp en projektportfölj som medger en årlig igångsättning på cirka 500 bostadslägenheter. Under året har en systematisk genomgång av förtätningmöjligheter för bostadsändamål påbörjats tillsammans med fastighets- och stadsbyggnadskontoren. Arbetet är lovande och styrelsen hyser förhoppning att antalet objekt i planeringsportföljen kan öka.

- MKB har etablerat ett väl fungerande samarbete med Boplats Syd (Malmö stads bostadsförmedling) som förmedlade 2 300 lägenheter åt bolaget under året.
- Samarbetet med LiMa (Lokal i Malmö) och andra organisationer när det gäller sociala boenden med mera fungerar mycket tillfredsställande. Totalt uppgår antalet lägenheter till cirka 340.
- Bolaget har under året tagit över förvaltningen av Stadsfastigheters studentbostäder och bolaget förvaltar nu 918 studentlägenheter, varav 62 lägenheter har tillförts under året. Vid årsskiftet pågick nyproduktion av ytterligare 56 lägenheter som beräknas bli färdigställda våren 2011. Samarbetet med Stadsfastigheter och Malmö högskola har utvecklats mycket positivt under året.
- MKB äger och förvaltar närmare 700 seniorbostäder och bolaget utökar successivt antalet lägenheter i beståndet. Under året blev 46 seniorlägenheter färdigställda i kvarteret Lien.
- När det gäller ungdomar, studenter och stora barnfamiljer är det bolagets erfarenhet att problemen för dessa grupper bäst löses genom att den allmänna bostadsmarknaden fungerar så väl som möjligt och att fler lägenheter med låg hyra därmed frigörs i beståndet. Bolaget har dock gjort vissa riktade insatser i områdena Herrgården och Törnrosen i Rosengård.
- Kundnöjdheten har ökat under året enligt den enkätundersökning som genomfördes under våren.

3) Se vidare MKB:s rapport "Dags för systemsyn och akupunktur för bostadsmarknaden?" från september 2010. Kan laddas ner från MKB:s hemsida www.mkbfastighet.se.



Bellevuegården

MKB:S FASTIGHETSBESTÅND 2011-01-01



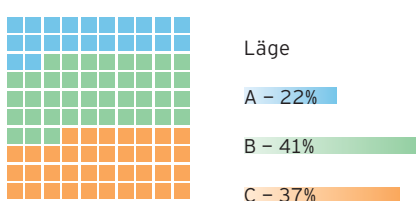
Krokback

MKB:s fastighetsbestånd delas in i tre typer av områden, utifrån fastigheternas läge. De kallas A-läge, B-läge och C-läge. Fastigheterna i A-läge finns i centrala Malmö, där bolaget äger både nyproducerade och äldre paradfastigheter. Även stadens västra delar räknas som A-läge. Här äger MKB fastigheter bland annat i Västra hamnen, Ribersborg, Limhamn och Dammfri.

B-läge innebär att fastigheterna ligger nära centrum. I söder finns bostadsområden som Augustenborg och Persborg. I östra Malmö har bolaget utvecklat sin ställning genom dels nybyggnation bland annat i kvarteren Svante och Yngve, dels omfattande renoveringar i äldre fastigheter.

MKB äger nära hälften av fastigheterna i Malmös C-områden, som huvudsakligen utgörs av så kallade miljonprogramsområden. Till dessa områden räknas till exempel Krokback, Nydala och Rosengård.

MKB:S LÄGESFÖRDELNING (uthyrbar yta, bostäder och lokaler)



A	B	C
Annetorp	Annelund	Almhög
Bunkeflostrand	Augustenborg	Bellevuegården
Dammfri	Flensburg	Gullviksborg
Davidshall	Gröndal	Hermodsdal
Fridhem	Heleneholm	Herrgården
Fågelbacken	Johanneslust	Holma
Gamla Limhamn	Katrinelund	Krokback
Gamla Staden	Kirsebergsstaden	Nydala
Hästhagen	Kulladal	Törnrosen
Kronborg	Kvarnby	Örtagården
Lugnet	Käglinge	
Mellanheden	Lindeborg	
Ribersborg	Lorensborg	
Rosenvång	Lönngården	
Rådmansvången	Möllevången	
Rönneholm	Norra Sofielund	
Rörsjöstaden	Oxie Kyrkby	
Sibbarp	Persborg	
Slussen	Rostorp	
Solbacken	Segevång	
Västra hamnen	Södervärn	
	Södra Sofielund	
	Värnhem	
	Västra Sorgenfri	
	Östervärn	
	Östra Sorgenfri	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år ⁽¹⁾	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra (2, 3) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 ⁽⁴⁾ kvm	Lokaler årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Bilplatser årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Total yta kvm	Total årshyra ⁽⁶⁾ tkr	Tax. värde tkr	Värdeår
ALMHÖG (C-läge) Karthänvisning O 7													
Stacken 8	Nydalav 9	1959	80	4 559	4 288	941	207	79	51	4 766	4 419	26 428	1959
Summa			80	4 559	4 288	941	207	79	51	4 766	4 419	26 428	
ANNELUND (B-läge) Karthänvisning P 5													
Broderskapet 1	Vitemölleg 18	1957	167	9 821	9 198	937	1 067	782	281	10 889	10 261	67 044	1957
Färdigheten 1	Vitemölleg 13	1956	108	6 500	5 591	860	324	132		6 824	5 723	41 062	1956
Summa			275	16 321	14 789	906	1 391	914	281	17 712	15 984	108 106	
ANNETORP (A-läge) Karthänvisning H 7													
Rapsen 2	Västavn 125-153	1984	8	836	816	976	325	337		1 161	1 153	13 085	1984
Summa			8	836	816	976	325	337		1 161	1 153	13 085	
AUGUSTENBORG (B-läge) Karthänvisning O-P 6-7													
Framtiden 1	Augustenborgsg 6-10	1950	210	12 491	11 824	947	1 049	559	24	13 540	12 407	81 677	1950
	N Grängesbergsg 33												
Förrådet 2	Augustenborgsg 22	1951	132	8 335	7 188	862	239		95	8 574	7 283	51 890	1951
Hösten 3	Augustenborgsg 7	1950	156	10 108	8 721	863	1 667	1 289	51	11 775	10 061	72 110	1950
	N Grängesbergsg 35												
Hösten 5	Augustenborgsg 5	1949/76					2 280	1 021	3	2 280	1 025	6 066	1975
Oasen 4	Lantmannag 60	1949	27	1 356	1 443	1 064	73	30	24	1 429	1 497	8 466	1949
Passet 1	Augustenborgsg 4	1950	97	5 610	5 555	990	396	119	67	6 006	5 741	35 333	1950
	Särlag 1-5												
Passet 4	Lindg 8	1959	15	962	912	948	92	28	8	1 054	948	6 203	1959
Passet 6	Lindg 12	1961	22	1 329	1 327	999	48	19	94	1 377	1 440	9 129	1961
Sommaren 1	Augustenborgsg 15	1951	260	16 813	14 784	879	1 332	829	375	18 145	15 988	111 716	1952
	N Grängesbergsg 42												
Sommaren 2	S Grängesbergsg 44-46	1951	207	12 797	10 975	858	559	176	96	13 356	11 246	80 860	1951
	Augustenborgsg 21-25												
Sommaren 3	N Grängesbergsg 44	1965/02	32	1 883	2 342	1 244			777	1 883	3 119	24 389	2002
Stammen 1	Lantmannag 52	1959	40	2 292	2 355	1 028	738	601	151	3 029	3 108	18 753	1959
Särila 2	Lantmannag 62-66	1949	218	13 718	12 047	878	1 898	856	219	15 616	13 122	86 207	1949
	Augustenborgsg 3												
	Särlag 9-13												
Våren 2	Augustenborgsg 14	1950	212	12 745	10 987	862	859	313	49	13 604	11 349	81 077	1950
Summa			1 628	100 439	90 460	90	11 229	5 840	2 034	111 668	98 334	673 876	
BELLEVUEGÅRDEN (C-läge) Karthänvisning K-L 6													
Delsjön 1	Delsjö 2-18	1976	197	12 074	11 000	911	822	718	769	12 896	12 487	103 368	1976
Delsjön 2	Delsjö 20-34	1976	47	3 696	3 185	862				3 696	3 185	29 800	1976
Delsjön 3	Delsjö 36-54	1976	158	11 963	10 411	870	888	703		12 851	11 114	100 722	1976
Stensjön 4	Stensjö 42-60	1974	264	16 636	15 348	923	1 405	1 140	981	18 040	17 469	144 534	1974
Stensjön 5	Stensjö 6-24	1973	222	17 048	15 047	883	1 100	753	53	18 148	15 853	140 374	1973
Stensjön 6	Stensjö 26-40	1974	48	3 631	3 260	898				3 631	3 260	29 000	1974
Summa			936	65 048	58 251	896	4 215	3 314	1 803	69 263	63 368	547 798	
BUNKEFLOSTRAND (A-läge) Karthänvisning F 11													
Fältmätaren 1	Tallmätareg 2-4	2005	18	1 296	1 717	1 325				1 296	1 717	13 220	2005
Lövmätaren 1	Björkmätareg 1-3	2005	25	1 866	2 439	1 307				1 866	2 439	18 933	2005
Skogsmätaren 1	Skogsmätareg 1-5	2006	34	2 514	3 310	1 317				2 514	3 310	19 800	2006
Ångsmätaren 1	Lindmätareg 2-6	2006	27	1 944	2 584	1 329				1 944	2 584	15 301	2006
Summa			104	7 620	10 049	1 319				7 620	10 049	67 254	
DAMMFRI (A-läge) Karthänvisning K-L 5													
Dammfri 2	Köpenhamns v 8	1983	76	6 405	7 008	1 094	1 539	1 469	18	7 944	8 495	96 636	1983/05
	Korsörv 3												
Hilleröd 3	Pilåkers v 9-11	1952	138	8 023	8 748	1 090	183	106	72	8 206	8 925	88 811	1952
	John Ericssons v 71-73												
Hilleröd 5	John Ericssons v 75-79	1953	132	7 437	7 979	1 073	297	148	32	7 734	8 159	80 765	1953
Korsör 2	Köpenhamns v 14-16	1948	85	5 655	5 826	1 030			162	5 655	5 988	60 547	1948
	Korsörv 11												
Korsör 3	Köpenhamns v 10-12	1948	74	5 248	5 373	1 024	125	52	276	5 373	5 702	56 927	1948
	Korsörv 7												
Langeland 3	Ribev 12	1949	35	2 453	2 656	1 083	91	50		2 544	2 706	26 197	1949
Nyborg 15	Köpenhamns v 28	1949	32	2 049	2 087	1 019	60	19	416	2 109	2 522	24 450	1949
Nyborg 16	Köpenhamns v 26	1950	22	1 544	1 616	1 047	62	25		1 606	1 641	16 763	1950
Nyborg 17	Köpenhamns v 24	1950	32	2 049	2 142	1 045	64	44		2 112	2 186	22 486	1950
Nyborg 18	Köpenhamns v 22	1950	21	1 544	1 570	1 017	62	18		1 606	1 589	16 600	1950
Nyborg 19	Pilåkers v 3	1951	24	1 575	1 639	1 041	0	0		1 575	1 639	17 200	1951
Nyborg 20	Korsörv 21	1952	31	1 560	1 725	1 106	70	32		1 630	1 757	17 000	1952
Nyborg 21	Korsörv 23	1952	32	1 710	1 871	1 094	126	71		1 836	1 942	19 084	1952
Trumpeten 2	Bellevue v 3-5	1953/86	200	13 024	14 049	1 079	801	403		13 825	14 452	159 048	1986
	John Ericssons v 85-87										0	0	
Summa			934	60 276	64 289	1 067	3 478	2 435	976	63 755	67 700	702 514	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år ⁽¹⁾	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra ^(2,3) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 ⁽⁴⁾ kvm	Lokaler årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Bilplatser årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Total yta kvm	Total årshyra ⁽⁶⁾ tkr	Tax. värde tkr	Värdeår
DAVIDSHALL (A-läge) Karthänvisning M 4													
Haren 8	Erik Dahlbergsg 10	1928	11	790	798	1 011	52	46		842	844	9 216	1930
Holmen 7	Jörgen Ankersg 11-13	1903	41	4 700	4 487	955	1 772	2 022		6 472	6 509	70 600	1953
	Ö Rönneholmsv 7-9												
Tigern 4	Davidshallsg 4	1893/79	6	506	483	955	128	136		634	619	36 494	1970
Tigern 5	Davidshallsg 6	1893/79	6	506	519	1 027	215	250		721	769	(7) Tigern 4	
Tigern 6	Davidshallsg 8	1893/79	14	1 411	1 368	970	355	536		1 765	1 904	(7) Tigern 4	
Summa			78	7 912	7 656	968	2 522	2 989		10 433	10 645	116 310	
FLENSBURG (B-läge) Karthänvisning N 6													
Bohus 5	Dalapan 3-5	1940	147	5 746	8 362	1 455	264	370	106	6 010	8 837	65 069	1972
	Trellebogsv 1												
	Per Albin Hanssons v 2												
Kuratorn A	Per Albin Hanssons v 45	2002	32	819	1 560	1 905				819	1 560		
Summa			179	6 565	9 922	1 511	264	370	106	6 829	10 397	65 069	1 972
FRIDHEM (A-läge) Karthänvisning J 4													
Potatisåkern 5	Vikingag 92-102	2000	135	14 394	20 365	1 415			491	14 394	20 856	232 000	2001
	Köpenhamnsv 77-99												
Potatisåkern 6	Köpenhamnsv 101-105	1995	163	16 707	23 532	1 409	90	55	975	16 797	24 562	223 107	1996
	Marietorps allé 3-5												
Västerfallet 14	Beritta Gurrigsg 27	1991	18	1 757	2 273	1 293	115	67	133	1 872	2 473	25 534	1991
	Marietorps allé 4												
Summa			316	32 858	46 170	1 405	205	122	1 598	33 063	47 890	480 641	
FÄGELBACKEN (A-läge) Karthänvisning L 4													
Ryttmästaren 16	V Rönneholmsv 43	1955	89	4 463	4 892	1 096	131	142	142	4 594	5 176	51 953	1966
Tuborg 3	Kronborgsv 3	1947	35	2 978	2 895	972	373	309		3 351	3 204	34 013	1947
Vilhelmstorp 1	V Rönneholmsv 52	1954	52	3 048	3 141	1 030	579	471	108	3 627	3 720	37 756	1954
	Törnskärgsg 5												
	Mariédalsv 46												
Örsholm 4	Kronborgsv 7	1955	124	7 671	7 773	1 013	1 823	1 454	370	9 494	9 597	97 648	1955
	Köpenhamnsv 1												
	Edw Lindahlsgr 19												
	Törnskärgsg 5												
Summa			300	18 161	18 700	1 030	2 906	2 375	620	21 066	21 696	221 370	
GAMLA LIMHAMN (A-läge) Karthänvisning H 5-6													
Apan 3	Linnég 72	1948	29	1 673	1 856	1 109	678	539		2 351	2 395	22 116	1947
Dromedaren 9	Linnég 69-71	1950	30	1 850	1 986	1 074			13	1 850	1 999	20 000	1950
Hussvalan 2	Rabyg 75	1949	44	2 631	2 814	1 070	77	32		2 708	2 846	27 800	1949
	Älvg 24												
Hussvalan 3	Rabyg 77	1951	41	2 485	2 651	1 067	834	741	20	3 318	3 412	32 943	1951
	Västanv 51												
	Ö Ansgarig 120												
Kungsfågeln 15	Älvg 27	1992	11	582	801	1 377				582	801	8 929	1993
Läderlappen 2	Högerudsg 16-18	1949	180	11 202	11 786	1 052	1 282	855	62	12 484	12 702	125 448	1949
	Älvg 15-19												
	Rabyg 70												
Uroxen 19	Linnég 60	1951	9	513	590	1 151				513	590	5 638	1951
Summa			344	20 936	22 486	1 074	2 871	2 167	94	23 807	24 747	242 874	
GAMLA STADEN (A-läge) Karthänvisning M-N 3													
Generalens hage 49	Hospitalsg 12-14	1929/92	7	472	611	1 294	562	859		1 034	1 469	6 597	1992
Humle 21-22	Norreg 1	1894/93	29	3 488	3 786	1 085	913	1 052		4 401	4 838	42 548	1947
	Humleg 2	2005											
	Österg 2-4												
Humle 29	Humleg 4	1894/01					1 643	2 294		1 643	2 294	19 331	2001
Humle 30	Norreg 3	1987	23	1 970	2 100	1 066			168	1 970	2 268	23 750	1987
	Norregrand 1												
Sankt Jörgen 8	Kalendeg 29	1926	26	1 923	2 232	1 161	351	754		2 274	2 985	26 561	1929
	Stora Nyg 33												
Svanen 3	Kyrkog 3	1929/97	15	1 470	1 681	1 144	835	1 442		2 305	3 124	29 273	1997
Sågen 10	Gröneg 9	1976	32	2 105	2 357	1 120	526	478	161	2 631	2 995	28 407	1976
	Stora Trädgårdsg 8-12												
Väveriet 15	Grynboodg 8	1930/85	10	991	1 091	1 101	100	113		1 091	1 204	11 867	1941
Summa			142	12 419	13 857	1 116	4 930	6 991	329	17 349	21 178	188 334	
GRÖNDAL (B-läge) Karthänvisning M 7													
Teknikern 1	Teknikerg 1-7, 13-19	1971	144	9 840	9 969	1 013	291	131	405	10 131	10 505	62 633	1971
Summa			144	9 840	9 969	1 013	291	131	405	10 131	10 505	62 633	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år ⁽¹⁾	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra ^(2,3) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 ⁽⁴⁾ kvm	Lokaler årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Bilplatser årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Total yta kvm	Total årshyra ⁽⁶⁾ tkr	Tax. värde tkr	Värdeår
GULLVIKSBOG (C-läge) Karthänvisning O-P 8-9													
Abiturienten 2	Gymnasistg 31-35	1966/90	57	4 680	4 203	898	1 057	828		5 737	5 032	33 318	1976
Censorn 1	Censorg 2-12	1966/89	97	8 097	7 163	885	691	479	398	8 788	8 040	54 491	1976
Gymnasist 3	Gymnasistg 17-29	1966/88	146	12 489	11 334	908	331	79	286	12 820	11 700	79 915	1976
Studenten 1	Gymnasistg 2-4	1965/82	249	17 835	15 438	866	4 837	5 174	212	22 673	20 824	137 487	1975/83
	Censorg 1-3												
	Eriksfältsg 100												
Studenten 2	Gymnasistg 6-10	1965/82	270	19 012	16 594	873	421	314	574	19 433	17 482	116 918	1965
	Censorg 5												
Summa			819	62 114	54 733	881	7 338	6 875	1 470	69 451	63 078	422 129	
HELENEHOLM (B-läge) Karthänvisning N 6													
Jämtland 29	Finlandsg 12-16	1920/75	12	466	474	1 018				466	474	2 585	1932
Jämtland 9	Finlandsg 18	1956	105	5 799	5 653	975	570	270	58	6 369	5 981	34 365	1956
Summa			117	6 265	6 127	978	570	270	58	6 835	6 455	36 950	
HERMODSDAL (C-läge) Karthänvisning O 8-9													
Docenten 5	Docentg 10	1964	75	5 186	4 743	915	304	104	47	5 490	4 893	31 211	1964
Professorn 7	Eriksfältsg 91-93	1962	72	4 622	4 396	951	339	89	48	4 962	4 534	27 972	1963
Summa			147	9 808	9 139	932	643	193	95	10 451	9 427	59 183	
HERRGÅRDEN (C-läge) Karthänvisning Q-R 6													
Landsfiskalen 1 ⁽⁸⁾	von Rosens v 50-62	1972	154	11 437	9 775	855	526	471	340	11 963	10 586	73 215	1972
Landsfiskalen 2 ⁽⁸⁾	von Rosens v 66-78	1969	138	10 709	9 095	849	1 273	1 113	340	11 982	10 548	69 454	1969
Summa			292	22 146	18 870	852	1 799	1 584	680	23 945	21 134	142 669	
HOLMA (C-läge) Karthänvisning L 7-8													
Grensaxen 1	Snödroppsg 42-68, 82-86	1973	120	7 899	7 082	897	757	511		8 656	7 593	51 234	1973
Grensaxen 2	Snödroppsg 70-80	1974	90	7 242	6 295	869	2 142	4 726		9 384	11 021	46 000	1979
	Påskliljeg 19-41												
Holma 2	Påskliljeg 1-5	1974/91	101	6 746	6 220	922	436	397		7 181	6 618	43 695	1974
	Snödroppsg 34-40												
Holma 3	Snödroppsg 14-32	1974/91	93	6 393	5 691	890	1 126	881		7 520	6 572	44 511	1974
Holma 4	Snödroppsg 4-12	1974/91	108	6 913	6 185	895				6 913	6 185	42 600	1974
Häcksaxen 1	Snödroppsg 21-43	1973	72	5 794	5 049	872				5 794	5 049	36 200	1973
Lövräfsan 1	Snödroppsg 3-19	1973	105	7 114	6 379	897				7 114	6 379	43 800	1973
Skyffeljärnet 2	Hyacintg 14-40	1973	94	6 632	5 847	882	995	905		7 627	6 752	45 624	1973
Skyffeljärnet 3	Hyacintg 4-12	1973	120	7 190	6 520	907				7 190	6 520	44 800	1973
Stångsågen 1 / Röjsaxen 1	Hyacintg 2	1973					751	555		751	555	2 584	1973
Vattenkannen 2	Hyacintg 42-54, 56-64	1972/93	102	6 348	6 028	950	689	640		7 037	6 667	44 558	1982
Vattenkannen 3	Hyacintg 66-80	1972	42	2 961	2 597	877	163	49		3 124	2 646	18 750	1972
Summa			1 047	71 232	63 892	897	7 059	8 664		78 290	72 555	464 356	
HÄSTHAGEN (A-läge) Karthänvisning M 4													
Prinsen 6	Erik Dahlbergsg 18		14	1 212	1 253	1 033	75	73		1 287	1 326	13 489	1930
Summa			14	1 212	1 253	1 033	75	73		1 287	1 326	13 489	
JOHANNESLUST (B-läge) Karthänvisning R 3													
Bergkristallen 23	Revingehedsg 4-64	1986	27	2 616	2 488	951			16	2 616	2 504	26 697	1986
Summa			27	2 616	2 488	951			16	2 616	2 504	26 697	
KATRINELUND (B-läge) Karthänvisning P 3-4													
Katrinelund garage	Ö Farmv	1961							238		238	1 151	1964
Katrinelund 11	Eriksdalsg 9	1961	80	4 826	4 538	940			84	4 826	4 622	31 400	1961
Katrinelund 15	Ö Farmv 6	1961	79	4 674	4 361	933			54	4 674	4 416	30 400	1961
Katrinelund 16	Katrinelundsg 4	1961	85	4 814	4 800	997	110	59	84	4 924	4 943	31 400	1961
Katrinelund 17	Katrinelundsg 6	1961	82	4 986	4 794	962	81	35	48	5 067	4 877	32 600	1961
Katrinelund 18	Katrinelundsg 8	1961	89	5 072	4 925	971			47	5 072	4 972	33 000	1961
Rönnen 3	Rönnblomsg 11	1978/02	491	12 644	18 713	1 480	1 408	1 734	22	14 052	20 469	141 144	2002
Rönnen 4	Rönnblomsg 1-5	2004	87	5 528	6 142	1 111			92	5 528	6 234	50 800	2004
Summa			993	42 543	48 273	1 135	1 599	1 828	668	44 142	50 770	351 895	
KIRSEBERGSSTADEN (B-läge) Karthänvisning Q 2-3													
Kirsebergstornet 4, 11	Högamölleg 2-6	1978	35	2 791	2 567	920	1 541	1 501	161	4 332	4 230	29 034	1979
	Vattenverksg 3												
Kroken 4	S Bulltoftav 58	1930/79	11	837	668	799				837	668	5 823	1978
Ryggen 17	Musketörg 9-13	1953	56	3 404	3 182	935	271	151	133	3 675	3 465	25 681	1953/75
	S Bulltoftav 50												
Ryggen 8	S Bulltoftav 52	1932/75	9	453	417	921				453	417	⁽⁷⁾ Ryggen 17	
Värjan 7	Solvg 19	1920/75	7	360	333	926				360	333	2 181	1944
Summa			118	7 845	7 168	914	1 812	1 652	294	9 656	9 114	62 719	
KROKSBACK (C-läge) Karthänvisning K 7													
Mellanbäck 1	Sörbäcksg 1-59	1968	197	15 127	12 469	824	1 640	1 068	785	16 767	14 322	98 713	1968
Norrback 3	Norrbacksg 2-42	1967/82	276	25 562	20 185	790	3 410	3 267	774	28 972	24 225	179 336	1975
Sörbäck 1	Sörbäcksg 24-44	1968/82	165	13 121	10 906	831	802	680	758	13 923	12 343	90 536	1978
Sörbäck 2	Sörbäcksg 2-22	1968/81	128	11 922	9 685	812	1 783	1 509		13 705	11 193	72 020	1970
Sörbäck 3	Hyllievångsv 5-33	1968	90	6 561	5 581	851	364	151		6 925	5 732	39 744	1968
Summa			856	72 293	58 825	814	7 999	6 674	2 317	80 292	67 816	480 349	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/omb.år ⁽¹⁾	Antal lägenheter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra ^(2,3) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 ⁽⁴⁾ kvm	Lokaler årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Bilplatser årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Total yta kvm	Total årshyra ⁽⁶⁾ tkr	Tax. värde tkr	Värdeår
KRONBORG (A-läge) Karthänvisning L 5													
Hälsingör 8	Kronborgsv 8	1960	42	3 639	3 461	951	1 151	946	198	4 790	4 605	49 495	1960
Kronborg 8	Köpenhamns v 6	1953	53	3 106	3 439	1 107	1 413	993	187	4 519	4 618	45 135	1953
Kronborg 9	Köpenhamns v 2-4	1964	97	6 796	6 888	1 014	1 421	1 717	345	8 216	8 950	92 180	1964
Roskilde 2	Kronborgsv 10	1948/87	38	3 208	3 287	1 025	308	216		3 516	3 503	37 926	1968
Summa			230	16 748	17 075	1 020	4 292	3 872	729	21 041	21 676	224 736	
KULLADAL (B-läge) Karthänvisning L-M 7													
Barberaren 6	Cederg 7	1952	20	915	985	1 077	395	287		1 310	1 271	6 412	1952
Fosiedalsgården	Södertorps v 3-141	1981	68	7 664	7 299	952	80	45		7 744	7 344	69 923	1981
Summa			88	8 579	8 284	966	475	331		9 054	8 615	76 335	
KVARNBY (B-läge) Karthänvisning T 6													
Piggsteln 1	Småfolksg 53-59	1994	4	490	339	692				490	339	4 260	1994
Spåsteln 2	Pyssling 9-15	1993	36	2 949	2 038	691	503	653		3 452	2 691	19 418	1993
Vägtsteln 1	Småfolksg 22-38												
Vägtsteln 1	Småfolksg 1-51	1993	56	4 786	3 323	694				4 786	3 323	26 000	1993
Summa			96	8 225	5 700	693	503	653		8 728	6 353	49 678	
KÄGLINGE (B-läge) Karthänvisning (infälld)													
Tingdamsgrinden 2	Emil Göranssons v 97-185	1983	40	3 903	3 392	869			13	3 903	3 405	⁽⁷⁾ Tingd. ängen 2	
Tingdamsängen 2	Hans Winbergs v 6-100	1983	44	4 230	3 712	878	130	68	14	4 359	3 795	64 428	1983
Summa			84	8 132	7 105	874	130	68	27	8 262	7 201	64 428	
LINDEBORG (B-läge) Karthänvisning M 10													
Estraden 5	Henrik Menanders v 32-60	1986	75	7 263	6 079	837	184	144	354	7 447	6 577	48 000	1986
Summa			75	7 263	6 079	837	184	144	354	7 447	6 577	48 000	
LORENSBORG (B-läge) Karthänvisning K-L 5-6													
Lorensborg 3	Hallingsg 3	1958	313	19 919	20 963	1 052	1 972	2 021	568	21 891	23 552	162 372	1958
	Lorensborgsg 4												
Nytorp 1	Hallingsg 6	1959	324	21 263	21 406	1 007	3 538	2 695	424	24 801	24 525	177 000	1959
	Vendelsfridsg 5												
	Lorensborgsg 8												
Nytorp 2	Hallingsg 2-4	1958	141	9 507	9 455	995			177	9 507	9 632	70 200	1958
	Vendelsfridsg 1-3												
Vendelsfrid 2	Dammfriv 58	1957	187	12 289	12 709	1 034	1 093	423	96	13 382	13 228	92 626	1957
	Hallingsg 8												
	Lorensborgsg 11												
	Vendelsfridsg 11												
Vendelsfrid 4	Dammfriv 63	1958	105	6 398	6 676	1 043	232	223	39	6 630	6 937	48 689	1958
Vendelsfrid 5	Vendelsfridsg 12	1959	210	12 610	12 972	1 029	876	727	377	13 485	14 075	100 307	1959
Vendelsfrid 6	Stadiong 61	1960	105	6 305	6 578	1 043	480	532	50	6 785	7 161	50 925	1960
Vendelsfrid 7	Lorensborgsg 13	1959	196	11 747	12 148	1 034	1 663	1 243	116	13 410	13 507	93 979	1959
	Stadiong 57-59												
	Vendelsfridsg 10												
Summa			1 581	100 038	102 907	1 029	9 854	7 864	1 846	109 891	112 617	796 098	
LUGNET (A-läge) Karthänvisning N 3-4													
Brita 1	Amiralsg 1	1877/78	9	1 142	1 029	901	337	557		1 479	1 586	15 718	1978
	Drottningg 24												
Katten 17	Storg 4-18	1979	143	10 848	11 259	1 038	667	795	957	11 515	13 011	132 120	1979
	Lugna g 40-46												
Summa			152	11 990	12 288	1 025	1 004	1 352	957	12 994	14 597	147 838	
LÖNNGÅRDEN (B-läge) Karthänvisning P 6													
Häcken 1	Uddeholmseg 27	1953/92	44	2 077	2 043	984				2 077	2 043	16 174	1992
	N Grängesbergsg 34												
Häcken 2	Lönnng 62	1953/92	194	9 440	9 415	997	1 307	1 021	50	10 747	10 486	64 156	1953
	Uddeholmseg 29												
Summa			238	11 517	11 458	995	1 307	1 021	50	12 824	12 529	80 330	
MELLANHEDEN (A-läge) Karthänvisning K 5													
Fagotten 1	John Ericssons v 84-88	1953	142	8 080	8 780	1 087	641	526	82	8 721	9 387	89 873	1953
	Bellevueg 27												
	Övedsg 1-5												
Flöjten 1	Övedsg 2-6	1952	155	9 316	9 739	1 045	967	616	233	10 283	10 588	107 417	1952
	Bellevueg 29												
	Börtingeg 1-5												
Violinen 1	Börtingeg 2-6	1952	204	11 148	11 864	1 064	707	369	404	11 855	12 637	126 104	1953
	Bellevueg 31												
	Skabersjög 6-10												
Summa			501	28 544	30 383	1 064	2 315	1 511	718	30 860	32 612	323 394	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år ⁽¹⁾	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra ^(2,3) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 ⁽⁴⁾ kvm	Lokaler årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Bilplatser årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Total yta kvm	Total årshyra ⁽⁶⁾ tkr	Tax. värde tkr	Värdeår
MÖLLEVÅNGEN (B-läge) Karthänvisning N-0 5													
Drivan 13	Falsterbog 28	1935/75	34	1 644	1 502	914	57	57		1 701	1 560	13 679	1975
	Kristianstadsg 26												
Hagen 1	Bergsg 32		13	1 023	891	871	401	816		1 424	1 707	11 625	1978
	Möllevångstorget 1												
Hagen 2	Bergsg 34	1929/84	15	983	1 153	1 173	381	504		1 364	1 657	11 483	1984
	Sofielundsv 2												
Hagen 8	Sofielundsv 4-6		26	1 812	2 254	1 244	277	376	105	2 089	2 734	21 706	1984
Idet 4	Ystadsg 15	1907/70	23	1 010	974	964	251	188		1 261	1 162	8 778	1969
Idet 5	S Parkg 37	1906/69	31	1 487	1 335	898	553	361		2 040	1 697	13 581	1969
	Ystadsg 17												
Idet 8	Sofielundsv 14	1985	20	1 225	1 327	1 084				1 225	1 327	10 355	1986
Kastanjen 3	Almbacksg 18	1906/77	38	2 643	2 380	901	489	590		3 132	2 970	24 866	1977
	Amiralsg 31												
	Helsingborgsg 1												
Kastanjen 5	Almbacksg 14	1935	23	1 580	1 770	1 120				1 580	1 770	13 555	1986
Kastanjen 6	Almbacksg 12	1929	20	1 861	2 030	1 091	270	423		2 131	2 453	18 644	1986
	Bergsg 4												
Källan 7	S Parkg 31	1935	30	1 514	1 770	1 169	347	308		1 861	2 078	15 250	1935
	Simrishamsg 20												
Lagern 10	Almbacksg 13	1980	42	3 562	3 278	920	66	17		3 628	3 295	29 800	1980
Lodet 1	Möllevångsg 43	1950	24	1 536	1 382	900				1 536	1 382	12 256	1975
	Ängelholmsg 8												
Lodet 2	Möllevångsg 45	1930/80	8	700	599	857				700	599	5 873	1980
Länken 1-2	Möllevångsg 49-51	1930/78	26	2 128	1 801	846	143	78		2 270	1 878	17 893	1978
Länken 4	Kristianstadsg 22	1907/75	20	1 376	1 296	942	285	309		1 661	1 605	13 113	1975
Skrået 1	Falkenbergsg 10	1939/88	26	2 066	1 821	881	197	215		2 263	2 036	19 351	1988
	Ystadsg 27												
Summa			419	28 149	27 564	979	3 716	4 241	105	31 865	31 910	261 808	
NORRA SOFIELUND (B-läge) Karthänvisning O 5													
Aftonen 3	Brobyg 7	1938/75	34	1 589	1 542	971	59	56		1 648	1 599	9 888	1948
	Hörbyg 8												
Drömmen 11	Brobyg 14	1936/79	27	1 880	1 574	837	196	103		2 076	1 677	12 307	1950
	Lantmannag 7												
Vakten 2	Sofielundsv 44	1930/78	15	1 198	1 026	856				1 198	1 026	8 347	1978
Summa			76	4 667	4 142	888	255	159		4 922	4 301	30 542	
NYDALA (C-läge) Karthänvisning O 7-8													
Adjunkten 1	Adjunktsg 3-4	1963	359	24 199	21 612	893	2 971	2 134	814	27 169	24 559	156 207	1963
	Eriksfältsg 65-67												
	Lektorsg 4-6												
	Nydalatorget 1												
Magistern 4	Eriksfältsgatan 73	1962	196	12 109	11 136	920	985	731	625	13 094	12 492	76 031	1962
Magistern 5	Eriksfältsg 71	1962	184	11 432	10 920	955	4 247	2 779		15 679	13 699	83 058	1962
	Nydalatorget 2-4												
Magistern 6	Eriksfältsg 79	1962	192	12 310	11 259	915	230	108	212	12 539	11 578	73 712	1962
Summa			931	60 049	54 926	915	8 433	5 752	1 651	68 481	62 329	389 008	
OXIE KYRKBY (B-läge) Karthänvisning (infälld)													
Pantografen 30	Oshögav 60-64	1972	56	3 858	3 383	877			10	3 858	3 393	24 200	1972
Planimetern 1	Oshögav 86-90	1972	56	3 858	3 772	978	341	112		4 199	3 885	25 461	1972
Summa			112	7 716	7 156	927	341	112	10	8 057	7 277	49 661	
PERSBORG (B-läge) Karthänvisning P 6													
Persborg 12	Persborgsg 3-15	1955/86	539	35 437	34 150	964	2 949	1 863	596	38 386	36 609	252 907	1989
	Viborgsg 1-3												
	Sveaborgsg 1-3												
	Olofsborgsg 1-3												
Persborg 13	Persborgsg 17-19	1955	196	11 879	11 892	1 001	2 409	1 957	25	14 288	13 873	97 570	1993
	V Kattarpsv 6-10												
Solrosen 3	Persborgstorget 1-2	1956/92	63	3 654	3 391	928	3 280	2 437		6 934	5 828	39 218	1992
	V Kattarpsv 4												
Summa			798	50 970	49 433	970	8 638	6 256	621	59 608	56 310	389 695	
RIBERSBORG (A-läge) Karthänvisning L 4													
Askim 4	Carl Hillsg 6	1942/87	14	947	1 059	1 119			96	947	1 155	11 872	1987
Erikstorp 4	Erikstorspg 6	1955	23	1 332	1 456	1 093	33	39		1 365	1 495	14 652	1955
Fräkne 8	Regementsg 17	1954	71	4 787	4 963	1 037	1 211	1 384	88	5 997	6 435	63 496	1954
	Erikstorspg 14												
	Nils Forsbergsg plats 2												
Summa			108	7 066	7 478	1 058	1 244	1 423	184	8 310	9 085	90 020	
ROSENVÅNG (A-läge) Karthänvisning I 6													
Lingonet 19, 21, 22, 24	Gunnarstorspg 2-30	1943/82	4	216	177	821				216	177	6 486	1943
Summa			4	216	177	821				216	177	6 486	
ROSTORP (B-läge) Karthänvisning Q 2													
Rostorp 13	Lundav 57	1937/86	23	1 359	1 446	1 064				1 359	1 446	19 862	1986
Rostorp 14	Lundav 59	1938/86	16	1 387	1 233	889	47	18		1 434	1 251	⁽⁷⁾ Rostorp 13	
Summa			39	2 746	2 679	976	47	18		2 792	2 697	19 862	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år ⁽¹⁾	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra ^(2,3) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 ⁽⁴⁾ kvm	Lokaler årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Bilplatser årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Total yta kvm	Total årshyra ⁽⁶⁾ tkr	Tax. värde tkr	Värdeår
RÅDMANSVÄNGEN (A-läge) Karthänvisning N 4-5													
Abboten 14	Rådmsng 11	1910/73	24	1 526	1 701	1 115	2 075	3 935		3 601	5 636	17 400	1959
	Sankt Johannesg 5												
	Sankt Johannesg 7 (Konsthallen)												
Falken 23	Föreningsg 8-10	1929	42	3 181	3 156	992	585	818		3 766	3 974	43 151	1982/92
	Mjölånreg 1-5												
	Spång 10												
Havsuttern 8	Kapellig 12	1905/33	24	1 012	1 247	1 233	130	165		1 142	1 412	13 616	1993
Hjärpen 14	Möllevångsg 36	2006	83	5 230	6 898	1 319			342	5 230	7 241	93 815	2006
	S Skolg 26	2006											
Klostret 4	Ö Rönneholmsv 2	1908/94	24	2 721	2 823	1 037	1 193	1 942		3 914	4 765	50 243	1994
	Rådmsng 1												
Lekatten 1	Slöjdg 2	1929	12	1 170	1 231	1 052	295	567		1 465	1 798	17 046	1979
	S Förstadsg 93												
Lekatten 2	Slöjdg 4	1929	13	878	945	1 076				878	945	9 684	1986
Lekatten 3	Slöjdg 6	1929	15	975	1 053	1 080				975	1 053	10 984	1929/87
Monbijou 19	Bergsg 23	1993	28	2 537	2 597	1 024	295	407	139	2 832	3 143	34 947	1993
	Monbijoug 8												
Monbijou 20 (Bo-100)	Monbijoug 6	1991	39	3 515	2 349	668			126	3 515	2 475	28 356	1991
Rapphönan 10	Almbacksg 8-10	1905/75	21	1 464	1 495	1 021	339	373		1 803	1 867	18 663	1960
	Bergsg 11												
Rapphönan 11	Bergsg 9	1906/84	8	844	795	942	215	279		1 059	1 075	11 676	1986
Summa			333	25 053	26 291	1 049	5 127	8 486	607	30 179	35 384	349 581	
RÖNNEHOLM (A-läge) Karthänvisning L 4													
Luggude 9	Fågelbacksg 21	1938	28	1 588	1 705	1 074				1 588	1 705	16 600	1938
	Mariedalsv 35												
Riga 9	Lundbergsg 7-9	1983	20	1 998	1 862	932	1 028	1 249	148	3 026	3 259	36 245	1983
Sigrid 11	Tärningholmsg 8	1906/82	7	637	593	930				637	593	7 547	1980
Summa			55	4 223	4 160	985	1 028	1 249	148	5 251	5 557	60 392	
RÖRSJÖSTADEN (A-läge) Karthänvisning N-O 3-4													
Flora 9	Amiralsg 10	1929/97	19	1 174	1 264	1 077	222	276		1 396	1 540	15 213	1979
Judith 5	Kornettsg 11		8	731	700	957	70	21		801	721	8 342	1979
Lea 10	Kornettsg 18	1900/77	16	1 182	1 180	999				1 182	1 180	13 428	1977
Lea 11	Kornettsg 16	1900/74	30	1 377	1 600	1 162				1 377	1 600	15 200	1973
Lea 2	Stenbocksg 15	1929/74	22	1 254	1 344	1 072				1 254	1 344	14 101	1974
Lea 3	Stenbocksg 17	1929/74	24	1 222	1 322	1 082	30	9		1 252	1 331	13 784	1974
Lea 4	Stenbocksg 19	1929/72	25	1 356	1 491	1 100	25	4		1 381	1 495	15 200	1972
Lea 6	Föreningsg 49	1910/84	23	1 647	1 834	1 114	540	437		2 187	2 271	19 469	1929
	Stenbocksg 23												
Lea 9	Kornettsg 20	1900/88	21	1 527	1 554	1 018				1 527	1 554	17 200	1979
Olga 11	Stureg 14	1903/79	11	975	971	996				975	971	11 057	1979
Olga 2	S:t Pauli Kyrkog 13	1910/80	10	1 086	1 044	962				1 086	1 044	12 474	1980
Summa			209	13 530	14 305	1 057	887	746		14 417	15 051	155 468	
SEGEVÅNG (B-läge) Karthänvisning R 1-2													
Ögonbrynet 2	Kronetorpsg 29	1960	192	12 635	11 542	913	316	101	385	12 952	12 029	76 758	1960
Ögonfransen 1	Segevångsg 1	1961	115	7 872	7 373	937	690	534	75	8 562	7 982	49 496	1961
Ögonlocket 1	Ö Fäladsg 2-10	1960	297	18 065	17 358	961	1 616	1 493	546	19 680	19 398	116 440	1960
	Kronetorpsg 40-42												
Ögonlocket 7	Kronetorpsg 78	1962	272	15 849	15 334	967	228	94	314	16 077	15 743	95 865	1962
Summa			876	54 421	51 607	948	2 850	2 223	1 321	57 271	55 151	338 559	
SIBBARP (A-läge) Karthänvisning F-G 6-8													
Blanklaxen 1	Möllerörsgård 2-12	1985	18	1 730	1 837	1 062			8	1 730	1 845	27 481	1986
	Sibbarpsv 2-10												
Piggvaren 10	V Bernadottesg 10	1959/89	96	6 802	7 245	1 065	487	314	288	7 289	7 847	79 379	1969
Sillhagen 1	Hammars parkv 13-31	2008	101	8 247	11 415	1 384	16	34		8 263	11 449	149 000	2009
Sillhagen 3	Hammars parkv 1-3, 2-4	2009	60	4 571	6 183	1 353			128	4 571	6 311	83 200	2009
Slätrockan 1	Möllerörsg 10-30	1986	19	1 748	1 864	1 067	81	40		1 829	1 904	27 052	1986
	Sibbarpsv 12-16												
Sutaren 11	Polg 8	1959/89	71	4 798	5 213	1 086	387	186	171	5 185	5 569	54 862	1969
Summa			365	27 895	33 757	1 210	971	574	595	28 866	34 926	420 974	
SLUSSEN (A-läge) Karthänvisning O 2-3													
Axel 34	Porslinsg 1	1929/87	10	919	904	983	341	333		1 260	1 236	10 464	1987
	Ö Förstadsg 13												
Klas 7	Exercisg 6	1910/82	18	2 987	2 733	915	979	681		3 966	3 414	25 812	1930
	Ö Förstadsg 2												
Klas 8	Exercisg 4	1910/82	16	1 134	1 161	1 024	46	53	145	1 180	1 358,496	8 780	1930
Summa			44	5 040	4 798	952	1 366	1 067	145	6 406	6 009	45 056	
SOLBACKEN (A-läge) Karthänvisning K 5													
Lien 3	Vilebov 27		46	3 224	4 301	1 334			84	3 224	4 385	27 800	
Summa			46	3 224	4 301	1 334			84	3 224	4 385	27 800	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år ⁽¹⁾	Antal lägen- heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra (2,3) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 ⁽⁴⁾ kvm	Lokaler årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Bilplatser årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Total yta kvm	Total årshyra ⁽⁶⁾ tkr	Tax. värde tkr	Värdeår
SÖDERVÄRN (B-läge) Karthänvisning N 6													
Ludvigsg 9	S Förstadsq 130 Värmlandsg 6	1958	21	1 284	1 131	881	506	441		1 790	1 572	12 138	1958
Södermanland 1	S Förstadsq 132 Värmlandsg 5	1969	40	1 441	1 475	1 024	367	325		1 808	1 801	13 154	1969
Summa			61	2 725	2 607	957	873	766		3 598	3 373	25 292	
SÖDRA SOFIELUND (B-läge) Karthänvisning N-O 6													
Fritz 1	Jespersg 17 Sofiag 10	1930/81	14	1 037	836	806	272	308		1 309	1 144	9 246	1981
Fritz 13	Jespersg 13	1954	53	3 068	2 778	905	116	36		3 184	2 814	19 185	1954
Fritz 4	Sofiag 4	1929/81	5	434	355	819				434	355	3 026	1979
Krönet 8	Jespersg 26-28 Lantmannag 57 Mogensg 1-3	1938/86	40	2 915	2 593	889	58	97		2 973	2 690	35 348	1986/87
Krönet 9	Lantmannag 53-55	1930/87	23	1 852	1 551	837	38	35		1 890	1 586	(7) Krönet 8	
Närke 7	Dalslandsg 3	1934/80	10	791	701	885				791	701	5 631	1980
Senius 1	Sofiag 13 Jespersg 19	1929/84	15	1 018	867	852				1 018	867	7 054	1979
Senius 11	Köpmansg 8	1928/81	6	508	409	806				508	409	3 134	1981
Senius 12	Köpmansg 10	1930/83	6	587	437	744				587	437	3 358	1979
Senius 3	Sofiag 9	1929/81	5	363	343	947				363	343	2 585	1981
Senius 4	Sofiag 7	1929/81	5	363	313	865				363	313	2 585	1981
Seved 1	Brageg 27 Sevedsg 14	1965	15	1 046	863	825	109	40		1 155	903	6 904	1965
Seved 2	Rasmusg 1-2 Brageg 23-25 Sevedsg 12	1955	135	7 521	6 711	892	941	497	56	8 461	7 264	50 128	1954
Seved 3	Jespersg 2 Rasmusg 3 Sevedsg 6-10	1954	101	5 150	4 650	903	1 229	814	8	6 379	5 472	37 693	1954
Seved 4	Ystadv 30-32 Jespersg 3	1954	143	7 792	6 924	889	686	294	231	8 478	7 449	51 141	1954
Summa			576	34 444	30 334	881	3 449	2 120	295	37 893	32 749	237 018	
TÖRNROSEN (C-läge) Karthänvisning P 5-6													
Bennet 1	Bennets v 3-7 Hårds v 2-6	1963/87	312	22 097	17 354	785	1 236	883		23 332	18 238	139 489	1974
Bennet 2	Bennets v 9 Hårds v 10-12	1963/86	179	12 603	10 064	799	135	36	4	12 738	10 104	77 400	1974
Bennet 3	Bennets v 11-17 Hårds v 14	1963/86	164	12 136	9 435	777	3 388	1 633	438	15 524	11 506	87 873	1974
Cronman 1	Cronmans v 1-5 Bennets v 6	1964/85	227	15 886	12 616	794	478	166	11	16 364	12 792	99 100	1975
Cronman 2	Bennets v 8-10 Cronmans v 9-11 V Kattarpsv 46	1964/85	152	10 514	8 539	812	3 192	4 033	458	13 705	13 030	84 812	1987
Summa			1 034	73 235	58 008	792	8 429	6 752	911	81 663	65 670	488 674	
VÄRNHEM (B-läge) Karthänvisning O-P 3													
Enen 4	Celsiusg 15 Bertrandsg 6	1976/76	55	3 485	3 310	950	55	75		3 540	3 385	27 457	1960
Granen 13	Zenithg 9-11 Grang 3-13	1979	44	3 751	3 498	932	3 607	3 842	328	7 358	7 668	56 800	1979
Hugo 17	Föreningsg 85-87 Värnhemstorget 7-11 Kungsg 58-60 Ehrensvaldsg 10-16	1923/61	125	7 692	7 625	991	926	1 022		8 618	8 647	63 633	1950
Summa			224	14 928	14 433	967	4 588	4 940	328	19 516	19 700	147 890	
VÄSTRA HAMNEN (A-läge) Karthänvisning K-L 1-2													
Ankarspelet 23	Barometerg 56-78	2008	74	6 024	10 331	1 715	209	497	777	6 233	11 605	127 002	2008
Flaggskjepparen 6 ⁽⁸⁾	Flaggskjeppsv 16-18 Vimpelg 43-47	2009	68	5 422	8 128	1 499	118	217	661	5 540	9 007	103 540	2009
Propellern 1	Salongsg 5-15 Roderg 10-16	2001	29	2 668	4 375	1 640				2 668	4 375	48 200	2001
Salongen 10	Sundspromenaden 17-27	2001	12	1 344	2 260	1 681	1 276	1 433	730	2 620	4 423	49 678	2001
Salongen 12	Salongsg 28-30 Sundspromenaden 5-13 Salongsg 10-12	2001	21	2 164	3 551	1 641	532	1 193		2 696	4 745	49 531	2001
Summa			204	17 621	28 645	1 626	2 135	3 340	2 169	19 756	34 154	377 951	
VÄSTRA SORGENFRI (B-läge) Karthänvisning N-O 4													
Alen 6	Bildesg 1 Disponentg 14	1929/83	17	1 502	1 347	897				1 502	1 347	12 382	1979
Avenboken 24	Kamrerergatan 27		13	855	859	1 005				855	859	6 924	1975
Boken 30	Kamrererg 1-7	1982	74	5 156	5 266	1 021	759	466	318	5 915	6 050	48 818	1982
Sälgen 1-2	Sankt Knuts v 15 Sorgenfriv 1-3 Mäster Henriksq 14	1938/81	38	2 998	2 712	905				2 998	2 712	25 000	1981
Summa			142	10 511	10 185	969	759	466	318	11 270	10 969	93 124	

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/omb.år ⁽¹⁾	Antal lägenheter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra ^(2,3) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 ⁽⁴⁾ kvm	Lokaler årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Bilplatser årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Total yta kvm	Total årshyra ⁽⁶⁾ tkr	Tax. värde tkr	Värdeår
ÖRTAGÅRDEN (C-läge) Karthänvisning Q 6													
Landskamreraren 1	Bennets v 19-33	1969	48	3 940	3 289	835	289	135		4 229	3 424	24 237	1969
Landskamreraren 6	V Kattarpv 51-59	1969	45	3 318	2 746	828	680	634		3 998	3 380	22 991	1969
	Hårds v 16-22												
Landskamreraren 7	Bennets v 37-41, 45-49	1968/89	177	13 393	11 608	867	644	662	430	14 037	12 700	90 164	1978
Landskamreraren 8	Hårds v 26-34, 38-42	1968/88	124	10 964	9 049	825	388	377	452	11 352	9 878	69 022	1968
Landskanslisten 1	von Rosens v 1-29	1969/87	205	19 328	15 920	824	684	590	414	20 011	16 923	120 501	1969
Landskanslisten 2	Hårds v 44-66	1969/88	190	14 924	12 604	845	929	921	327	15 853	13 852	101 272	1979
Landskontoristen 1	von Rosens v 2-38	1969	129	10 236	8 358	817	4 489	5 255	440	14 725	14 053	88 511	1979
	Adlerfelts v 1-3												
Landssekreteraren 2	Bennets v 12-48	1969	172	13 750	11 913	866	1 610	1 157	604	15 360	13 674	88 721	1969
Länsassessorn 1	Hårds v 9-59	1968	178	13 992	10 874	777	1 123	430	445	15 115	11 749	86 720	1968
Länsnotarien 1	Hårds v 61-111	1969	176	13 992	10 998	786	1 097	448	511	15 089	11 958	87 155	1969
Summa			1 444	117 836	97 358	826	11 932	10 610	3 623	129 768	111 591	779 294	

ÖSTERVÄRN (B-läge) Karthänvisning P 3													
Svante 19	Ringg 1-5	1929/10	116	5 870	6 163	1 050	3 264	4 210		9 134	10 374	68 469	1930/45
	Lundav 2 - 6												1996/99
	Ö Förstadsg 60-62												1930
Svante 29	Lundav 8-14	2008	228	16 084	19 621	1 220	376	774	923	16 460	21 318	223 670	2008
	Fredsg 25-33												
	Ringg 7-15												
Yngve 1	Lundav 15	2008	10	1 591	1 600	1 006	269	278		1 860	1 878	23 773	2008
	Höstg 31												
Summa			354	23 545	27 384	1 163	3 909	5 263	923	27 455	33 570	315 912	

ÖSTRA SORGENFRI (B-läge) Karthänvisning O-P 4-5													
Degeln 6	Sorgenfriv 40-42	1974							5		5	1 997	1973
Hejaren 17	Torekovsg 1-3		50	3 685	3 447	935	1 059	892		4 744	4 339	32 368	1983
	Arildsg 2												
	Spånehusv 83												
Hängbjörken 1	Båstadsq 6	1963	36	2 307	1 978	857	59	18	158	2 366	2 154	15 859	1963
Linden 1	Nobelv 121	1938/82	32	2 524	2 162	857	71	30		2 595	2 193	34 870	1975/79
Linden 2	Nobelv 119	1937/82	25	1 997	1 714	858	647	650		2 644	2 364	(7) Linden 1	
Sorgenfri 1	Båstadsq 4	1955	282	14 858	13 535	911	1 094	800	172	15 952	14 507	98 243	1955
	Sorgenfriv 27-35												
Sorgenfri 4	Sorgenfriv 37-39	1967	105	7 604	6 633	872	347	267	311	7 951	7 211	52 300	1967
	Ö Farmv 28												
Sorgenfri 5	Spånehusv 66	1972	91	6 975	6 322	906	592	493	41	7 566	6 857	51 685	1972
Styrkan 18	Bodekullsg 52	1949	24	1 437	1 228	854				1 437	1 228	8 534	1949
Vänligheten 3	Sorgenfriv 41	1967	68	5 069	4 547	897	144	40	158	5 213	4 746	33 977	1967
	Ö Farmv 28												
Vänligheten 4	Sorgenfriv 43-45	1973	128	8 856	8 334	941	255	169		9 111	8 503	60 007	1973
Summa			841	55 311	49 900	902	4 267	3 359	847	59 578	54 106	389 840	
Totalt MKB Fastighets AB			22 238	1 508 016	1 455 377	965	159 033	142 615	33 461	1 667 049	1 631 453	12 877 472	

FÖRVALTADE FASTIGHETER⁹

Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/omb.år ⁽¹⁾	Antal lägenheter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra ^(2,3) tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2 ⁽⁴⁾ kvm	Lokaler årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Bilplatser årshyra ⁽⁵⁾ tkr	Total yta kvm	Total årshyra ⁽⁶⁾ tkr	Tax. värde tkr	Värdeår
FLENSBURG (B-läge)													
Kuratorn B	Cronquists g 10		145	4 587	6 689	1 458				4 587	6 689		
Summa			145	4 587	6 689	1 458				4 587	6 689		
KATRINELUND (B-läge)													
Rönnen 1	Rönnblomsg 6		87	1 983	2 911	1 468				1 983	2 911		
Summa			87	1 983	2 911	1 468				1 983	2 911		
KATRINELUND (B-läge)													
Östra Sjukhuset A	Östra fäladsg 34-36		36	858	1 351	1 575				858	1 351		
Östra Sjukhuset B	Östra fäladsg 38		32	992	1 425	1 436				992	1 425		
Östra Sjukhuset C	Östra fäladsg 40		51	953	1 518	1 593				953	1 518		
Summa			119	2 803	4 294	1 532				2 803	4 294		
Totalt förvaltade fastigheter			351	9 373	13 894	1 482				9 373	13 894		
Totalt MKB:s fastighetsbestånd och förvaltade fastigheter			22 589	1 517 389	1 469 271	968	159 033	142 615	33 461	1 676 422	1 645 347		

1. Ombyggnad = genomgripande yttre och inre ombyggnad.

2. Bruksvärdeshyror inklusive vakanta objekt, hyresnivå 2011-01-01.

3. Hyrorna avser bruksvärdeshyror. Boenderabatter som utgår på grund av de nya bruksvärderingarna (Malmömodellen) på för närvarande 1 857 tkr/mån redovisas ej. Rabatter på grund av självförvaltning och övriga hyresrabatter på totalt 10 000 tkr redovisas ej.

4. Uthyrningsbar yta exklusive garage och p-platser.

5. Kontrakterade hyror plus bedömda marknadshyror för vakanta objekt, hyresnivå 2011-01-01.

I hyresbeloppet ingår även av MKB använda kontors- och verkstadslokaler motsvarande en beräknad marknadshyra på cirka 15 500 tkr/år.

6. Total årshyra inklusive garage och p-platser, hyresnivå 2011-01-01.

7. Fastigheterna är samtaxerade.

8. Fastigheterna innehas med tomträtt.

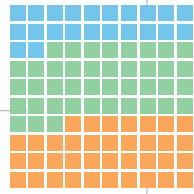
9. Fastigheterna består av studentlägenheter som ägs av Stadsfastigheter (Malmö stad) och förvaltas av MKB.

D E F G H I J K

0 1,0 km

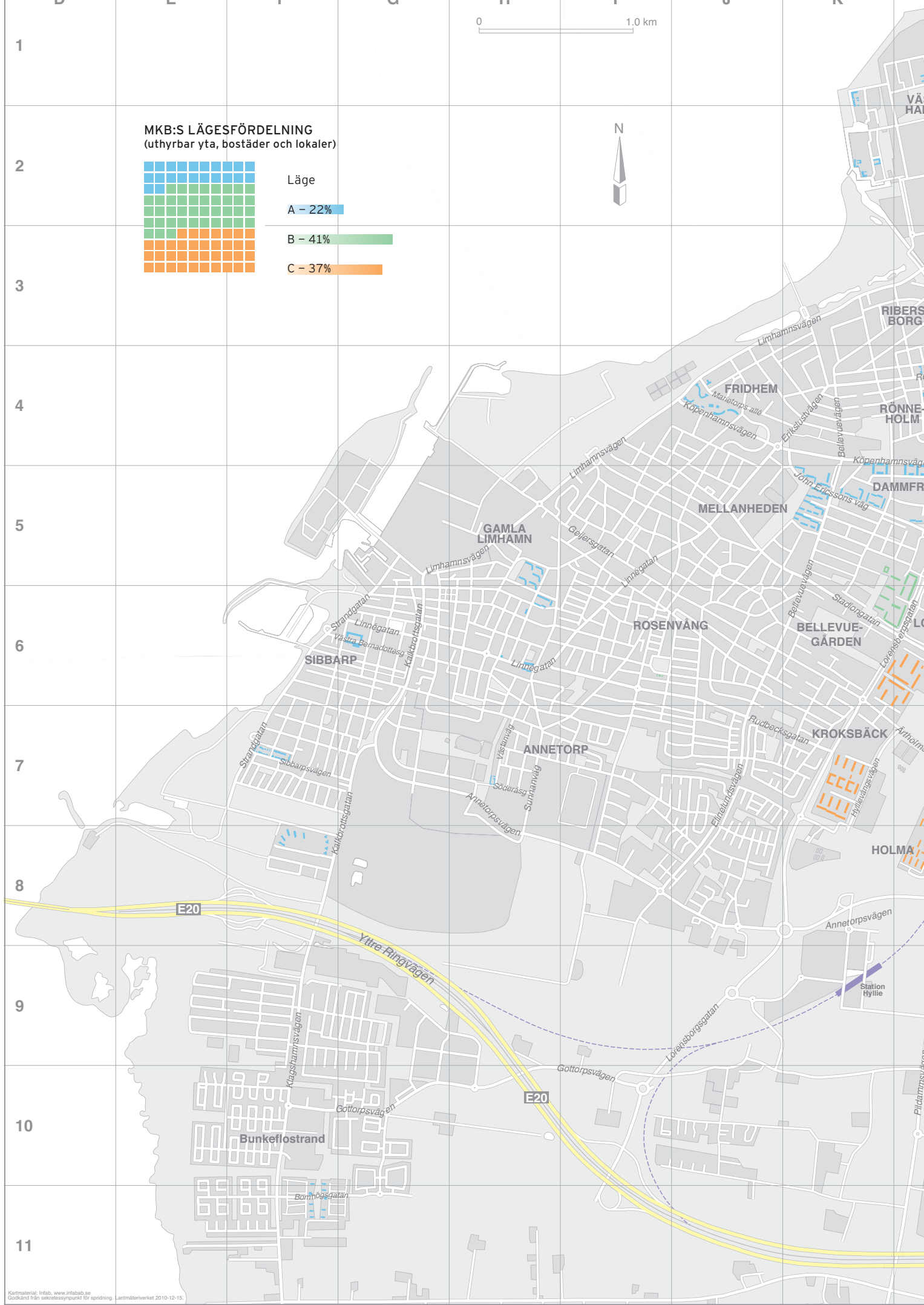
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

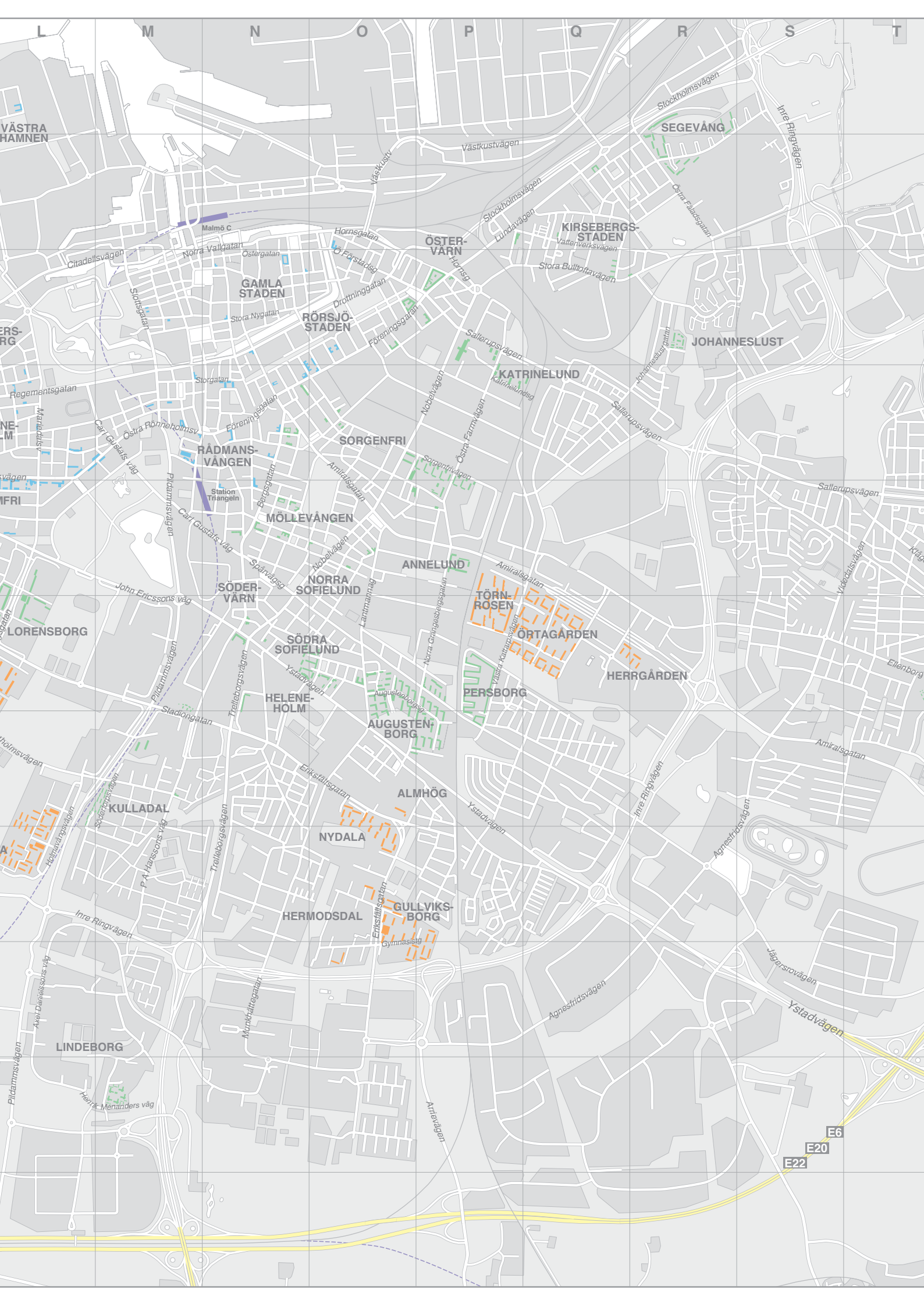
MKB:S LÄGESFÖRDELNING
(uthyrbar yta, bostäder och lokaler)



Läge

- A - 22% █
- B - 41% █
- C - 37% █





L M N O P Q R S T

VÄSTRA HAMNEN

SEGEVÅNG

GAMLA STADEN

ÖSTERVÅRN

KIRSEBERGSSTADEN

RÖRSJÖSTADEN

JOHANNESLUST

RÅDMANSVÅNGEN

SORGENFRI

KATRINELUND

FR

MÖLLEVÅNGEN

ANNELUND

SÖDERVÅRN

NORRA SOFIELUND

TÖRNROSEN

ÖRTAGÅRDEN

HERRGÅRDEN

LÖRENSBERG

SÖDRA SOFIELUND

AUGUSTENBORG

PERSBERG

HELENEHOLM

ALMHÖG

KULLADAL

NYDALA

HERMODSDAL

GULLVIKSBERG

LINDEBERG

E6

E20

E22

Text Grayling Sweden
Form/Original Peter Forsnor/Trademark Malmö
Foto Peter Forsnor, Henrik Ahldin, Simon Klang, Gugge Zelander, MKB:s bildarkiv
Kartor Infab AB
Grafiskt element hämtat från Flaggskepparen, Lloyd's Arkitektkontor AB
Tryck Tryckfolket
Mars 2011 1 500 exemplar

"Malmö har blivit en världsstad ... om än bara i Sverige. Det gör inget. Alla städer har inte legender som gjort dem kända i resten av världen. Men här i Sverige är Malmö landets mest internationella stad, det säger en del."

Så beskriver malmöbon och författaren *Marjaneh Bakhtiari* sin stad i MKB Fastighets AB:s årsredovisning 2010.

MKB är Malmös ledande bostadsbolag och nästan var femte malmöbo bor i en MKB-lägenhet. Det innebär att det MKB gör spelar stor roll för många människor i Malmö.

2010 kännetecknas av fortsatt obalans på bostadsmarknaden. En obalans som inte bara kan lösas genom nyproduktion. Vet du vad MKB gör för att möta dessa utmaningar? Och vill du veta mer om vad MKB vill och gör i Malmö?

Välkommen att läsa vår årsredovisning!



MKB FASTIGHETS AB
BOX 50405
202 14 MALMÖ

ADLERFELTS VÄG 3

TELEFON 040-31 33 00
TELEFAX 040-22 05 22

WWW.MKBFASTIGHET.SE