ÅRSREDOVISNING 2015

MITT MALMÖ

I vanlig ordning satte jag mig på femmans buss på väg hem från jobbet. Vid hållplatsen närmast Stadshuset stannade bussen och min blick fastnade på en ung tjej som gick över gatan. Hon påminde om en gammal bekant som växte upp i höghuset bredvid mitt hus och som gick på samma skola som jag. Vi kan kalla henne för Mia.

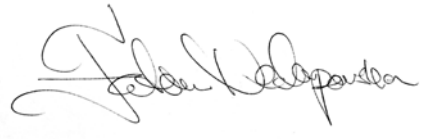
Vi gick på Värner Rydénskolan i östra Malmö. En skola med utmaningar, särskilt för en elev som Mia. Mia var den som antingen kom för sent till lektionerna eller blev utslängd. Det var alltid hennes namn man hörde när skolkamrater viskade om bus som planerades. Det var inte det att hon inte skötte skolan, tvärtom. Mia hade bra betyg. Det var bara det att hon inte kände sig tillräckligt utmanad att lära sig mer i skolan och ersatte det med frustration som hela tiden fick henne att göra fel saker enligt de vuxna runt omkring henne.

Tio år senare sitter jag här och scrollar igenom de senaste nyheterna från malmötidningen. Mia är med i tidningen. Hon är i maktens korridorer i Malmö. Plötsligt är det inte hon som blir tillsagd vad hon ska göra och inte göra. Nu är det Mia som säger åt andra vad de ska göra. Mia är ett bevis på att det inte bara är fotbollsspelare som kommer från östra Malmö. Vi är många som lyckas hitta vägar till framgång.

Hon berättar för tidningen att det krävdes hårt arbete för att nå dit hon är idag. Hon säger också att det krävdes människor som trodde på henne, som peppade henne och som insåg hennes fulla potential. Det krävdes ett nätverk som kunde förmå henne att blicka framåt. Utan det hade hon aldrig upptäckt ett nytt fritidsintresse, som i sin tur gav bra kontakter till ett sommarjobb. Där träffade hon människor som uppmuntrade henne till att söka sig vidare till universitetet, som efter ett par år gav henne ett av Sveriges viktigaste jobb.

I vårt Malmö idag finns det unga som växer upp utan att känna hopp inför framtiden, oavsett vilka betyg de har i skolan. För att skapa hopp hos unga krävs engagemang från vuxna. Det som förändrats mot när jag gick i skolan är engagemanget som finns bland oss Malmöbor. Det startas initiativ, människor gör utrymme för mer tid i sina scheman, föreningar öppnar upp sina lokaler, arbetsgivare skapar jobb och nätverk bildas. Malmöbor blir förebilder åt Malmöbor. Vi lär oss av varandra, vi utmanar varandra och vi skapar en stad för alla.

Alla unga i Malmö ska, oavsett vilka de är och var de bor, ha samma möjligheter att nå dit de vill i livet. Så är det bara.



FATIME NEDZIPOVSKA

Grundare och verksamhetsansvarig för organisationen Brightful i Malmö, en prisbelönad ideell organisation som arbetar för att alla unga ska ha ett mål med sin framtid.

INNEHÅLL

MKB och 2015 i korthet 1
VD-ord 2
Affärsidé, mål och strategier 4
Hela Malmö – vår marknad 6

BOENDE FÖR ALLA I MALMÖ 8
Nyproduktion 10
Stadsutveckling 14
Lokal till Hem 16
MKB möter Malmöborna 18

LÖNSAMHET FÖR HELA MALMÖ 20
Nära förvaltning 22
Samverkan för hela staden 26

VI ARBETAR FÖR HELA MALMÖ 28
Ett hållbart bolag 30
Ekonomisk hållbarhet 31
Ekologisk hållbarhet 32
Social hållbarhet 36
Medarbetare 38

Riskhantering 40
Finansiell riskhantering 42
Fastigheternas värde 44
Resultatstruktur 46
Femårsöversikt 48

ÅRSREDOVISNING 50
Förvaltningsberättelse 52
Resultaträkningar 55
Balansräkningar 56
Förändringar av eget kapital 58
Kassaflödesanalyser 59
Noter 60
Styrelsens underskrift 66
Revisionsberättelse och Granskningsrapport 67

Ägardirektiv 68
Bolagsstyrningsrapport 70
Ledning 73
Styrelse 74
Fastighetsbestånd 76
Fastighetsbestånd, register 79
Karta 88

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma hålls den 29 april 2016, på Scandic Triangeln 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.

MKB OCH 2015 I KORTHET

OM MKB FASTIGHETS AB

MKB Fastighets AB är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag. Med 23 618 (23 082) lägenheter och cirka 1 100 kommersiella lokaler är MKB det största fastighetsbolaget i Malmö. Omsättningen under 2015 uppgick till 2,0 (1,9) miljarder kronor.

MODIGA
ENKLA
TILLSAMMANS

VISION OCH VÄRDERINGAR

MKB:s vision, Hem för var och en, är visionen om ett Malmö där varje individ, ensam eller tillsammans med andra, har bra boende. MKB:s kärnvärden, Modiga, Enkla, Tillsammans, innebär att MKB behöver vara lyhörda, våga tänka nytt samt utmana invanda sätt att tänka. Det handlar också om att bolaget ska vara enkelt att ha att göra med och bemöta alla på ett prestigelöst och okomplicerat sätt. Tillsammans med kunder, samarbetspartners och kollegor skapas framgångsrika samarbeten där allas olikhet, erfarenhet, perspektiv, kompetens och bakgrund tillvaratas.

ÄGARE

MKB ägs av Malmö stad genom koncernmoderbolaget Malmö Stadshus AB.

STYRELSE

MKB:s politiskt tillsatta styrelse nomineras av Malmö stads kommunfullmäktige och speglar den partipolitiska sammansättningen. Styrelsen utgörs av sju ledamöter och tre suppleanter. Ordförande är Lars-Erik Lövdén (S).

HÅLLBAR PRODUKTION AV HYRESBOSTÄDER

MKB:s mål är att kunna färdigställa omkring 500 nya bostäder om året. Under 2015 färdigställdes 505 lägenheter. Vid årsskiftet 2015/2016 fanns 920 lägenheter i produktion och en påbörjad projektering av drygt 1 000 lägenheter.

MKB strävar alltid efter att bygga kostnadseffektivt, hållbart och med god kvalitet.

LEDNING OCH ORGANISATION

MKB:s VD är Terje Johansson. Ledningsgruppen utgörs av VD, CFO, HR-chef, förvaltningschef, nyproduktionschef, kommunikationschef, affärsutvecklingschef, administrativ chef och miljöstrateg. Förvaltningen är geografiskt organiserad och finns lokalt i MKB:s bostadsområden. Den är uppbyggd kring husvärden som nav, med ansvar för fastighet och kund. Husvärden har ett supportteam av olika kompetenser och specialister som exempelvis bosociala utvecklare, lägenhetsutvecklare och kundtjänst till sitt förfogande i sin relation med kunden.

VD, Terje Johansson

Ledningsgrupp

FASTIGHETSVÄRDE OCH MARKNADSVÄRDE

Fastighetsinnehavet under 2015 uppgick till 9,3 (8,5) miljarder kronor i bokfört värde. Marknadsvärdet bedömdes till cirka 28,1 (24,2) miljarder kronor, en förändring med 16,2 procent sedan föregående år.

MARKNADSVÄRDE
28,1
miljarder kronor

OMSÄTTNING
2,0
miljarder kronor

MARKNADSANDEL

MKB:s marknadsandel av hyresrätter i Malmö

MKB:s marknadsandel av det totala bostadsbeståndet i Malmö

MEDARBETARE

Vid årsskiftet 2015/2016 hade MKB

299

(284) medarbetare.

REKORDÅR FÖR NYA BOSTÄDER

2015 tillförde MKB marknaden rekordmånga bostäder. Totalt 545 nya bostäder: 505 i nyproduktion och resterande var till största delen evakueringslägenheter som omvandlades till permanenta bostäder. Cirka 1 200 Malmöbor fick ett nytt hem.

NYPRODUKTION

Under året byggdes 505 nya lägenheter (385). 285 lägenheter var ordinarie nyproduktion och 220 lägenheter kom till genom ombyggnation av lokaler i projektet Lokal till Hem. Inte sedan 1970-talet har MKB producerat lika många lägenheter. Vid årsskiftet pågick produktion av 920 (787) lägenheter. Investering i nya bostäder uppgick till 1 426 (537) miljoner kronor.

STORA MARKFÖRVÄRV I LIMHAMN

MKB genomförde under året tre markförvärv i Limhamn: 550 byggrätter i kvarteret Cementen (största markförvärvet sedan 1970-talet), 105 byggrätter i kvarteret Stora Högesten och 75 byggrätter i kvarteret Borrsnäckan. Dessutom tecknade bolaget kontrakt om köp av 165 byggrätter i kvarteret Bensinpumpen, också i Limhamn. I våras tillträdde MKB industrifastigheten kvarteret Kampen i Sofielund, vilken omfattar totalt 55 000 kvadratmeter lokaler.

LOKALER BYGGS OM TILL BOSTÄDER

Under året drevs projektet Lokal till Hem. Med syftet att komplettera MKB:s vanliga nyproduktion för att nå målet om 500 lägenheter 2015. Resultatet blev att flera vindar, tvättstugor, andra lokaler och egna områdeskontor byggdes om till lägenheter. Även ombyggnation av MKB:s före detta huvudkontor i Rosengård påbörjades för att ge hem till cirka 35 familjer.

HÅLLBARHETSPROJEKT BIDRAR TILL SPRÅKUTVECKLING

MKB försöker på olika sätt underlätta för sina kunder att leva mer klimatsmart. Under året påbörjades pilotprojektet Varje droppe. Projektet kombinerar de tre hållbarhetsområdena ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet och ska uppmuntra de boende att minska användandet av varmvatten. De kostnader som sparas går till språkutflykter för barnen i Holma.

FRÅN INDUSTRIOMRÅDE TILL NY STADSDEL

MKB är först ut med att bygga i det nya storkvarteret Spårvägen i de norra delarna av Sorgenfri. Tillsammans med Malmö stad ska MKB och flera andra byggherrar utveckla ett helt nytt bostadsområde. I slutet av året togs det första spadtaget för byggandet av 53 nya bostäder i MKB:s regi.

MKB:S FASTIGHETER PREMIERADES

MKB:s nya hus i kvarteret Bohus vid Dalaplan vann Malmö Stadsbyggnadspris 2015, bostadsklassen, som bra exempel på hur staden kan bli tätare med byggnader och människor. Juryn gav dessutom ett hedersomnämnande till kvarteret Trevnaden och Sofielunds kollektivhus för ett genomtänkt, stadsmiljöförbättrande koncept och en kreativ process.

ELEVER FICK BILJETT TILL FRAMTIDEN

MKB:s projekt Biljett till framtiden är organiserad läxhjälp och chans till sommarjobb åt alla elever i årskurs 8 och 9 på Värner Rydénskolan i Rosengård. Syftet med projektet är att skapa bättre förutsättningar för ungdomarna att vidareutbilda sig och att få arbetslivserfarenhet, vilket kan stärka möjligheten till sysselsättning.

HYRESFÖRHANDLING

Hyrorna höjdes den 1 januari 2015 med 1,6 procent. I en överenskommelse med Hyresgästföreningen övergick MKB under slutet av året till underhållshyror. De nya hyrorna införs vid omflyttning och motsvarar en hyreshöjning med cirka 6,85 procent.

REKORDMINSKNING I ENERGIANVÄNDNING

Under året minskade MKB sin energianvändning med cirka 4 procent, vilket motsvarar nästan 1 170 ton koldioxid. Det är den största minskningen i energianvändning som bolaget har uppnått de senaste tio åren. Fokus har varit på driftoptimering i förvaltningen och att underlätta för de boende att minska sin energianvändning.

FLYTT TILL NYA LOKALER

Under slutet av 2015 flyttade MKB till nya, hyrda lokaler vid Triangeln och samlade avdelningarna för Nyproduktion, Underhåll och övrig administration.

RESULTAT I SAMMANDRAG (Mkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Omsättning	2 018	1 898	1 826	1 749	1 658
Resultat efter finansiella poster	400	278	272	197	35
Operativt kassaflöde	616	506	531	400	237
Driftnetto	706	663	646	516	396
Bedömt marknadsvärde (Mdr)	28,1	24,2	21,6	20,6	19,1

HÖG NYPRODUKTION, NÖJDA KUNDER OCH STARK VÄRDETILLVÄXT

2015 var ett intensivt år, för både MKB och staden vi verkar i. I takt med att allt fler människor sökte sig till Sverige och Malmö, med reviderade befolkningsprognoser som följd, blev vårt uppdrag ännu mer angeläget: att bygga, utveckla och förvalta boende för alla som vill bo i Malmö.

Vår största utmaning 2015 var att öka nyproduktionstakten för att kunna nå målet om att färdigställa 500 nya bostäder. Som en av Sveriges största fastighetsägare och ledande aktör på bostadsmarknaden i Malmö, har MKB det enskilt största ansvaret för nyproduktionen av hyresrätter i Malmö. Vi har haft ett starkt fokus på att nå en högre produktionstakt. När året summeras kan vi konstatera att MKB färdigställde 505 nya bostäder, vilket är en ökning med 120 bostäder från 2014 års redan höga nivå. Den kraftiga ökningen visar att vi har resurser att bidra med nya bostäder till en växande befolkning.

HEM FÖR VAR OCH EN

MKB:s nya vision är Hem för var och en. Den förpliktar att inte slå oss till ro med det vi hittills har uppnått, utan ställer krav på att vi fortsätter arbeta för att fler ska få möjlighet till ett bra boende i Malmö. Det kräver en fortsatt hög nyproduktionstakt och ett varierat utbud av bostäder. En särskild utmaning är att bygga prisvärda hyresrätter som kan efterfrågas av fler Malmöbor, vilket i sin tur stärker stadens attraktivitet.

Vid årsskiftet 2015/2016 hade MKB drygt 920 lägenheter i produktion. Vi har även lagt grunden för fortsatt hög nyproduktionstakt genom att förvärva byggrätter och teckna kontrakt om köp av mark motsvarande cirka 900 lägenheter i Limhamn. MKB:s ambition är att bygga i alla områden i staden och vi söker kontinuerligt efter fler möjligheter. En annan viktig insats har varit att inventera det befintliga beståndet för att hitta utrymmen, exempelvis vindar, som ger möjlighet att skapa fler bostäder. Genom kampanjen Varje lägenhet räknas tog vi hjälp av Malmöborna för att samla in idéer till var och hur vi kan bygga fler nya lägenheter. En del av dessa bearbetar vi under 2016.

Även om MKB ökar takten räcker det inte för att matcha bostadsbehovet. Fler behöver bygga mer. Det ökade bostadsbehovet är en utmaning för många, särskilt bostadsföretag, entreprenörer och offentliga aktörer som Malmö stad. Samtidigt finns det en stark vilja hos de inblandade att gemensamt bidra till en ökad nyproduktion av bostäder. Ett bra exempel är MKB:s projekt Lokal till Hem – 220 bostäder förverkligades på kortare tid än ett år genom ett starkt engagemang och en hög målmedvetenhet hos kommunen, entreprenörerna och MKB. Framför aktörerna ligger utmaningen att på kort tid öka antalet tillgängliga byggrätter, inte minst för oss byggherrar som avser att bygga hyresrätter. Det kommer delvis att kräva omprövning och förnyelse från oss alla. Under 2015 har vi gemensamt visat att mycket är möjligt så det finns anledning att vara förhoppningsfull.

GOD VÄRDEUTVECKLING, HÖG INVESTERINGSTAKT OCH BRA RESULTAT

Fastighetsmarknaden i Malmö utvecklas positivt, vilket är i linje med våra förväntningar inför 2015. Vi ser fortsatt stor efterfrågan på fastigheter såväl för boende som för verksamheter. Priserna stiger, en utveckling som delvis påverkas av sjunkande avkastningskrav. Malmö är en attraktiv stad att investera i och vi tror på en fortsatt riktigt god värdeutveckling inte minst i segmentet hyresrätter, där MKB befinner sig. Ambitionerna för nyproduktion har bidragit till att MKB:s investeringar mer än fördubblades 2015 till drygt 1,8 miljarder kronor. Det ställer stora krav på MKB:s organisation. Under 2014 och 2015 har vi förstärkt såväl ledning som organisation med sikte på att klara av omfattande nyproduktion i kombination med att vi bibehåller hög kvalitet i förvaltningen av det befintliga beståndet. MKB investerade 570 miljoner kronor i underhåll och förbättringsinvesteringar under 2015, vilket motsvarar 326 kronor per kvadratmeter. Allt

När året summeras kan vi konstatera att MKB färdigställde 505 nya bostäder, vilket är en ökning med 120 bostäder från 2014 års redan höga nivå. Den kraftiga ökningen visar att vi har resurser att bidra med nya bostäder till en växande befolkning.

detta förutsätter att MKB har en stark balansräkning, goda resultat och sund ekonomisk förvaltning. Årets resultat blev 400 miljoner kronor, vilket är ett historiskt högt resultat. Våra fastigheter har ett värde på 28,1 miljarder kronor, vilket är en ökning med cirka 4 miljarder.

KUNDEN I FOKUS

När bostadbristen är stor och nyproduktionstakten hög är det extra angeläget att hålla i minnet att förvaltningen, det vill säga det kundnära arbetet, är basen i verksamheten. Det är därför glädjande att vi i årets kundmätning fick höga värden som står sig mycket väl i konkurrensen med både andra privata och allmännyttiga bolag.

ETT HÅLLBART FÖRETAG

Som allmännyttigt bostadsföretag och i linje med ägarens direktiv har MKB särskilt ansvar för att verka för ökad hållbarhet. Det kan handla om att erbjuda lägenheter till personer som är i särskilt behov av stöd eller om olika sociala investeringar. MKB har personal på plats i våra bostadsområden, vi har tio anställda bosociala utvecklare, vi gör stora investeringar för att öka attraktiviteten och stärka tryggheten i våra områden, och vi samarbetar med skolorna. MKB stöttar också FC Rosengård och dess omfattande sociala verksamhet.

Hänsyn till miljö och minskad resursförbrukning är en viktig del i MKB:s hållbarhetsarbete. Totalt har energiförbrukningen sänkts med 4 procent per kvadratmeter, varav cirka 3,2 procent hänför sig till driftoptimeringar och investeringar i individuell mätning och debitering av varmvatten. Vi vill vara ett företag som ligger i framkant när det gäller miljö och vi vill underlätta för våra kunder att leva ett mer hållbart liv. Det kan handla om allt från att ge kunderna tillgång till bilpool, bättre möjlighet till källsortering eller genom att göra det enklare att välja cykling som förstahandsval i staden.

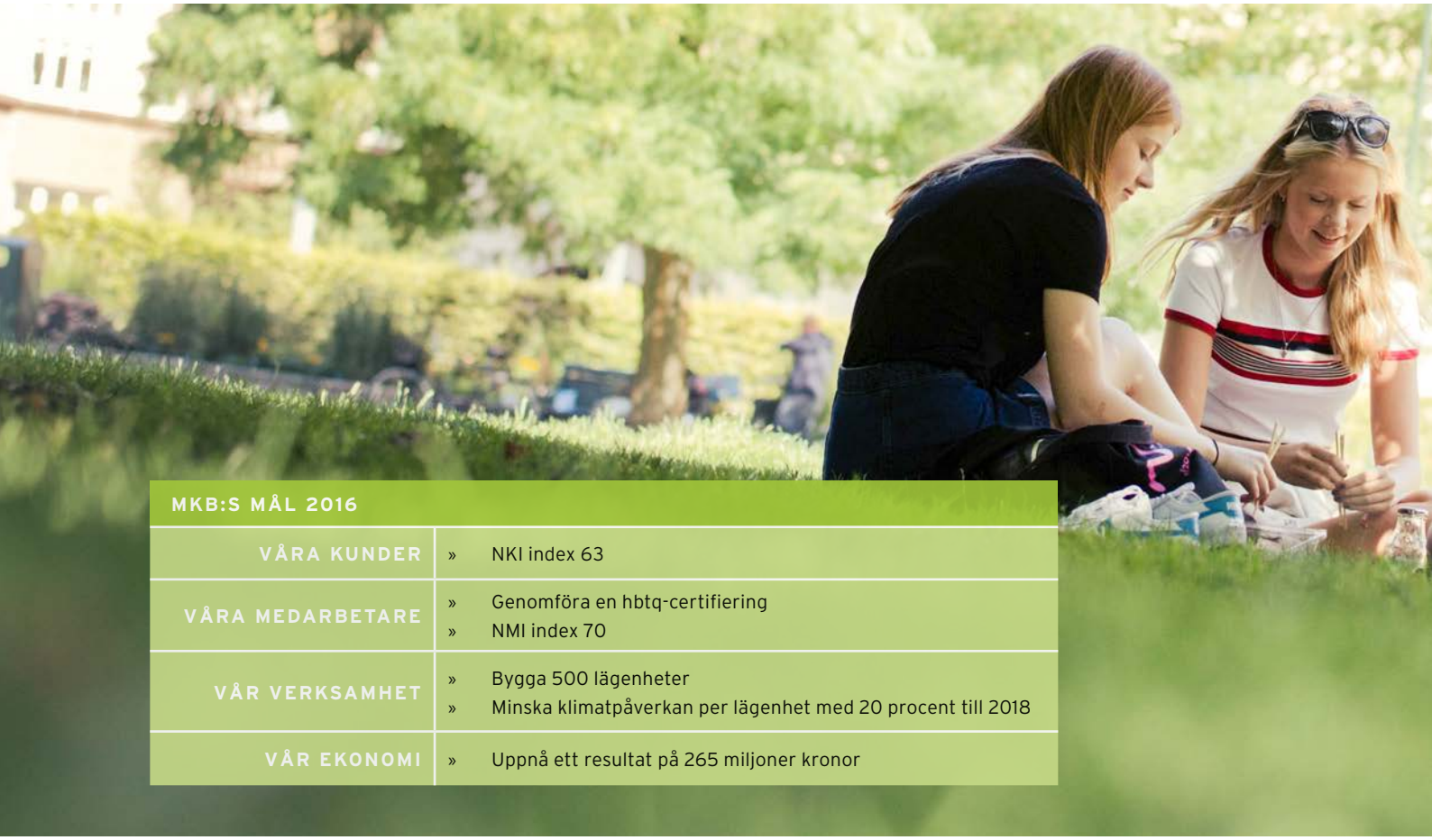
UTMANINGARNA LIGGER FRAMFÖR OSS

Sammantaget går MKB stärkt in i 2016. Vi förbereder oss för att öka vårt bidrag till stadens utveckling. Vi uppvisar goda resultat. Vi arbetar aktivt med hållbarhet. För oss, som för alla andra som vill föra utvecklingen framåt, ligger de största utmaningarna alltid framåt i tiden. Vi ser med stort engagemang fram mot att ta oss an dem!

Malmö i mars 2016

Terje Johansson, VD

HEM FÖR VAR OCH EN I MALMÖ



MKB:S MÅL 2016	
VÅRA KUNDER	» NKI index 63
VÅRA MEDARBETARE	» Genomföra en hbtq-certifiering » NMI index 70
VÅR VERKSAMHET	» Bygga 500 lägenheter » Minska klimatpåverkan per lägenhet med 20 procent till 2018
VÅR EKONOMI	» Uppnå ett resultat på 265 miljoner kronor

MKB har ett viktigt uppdrag och ansvar som omfattar att skapa hem för alla som vill bo i Malmö. Bolagets vision, Hem för var och en, är visionen om ett Malmö där varje individ, ensam eller tillsammans med andra, har bra boende.

En väl fungerande bostadsmarknad är en grundförutsättning för Malmös tillväxt och välfärd. Det är också utgångspunkten i Malmö stads ägardirektiv och uppdrag till MKB. Bolaget ska bidra till hela Malmös attraktivitet genom att erbjuda bra och prisvärda bostäder till alla som vill bo i staden.

MKB:S ROLL I STADEN

MKB är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag. Bolaget har en marknadsandel på 33 procent av hyresrättsmarknaden i Malmö. Ungefär 50 000, var sjätte Malmöbo, bor i MKB:s fastigheter. Med drygt 23 600 lägenheter och 1 100 kommersiella lokaler är MKB det största fastighetsbolaget i Malmö.

MALMÖ STADS ÄGARIDÉ

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

MKB:s vision, Hem för var och en, är visionen om ett Malmö där varje individ, ensam eller tillsammans med andra, har bra boende.

MKB:S AFFÄRSIDÉ

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

MKB:S VISION OCH KÄRNVÄRDEN

MKB:s vision, Hem för var och en, är visionen om ett Malmö där varje individ, ensam eller tillsammans med andra, har bra boende. Detta innebär också att alla individer ska kunna efterfråga det boende som behövs för just deras trevnad.

MKB:s kärnvärden är: Modiga, Enkla, Tillsammans. Det innebär att MKB behöver vara lyhörda, våga tänka nytt samt utmana invanda sätt att tänka. Det handlar också om att bolaget ska vara enkelt att ha att göra med och bemöta alla på ett prestigelöst och okomplicerat sätt. Tillsammans med kunder, samarbetspartners och kollegor skapas framgångsrika samarbeten där allas olikhet, erfarenhet, perspektiv, kompetens och bakgrund tillvaratas.

STRATEGIER

För att stödja affärsidén och visionen om Hem för var och en, arbetar MKB utifrån en strategi med tre fokusområden som ska genomsyra bolagets sätt att arbeta. Dessa ska hjälpa MKB att uppnå de mål bolaget definierat inom utvalda målområden. Strategin ska fungera som riktlinjer i vardagen för alla MKB:s medarbetare och ligga till grund för de beslut som tas samt processer och aktiviteter som genomförs. Fokusområdena är:

- Leveranskraft. Genom att förenkla sättet att arbeta, säkerställa rätt kompetens och stärka relationerna med samarbetspartners får MKB ut så mycket nytta som möjligt av sitt arbete.
- Handlingskraft. Genom att bygga prisvärda och hållbara bostäder, utveckla befintliga områden och skapa attraktiva kunderbjudanden kan MKB göra kunder och ägare nöjda.
- Innovationskraft. Genom att tillhandahålla framtidens boende, bygga kostnadseffektivt och ta socialt ansvar kan MKB vara kundens första val.

EN UNG, DYNAMISK OCH VÄXANDE STAD

Malmö växer kraftigt och det kommer den fortsätta att göra. De största befolkningsökningarna under de senaste åren har skett i åldersgrupperna 0-5 och 25-39 år.

Malmö är en dynamisk stad som har utvecklats positivt av större projekt som Öresundsbron, Citytunneln, Västra hamnen och Malmö högskola.

I denna unga, dynamiska och växande stad verkar MKB. Som Malmös största hyresvärd är bolaget med och utvecklar och skapar den attraktiva stadsmiljö som lockar nya invånare till Malmö. Det är en spännande uppgift, men också utmanande och ansvarsfull. Utbudet av bostäder måste anpassas efter nya förutsättningar och önskemål, samtidigt ska bolaget behålla ett långsiktigt tänkande och en helhetssyn i planeringen av staden.

Bostadsförsörjningen är en av Malmös stora utmaningar. I takt med att staden växer ökar utmaningarna. MKB äger och förvaltar ungefär en tredjedel av hyresrätterna i Malmö och ska, utifrån sin storlek, vara den aktör som bidrar med flest hyresbostäder. På sidorna 10-13 beskrivs MKB:s arbete för att producera nya bostäder.

I februari 2016 uppdaterade Malmö stad sina prognoser som visar på en ännu snabbare befolkningstillväxt i Malmö. Under de närmaste fyra åren bedöms staden växa med cirka 28 000 nya invånare, mot den tidigare bedömningen som pekade på en ökning om 20 000.

MKB har antagit Affärsplan 2016 som beskriver bolagets inriktning och övergripande mål, trender samt en omvärlds- och invärldsbeskrivning. Hela affärsplanen finns att läsa på www.mkbfastighet.se.

Fördelningen av totala antalet förvärvsarbetare

48% kvinnor 52% män

Malmös växande högskola har drygt

24 000 studerande

INVÅNARE I MALMÖ STAD 2015-12-31

322 500

INVÅNARE UNDER 35 ÅR

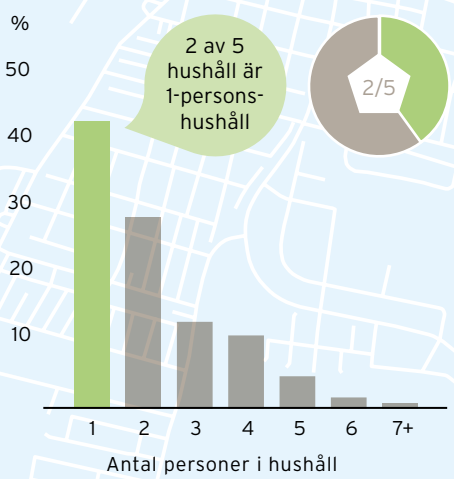
48%

EN MÅNGKULTURELL STAD

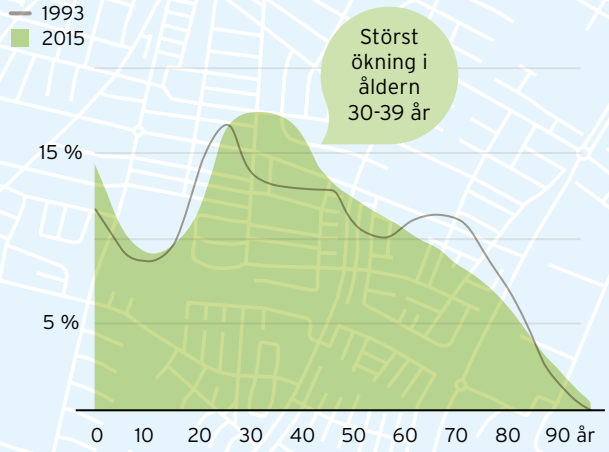
179 nationaliteter

150 språk

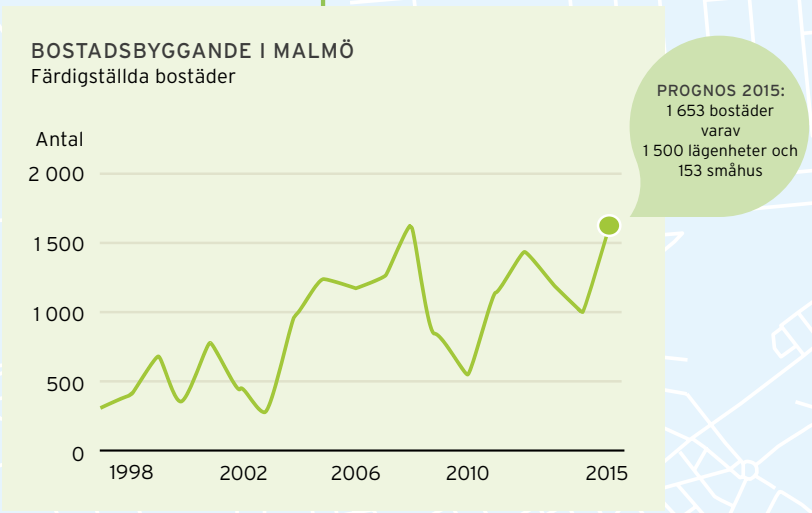
HUSHÅLLENS SAMMANSÄTTNING 2015



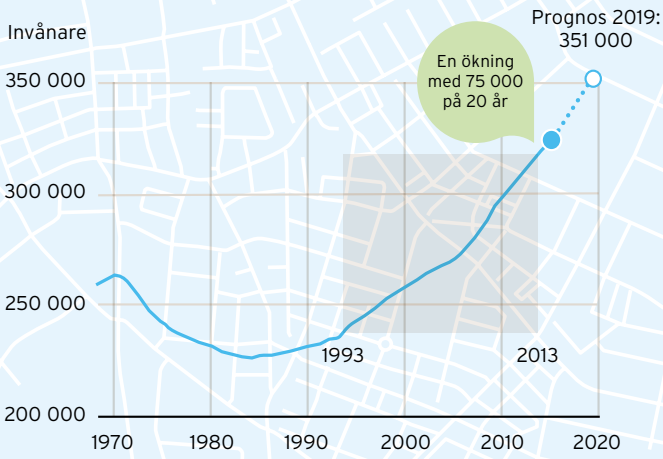
BEFOLKNINGENS ÅLDERSFÖRDELNING 1993 OCH 2015



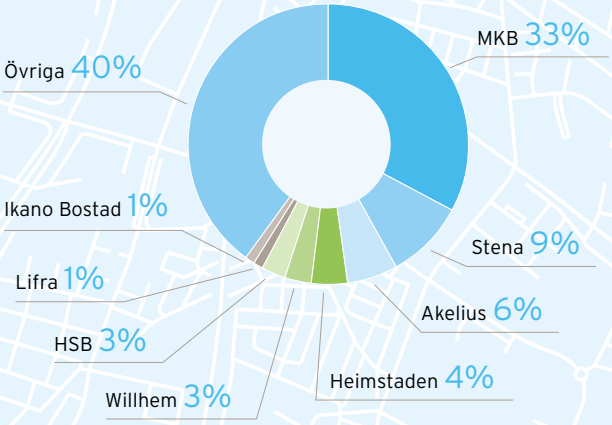
BOSTADSBYGGANDE I MALMÖ
Färdigställda bostäder



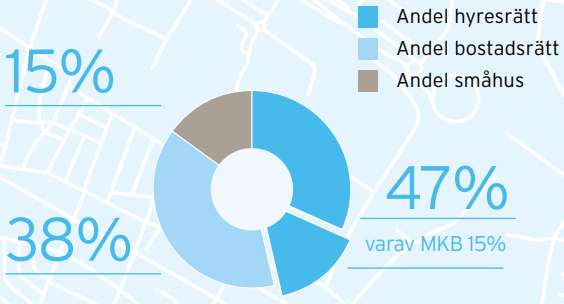
EN VÄXANDE STAD



ANTAL HYRESBOSTÄDER I MALMÖ
2014-12-31 (70 602)



ANTAL BOSTÄDER EFTER UPPLÅTELSEFORM I MALMÖ
2014-12-31 (totalt 154 898)



Källor: Malmö stad, SCB och MKB.

BOENDE FÖR ALLA I MALMÖ

MKB ska skapa hem för var och en, och i det ligger att företagets bostäder ska finnas representerade i hela Malmö och för alla som vill bo i staden. Målet är att färdigställa omkring 500 nya lägenheter varje år. För MKB är det viktigt att skapa fler nya lägenheter som många har möjlighet att efterfråga. ▶

NYPRODUKTION ÖVER HELA MALMÖ

Mitt i bostadsområdet Holma har MKB uppfört tre nya punkthus. Arkitekt: Arkitektlaget i Skåne.

I takt med att Malmö stad fortsätter att växa snabbt ökar utmaningarna på bostadsmarknaden. I slutet av 2014 fick MKB direktiv från ägarna att färdigställa 500 lägenheter under 2015. MKB äger och förvaltar ungefär en tredjedel av hyresrätterna i Malmö och ska, utifrån sin storlek, vara den aktör som bidrar med de största volymerna hyresbostäder.

Under 2015 färdigställde MKB 505 bostäder. Vid årsskiftet 2015/2016 fanns 920 lägenheter i produktion och en påbörjad projektering av drygt 1 000 bostäder.

MKB ska producera ett brett och differentierat utbud av attraktiva hyreslägenheter för hela Malmös befolkning. Bolagets projekt vänder sig till varierande målgrupper och projekten utformas därmed olika. Extra stort fokus ligger på att bidra med bostäder som fler kan efterfråga. Det kan vara ungdomsbostäder med mindre kök eller kostnadseffektiva och standardiserade produkter som SABO:s kombohus, men det utesluter inte spjutspetsprojekt som Greenhouse eller lägenheter med större ytor.

Det är viktigt att MKB producerar fler nya lägenheter som många har möjlighet att efterfråga.

NÅGRA INTRESSANTA BYGGPROJEKT 2015

BYGGA ÖVER HELA MALMÖ

MKB ska skapa hem för var och en, vilket innebär att företagets bostäder ska finnas representerade i hela Malmö och för alla som vill bo i staden.

En stor utmaning för MKB är tillgången till detaljplanelagd mark. MKB satsar offensivt på att hitta mer byggbar mark, såväl större utvecklingsprojekt som byggrätter. För att MKB ska kunna producera bostäder som fler har möjlighet att efterfråga är det viktigt att detaljplanerna medger en effektiv produktion, att planprocesserna är skyndsamma och att beslut möjliggör förtätningar och tillfälliga bygglov.

Under året gjorde MKB tre förvärv och tecknade kontrakt om köp av mark i Limhamn för totalt cirka 900 nya bostäder. I maj tillträdde MKB en industrifastighet om 55 000 kvadratmeter i kvarteret Kampen i Sofielund.

KOMBOHUS, SEGEVÅNG

I kvarteret Trädgrenen i Segevång har MKB byggt Kombohus Bas med 48 bostäder. Fastigheterna och lägenheterna byggs enligt ett färdigt koncept med vissa tillvalsmöjligheter och är färdigprojekterade till sin utformning. Kombohus är ett produktionseffektivt koncept, utvecklat av SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag). Konceptet erbjuder kunderna en bostad till attraktiv nyproduktionshyra med god och funktionell standard som parkettgolv, klinker, tvättmaskin, torktumlare och balkong. Produktionstiden för kvarteret Trädgrenen var cirka ett år.

HOLMA TORG, HOLMA

Mitt i bostadsområdet Holma, i kvarteret Häcksaxen, har MKB byggt 61 bostäder och sex lokaler i tre punkthus. Storleken på bostäderna varierar från ettor till fyror. Mellan husen skapas ett nytt, modernt torg. Ett växthus förbinder två av husen. Här kommer det att finnas träd, odlingsbäddar, planteringsbord och sittplatser. Både torget och växthuset är tänkt som nya mötesplatser för de boende. Ett av husen såldes till Riksbyggens bostadsrättsförening Brf Guldspiran. Holma torg är först ut i stadsutvecklingsprojektet Holmastan, som planeras tillsammans med Malmö stad och Riksbyggen.

SJÖJUNGFRUN, VÄSTRA HAMNEN

I kvarteret Sjömannan, mellan Stora Varvsgatan och Kockumsparken i Västra Hamnen, bygger MKB 187 nya lägenheter och sex lokaler fördelade på två hus. Lägenheterna varierar från ettor till fyror med många olika planlösningar. Det finns även treor och fyror i etage med terrasser för mer radhuskänsla. En del av huset byggs med loftgång där det finns en privat del som tillhör lägenheten. De boende har möjlighet att ansluta sig till bilpool i området.

FÄRDIGSTÄLLDA 2015

Sjöjungfrun, Västra hamnen
I kvarteret Sjömannen i Västra hamnen uppförs 187 lägenheter. Projektet består av fyra huskroppar med sex till elva våningar. Under 2015 färdigställdes 139 lägenheter, resterande byggs klart under 2016. Arkitekt är Juul & Frost Arkitekter.

Holma Torg, Holma
Mitt i bostadsområdet Holma, i kvarteret Häcksaxen, har MKB uppfört totalt 61 lägenheter. Dessutom byggs sex lokaler och ett torg. Två av husen är hyresrätter, ett av husen har sålts till Riksbyggen och är bostadsrätter. Inflyttning inleddes under 2015. Arkitekt är Arkitektlaget i Skåne.

Greenhouse, Augustenborg
I Augustenborg uppför MKB ett 14-våningshus och ett lamellhus med sammanlagt 56 bostäder samt en förskola. 12 lägenheter blev färdiga under året, resterande under 2016. Arkitekt är Jaenecke Arkitekter.

Trädgrenen, Segevång
I kvarteret Trädgrenen i Segevång har MKB uppfört tre Kombohus med totalt 48 lägenheter. Arkitekt är Sydark Konstruera.

Trevnaden, Sofielund
I kvarteret Trevnaden i Sofielund har MKB uppfört radhus på gården med ytterligare 15 lägenheter. Arkitekt är Kanozi Arkitekter.

Landskontoristen, Rosengård
Befintliga lokaler har byggts om till sex LSS-boenden. Arkitekt är Sews Arkitekter.

Trumpeten, Mellanheden
Vindsombyggnad i fyra fastigheter i kvarteret Trumpeten i Mellanheden. Under 2015 blev resterande fyra lägenheter inflyttningsklara. Arkitekt är Sydark Konstruera.

Lokal till Hem
Ombyggnation av vindar, tvättstugor, egna områdeskontor och övriga lokaler resulterade i 220 nya lägenheter.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION

Sluringen och Hisstornet, Limhamn
I kvarteren Sluringen och Hisstornet i Limhamns läge uppför MKB 290 lägenheter. Första inflyttningen är planerad 2016 i kvarteret Hisstornet med 82 lägenheter och resterande under 2017 och 2018. Arkitekt för Hisstornet är Link Arkitekter och för Sluringen är det White Arkitekter.

Sjöjungfrun, Västra hamnen
I kvarteret Sjömannen i Västra hamnen byggs 187 lägenheter. Under 2015 färdigställdes 139 lägenheter. Resterande 48 lägenheter byggs färdigt under 2016. Arkitekt är Juul & Frost Arkitekter.

Stämpen 1, Västra hamnen
I kvarteret Stämpen i Västra hamnen uppför MKB 130 ungdomslägenheter i direkt anslutning till en idrottshall. Planerad inflyttning 2016. Arkitekt är Chroma Arkitekter.

Stora Högesten, Limhamn
I kvarteret Stora Högesten vid Kalkbrottet i Limhamn uppför MKB 105 lägenheter. Planerad inflyttning 2017. Arkitekt är Sews Arkitekter.

Trädstubben, Segevång
I kvarteret Trädstubben i Segevång uppför MKB Kombohus Mini med totalt 76 lägenheter. Planerad inflyttning 2016. Arkitekt är Arkitektbyrån Design.

Greenhouse, Augustenborg
I Augustenborg uppför MKB ett 14-våningshus och ett lamellhus med sammanlagt 56 bostäder. 12 lägenheter blev färdiga 2015. Resterande 44 lägenheter blir inflyttningsklara under 2016. Arkitekt är Jaenecke Arkitekter.

Föraren, Sorgenfri
I kvarteret Föraren, i storkvarteret Spårvägen i Sorgenfri, uppför MKB 53 lägenheter varav 10 LSS-boenden. Planerad inflyttning 2017. Arkitekt är Horisont Arkitekter.

Hermod 2, Hyllie
I kvarteret Hermod 2 i Hyllie uppför MKB 53 lägenheter. Planerad inflyttning 2016. Arkitekt är Juul & Frost Arkitekter.

Pedalvagnen, Sorgenfri
I kvarteret Pedalvagnen i storkvarteret Spårvägen i Sorgenfri uppför MKB 52 lägenheter. Arkitekt är Stadstudio.

Landskontoristen, Rosengård
I kvarteret Landskontoristen i Rosengård bygger MKB om kontor till 35 lägenheter. Planerad inflyttning 2016 (16 lägenheter) och 2017 (19 lägenheter). Arkitekt är Sews Arkitekter.

PLANERAD NYPRODUKTION

Sofia, Rörsjöstaden
I kvarteret Sofia i Rörsjöstaden planerar MKB 177 lägenheter, inklusive LSS-boenden. Programarkitekt är Tegnestuen Vandkundsten arkitektkontor, detaljprojektering Jaenecke Arkitekter.

Stapelbädden 6, Västra hamnen
I kvarteret Stapelbädden planerar MKB att uppföra 168 studentbostäder. Arkitekt är Panorama Arkitekter.

Borrsnäckan, Limhamn
Kvarteret Borrsnäckan är MKB:s andra projekt vid Kalkbrottet. Här planerar bolaget att uppföra 76 lägenheter. Arkitekt är Tengbom Arkitekter.

Katten, City
I kvarteret Katten, i området Lugnet i City, planerar MKB nyproduktion av 48 lägenheter genom påbyggnad av två nya våningar på befintliga fastigheter. Arkitekt är Tengbom Arkitekter.

Falken 23, City
I kvarteret Falken i City planerar MKB att bygga åtta vindslägenheter.

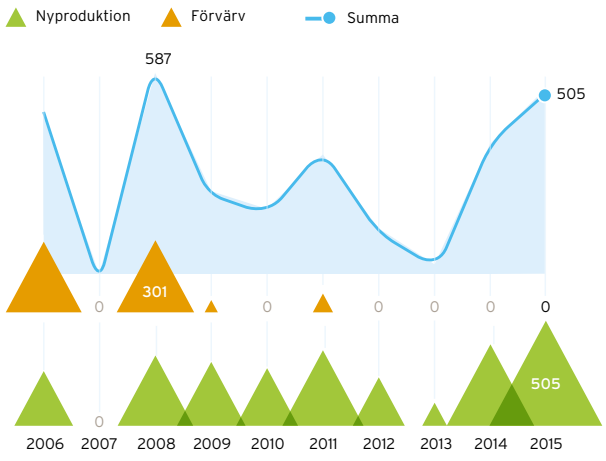
Culture Casbah, Rosengård
Planering av ett stadsutvecklingsprojekt med visionen att förstärka Rosengård. I projektet planeras cirka 200 lägenheter och 30 lokaler för affärsverksamhet. Arkitekt är Lundgaard & Tranberg Arkitekter, Danmark.

Holmastan, Holma
På den tomt som deltog i arkitekttävlingen Europan 11 i Holma planerar MKB och Riksbyggen att under 15 år uppföra cirka 1 100 hyres- och bostadsrätter.

Förvärv i Limhamn
Under 2015 genomförde MKB tre markförvärv i Limhamn: 550 byggrätter i kvarteret Cementen, 105 byggrätter i kvarteret Stora Hägesten och 75 byggrätter i kvarteret Borrsnäckan. Dessutom tecknade bolaget kontrakt om köp av 165 byggrätter i kvarteret Bensinpumpen, även det i Limhamn.

Tidplaner och genomförande
Projekten som anges ovan och i tabeller är ett uttryck för MKB:s utvecklingsprojekt och nyproduktionsambitioner. Tidplaner och genomförande styrs av flera faktorer och projekten har därmed olika förutsättningar att genomföras. Av stor betydelse är bland annat planprocess, miljöhänseenden och kostnadsnivåer.

ANTAL TILLKOMNA LÄGENHETER 2006-2015



ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER
i nyproduktion samt antal förvärvade lägenheter

	Nyproduktion	Förvärv	Summa
2006	171	289	460
2007	-	-	-
2008	286	301	587
2009	235	7	242
2010	190	-	190
2011	331	18	349
2012	133	-	133
2013	28	-	28
2014	385	-	385
2015	505	-	505
Summa	**2 264**	**615**	**2 879**

Färdigställd nyproduktion under 2015	
Sjöjungfrun, Västra hamnen	139
Holma torg, Holma	61
Trädgrenen, Segevång	48
Trevnaden, Sofielund	15
Greenhouse, Augustenborg	12
Landskontoristen, Rosengård	6
Trumpeten, Mellanheden	4
Lokal till Hem	220
Summa	**505**

Pågående nyproduktion 2015-12-31	
Sluringen och Hisstornet, Limhamn	290
Stämpen 1, Västra hamnen	130
Stora Högesten, Limhamn	105
Trädstubben, Segevång	76
Föraren, Sorgenfri	53
Hermod 2, Hyllie	53
Pedelvagnen, Sorgenfri	52
Sjöjungfrun, Västra hamnen	48
Greenhouse, Augustenborg	44
Landskontoristen, Rosengård	35
Lokal till Hem	34
Summa	**920**

HELA MALMÖ SKA VARA ATTRAKTIVT

Trygghet och bra boende är MKB:s fokusområden när det gäller stadsutveckling. För att åstadkomma det, och på samma gång bidra till Malmös attraktivitet, utvecklas de befintliga bostadsområdena kontinuerligt samtidigt som bolaget bygger nytt med olika hyresnivåer. Med rekordhög nyproduktion de senaste åren och flera stora sociala investeringar visar MKB att man har kapacitet att vara med och driva stadens utveckling.

MKB är den största aktören i Malmö. Som sådan och som allmännyttigt bostadsbolag ska MKB vara föregångare i utvecklingen av staden, dels genom att stärka bolagets befintliga områden, dels genom att bygga nya bostäder.

Under 2015 växte Malmö för 30:e året i rad och befolkningsprognosen skrevs upp i slutet på året. Det är glädjande att många vill bo och verka i Malmö, men det ställer samtidigt mycket höga krav på staden utifrån infrastruktur, kollektivtrafik, skolor, vård, omsorg samt trygga bostadsområden och tillgängliga bostäder.

För MKB är det spännande men också utmanande att få vara med och bedriva verksamet i en växande region, se sidorna 6-7. En kraftigt växande befolkning ställer stora krav, inte minst på bostadsförsörjningen. Att tillföra nya bostäder som många kan efterfråga är en viktig uppgift. Det handlar om att bredda utbudet för att möta kundernas behov av olika bostäder sett till geografi, storlek och standard. Frågan är om det kommer räcka att MKB bara bygger i lägen som stärker befintliga bostadsområden. För att kunna fullgöra sitt uppdrag kan det inte uteslutas att bolaget också behöver bygga nytt på ej tidigare detaljplanerad mark.

Holma genomgår just nu en omfattande förnyelse och förvandling. Här ska modern bebyggelse och ett nytt levande torg skapa nya spännande möten mellan människor från hela Malmö.

Fotomontage

EXEMPEL PÅ STADSUTVECKLING

MKB är först ut med att bygga i det nya storkvarteret Spårvägen i de norra delarna av Sorgenfri. Här fanns tidigare småskalig industri. Tillsammans med Malmö stad ska MKB och flera andra byggherrar utveckla ett helt nytt bostadsområde och i slutet av året tog MKB det första spadtaget för byggande av 53 bostäder, varav tio LSS-boenden. Under 2016 bygger MKB ytterligare ett kvarter med 52 bostäder inom området.

Under året byggde MKB om befintliga lokaler till bostäder för att nå målet om 500 nya bostäder. En engagerad personal inventerade samtliga fastigheter efter bland annat vindar, tvättstugor och egna områdeskontor som lämpade sig för ombyggnad. Resultatet blev 220 nya bostäder till Malmöborna. Läs mer om projektet Lokal till Hem på sidorna 16-17.

Holma torg (tre nya punkthus och ett nytt torg), mitt i miljonprogramsområdet Holma, byggdes klart under året och är först ut i stadsutvecklingsprojektet Holmastan som MKB driver tillsammans med Riksbyggen och Malmö stad. Syftet med Holmastan är att vitalisera området och tillföra över 1 000 nya bostäder, lokaler och mötesplatser på 15-20 års sikt. Stadens planprocess pågick under året parallellt med färdigställandet av Holma torg.

Under året prisades MKB:s nya hus i kvarteret Bohus vid Dalaplan med Malmö Stadbyggnadspris, bostadsklassen, som bra exempel på hur man kan göra staden tätare med både byggnader och människor. Juryn delade även ut ett hedersomnämnande till kvarteret Trevnaden och Sofielunds kollektivhus för ett genomtänkt, stadsmiljöförbättrande koncept och en kreativ process.

Under året fortsatte diskussionerna med tre fastighetsägare (Victoria Park, Balder, Heimstaden) för att gemensamt utreda möjligheterna att förverkliga projektet Culture Casbah. Culture Casbah är ett föreslaget stadsutvecklingsprojekt i Rosengård som innebär en utveckling och förtätning av området och syftar bland annat till att förändra synen på området. 200 nya bostäder, 30 lokaler och ett 22 meter högt bostadshus finns med i planerna. En förutsättning för projektet är att Malmöringen får persontrafik och att Rosengårds station byggs.

För att bidra till en levande och attraktiv stad projekterar MKB för kommersiella miljöer vid planering av nya områden. MKB Lokal hyr ut lokaler som kompletterar boendet med service. Lokalytorna är integrerade i bostadsbeståndet och består av kontor, butiker, restauranger, vårdinrättningar, utbildningslokaler med mera.

ATT GÖRA DET OMÖJLIGA MÖJLIGT

MKB:s ambition är att erbjuda ett brett och varierat utbud av bostäder och god service. Bolaget arbetar kontinuerligt med att utveckla och stärka sitt erbjudande för att tillgodose kundernas önskemål. MKB har som mål att färdigställa omkring 500 nya lägenheter varje år. Målet är en stimulerande utmaning. För att lyckas byggde bolaget under 2015 om lokalutrymmen såsom tvättstugor, vindar och hobbyrum samt egna kontor till bostäder.

PROJEKTET LOKAL TILL HEM

MKB startade i slutet av 2014 projektet Lokal till Hem. Det involverade samtliga anställda och leddes av en central projektgrupp på MKB. Förvaltningen byggde om och övrig verksamhet stöttade med sin kompetens. Syftet var att komplettera MKB:s vanliga nyproduktion och nå målet om 500 lägenheter 2015, genom att hitta alternativa och snabba sätt att få fram nya hyreslägenheter. Bolaget gjorde i slutet av 2014 en inventering av befintligt bestånd inklusive de egna kontoren för att bedöma möjligheterna att omvandla lokalutrymmen, tvättstugor och vindsutrymmen till lägenheter. Flera områdeskontor slogs ihop eller flyttade till andra lokaler. MKB:s före detta huvudkontor i Rosengård började under hösten 2015 återställas till lägenheter, vilket kommer att ge cirka 35 nya bostäder i ett område där behovet av nya hem är stort.

Lokal till Hem är ett lyckat projekt som fortgår även 2016, samtidigt som MKB fortsätter att projektera och hyra ut lokaler till kommersiella aktörer för att bidra till en levande stad. Bolaget värderar vilka lokaler som ska omvandlas utifrån områdenas behov av utveckling och trygghet. MKB har drygt 1 100 lokaler som hyrs ut till företag och organisationer, vilka kompletterar boendet med serviceverksamhet. För MKB handlar det om att ha helhetssyn och ta ansvar för sitt uppdrag.

UPPRUSTNING AV KÄLLARUTRYMMEN OCH VINDAR

Omställningen av lokaler till lägenheter innebar att källarutrymmen och vindar inreddes och rustades upp till bostäder samt att lokalutrymmen som tidigare var tvättstugor återställdes till lägenheter, medan tvättstugorna flyttades tillbaka till källarplan.

Många av lokalerna som omvandlades var tidigare bostäder som byggdes om på åttiotalet, då det fanns ett stort lägenhetsöverskott. Dessa utrymmen var relativt enkla att återställa till lägenheter, vilket gav en kostnadseffektiv och hållbar produktion. Det gick att nyttja befintlig struktur, vilket minimerade resurs- och energiutnyttjande på ett klimatsmart sätt.

Då trygghet är en prioriterad fråga för MKB passade bolaget på att uppgradera tvättstugorna med bland annat bättre ljusinsläpp och trygghetsbelysning. Opraktiska, dyra och svåruthyrda lägenheter omvandlades till gemensamhetsboende för både studenter och seniorer. På så vis genererades effektivare utnyttjande av utrymmena, samtidigt som MKB skapade trygga, sociala boenden åt stadens ensamhushåll.

Czeslaw Brycki, förvaltare hos MKB, på områdeskontoret i Gullviksborg som byggdes om till ett hem.

MKB MÖTER MALMÖBORNA

MKB arbetar med flera kommunikationskanaler för att öka kännedomen om sitt uppdrag och tydliggöra bolagets profil. Genom att skapa olika mötesplatser, fysiska och digitala, vill MKB öka kunskapen om verksamheten och visa den nytta som bolaget tillför Malmö och alla som vill bo och verka i staden.

MKB har en verksamhet som berör många människor dagligen och bolaget ska vara en föregångare i att utveckla staden. Utifrån kärnvärdena - Modiga, Enkla, Tillsammans - vill MKB skapa engagemang och delaktighet hos Malmöborna. Det ställer krav på bolaget att berätta hur verksamheten bedrivs och förklara varför olika insatser och åtgärder görs.

DET DAGLIGA MÖTET SKAPAR DELAKTIGHET OCH ENGAGEMANG

MKB:s medarbetare rör sig varje dag i bolagets bostadsområden och fångar upp kundernas synpunkter och idéer. MKB har länge arbetat med kundnära förvaltning, vilket skapar förutsättningar för ett trivsamt och tryggt boende. MKB:s inställning är att närhet till kunderna skapar trygghet och bidrar till att bolaget kan lägga resurser på det som kunderna efterfrågar och ger bäst kundnytta.

MÖTESPLATSER SOM ENGAGERAR

Under 2015 skapade MKB en rad mötesplatser för att ge Malmöborna möjlighet att möta bolaget. Ett bra exempel är att MKB under våren flyttade till en tillfällig arbetsplats på Stadsbiblioteket under konceptet Open Office. Det var en uppskattad och välbesökt vecka där besökarna kunde ställa frågor, titta på en utställning om Greenhouse Augustenborg och lyssna till föreläsningar om hållbart boende och stadsodling.

Ett annat exempel är att MKB under en månad fanns i Stadshusets foajé där bolaget presenterade sin nyproduktion i form av en utställning. Här gavs möjlighet att möta MKB:s VD och ledningsgrupp samt ge förslag till hur bolaget kan skapa fler hyresbostäder i Malmö.

MKB mötte också Malmöborna på den årliga Malmöfestivalen. Där samarbetade bolaget med föreningen ÅterSKAPA och besökarna fick på ett kreativt sätt vara med och bygga framtidens boende.

VARJE LÄGENHET RÄKNAS

Under hösten 2015 genomförde MKB kampanjen Varje lägenhet räknas för att be Malmöborna om hjälp. Kampanjen syftade till att berätta att MKB bygger, men också för att samla in idéer till var och hur bolaget kan bygga nya hyresbostäder. Tio vinnare utsågs bland de 270 förslag som skickades in.

EN BOSTAD TILL

I slutet av året gjorde MKB ett utskick till alla villaägare i Malmö med uppmaningen att hyra ut sitt tomma gästhus eller delar av sitt hus till bolaget. MKB skulle i sin tur hyra ut till bostadssökande. Ett hundratal villaägare hörde av sig och tre avtal skrevs innan året var slut.

DIGITAL NÄRVARO GÖR MKB SYNLIGA FÖR FLER

MKB breddade under 2015 sina kanaler och utvecklade sin digitala närvaro. MKB moderniserade sin grafiska profil och i februari lanserade bolaget sin nya webbplats. Syftet är att bli synliga för fler, göra det enkelt för besökare att navigera på webbplatsen och skapa mer individanpassad service. Att utveckla sin digitala närvaro ger fler Malmöbor möjlighet att komma i kontakt med bolaget och lämna synpunkter och förslag. Att skapa mötesplatser, såväl digitala som fysiska, är en viktig del i bolagets arbete där både nuvarande och framtida kunder står i centrum.

MKB mötte Malmöborna på den årliga Malmöfestivalen. Bolaget samarbetade med föreningen ÅterSKAPA och besökarna fick på ett kreativt sätt vara med och bygga framtidens boende.

Fler och fler Malmöbor efterfrågar möjligheten att kunna odla i staden. I Sevedfinns en gemensam kvartersträdgård.

LÖNSAMHET FÖR HELA MALMÖ

MKB:s medarbetare är måna om att vara närvarande i kundernas vardag. Den nära förvaltningen skapar trygghet och bidrar till bättre kundnytta. MKB strävar efter gemensamt ansvar och långsiktiga relationer med både kunder och samarbetspartners. ▶

KUNDERNAS BEHOV UTGÖR GRUNDEN I UTVECKLING OCH UNDERHÅLL

Helt, rent och snyggt – tre enkla begrepp som kan tyckas självklara och som utgör fundamentet i MKB:s arbete för nöjda kunder och välskötta fastigheter. Ett bostadsområde som ägs av MKB ska karaktäriseras av hög närvaro av medarbetare, god service, kunder som känner delaktighet och ansvar samt snabba åtgärder efter behov. Kundnära förvaltning och kostnadseffektiva underhållsinsatser är några av framgångsfaktorerna för arbetet.

MKB:s medarbetare är måna om att sätta kunden i fokus och vara tillgängliga i kundens vardag. Ambitionen är att utgå från vad kunden önskar och anser vara viktigt. För att skapa insikt och prioritera i dessa önskemål deltar kunderna eller deras representanter i MKB:s utvecklingsarbete. När åtgärder ska vidtas eller idéer testas bjuds kunderna ibland in till dialog och ges möjlighet att påverka sitt boende. Detta gör att MKB kan skapa och förverkliga relevanta lösningar som utgår från kundernas behov.

STORT ENGAGEMANG BLAND DE BOENDE

Under året bjöd MKB in till samtal kring genomförande av Malmö stads projekt Jämställda platser. Det är ett projekt där ambitionen är att skapa mötesplatser som lockar till liv och rörelse i ett område med huvudfokus på målgruppen unga. MKB identifierade bland annat ett område på Sörbäcksgatan i Kroksbäck där bolaget vill skapa en sådan mötesplats. 300 boende i området kom till mötet och bidrog med synpunkter på allt från fysisk utformning till ljussättning.

Flera av de aktiviteter och boendeformer som MKB erbjuder är sprungna ur dialog med kunderna, till exempel ”MKB efter jobbet”, ett aktivitetsprogram som riktar sig till bolagets seniora kunder, samt bostadskvarteret Trevnaden i Sofielund, som erbjuder boende med högre grad av bogemenskap.

GEMENSAMT ANSVAR SKAPAR LÅNGSIKTIGA RELATIONER

MKB:s närhet till och dialog med kunderna förstärktes redan för mer än 20 år sedan, då delar av ansvaret för skötseln av fastigheter och utemiljö på frivillig basis överfördes till de boende i en del bostadsområden. Den så kallade självförvaltningen skapar gemensamma mål och gemensamt ansvar vilket bidrar till en bättre dialog mellan grannarna i området samt mellan MKB och kunderna.

För bolaget är det viktigt att skapa långsiktiga relationer med kunderna. Den kundnära förvaltningen, där husvärdarna spelar en central roll, är en av de viktigaste delarna för att uppnå det. Husvärdarna finns nära kunderna och kan därför fånga upp deras behov och vad som är viktigt för dem. Husvärden har ett supportteam av olika kompetenser och specialister som exempelvis fastighetsskötare, bosociala utvecklare, lägenhetsutvecklare och kundtjänst till sitt förfogande i sin relation med kunden. Den nära förvaltningen är ett kontinuerligt arbete som aldrig upphör. För husvärdarna och alla andra medarbetare som arbetar med direkt kundkontakt är det en inspirerande utmaning att varje dag fortsätta att ge god service, ta sig an kundernas problem och engagerat ställa upp.

Kvarteret Trevnaden med MKB:s första kollektivhus. Arkitekt: Kanozi Arkitekter.

KUNDNÄRHET OCH ENKÄT MÄTER NÖJDHETEN

Under oktober 2015 genomfördes en kundenkät för att utvärdera hur nöjda bolagets kunder är med MKB som hyresvärd. 25 procent av kunderna fick möjlighet att svara och av dessa valde fyra av tio (41 procent) att besvara enkäten.

MKB fick överlag goda betyg och är nöjda med resultatet. I mätningen uppnåddes ett NKI på 65.

Enkätens resultat i korthet:

- Kunderna upplever sig nöjdare med sin boendestandard idag, jämfört med 2012.
- Spridningen i kundnöjdhet varierar mellan bostadsområdena. Positivt är att samtliga områden i Rosengård förbättrar kundnöjdheten.
- Betygen för service, trygghet och trivsel ligger på en bra nivå och motsvarar 2012 års mätning. Skötselbetyget backar något.
- Betygen på TV- och bredbandsupplevelse har ökat kraftigt sedan mätningen 2012.

Hyresrätten i sig innebär en hög grad av service och flexibilitet i boendet. För att vara kundernas förstahandsval är MKB angeläget om att tillhandahålla god kvalitet samt bostäder i olika geografiska lägen och i olika prislägen. Bolaget arbetar med tydlig och utförlig information på bostadsförmedlingen Boplats Syd samt erbjuder personliga visningar av lägenheter och bostadsområden för intresserade kunder.

En viktig del i servicen till kunderna är att erbjuda trygga bostadsområden och MKB arbetar med fysisk planering såväl som sociala aktiviteter för att stärka tryggheten. Under sommaren utsattes Malmö för diverse oroligheter. I sådana situationer har MKB bland annat extra öppet på sina områdeskontor och bolagets medarbetare rör sig ute i områdena för att i den mån det går informera oroliga kunder samt fånga upp eventuella frågor.

NÄRA FÖRVALTNING ÄR SÄRSKILT VIKTIG VID UNDERHÅLLSPROJEKT

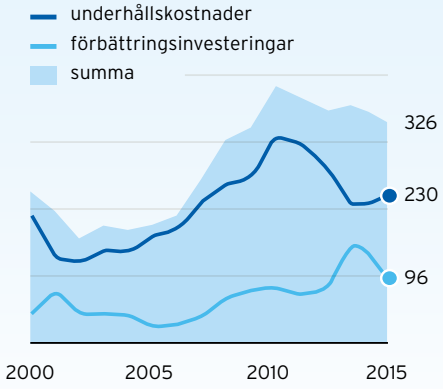
Kontakten och dialogen med kunderna blir särskilt viktig i samband med underhåll. Både stora och små projekt kan innebära en störning i kundens vardag. För MKB är det viktigt att genomföra projekten så smidigt som möjligt. Under året intervjuade bolaget därför kunder, bland annat för att ta reda på hur de vill ha information.

MKB provade också en kundplan som används i samband med upphandlingar. Kundplanen beskriver de krav MKB ställer på entreprenörer vid underhåll och omfattar riktlinjer för hur kunder informeras samt hur entreprenörernas representanter agerar hos kunden.

MKB:s underhållsarbete utgår från fastlagda strategier, som omfattar långsiktig planering för de åtgärder som ger bäst effekt i området - ekonomiskt, tekniskt och socialt. Ett av MKB:s uppdrag i ägardirektiven är att säkra sina fastigheters värde och ge de boende god service. Underhållsstrategin utgår från varje huskropps individuella förutsättningar och behov. Grundprincipen är att renoveringsåtgärder ska sättas in efter behov och inte efter schablonmässiga livslängder på takpapp, fönster eller andra delar av byggnadernas konstruktion. Det har positiva ekonomiska effekter och bidrar också till minskad miljöbelastning genom att material och utrustning används under så lång del av sin optimala livslängd som möjligt.

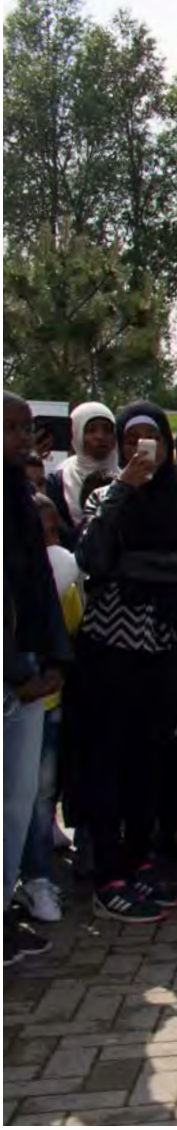
Under året arbetade MKB även intensivt med återställande av de skador som orsakades av förra årets skyfall. Bolaget investerade i åtgärder för att minska åverkan på fastigheterna om en liknande händelse skulle inträffa igen. Det handlar primärt om investeringar för att skydda teknisk utrustning, bland annat har hissmotorer skärmats av.

FÖRBÄTTRINGSINVESTERINGAR OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER 2000-2015 (KR/KVM)



	2015	2014
Lägenhetsunderhåll (tillval mot hyrestillägg)	83	97
Övrigt lägenhetsunderhåll	61	48
Fastighetsunderhåll	75	55
Lokalunderhåll	7	8
Energibesparande åtgärder	4	8
Summa kostnadsfört underhåll	**230**	**215**
Förbättringsinvesteringar	96	121
Summa underhåll och förbättringsinvesteringar	**326**	**337**

Under året inledde MKB pilotprojektet Varje droppe där bolaget samverkar med boende på studenthuset Rönnen och i området Holma samt närliggande skola, Holmaskolan, för att minska förbrukningen av varmvatten. Läs mer på sidorna 32-33.



SAMVERKAN FÖR HELA STADEN

MKB:s kärnvärden – Modiga, Enkla, Tillsammans – genomsyrar bolagets sätt att samverka med flera aktörer. Att samverka skapar goda förutsättningar för MKB att bidra till att möta de sociala, ekonomiska och ekologiska utmaningar som Malmö står inför. Det ger ofta större effekt än om var och en arbetar för sig. MKB är en aktiv part och många gånger initiativtagare till samverkansprojekt med bland andra Malmö stad, myndigheter, föreningar, branschorganisationer och det lokala näringslivet.

SOCIALT ANSVAR I UPPHANLDINGAR BIDRAR TILL ENGAGEMANG OCH FRAMTIDSTRO

Under sommaren 2014 började MKB, tillsammans med Stena Fastigheter Syd AB, undersöka möjligheten att ställa krav på socialt ansvar i upphandlingar. Under hösten 2015 införde respektive bolag detta. Det innebär att MKB ställer krav på att leverantörer och entreprenörer, i samband med en specifik upphandling, ska erbjuda praktikplats, lärlingspraktik eller anställning i någon form till arbetslösa ungdomar i åldrarna 18 till 29 år.

För MKB handlar socialt ansvar vid upphandling om att göra skillnad för Malmö, där insatser för att öka sysselsättningen och minska utanförskapet är viktiga pusselbitar för att öka engagemang och skapa framtidstro. Under året tillämpades socialt ansvar bland annat i en upphandling med Securitas där två ungdomar fick både utbildning och arbete. Utöver det fick tio ungdomar möjlighet att jobba på Connect TV med informationsspridning. Detta i samband med att MKB bytte kanalutbud för sina kunder. MKB samarbetar med Boost by FC Rosengård kring rekryteringen.

BOENDE TILL 100 HEMLÖSA BARNFAMILJER

MKB samverkar med Malmö stad i flera avseenden. 2014 togs ett beslut att MKB under ett år – utöver de 100 lägenheter som

Rosengårdsfestivalen genomfördes den 25 juli och var ett samarbete mellan Somaliska Fredsföreningen, Malmö stad och MKB.

bolaget redan lämnar till Malmö stad – skulle lämna ytterligare 100 lägenheter ur det befintliga beståndet för vidareförmedling till hemlösa barnfamiljer. Aktiviteten har varit framgångsrik. De första lägenheterna lämnades 2014 och resterande under 2015.

SAMVERKAN FÖR ÖKAD TRIVSEL OCH TRYGGHET

För att främja trygghet pågår kontinuerligt samverkan i MKB:s förvaltning med till exempel stadsområdesförvaltningar, välgörenhetsorganisationer, polis, lokala föreningar och skolor. MKB samverkar också med ett antal privata fastighetsägare för att skapa attraktiva bostadsområden. BID (Business Improvement District) Sofielund i Malmö är ett bra exempel. Föreningen BID Sofielund består av ett 20-tal medlemmar. Syftet är att fler aktörer, såväl boende, staden, föreningar som näringsliv, ska utveckla Sofielund till ett attraktivt område i Malmö. De senaste två åren har föreningen initierat ett antal fysiska och sociala insatser i området. Trygghetsvandringar och god samverkan med polis gällande insatser mot kriminalitet är några exempel.

SAMVERKAN KRING UTVECKLINGSSATSNINGARNA I GREENHOUSE

Greenhouse Augustenborg, MKB:s spjutspetsprojekt inom hållbart byggande och livsstil, har utvecklats av bolaget tillsammans med arkitekt och byggentreprenör i en samverkans-entreprenad. Greenhouse erbjuder 56 hållbara hem, men utvecklingsarbetet ska också komma MKB:s andra kunder till godo. Genom flera samarbetsprojekt utvärderas olika satsningar med delfinansiering av Energimyndigheten och Vinnova. Forskare från KTH utvärderar livsstilseffekter och var med redan i uthyrningsprocessen. De kommer att följa en grupp boende under första året. Byggandet av gröna tak på betongbjälklag utvärderas och det kommer att ske fördjupad mätning och utvärdering av energiprestandan. Ett annat projekt fokuserar på ljus, bland annat dagsljusinsläpp i lågenergibyggander. Avseende Ekoförskolan sker erfarenhetsutbyte med ett parallellt projekt som Malmö stad driver.

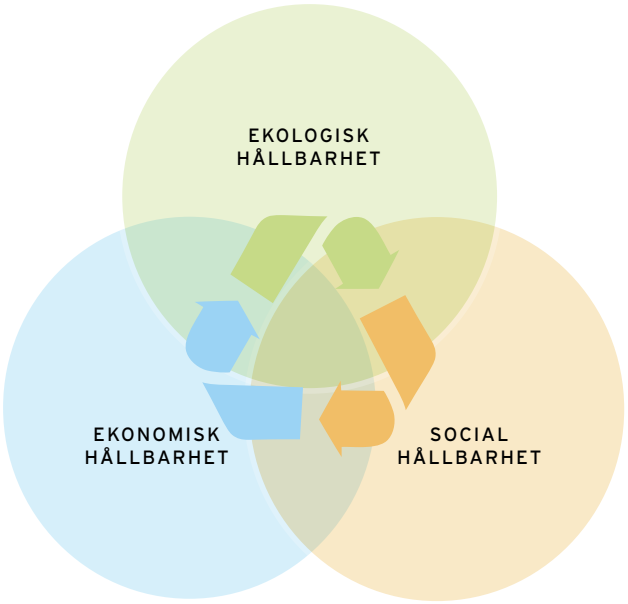
SAMVERKAN KRING UTVECKLING AV EKOSYSTEMTJÄNSTER I HOLMA

Grönska och biologisk mångfald i staden ger olika ekosystem-tjänster tillbaka i form av exempelvis trivsel men också dagvattenhantering och minskade effekter av värmeböljor, som är viktiga för klimatanpassningen. I bostadsområdet Holma deltar MKB i den tredje delen av det lyckade projektet BiodiverCity, med satsningar på bland annat ängsbiotoper. I Holma samarbetar MKB också med Botkyrka kommun kring stadsodling och formerna för hur de boende i området gemensamt kan driva odling i det växthus som förbinder två av de nyproducerade husen vid Holma torg. Båda projekten sker med stöd av Vinnova.

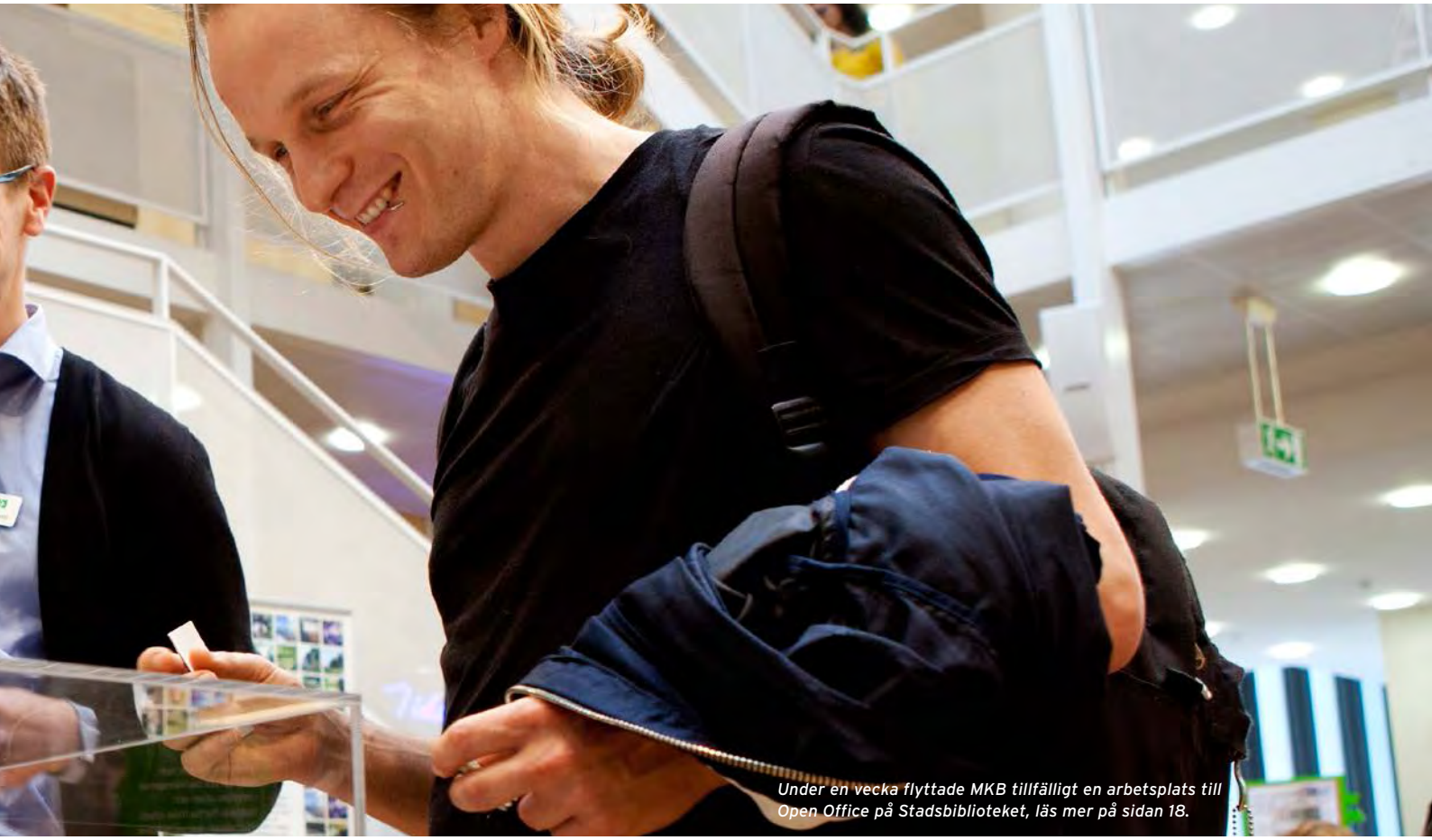
VI ARBETAR FÖR HELA MALMÖ

MKB har en helhetssyn på hållbarhet. Att ha en övergripande gemensam syn på ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet ger större effekt än att fokusera på respektive del för sig. Hållbarhetsfrågorna är integrerade i hela organisationen, vilket är nyckeln till ett ansvarsfullt arbete som skapar värde för kunderna, Malmö och MKB. ▶

ETT HÅLLBART BOLAG



Att på ett affärsmässigt sätt arbeta med en helhetssyn på hållbarhet är utvecklande för verksamheten. Ett bra exempel på det är nyproduktionen i kvarteret Föraren i Sorgenfri där MKB har pressat produktionskostnaderna för att skapa lägre hyror, vilket innebär en lägre tröskel för att få en lägenhet. Ekologiskt är det också ett bra exempel, då husens arkitektur med många raka ytterväggar möjliggör en betydligt lägre energianvändning. På följande sidor beskriver MKB sitt hållbarhetsarbete. Det viktigaste är att hållbarhetsperspektiven samverkar för att bolaget ska få ut bästa möjliga effekt.



Under en vecka flyttade MKB tillfälligt en arbetsplats till Open Office på Stadsbiblioteket, läs mer på sidan 18.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Ekonomisk hållbarhet med långa cykler är det bärande fundamentet i ett fastighetsbolag. Det handlar om sund resursanvändning; investeringar och långsiktiga underhållssatsningar ska vara ekonomiskt hållbara – och därmed försvarbara.

MKB jobbar med en stor projektportfölj och krav på marknadsmässig avkastning. Med en stark finansiell ställning kan MKB vara med och driva utvecklingen i både branschen och staden, till exempel genom att vara först ut att bygga i vissa områden, vara först av storstäderna att bygga Kombihus Mini eller genomföra nischsatsningar som Greenhouse Augustenborg – ett av Sveriges främsta utvecklingsprojekt inom hållbart boende.

När MKB gör dessa satsningar tar bolaget ett stort ansvar och utnyttjar projekten till att lära sig av dem. Greenhouse är ett bra exempel på hur MKB är med och bidrar till utvecklingen. Det är viktigt att konceptualisera idéerna i såväl nyproduktion som det befintliga beståndet så att de blir lönsamma.

En expansion av nyproduktionen sätter generellt sett en press på den ekonomiska hållbarheten. För tillfället är bostadsmarknaden i Malmö mycket stark. När MKB ökar nyproduktionstakten, och därmed utbudet av bostäder, absorberar marknaden de nya lägenheterna. Om marknaden inte varit stark och MKB bedömt att det fanns en risk för betydande vakanser i nyproduktionen hade kommande investeringar omprövats.

Underhåll handlar om att göra insatser i rätt tid, kontinuerligt och till rätt kvalitet. Det är delvis samma aktörer på underhållsmarknaden som nyproduktionsmarknaden och när MKB aviserar mycket stora volymer på kort tid finns det en risk att det driver upp prisbilden i marknaden.

MÄNNISKA OCH TEKNIK I FOKUS FÖR EKOLOGISKT HÅLLBARHETSARBETE

Klimatfrågan är högaktuell. En ny internationell klimatöverenskommelse ger stöd åt arbetet framåt. De senaste åren har Malmö också fått flera påminnelser om klimatförändringens effekter. Häftiga regn och översvämningar har kraftigt påverkat stora delar av staden. MKB arbetar med att minska den egna klimatpåverkan, men även med att ge kunderna förutsättningar att minska sin. Bolaget lägger stor vikt vid att utveckla lösningar som kan bidra till att minska energianvändningen samt förenkla för den enskilde individen att leva och bo hållbart. Något som också ökar attraktiviteten i MKB:s bostadsområden när intresset för hållbarhetsfrågor blir allt mer utbrett.

MKB har valt att prioritera klimatfrågan genom att tydligt väva in den i bolagets strategiska agenda och i de inriktningsmål som togs fram under året. Som största aktör på bostadsmarknaden i Malmö har bolaget ett ansvar för att utveckla hållbara lösningar som bidrar till att öka kvaliteten i staden.

REKORDMINSKAD ENERGIANVÄNDNING

Den största delen av MKB:s direkta klimatpåverkan kommer från uppvärmningen av fastigheterna. Under året effektiviserade bolaget sin totala energianvändning per kvadratmeter med cirka 3,2 procent, vilket motsvarar nästan 1 170 ton koldioxid – mer än 100 svenskars årliga utsläpp. Det är den största minskningen i energianvändning som MKB har uppnått de senaste tio åren. Det goda resultatet nåddes genom driftoptimering och genom att underlätta för de boende att minska sin användning. Den stora fastigheten Kampen, med fler lokaler och annan energiprofil än beståndet i övrigt, kom med i energistatiken under året, vilket minskade snittanvändningen och bidrog till en sänkning av nyckeltal med cirka 0,8 procent, vilket gav en total minskning i energianvändning med cirka 4 procent.

Av energianvändningen för uppvärmning går cirka en tredjedel till att värma varmvatten. För att minska denna fortsatte MKB:s satsningar på individuell mätning och debitering av varmvatten (IMD). Idag har 2 800 lägenheter i MKB:s bestånd individuell mätning, vilket är en femdubbling jämfört med föregående år. Införande pågår för ytterligare 3 000 hushåll. MKB har under åren sett att en aktivering av individuell mätning bidrar till att minska hushållens användning av varmvatten med upp till 20 procent.

PILOTPROJEKT KOMBINERAR SOCIAL, EKOLOGISK OCH EKONOMISK HÅLLBARHET

En stor del av boendets miljöpåverkan kommer från kunderna, vilket gör att samverkan med dem är viktigt för att uppnå resultat och för att kunden ska kunna göra hållbara val. Det kan handla om åtgärder för att underlätta cykling i bostadsområdena eller smarta källsorteringskassar att ha i köket. MKB har även initierat ett pilotprojekt för att genom samverkan med kunderna minska användningen av varmvatten.

I projektet Varje droppe, som stöds av Vinnova genom Innovationsplattform Malmö sydost, utvecklas ett nytt incitament och stöd för att spara varmvatten. Varje droppe varmvatten som MKB:s kunder i de aktuella bostadsområdena sparar blir till en crowd funding och omvandlas till extra språkutflykter för barnen i Holma, ett av de mest effektiva sätten att stärka språkutveckling och ge bra förutsättningar för att lyckas med skolan. MKB samverkar med Holmaskolan, som fokuserar på kunskap om vatten och energi. Efter tre månader fanns en blygsam men mätbar minskning på 1 procent, vilket ska jämföras med att vattenanvändningen annars generellt ökade svagt. Varje droppe pågår i två av bolagets bostadsområden, Holma och studenthuset Rönnen, fram till den 31 mars 2016. I dessa områden har individuell mätning ännu inte införts.

MILJÖSATSNINGAR I SAMBAND MED NYPRODUKTION

Nyproduktion innebär en tillkommande energianvändning och för att minska den strävar MKB efter minskad energianvändning i de nya byggnaderna. Energimålen för de senaste årens projekt har successivt skärpts. År 2015 skärptes dessutom byggreglernas krav och under året sammanföll MKB:s målsättningar för de nystartade projekten med de nya skärpta kraven eller var något bättre. Uppföljning visar att efter några års inkörning nås också energiambitionerna. Förnybar fjärrvärme minskar därutöver klimatpåverkan. De Kombohus som MKB bygger är ett exempel på hur standardiserade lösningar kan bidra till nyproduktion med bra energiprestanda.

Att bygga hållbara bostäder med smarta miljölösningar kan samtidigt vara ett sätt att möjliggöra byggandet av boenden med lägre boendekostnader. Det görs till exempel genom att bygga färre parkeringsplatser, vilket minskar byggkostnaderna, och samtidigt erbjuda mer hållbara transportlösningar, som till exem-

MKB anlitar Ivan Varga och hans hästar för bland annat hämtning av soptunnor i bostadsområden där sopbilar har svårt att komma till. Hästarna är till stor glädje för MKB:s kunder.

Nyinflyttad i Greenhouse.

pel bilpool som finns i många nyproduktionsprojekt. I projektet Lokal till Hem tillfördes under året 220 lägenheter i det befintliga beståndet med relativt sett nästan ingen klimatpåverkan från byggproduktionen.

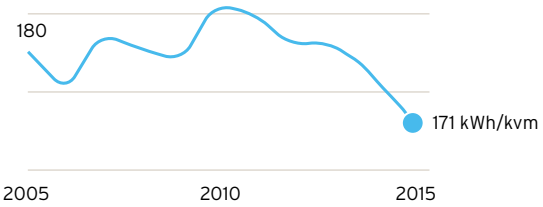
Under 2015 fortsatte MKB arbetet med att färdigställa utvecklingsprojektet Greenhouse Augustenborg. Greenhouse är ett av Sveriges främsta projekt inom energi, miljöteknik, odling, hållbar livsstil och social gemenskap. Intresset för projektet – fastigheten såväl som byggprocessen – har varit stor och MKB tog under året emot flera studiebesök. Under 2015 tecknade bolaget sina första gröna hyresavtal med blivande kunder. Avtalen innebär att kunderna och MKB kommer överens om att anstränga sig för en så liten miljöpåverkan som möjligt. Inflyttning sker under första halvåret 2016.

NYTT KONTOR BIDRAR TILL ENERGIEFFEKTIVISERING

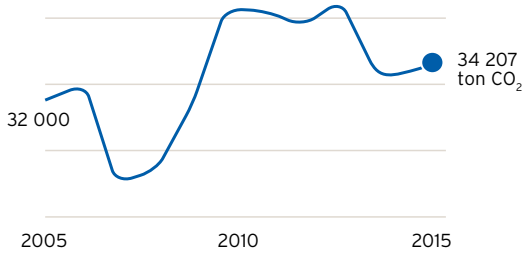
Under året flyttade MKB delar av sin verksamhet till nya yteffektiva lokaler som minskar energibehovet per anställd, samtidigt som de gamla lokalerna blir bostäder. De nya lokalerna ligger i centrala Malmö, vilket underlättar pendling med kollektivtrafik. MKB har under flera år arbetat med att välja miljöanpassade transportval och har exempelvis minskat användandet av flyg rejält till förmån för tåg. Vid flytten togs ytterligare ett steg och under de tre första månaderna erbjöds MKB:s medarbetare busskort för att stimulera valet av kollektivtrafik till och från arbetet.

KOLDIOXIDUTSLÄPP OCH ENERGIANVÄNDNING

El och normalårskorrigerad värme



Koldioxidutsläpp baserade på faktisk energianvändning



Den absolut största delen av MKB:s koldioxidutsläpp kommer från energianvändningen. De faktiska koldioxidutsläppen påverkas också av hur fossil fjärrvärmen är, samt om året är kallt eller varmt. Till exempel var 2010 ovanligt kallt, medan 2007 och 2014 var varma år. 2010 startades också det naturgaseldade Öresundsverket.

KLIMAT-, ENERGI- OCH MILJÖNYCKELTAL

Fördjupning och diskussion av miljöresultatet finns i separat redovisning på bolagets hemsida.

	2004 (referens)	2013	2014	2015	Enhet
Klimatpåverkan per lägenhet baserat på faktisk energianvändning	1,8	1,7	1,5	1,5	ton CO_2/år
Total energianvändning, normalårskorrigerad	299	308	303	299	GWh
Total primärenergiprestanda	-	70	68	57	kWh/kvm BOA+LOA, år
Normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning inkl varmvatten*	170	161	159	152	kWh/kvm BOA+ LOA, år
	-	118	118	113	kWh/kvm A_{temp}, år
Genomsnittlig inomhustemperatur under uppvärmningssäsongen, att jämföra med målet 21° C	-	22,3	22,2	22,05	°C
Andel av beståndet som omfattats av inomhusmiljöinventering (ackumulerande)	2	58	66	73	procent
Fastighetsel*	23	20	19,7	19,3	kWh/kvm BOA+ LOA, år
	-	14,7	14,7	14,2	kWh/kvm A_{temp}, år
Andel miljöbilar (enligt Malmö stads definition från och med 2011)	4	21	23	23	procent
Flygsträcka per anställd**	50	25	13	18	mil/pers
Tågsträcka per anställd**	24	63	63	53	mil/pers
Sträcka bilresa per anställd**	162	126	117	86	mil/pers
Koldioxidutsläpp som undviks tack vare kundernas sortering av förpackningar och tidningar	-	0,3	0,3	0,3	ton CO_2/lgh
Andel lägenheter som har tillgång till fastighetsnära sortering av förpackningar och tidningar***	74	92	92	92	procent
Andel lägenheter som har tillgång till matavfallssortering	8	69	79	80	procent
Andel lägenheter med bilpool < 500 m från sin bostad	-	-	61	55	procent
Täthetsgrad i beståndet ****	-	88,1	88,7	89,5	procent

Nyckeltalen har beräknats olika länge varför tidsserierna är varierade.
* Redovisning per yta enligt A_{TEMP} infördes när lagen om energideklarationer kom och finns därför ej för 2004.
**Referensår: 2007

*** Avser sortering i MKB:s och FTI ABs regi. För år 2004 finns endast uppgift för MKB:s regi.
**** Täthet beräknas som uthyrd bostads och lokalyta, relativt tomtytan, och är mått på stadens täthet och exploateringsgraden.

Biljett till framtiden ger elever i 8:e och 9:e klass möjligheter till högre betyg och värdefulla kontakter.

Eldshow under Vinterfesten i Holma.

SOCIAL HÅLLBARHET FÖR STYRKA OCH VÄLMÅENDE

Den sociala hållbarheten är betydelsefull för att Malmö ska vara en attraktiv stad. MKB har en lång historia av att ta samhällsansvar och arbeta med sociala investeringar. Det är en viktig del i bolagets uppdrag att vara en av de krafter som håller ihop staden. Varje individ som mår bra är dessutom en god granne och en bra kund.

MKB arbetar med social hållbarhet i sina bostadsområden i olika omfattning och under olika tidsperioder, avhängigt av var bolaget ser behov av förebyggande eller akuta insatser. MKB har tio bosociala utvecklare som arbetar med att göra skillnad socialt. De hanterar och förebygger störningar samt skapar nätverk för ökad trygghet. MKB har även en trygghetsjour under kvällar och helger.

MKB gör utvärderingar och bedömningar så att de avsatta resurserna ger rätt långsiktig effekt.

KONKRETA RESULTAT ENGAGERAR

Den interna förankringen och engagemanget stärks när medarbetare som arbetar nära kunden ser konkreta resultat i förvaltningen, såsom färre störningar, engagerade kunder och lugnare områden. Insatserna utvärderas av en forskare på Lunds universitet som följer upp MKB:s arbete inom ramen för social hållbarhet.

De viktigaste sociala insatserna som MKB arbetar med är det som beskrivs i bolagets vision: att skapa Hem för var och en. Genom en nära, trygg och vardaglig förvaltning samt genom nyproduktion och kreativa lösningar för att skapa fler bostäder i det befintliga beståndet arbetar MKB i strävan mot visionen.

TRYGGHET, SYSSELSÄTTNING OCH SKOLA I FOKUS

De tre övergripande fokusområdena i arbetet med social hållbarhet är: Trygghet, Sysselsättning och Skola. MKB arbetar löpande med att öka tryggheten i bolagets bostadsområden. Det handlar om allt från bättre belysning och nattvandring till större satsningar såsom Trygghetsjouren som finns till kundernas förfogande under kvällar och nätter, till områdesspecifika samarbeten med de boende, staden och privata fastighetsägare.

Samarbeten med skolorna i de områden där MKB äger fastigheter utgör en stor andel av bolagets sociala hållbarhetsarbete. Områden med fungerande skolor är attraktiva. En fungerande skola ger också bättre förutsättningar för barnen som bor i området vilket är viktigt för integration, trygghet och framtida sysselsättning. MKB samarbetar mer eller mindre med de flesta skolor knutna till bolagets bostadsområden. Det handlar om allt

MKB stöttar FC Rosengård, som bland annat driver MKB:s fotbollsskola för 300 barn.

från att eleverna utmanas i olika uppdrag, till exempel genom att spara vatten, plocka skräp till att vara med i kampanjen Säg hej i skolan som pågått sedan 2011. MKB har också en nära dialog med polis och socialtjänst.

BILJETT TILL FRAMTIDEN – ETT FRAMGÅNGSRIKT PROJEKT

Den största satsningen i skolorna är projektet Biljett till framtiden. Samtliga åttonde- och niondeklassare på Värner Rydénskolan i Rosengård erbjöds under våren läxhjälp samt sommarjobb hos MKB med motkravet att höja sina betyg. Av de 100 elever som deltog höjde 93 elever sina betyg och två tredjedelar sommarjobbade hos MKB. 78 procent av eleverna som använde sig av läxhjälpen kom in på sitt gymnasieval, vilket ska jämföras med 49 procent för hela skolan året innan. Projektet fortsatte under hösten med niondeklassarna och de nya åttondeklassarna. Det kompletteras med att MKB också har åtagit sig att ordna prao-platser till åttondeklassarna 2016. Syftet med projektet är att skapa bättre förutsättningar för barnen att vidareutbilda sig samt knyta kontakter, vilket ska stärka möjligheterna till sysselsättning.

MKB stödjer även fotbollsföreningen och elitlaget FC Rosengård som bland annat driver MKB:s fotbollsskola för 300 barn.

SÄNKTA INKOMSTKRAV

MKB bidrar till stadens sociala hållbarhet genom att ge fler möjlighet till en bostad. MKB har sänkt inkomstkravet på den disponibla inkomsten till att motsvara minst en och en halv gånger hyran. Dessutom har de inkomstslag som den disponibla inkomsten baseras på utökats med bland annat etableringsersättning, barnbidrag, aktivitetsstöd och inkomst av kapital.

TRE UTVECKLINGSOMRÅDEN

Under 2015 arbetade MKB med en utökad satsning i tre utvalda områden: Rosengård, Holma och Sorgenfri. Målet med satsningarna är ökad kundnöjdhet, ökad sysselsättning, bättre skolresultat, minskade driftskostnader och ökat fastighetsvärde.

SORGENFRI. I Sorgenfri är den gemensamma bäraren kultur. MKB:s medarbetare i området arbetar med att aktivt söka konstnärer som vill bo och verka i området för att offensivt stärka kulturen. MKB har gjort trädgårdssatsningar och bjudit in till konstutställningar. Under året omvandlades också en av gatorna till en gallerigata i samband med Konstfrämjandet Skånes arrangemang Gallerinatten.

HOLMA. I det gröna Holma arbetar MKB med områdets grönytor för att med hjälp av växthus och växtväggar skapa ett naturligt stråk från Hyllie till övriga Malmö via Holma. Under året pågick byggnationen av Holma torg, som består av tre punkthus och ett torg som blir en ny mötesplats för Holmaborna. Vid torget byggs ett växthus som ska bidra till att förstärka det gröna i området.

ROSENGÅRD. I Rosengård är entreprenörskap och sysselsättning i fokus för MKB:s sociala investeringar. Mycket av arbetet sker i samarbete med skolorna i området. På Värner Rydénskolan genomför MKB exempelvis projektet Biljett till framtiden som ska ge bättre skolresultat men även sysselsättning i form av sommarjobb. I Örtagård har första etappen på en botanisk trädgård och en större lekplats påbörjats. Projektet planeras tillsammans med eleverna på Örtagårdsskolan.

GEMENSAMT FOKUS MÖJLIGGÖR "HEM FÖR VAR OCH EN"

MKB har ett stort ansvar i att utveckla och förvalta boende med hyresrätt för alla som vill bo i Malmö. Detta kräver engagerade medarbetare med goda kunskaper och insikter i kundernas behov och önskemål men också gemensamma mål och strategier att arbeta utifrån.

MKB arbetar ständigt för att på olika sätt anpassa sig till en föränderlig omvärld. Efter en tid med implementering av förändringar och planerade åtgärder har 2015 inneburit stabilisering och samlat fokus kring ett målinriktat arbete. Engagemanget och passionen bland MKB:s medarbetare har bland annat märkts i ett intensivt samarbete för att uppnå målet om fler bostäder samt framtagande av en ny vision – Hem för var och en – och en strategisk agenda för kommande tre år.

STRATEGISK AGENDA GER SAMSYN OCH RESULTAT

Arbetet med den strategiska agendan har involverat samtliga medarbetare i olika grad. Utöver den nya visionen inkluderar agendan affärsidé, strategier, kärnvärden samt fyra definierade målområden: Våra kunder, Våra medarbetare, Vår verksamhet och Vår ekonomi. Dessa ligger till grund för de planer för 2016 som har tagits fram inom respektive verksamhetsområde.

De nya kärnvärdena – Modiga, Enkla, Tillsammans – vägleder MKB:s medarbetare i sättet att vara och agera för att arbeta mot visionen och målen. De ska kännas utmanande på ett positivt sätt och bidra till att MKB gemensamt når hela vägen och gör skillnad. Kärnvärdena har löpande förankrats i diskussioner och workshops med medarbetarna.

LOKAL TILL HEM

Under året bidrog medarbetarnas engagemang och delaktighet till att i befintligt bestånd hitta möjliga lokaler att bygga om till bostäder. Bakgrunden var att MKB behövde komplettera sin vanliga nyproduktion för att nå målet om 500 lägenheter 2015.
I sökandet visade medarbetarna kreativitet, stresstålighet och en stark vilja. Förslagen på vilka utrymmen som hade potential att omvandlas till lägenheter var många och kreativa. Sökandet resulterade bland annat i att flera av MKB:s egna områdeskontor byggdes om eller flyttade samt att flertalet lokaler i beståndet omvandlades till lägenheter. Ledarskapet var avgörande för att det lyckades. Läs mer under Lokal till Hem på sidorna 16-17.

STRATEGISK REKRYTERING SÄKERSTÄLLER KOMPETENS

Utökningen av MKB:s bestånd, som produktionen av fler bostäder resulterar i, innebär ett behov av rekrytering av medarbetare. Bolaget måste i snabb takt säkerställa resurser med rätt kompetens. Sedan flera år tar MKB in praktikanter från yrkeshögskolorna och genomför lärlingsprogram i förvaltningen. Flera av praktikanterna har fått anställning efter avslutad utbildning. Under året införde MKB också ett traineeprogram, "MKB Traineeprogram för ingenjörer och lantmätare", för studenter på universitet och högskolor i syfte att ytterligare öka självförsörjningen av kompetens. Traineeprogrammet omfattar 18 månader och innebär en fast anställning. För närvarande finns två trainee på plats i verksamheten.

MÅNGFALD OCH PERSONLIGT LEDARSKAP UTVECKLAR ORGANISATIONEN

Mångfaldsfrågor är viktiga för MKB i såväl rekryteringsprocessen som i arbetet med befintliga medarbetare. Att vara olika innebär bättre förutsättningar för utveckling och därmed bättre möjligheter för bolaget att möta eventuella framtida utmaningar. Idag arbetar MKB med mångfaldsfrågor tillsammans med bland andra MINE (ett nätverk av företag och offentliga organisationer som verkar för ökad mångfald och inkludering i arbetslivet) där MKB bland annat erbjuder medarbetare att delta i MINE:s mentorprogram. MKB har de senaste åren fokuserat på genus och normer i föreläsningar och workshops för personalen. Det finns också en grupp inom bolaget som arbetar med mångfaldsfrågor.

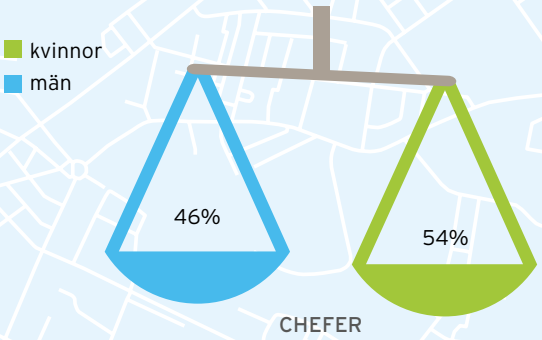
För att ytterligare stärka organisationen och stimulera den enskilde medarbetaren har MKB under 2015 erbjudit en utvecklingsmöjlighet för medarbetare med högt engagemang men utan chefsansvar. Under året påbörjade tolv personer, på olika tjänster i bolaget, ett utbildningsprogram. Fokus i utbildningen är individen och det personliga ledarskapet.

ANTAL ANSTÄLLDA	2015	2014
Antal anställda	299	284
varav män	183	176
varav kvinnor	116	108
varav husvärdar	78	75

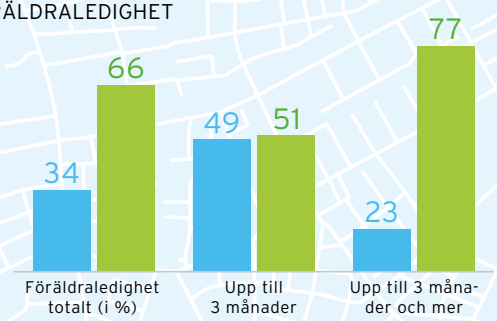
ÅLDERSFÖRDELNING	2015	2014
upp till 29 år	29	23
mellan 30-49 år	162	159
50 år och äldre	109	102

FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN, SAMTLIGA ANSTÄLLDA

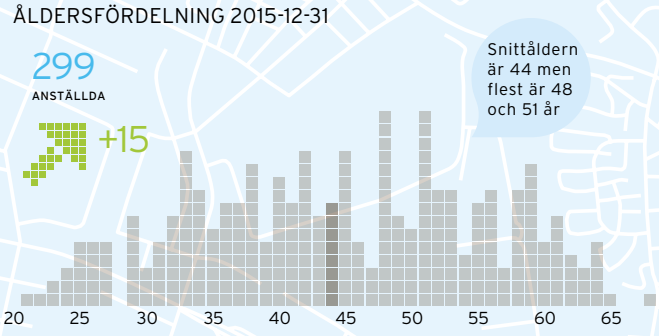
FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN, CHEFER



FÖRÄLDRALEDIGHET



ÅLDERSFÖRDELNING 2015-12-31



FRISKTAL

40% (38)

Andel av personalen som inte har haft någon sjukfrånvaro under året.

SJUKFRÅNVARO

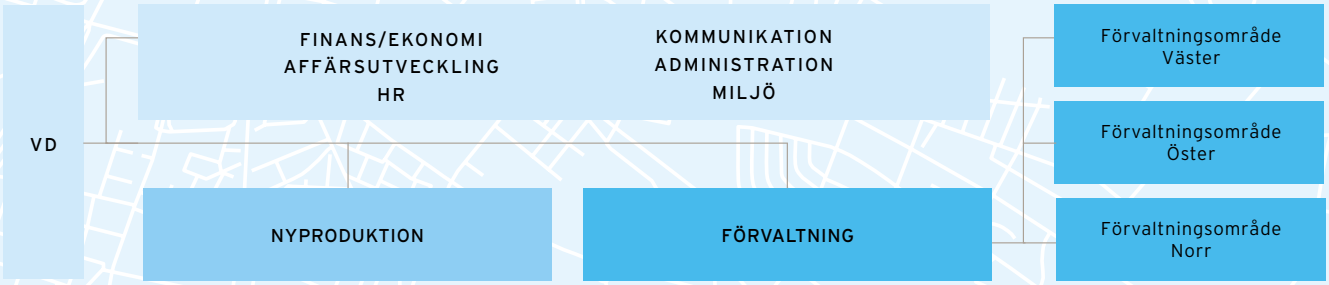
5,2% (3,3)

Sjukfrånvaroprocent under året i förhållande till årsarbetstiden.

PERSONALOMSÄTTNING

9,0% (8,5)

ORGANISATION



RISKHANTERING OCH MÖJLIGHETER

MKB genomför kontinuerligt en strukturerad översyn av verksamheten för att identifiera potentiella risker, deras omfattning och hur de ska hanteras. Riskerna delas upp i strategiska, legala och operativa. På sidorna 42-43 finns en genomgång av finansiella risker och hur MKB hanterar dessa.

STRATEGISKA RISKER

RISK	EXPONERING	HANTERING
AFFÄRSRISK		
Försämrat konjunkturläge eller försämrad regional konkurrenskraft med stigande arbetslöshet och minskad inflyttning kan leda till vakanser, framför allt i områden med höga hyror, som nyproducerade lägenheter och befintliga områden som Bo01, City och Potatisåkern.	MKB:s fastighetsbestånd var vid utgången av 2015 23 618 (23 082) lägenheter. Per den 31/12 2015 pågick nyproduktion av 920 (787) lägenheter.	Riskerna balanseras till viss del genom ett väl differentierat bostadsbestånd och att MKB upprätthåller god konkurrenskraft i form av välskötta fastigheter och goda relationer till kunderna. MKB genomför bred marknadsföring av nyproduktion. MKB använder nya kanaler som Blocket som komplement till Malmö stads bostadsförmedling Boplats Syd.
NYPRODUKTION		
Rådande byggpriser balanserar på gränsen för rimlig lönsamhet och risktagande. Det finns tendenser till en uppåtgående byggkonjunktur som kan innebära minskad konkurrens vid upphandlingar och risk för stigande byggkostnader.	MKB har under senare år kraftigt ökat volymen på sitt bostadsbyggande. Målet är att kunna färdigställa omkring 500 nya lägenheter per år. Det gör MKB mer exponerat eftersom bolagets andel är större än branschens genomsnitt.	MKB sprider risken genom att bygga kontinuerligt, bygga inom alla delar av Malmö, bygga hus med rätt kvalitet för det enskilda projektet samt upprätthålla hög kompetens kring LOU (Lagen om offentlig upphandling). Bolaget varierar projektstorlek och upphandlingsform för att kunna hitta rätt prisbild och för att attrahera olika entreprenörer.
HYRESSÄTTNING		
För att möta efterfrågan av hyreslägenheter i Malmö ökar MKB nyproduktionsvolymen på uppdrag av sin ägare. Den hyresnivå som krävs för att med affärsmässiga principer nyproducera bostäder riskerar att skapa obalans mellan efterfrågan och kundernas betalningsförmåga.	Bostadshyror står för närmare 90 procent av MKB:s intäkter. Cirka 500 nyproducerade bostäder färdigställs om året.	MKB balanserar risken med varierande ambition och målgrupp för sin nyproduktion. Bolaget arbetar också aktivt med att kostnadseffektivisera nyproduktionsprocessen. MKB bygger nya produktionseffektiva koncept, till exempel ungdomsbostäder och SABO:s kombohus och väljer i vissa projekt en något enklare standard på ytskikt och inredning.

LEGALA RISKER

AVTALSRISKER		
I bolagets verksamhet finns många affärsmässiga och ekonomiska avtal med kunder, främst bostads- och lokalhyresgäster, leverantörer och andra motparter.	Sammanfattningsvis bedöms riskexponeringen i dessa frågor som normala för ett företag av MKB:s storlek och inriktning.	För att säkerställa lämplig riskhantering har bolaget intern kompetens samt upparbetade samarbeten med stadskontorets juridiska avdelning och flera advokatkontor beroende på frågeställning. Den övergripande riskgenomgången fortlöper genom stickprovskontroller. Dessa har inte indikerat att det skulle föreligga några kritiska riskbilder.
OMVÄRLDSFÖRÄNDRINGAR		
Bolaget påverkas av politiska beslut om skatter, avgifter och andra regleringar. Även branschspecifika regler rörande till exempel kommunala bostadsbolag, hyreslag och hyressättning kan påverka affärsverksamheten.	Sammanfattningsvis bedöms riskexponeringen i dessa frågor som normala för ett företag av MKB:s storlek och inriktning.	För att balansera riskerna har bolaget en noggrann omvärlds- och intressebevakning och deltar aktivt i den offentliga dialogen.

OPERATIVA RISKER

RISK	EXPONERING	HANTERING
ÅTERINVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL		
MKB underhåller fastigheterna kontinuerligt utifrån en treårig rullande åtgärdsplanering med grunden i det periodiska underhållet. Det finns en relativt hög risk att priserna för entreprenader ökar, särskilt under högkonjunktur.	Med hänsyn till åldersstruktur, ambitionsnivå och behov kommer underhållet under de närmaste åren att ligga på en fortsatt hög nivå.	MKB:s låga skuldsättning och goda planering begränsar risken för att bolaget inte ska kunna värdesäkra fastigheterna. Vid ogynnsamma förutsättningar finns möjlighet att senarelägga delar av upprustningsprogrammet. Genom god framförhållning vid upphandling kan prisökningarna delvis motverkas. Dessutom minimerar MKB risker för oseriösa aktörer genom att, tillsammans med bolagets leverantörer, pröva olika typer av samverkansformer.
IT-SÄKERHET		
Bolagets IT-policy föreskriver hög datasäkerhet och åtgärder vidtas kontinuerligt och systematiskt.	Sammanfattningsvis bedöms riskexponeringen i dessa frågor som medelstor för ett företag av MKB:s storlek och karaktär.	Under året har MKB fortsatt det förebyggande säkerhetsarbetet med bland annat fortsatt genomlysning av rutiner och säkerhet i våra system. MKB har en bra grund efter flera års medvetet arbete, som förstärkts med en ny IT-policy, ännu tydligare IT-styrning och kravställande gentemot systemleverantörer. Prioriterade åtgärdsområden är fortsatt: dataintrång, redundant fibernät för ökad driftsäkerhet, förbättrad releaseprocess i affärssystemen och minskat konsultberoende genom att förstärka den egna kompetensen via nyrekrytering.
MILJÖRISKER		
Bolaget bedriver sedan flera år ett systematiskt miljöarbete med mycket stor bredd inom såväl traditionellt miljöarbete som livsstilsfrågor bland kunder och medarbetare.	För övriga kända risker utöver klimatförändringar bedömer bolaget risken som kontrollerad. Denna kan dock öka om experter och myndigheter gör nya upptäckter och omprövar gränsvärden.	Under 2015 har arbetet för att öka skyddet av bostadsbeståndet mot bland annat extremt väder fortsatt.
FÖRTROENDERISKER		
Förtroendet för bolaget hos boende, ägare, allmänhet, medier och övriga intressenter är centralt för ett publikt bolag som MKB.	Sammanfattningsvis bedöms riskexponeringen i dessa frågor som normala för ett företag av MKB:s storlek och karaktär.	För chefer och medarbetare sker löpande utbildning i relevant lagstiftning (offentlighet och sekretess, PUL, korruption med flera). Den interna kontrollen har stärkts under senare år. För leverantörer och andra externa parter finns kontrollrutiner i samband med upphandling. Regelbundna träffar arrangeras med leverantörer och entreprenörer.
KORRUPTION, MUTOR OCH BESTICKNING		
Reglerna om muta och bestickning är i grunden desamma vare sig de avser privat eller offentlig sektor. I praktiken tillämpas reglerna strängare för den som är anställd i den offentliga sektorn, dit MKB:s verksamhet räknas.	Sammanfattningsvis bedöms riskexponeringen i dessa frågor som normala för ett företag av MKB:s storlek och karaktär.	Under året har bolaget försäkrat sig om att medarbetarna har tagit del av policyn rörande korruptionsrisker med mera. I policyn ingår, förutom regler rörande givande och tagande av mutor, frågor knutna till bisysslor, jäv och intressekonflikter. MKB har en kontinuerlig och levande diskussion där bolagets hållning införlivas på ett naturligt sätt.
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.	MKB:s exponering ligger i nivå med liknande bolag.	MKB bedriver idag ett framgångsrikt Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) som bidragit till att minska antalet bränder i allmänna utrymmen kraftigt. MKB informerar kontinuerligt sina kunder via hyresavin om risker för att undvika bränder.

DRIFTNETTORISKER

Nedan redovisas effekterna av vissa väsentliga faktorer avseende hyror, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Beräkningarna baseras på momentan förändring.	**Förändring**	**Effekt**
Hyresförändring bostäder	+/- 1%	18 Mkr
Hyresförändring lokaler	+/- 2%	3 Mkr
Drifts- och underhållskostnader	+/- 1%	13 Mkr
Fjärrvärme	+/- 5 öre/kWh	13 Mkr
Elkraft	+/- 10 öre/kWh	3 Mkr
Uppräkning fastighetsskatt	+/- 10%	4 Mkr

FINANSIELL RISKHANTERING

MKB är i sin verksamhet exponerad för ett antal finansiella risker, som ränterisk, finansieringsrisk och kreditrisk. Bolaget arbetar kontinuerligt med att identifiera och värdera dessa risker i syfte att minimera effekterna på bolagets verksamhet och framtida utveckling. Ramarna för den finansiella riskhanteringen fastställs årligen av MKB:s styrelse i en finanspolicy, som omprövas minst en gång per år. Policyn ryms inom ramarna för Malmö stads finanspolicy.

RÄNTERISK

Förändringar av marknadsräntorna på MKB:s krediter påverkar upplåningskostnaden.

I syfte att begränsa kortsiktig resultatpåverkan, på MKB:s netto av räntekostnader och ränteintäkter, ska risken vid en procentenhets förändring av marknadsräntorna understiga 30 miljoner kronor för de kommande tolv månaderna (för närvarande 19 miljoner).

I syfte att minska ränterisken ska löptiderna för ränteförfall spridas över tiden med en maximal andel ränteförfall om 40 procent av bolagets nettolåneskuld, exklusive kassa och bank, per tolvmånadersperiod.

FINANSIERINGSRISK

Det kapital som är nödvändigt för MKB ska kunna anskaffas och till en rimlig kostnad.

Kapitalförsörjningen ska tryggas genom att en låg finansieringsrisk eftersträvas via en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer och väl avvägda likviditetsreserver.

Den genomsnittliga återstående löptiden för förfall av lån ska vid varje tidpunkt överstiga två år men bör inte överstiga fyra år.

I syfte att minska finansieringsrisken ska löptiderna för låneförfall spridas över tiden med en maximal andel låneförfall om 40 procent av låneskulden per tolvmånadersperiod. För perioden 0-12 månader ska likviditetsreserven överstiga förfallande skulder.

MKB har kreditlöften från Malmö stad som täcker likviditetsreserven för förfallande skulder.

KREDITRISK

MKB:s motpart ska kunna uppfylla sina ekonomiska åtagande gentemot bolaget. Denna risk uppstår dels vid placering av likvida medel, dels som motpartsrisk vid derivatavtal. För att minimera denna risk ska motpartsriskerna spridas utifrån beloppsgräns, maxlöptid och rating för respektive motpart. Det finns även marknadsvärdeslimiter för exponeringen mot varje enskild motpart när det gäller derivatkontrakt.

På styrelsemötet den 14 december 2015 omprövades finanspolicyn och små justeringar gjordes. Finanspolicyn är anpassad efter Malmö stads finanspolicy.

RÄNTEKOSTNADER

Under 2015 uppgick den genomsnittliga räntekostnaden till 1,5 procent (3,0), varav värdedifferenser avseende derivat minskade kostnaden med -0,5 procentenheter (1,4).

LÅNEPORTFÖLJ

Låneportföljen består av en balanserad blandning av kort- och långfristiga krediter och den finansiella bruttoskulden ökade under året med 766 miljoner kronor. Samtliga lån i den totala låneportföljen på 6,6 miljarder kronor är hos internbanken. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive derivatpositioner, uppgick vid årsskiftet till 2,4 år (2,1). Medelräntesatsen uppgick vid samma tidpunkt till 1,3 procent inklusive marknadsvärderade swappar (1,6). Den genomsnittliga medellöptiden för lånen uppgick till 2,4 år (2,4). Derivatpositionerna bestod vid årsskiftet av nio räntebytesavtal. Räntebytesavtalen, så kallade swappar, har en volym på 1,3 miljarder kronor med en genomsnittlig löptid på 5,2 år och en marknadsräntenivå på i snitt 0,7 procent. Derivaten redovisas enligt K3 kap 11 försiktighetsprincipen, det vill säga lägsta värdets princip på bokslutsdagen, -63,4 miljoner kronor. Kommunfullmäktige i Malmö har beslutat att möjliggöra för kommunstyrelsen att bevilja borgen eller lån från Malmö stad på hela MKB:s upplåning, dock högst 8 miljarder kronor varav 6,6 miljarder var utnyttjat vid årsskiftet. MKB betalar marknadsmässig avgift för de bättre villkor som dessa åtaganden innebär.

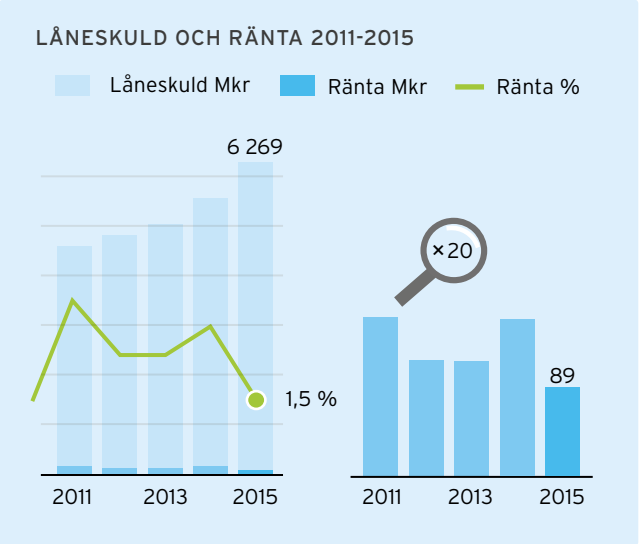
UTSIKTER 2016

Låneskulden beräknas öka med runt 850 miljoner kronor under 2016 med anledning av pågående och planerade investeringar.

KREDITVÄRDIGHET

MKB är sedan 1998 kreditvärderat av Standard & Poor's. MKB:s kreditbetyg uppgraderades från AA- (positive) till AA (stable) under 2015. De aktuella kreditbetygen är:

- Långfristig internationell upplåning AA (stable)
- Kortfristig internationell upplåning A1
- Kortfristig inhemsk upplåning K1



LÅN OCH RÄNTEBÄRANDE TILLGÅNGAR 2015-12-31

Mkr	Skuld	Andel %	Ränta %
Direktlån Malmö stad	6 625	100	1,0
Summa lån	**6 625**	**100**	-
Kortfristig fordran, Malmö stads internbank	354	-	-
Kassa och bank	2	-	-
Summa räntebärande tillgångar	**356**	-	-
Finansiell nettoskuld	6 269	-	-

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELL BRUTTOSKULD 2015-12-31

	Ränteförfall exkl derivat			Ränteförfall inkl derivat			Låneförfall	
	Mkr	Räntesats	Andel	Mkr	Räntesats	Andel	Mkr	Andel
2016	3 725	-	56%	2405	-	36%	1775	27%
2017	750	-	11%	750	-	11%	1 250	19%
2018	950	-	14%	1450	-	22%	1200	18%
2019	650	-	10%	650	-	10%	1400	21%
2020	250	-	4%	250	-	4%	700	10%
2021	-	-	0%	250	-	4%	-	-
2022	300	-	5%	400	-	6%	300	5%
2023	-	-	0%	350	-	5%	-	-
2024	-	-	0%	0	-	0%	-	-
2025	-	-	0%	120	-	2%	-	-
Medelränta	-	1,0 %	-	*)	1,3 %	-	-	-
Medellöptid	-	-	1,4 år		-	2,4 år	-	2,4 år**)
Summa	**6 625**		**100%**	**6 625**		**100%**	**6 625**	**100%**

*) Swappar är marknadsvärderade.
**) Kapitalbindningen ska överstiga två år (Finanspolicy).

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Värdet på MKB:s fastigheter ökade totalt sett under 2015 med 16,2 procent (11,8) till 28,1 miljarder kronor (24,2) (värdetidpunkt januari 2016). Efter justering för nytillkomna fastigheter och investeringar i befintligt bestånd, har värdeförändringen under året uppgått till 8,2 procent. Direktavkastningen var 2,6 procent (2,9) och totalavkastningen uppgick därmed till 10,8 procent (11,0).

MKB:s fastigheter är bokförda till 9,3 miljarder kronor (8,5). Det motsvarar 5 238 kronor per kvadratmeter (4 953). Fastigheternas marknadsvärde bedöms av MKB till 28,1 miljarder kronor, vilket motsvarar 15 736 kronor per kvadratmeter (värdetidpunkt januari 2016). Till grund för värderingen ligger en intern värdering av samtliga fastigheter som har haft följande syften:

- Att presentera bedömt marknadsvärde, justerad soliditet och totalavkastning.
- Att fastställa eventuella nedskrivningsbehov och återtaganden av tidigare nedskrivningar.
- Att användas som en del i den ekonomiska uppföljningen.

VÄRDERINGSMETOD

Värderingen följer Svenskt Fastighetsindex (SFI) riktlinjer. Den har gjorts med hjälp av en avkastningsbaserad metod, där framtida driftnetton, räntebidrag och större underhållsbehov samt restvärdet vid kalkylperiodens slut har bedömts för varje enskild fastighet. För kalkylering har analysverktyget Datscha använts. Antaganden kring drift- 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 2016. I känslighetsanalysen belyses bland annat vilken effekt olika hyresökningar har på värderingen.

Samtliga fastigheter har kategoriserats utifrån läge, skick och ålder. Drifts- och underhållskostnader samt direktavkastningskrav har bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation från ett flertal värderingsinstitut. Drifts- och underhållskostnaderna ligger i intervallet 325-570 kronor per kvadratmeter, med ett medelvärde på 446 kronor per kvadratmeter.

Direktavkastningskravet har justerats för risker kopplade till de objekt där det har bedömts som nödvändigt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostäder ligger på 4,3 procent (4,8). Tabellen visar i sammandrag direktavkastningskravet i olika delar av staden.

REFERENSTABELL DIREKTAVKASTNINGSKRAV BOSTÄDER (%)

Område	2015	2014
Augustenborg	4,75	4,75
Bellevuegården	4,25	4,5
Fridhem	3,25	3,4
Holma	5,25	5,5
Lorensborg	4,25	4,5
Mellanheden	3,5	3,75
Limhamn	3,5	4,0
Sorgenfri	5,25	5,25
Törnrosen	5,65	5,65
Västra hamnen	3,75	3,75

Samtliga indata i värderingsmodellen framgår av tabellen nedan.

Värdetidpunkt	Januari 2016
Kalkylperiod	10 år
Inflation	2%
Hyresutveckling per år	0,6% år 2016, 1% år 2017, resterande år 2%
Drifts- och underhållskostnad, medel	446 kr/kvm
Driftskostnadsutveckling	2%
Underhållskostnadsutveckling	2%
Vakansgrad Bostäder	0,5%
Vakansgrad Lokaler	2 - 10%
Kalkylränta	5,25 - 10%
Direktavkastningskrav (bostäder)	3,25 - 5,9% (medel 4,3%)

BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet på MKB:s fastighetsbestånd bedömdes vid värderingstidpunkten i januari 2016 till 28,1 miljarder kronor. Det bedömda marknadsvärdet i januari 2015 var 24,2 miljarder kronor.

OMRÅDE – MARKNADSVÄRDE

Bedömt läge	Totalyta, kvm	Marknadsvärde, tkr	Ytandel	Värdeandel	Avkast. krav bostäder	Kr/kvm
A	397 270	10 315 672	22 %	37 %	3,4 %	25 966
B	764 436	11 374 666	43 %	41 %	4,7 %	14 880
C	621 492	6 370 713	35 %	23 %	5,3 %	10 251
Totalt	**1 783 198**	**28 061 051**	**100 %**	**100 %**	**4,6 %**	**15 736**

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		28,1	
Drifts- och underhållskostnader (momentan)	1%	27,9	-1%
Hyresökning (momentan)	1%	28,5	2%
Hyresökning (momentan)	3%	29,5	5%
Direktavkastning minskning	0,5%	31,8	13%
Direktavkastning minskning	1%	36,7	31%
Direktavkastning ökning	0,5%	25,1	-11%

FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING

Totalavkastningen för fastighetsbeståndet, det vill säga direktavkastningen plus årets värdeförändring, uppgick till 10,8 procent (11,0). Direktavkastningen är enligt SFI:s definition det verkliga redovisade driftnettot i relation till fastighetens genomsnittliga värde under året (marknadsvärdet vid årets början med tillägg för hälften av årets investeringar och hälften av årets driftnetto). Direktavkastningen blev 2,6 procent (2,9). Det gav tillsammans med värdeförändringen på 8,2 procent (8,1), exklusive nytillkomna fastigheter och investeringar i befintligt bestånd, en totalavkastning på 10,8 procent (11,0).

REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET

ÖVERVÄRDE

Det sammanlagda värdet av fastigheterna var vid årsskiftet 28,1 miljarder kronor, vilket motsvarar 15 736 kronor per kvadratmeter. Med utgångspunkt från marknadsvärdet beräknas fastigheternas övervärde till 17,3 miljarder kronor. Det är en ökning med cirka 16 procent från förra året.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet uppgick vid årsskiftet till 17,1 miljarder kronor (16,1) eller 9 567 kronor per kvadratmeter (9 379). Det totala taxeringsvärdet uppgick till 61 procent av det bedömda marknadsvärdet (67).

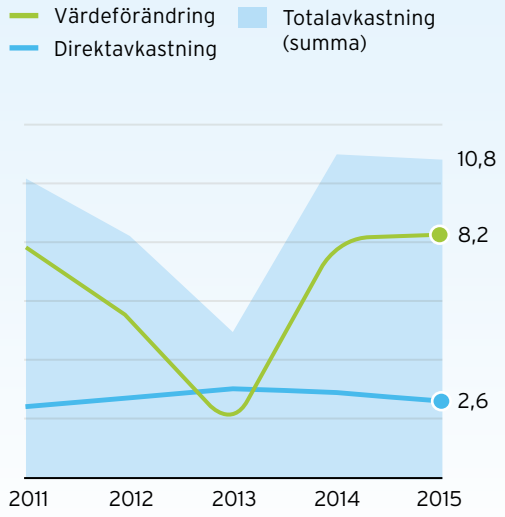
Mkr	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	4 576	11 577	16 153
Lokaler	184	722	906
Summa	**4 760**	**12 299**	**17 059**
därav tomträtt	105	250	355

JUSTERAD SOLIDITET

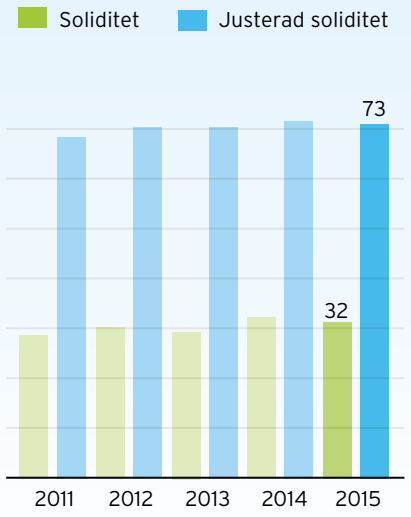
Bolagets redovisade egna kapital uppgick till 3,6 miljarder kronor och soliditeten till 32 procent. Med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, 17,3 miljarder kronor, kan den justerade soliditeten, utan justering för skatteeffekter, beräknas till 73 procent. De olika värderingsbegreppen sammanfattas nedan.

Redovisad och justerad soliditet	Fastighets-värde Mkr	Fastighets-värde kr/kvm	Eget kapital	Soliditet
Enligt bokföringen 2015-12-31	9 341	5 238	3 602	32%
Pågående projekt, nyanläggningar	1 424	-	-	-
Enligt marknadsvärden	28 061	15 736	28 898	73 %

FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING %



REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET %



RESULTATSTRUKTUR

MKB:s resultat efter finansnetto ökade under 2015 till 400 miljoner kronor (278). Hyresintäkterna ökade med 102 miljoner kronor (58) till 1 940 miljoner kronor, medan de totala driftskostnaderna[1)] ökade med 42 miljoner (50) till 853 miljoner kronor. Underhållsnivån ökade med 35 miljoner till 402 miljoner (367). Det innebär att driftnettot förbättrades med 43 miljoner kronor till 706 miljoner (663), vilket framför allt berodde på ökade intäkter. Finansnettot förbättrades med 68 miljoner kronor till -89 miljoner (-157). Reverseringar av tidigare gjorda nedskrivningar förbättrade resultatet med 57 miljoner (18).

Bolagets långsiktiga resultatförmåga, uttryckt som superdriftnetto (driftnetto före underhåll), har stärkts. Långsiktigt ska superdriftnettot svara för bolagets förmåga att betala räntor och underhåll. Superdriftnettot ökade med knappt 5 procent till 633 kronor per kvadratmeter, totalt 1 108 miljoner kronor. De senaste fem åren har superdriftnettot i genomsnitt ökat med drygt 5 procent per år. Eftersom underhåll och räntor varierar över tiden ökar betydelsen av att den underliggande resultatförmågan utvecklas stabilt.

Under senare år har bolagets underhållsvolym ökat kraftigt. Under 2015 uppgick volymen till 230 kronor per kvadratmeter (215). Den genomsnittliga räntekostnaden för bolaget uppgick till 1,5 procent (3,0), motsvarande 89 miljoner kronor netto, varav värdedifferenser avseende derivat minskade kostnaden med 0,5 procent eller 31 miljoner kronor.

Direktavkastningen på bokfört fastighetsvärde uppgick till 7,9 procent (8,4). Totalavkastningen, baserat på fastigheternas marknadsvärden, uppgick till 10,8 procent (11,0), fördelat på 2,6 procent (2,9) i direktavkastning och 8,2 procent (8,1) i värdeförändring.

Räntetäckningsgraden under 2015 ökade till 7,9 (4,2) främst beroende på ett starkare resultat och lägre räntekostnader under året.

MARKNAD OCH HYRESINTÄKTER

2015 kännetecknades av en fortsatt stor efterfrågan på hyreslägenheter.

I genomsnitt uppgick vakanserna under året till cirka 0,7 procent, vilket är något högre jämfört med föregående år (0,5). Vakanserna beror till stor del på projektet Lokal till Hem, där lägenheter kommit ut på marknaden med kort varsel och huvuddelen av lägenheterna blev klara mot slutet av året. I övrigt uppstår vakanserna vid lägenhetsrenoveringar och moderniseringar. Omsättningen av kunder sjönk marginellt och uppgick till 12,3 procent (12,6), vilket reflekterar en viss obalans på hyresmarknaden i Malmö. På en balanserad hyresmarknad är omsättningen mellan 15 och 20 procent.

Den genomsnittliga bostadshyran i januari 2016 var 1 200 kronor per kvadratmeter. Förhandlingarna med Hyresgästföreningen om 2016 års bostadshyror resulterade i ett avtal om totalt 0,9 procent från den 1 juni 2016. I en överenskommelse med Hyresgästföreningen övergick MKB under slutet av året till underhållshyror. De nya hyrorna införs vid omflyttning och motsvarar en hyreshöjning med cirka 6,85 procent.

MKB har sedan början av 1990-talet genomfört en successiv differentiering av hyrorna i beståndet utifrån fastigheternas läge och kvalitet. Snitthyrorna i C-lägen ligger mellan 950 och 1 250 kronor per kvadratmeter och i A-lägen mellan 1 200 och 1 550 kronor per kvadratmeter, beroende på värdeår. Fastigheter som har byggts under 2000-talet och ligger i A-lägen, exempelvis Potatisåkern, Västra hamnen och Limhamn/Bunkeflo, har hyror mellan 1 450 och 1 900 kronor per kvadratmeter, med ett snitt på 1 625 kronor per kvadratmeter. Totalt sett bedöms hyrorna ligga under den marknadsmässiga jämviktsnivån. De flesta delmarknader kännetecknas av en stark efterfrågan. Efterfrågeöverskottet bedöms vara störst i fastigheter i A-lägen och som är producerade före millenniumskiftet.

Under 2015 fortsatte den löpande bruksvärdesöversynen i beståndet. De nya hyrorna tas ut av nyinflyttade kunder (inflyttningshyror). Sittande kunder får den nya hyran först efter en längre infasningsperiod. Om det nya bruksvärdet sjunker genomförs sänkningen direkt. Vid årsskiftet hade samtliga MKB:s lägenheter genomgått bruksvärderingar, dessutom har en översyn i de områden som bruksvärderades i början på 2000-talet inletts. Parallellt har bolaget tillsammans med Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Syd arbetat med en uppdatering av den så kallade Malmömodellen, som ska ligga till grund för en förnyad värdering av samtliga lägenheter. Syftet med översynen är att löpande anpassa hyressättningen för att stödja hyresmarknadens mekanismer.

TOTALA DRIFTSKOSTNADER[1]

MKB:s totala driftskostnader ökade under 2015 med 2,2 procent till 487 kronor per kvadratmeter (477). Ökningen beror på ökade skötselkostnader, personal och övriga externa kostnader (personella förstärkningar har gjorts inom avdelningarna för bland annat nyproduktion, förvaltning, teknik och IT). Dessutom har kostnaderna påverkats av taxeökningar avseende bland annat värme. De totala driftskostnaderna 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.

[1)] Inklusive personal- och övriga externa kostnader, exklusive tomträttsavgäld, fastighetsskatt och blockhyra Rönnen.

TOTALA DRIFTSKOSTNADER (KR/KVM)

	2015	2014
Reparationer/Skador	60	64
Skötsel, inre och yttre	66	63
Renhållning	26	26
Vatten	35	36
El	25	26
Bränsle	98	98
Bredband	3	5
Kabel-TV	3	2
Övriga driftskostnader	15	13
Summa driftskostnader	329	332
Övriga externa kostnader	44	40
Personalkostnader	114	105
Totala driftskostnader	**487**	**477**

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. Under 2015 uppgick kostnaderna till 230 kronor per kvadratmeter (215).

MKB har en beredskap att fortsätta med betydande underhåll och förbättringsinvesteringar de närmaste åren. Omfattningen kommer bland annat att prövas utifrån kapacitet i marknaden, prisbild samt förutsättningarna att upprätthålla en hög nyproduktionstakt.

I underhållet ingår inte reparationer, vilka redovisas som driftskostnader. Lägenhetsunderhåll och tillval som kunderna betalar genom tillägg på hyran uppgick under 2015 till 83 kronor per kvadratmeter.

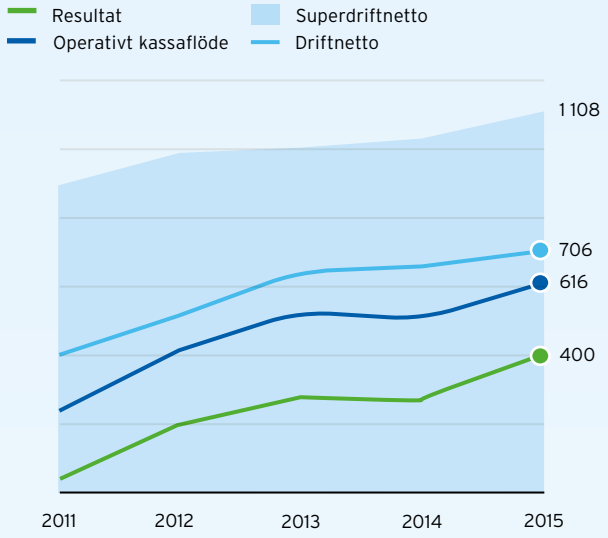
FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatten uppgick under 2015 till 37 miljoner kronor (36), 21 kronor per kvadratmeter. Nybyggda hyreshus är befriade från kommunal fastighetsavgift under en viss tidsperiod. Hus med värdeår 2011 och tidigare är helt befriade från fastighetsavgift i fem år och får därefter halv avgift i fem år. Hus med värdeår 2012 och senare är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Den sammanlagda reduktionen uppgår till 9 miljoner kronor motsvarande 5 kronor per kvadratmeter, och bortfaller succesivt till och med 2029.

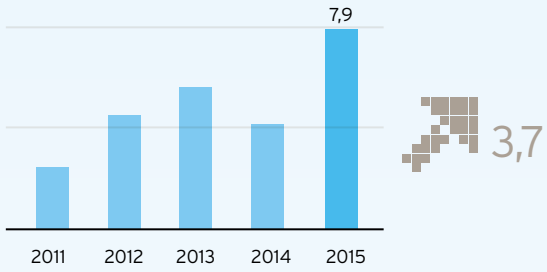
SKATTESITUATION

Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på fastigheterna och skattemässigt värde uppgick vid utgången av 2015 till 1 784 miljoner kronor (1 678). Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på maskiner och inventarier och skattemässigt värde uppgick vid utgången av 2015 till 4 miljoner kronor (6). Temporära skillnader för finansiella instrument uppgick till 63 miljoner kronor (96). MKB har inga obeskattade reserver.

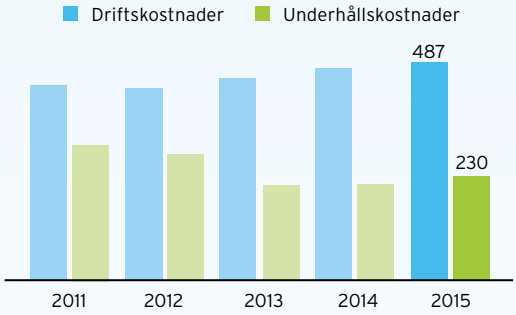
RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESUTVECKLING (MKR)



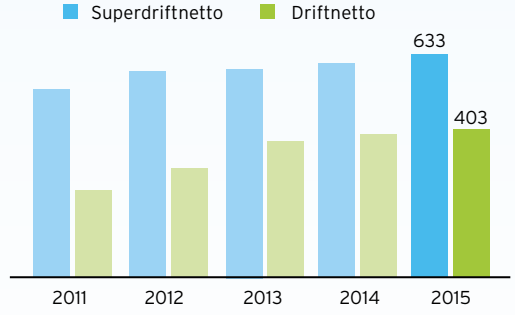
RÄNTETÄCKNINGSGRAD



TOTALA DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER 2011-2015 (KR/KVM)



DRIFTNETTO OCH SUPERDRIFTNETTO 2011-2015 (KR/KVM)



FEMÅRSÖVERSIKT

RÄKENSKAPER

RESULTATRÄKNING (Mkr)	2011	2012	2013	2014	2015
Omsättning	1 658	1 749	1 826	1 898	2 018
Rörelsens kostnader med återläggning av av- och nedskrivningar samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	-1 262	-1 233	-1 180	-1 234	-1 312
Rörelseresultat med återläggning av av- och nedskrivningar samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	**396**	**516**	**646**	**664**	**706**
Avskrivningar	-202	-214	-240	-246	-273
Återföring och nedskrivning fastigheter	-	11	-19	18	57
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-1
Finansnetto	-159	-116	-115	-157	-90
Resultat efter finansiella poster	**35**	**197**	**272**	**278**	**400**

BALANSRÄKNING (Mkr)	2011	2012	2013	2014	2015
Anläggningstillgångar exklusive obligationer	7 709	8 106	8 862	9 623	10 823
Obligationer	1 157	1 041	1 275	-	-
Omsättningstillgångar exklusive likvida tillgångar	129	51	74	422	439
Likvida medel	72	112	76	5	2
Summa tillgångar	**9 067**	**9 310**	**10 287**	**10 050**	**11 264**
Eget kapital	2 588	2 764	3 141	3 328	3 602
Avsatt till skatt	250	201	342	348	388
Lån	5 772	5 925	6 351	5 859	6 625
Övriga långfristiga skulder	23	21	15	69	47
Kortfristiga skulder exklusive lån	434	399	438	446	603
Summa skulder och eget kapital	**9 067**	**9 310**	**10 287**	**10 050**	**11 264**

NYCKELTAL	2011	2012	2013	2014	2015
Direktavkastning, %	5,7	7,1	8,6	8,4	7,9
Avkastning på eget kapital, %	1,3	7,4	9,2	8,6	11,5
Avkastning på totalt kapital, %	3,2	4,7	4,6	5,9	4,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	4,5	5,6	4,2	7,9
Soliditet, %	29,0	30,0	30,5	33,1	32,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,5	1,7	1,7
Investeringar, Mkr	568	514	639	756	1 850
Operativt kassaflöde, Mkr	237	400	531	506	616
Genomsnittlig skuldränta, %	3,5	2,4	2,4	3,0	1,5
Driftnetto, kr/kvm	236	305	380	390	403
Superdriftnetto, kr/kvm	532	580	595	605	633
Totala driftskostnader, kr/kvm	425	420	448	477	487
Underhållskostnader, kr/kvm	296	275	215	215	230
Totala drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt, kr/kvm	745	719	684	713	738

FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER	2011	2012	2013	2014	2015
Vakansgrad bostäder, %	0,5	0,7	0,7	0,5	0,7
Omflyttningshastighet bostäder, %	11,4	9,8	12,6	12,6	12,3
Totalavkastning enligt SFI, %	10,1	8,2	5,0	11,0	10,8

Studenthuset Rönnen.

DEFINITIONER NYCKELTAL

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

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

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

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

Soliditet. Eget kapital i procent av balansomslutning.

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

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

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

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

Superdriftnetto, kr/kvm. Driftnetto med återläggning av underhållskostnader dividerat med genomsnittlig uthyrningsbar yta.

Vakansgrad bostäder. Antal vakanta lägenheter i procent av totalt antal lägenheter.

Omflyttningshastighet. Antalet avflyttningar under året i procent av genomsnittligt antal lägenheter.

ÅRSREDO-VISNING 2015

2015 blev ännu ett framgångsrikt år för MKB. Framför allt byggde bolaget mer än man gjort under ett enskilt år sedan 1970-talet och färdigställde 505 lägenheter. Hyresintäkterna ökade med 5,6 procent och resultatet efter finansiella poster ökade till 400 miljoner kronor (278), det vill säga en lönsamhetsökning med cirka 43 procent. Samtidigt ökade underhållskostnaderna till 402 miljoner kronor (367), vilket visar att detta är ett prioriterat område. ▶

Holmatorg.
Arkitekt: Arkitektlaget i Skåne.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETENS ART OCH INRIKTNING

Koncernens och moderbolagets verksamhet är huvudsakligen att utveckla, äga och förvalta hyresfastigheter med bostäder och lokaler för alla som vill bo och verka i Malmö. Moderbolaget har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

ÄGARFÖRHÅLLANDE

Moderbolaget är ett helägt dotterbolag till Malmö Stadshus AB, org.nr 556453-9608, med säte i Malmö.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens uthyrningsbara yta ökade under året med 61 297 kvadratmeter (22 668) och uppgick i slutet av december till 1 783 197 kvadratmeter (1 721 900). Antalet lägenheter ökade med 536 (382) till 23 618 (23 082). Vid årsskiftet pågick nyproduktion av 920 lägenheter som kommer att färdigställas succesivt under 2016, 2017 och 2018.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Omfattande pågående nyproduktion av bostäder

Totalt färdigställdes 505 lägenheter (385) och vid årsskiftet pågick produktion av ytterligare 920 lägenheter (787). Stora insatser gjordes för att bygga upp en betydande och mångsidig projektportfölj. Som ett resultat av en fortsatt utveckling av samverkan mellan MKB Fastighets AB, Malmö stads förvaltningar och näringsliv pågår utveckling av flera statsutvecklingsprojekt, till exempel Holmastan i Holma och möjligheten att förverkliga Culture Casbah i Rosengård utreds.

Omfattande förvärv och en försäljning

Under 2015 förvärvades följande bolag:

Bolag och fastighetsbeteckning	Nytt namn på bolag och fastighetsbeteckning
Boende Magda ett AB (559022-3250), Limhamn 151:468	MKB Skotsteken 1 AB, Skotsteken 1
Boende Natta ett AB (559022-3185), Limhamn 151:469	MKB Pålsteken 1 AB, Pålsteken 1
Boende Lotta tre AB (559021-7476), Limhamn 151:472	MKB Halvslaget 1 AB, Halvslaget 1
Boende Lotta fyra AB (559021-7484), Limhamn 151:473	MKB Bryggan 1 AB, Bryggan 1
Boende Magda tre AB (559022-3318), Limhamn 151:477	MKB Sjöscouten 1 AB, Sjöscouten 1
Boende Magda fem AB (559022-3284), Limhamn 151:479	MKB Kajen 1 AB, Kajen 1
Månstenen i Limhamn mark AB (559000-6606), Limhamn 155:509	MKB Borrsnäckan 2 AB, Borrsnäckan 2

Under året tillträddes följande bolag: MKB Kampen 25 AB (org.nr 556912-4380, fd. Fastighets AB Briggen 8) med fastigheten Kampen 25, MKB Intäkten 5 AB (org.nr 556822-0981, fd. Fastighets AB Briggen Intäkten) med fastigheten Intäkten 5 samt bolaget MKB Stora Högesten AB (org.nr 556996-8133, fd. Goldcup 10681 AB) med fastigheten Stora Högesten 2.

Vidare tecknades kontrakt om köp av Wihlborgs Pajao 2 AB (org.nr 559020-7774, nytt namn: MKB Bensinpumpen 1 AB) med fastigheten Gjuteriet 18, med tillträde 5/1 2016.

Det pågående projektet Sjöjungfrun i kvarteret Sjömannen har finansierats av MKB Fastighets AB under byggtiden och tidigare redovisats som en finansiell anläggningstillgång. Det har omklassificerats till fastighet eftersom produktionen till stor del färdigställdes och inflyttningen påbörjades under året. Den juridiska övergången till bolaget Sjömannen i Malmö AB (org.nr 556703-3120) sker våren 2016 på sätt som anges i det bindande avtalet för byggnationen.

Under slutet av året inleddes fusion av MKB Fastighets AB samt de båda dotterbolagen Boende Daniel tre AB (org.nr 556824-8347) med fastigheten Hisstornet 2 och Boende Daniel fyra AB (org.nr 556824-8339) med fastigheten Sluring 1.

Under 2015 genomfördes försäljning av 21 lägenheter i fastigheten Örtsaxen 2 på Holma Torg till Riksbyggens Bostadsrättsförening Guldspiran i Malmö (org.nr 769625-0237).

Tvist med före detta Fiberdata

En tvist från början av 2000-talet avgjordes i hovrätten i november 2015. Hifab Group AB tilldömdes att betala cirka 68 miljoner kronor till Rimp AB i likvidationskonkursbo, där MKB Fastighets AB är den största fordringsägaren, efter en utdragen tvist mot dåvarande Fiberdata gällande bredbandsinstallation. Ansökan om prövningstillstånd är inlämnad, beloppet är inte intäktsfört.

Övergång till underhållshyror

Under året tecknades avtal med Hyresgästföreningen om övergång till underhållshyror vid succession, vilket innebär en utfasning av VLU-systemet.

Fortsatt stor omfattning på underhåll och förbättring av beståndet

Fastighetsbeståndets åldersstruktur, med en hög andel hus byggda före 1975, innebär att det finns en beredskap att fortsätta med betydande underhållsinsatser de närmaste åren. Omfattningen kommer bland annat att prövas utifrån kapacitet i marknaden, prisbild samt förutsättningarna att upprätthålla en hög nyproduktionstakt. Underhåll och förbättringsinvesteringar, bland annat i form av lägenhetsunderhåll, fasadrenoveringar, takomläggningar och badrumsrenoveringar, skedde i stor omfattning under 2015 och uppgick till 570 miljoner kronor (573), varav 402 miljoner (367) kostnadsfördes som underhåll.

Finansiering

Bolagets kreditbetyg för långfristig finansiering uppgraderades under året till AA (från AA-) av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor´s. MKB har samtliga lån, 6,6 miljarder kronor (5,0), hos internbanken i Malmö stad.

MARKNAD

Efterfrågan på hyresbostäder var fortsatt mycket stark under året. Så gott som alla delmarknader kännetecknades av stor efterfrågan. Vid årsskiftet var 368 lägenheter (130) outhyrda, vilket motsvarar 1,6 procent (0,6) av beståndet. Den högre vakansen beror på att många lägenheter i projektet Lokal till Hem färdigställdes mot slutet av året. Övriga vakanser beror främst på lägenhetsrenoveringar och moderniseringar. Omsättningen på lägenheter minskade något och uppgick till 12,3 procent (12,6). Efterfrågan på nyproducerade lägenheter är inte riktigt lika stark som lägenheter i det befintliga beståndet, eftersom hyran i många fall upplevs som relativt sett hög.

RÖRELSERESULTAT - KONCERNEN

Resultatet efter finansnetto uppgick under året till 400 miljoner kronor (278). Den underliggande resultatförmågan utvecklades positivt: driftnettot före underhåll (det så kallade superdriftnettot) ökade med 78 miljoner kronor (19) till 1 108 miljoner (1 030). Förbättringen är hänförlig till ett något större bestånd och högre intäkter. De totala hyresintäkterna ökade med 5,6 procent (3,3) eller 102 miljoner kronor (58) till 1 940 miljoner (1 837). Av ökningen kan 27 miljoner kronor (17) hänföras till den generella hyreshöjningen för bostäder på 1,6 procent från 1 januari 2015 (1,4 procent från den 1 april 2014). Av den övriga ökningen

av hyresintäkterna är huvuddelen helårseffekter av föregående års hyresjustering, nya fastigheter och standardhöjningar i beståndet.

De totala driftskostnaderna[1] under 2015 ökade till 853 miljoner kronor (812) och den genomsnittliga förvaltningsytan utökades med 47 153 kvadratmeter. Underhållskostnaderna uppgick till 402 miljoner kronor (367), vilket motsvarar 230 kronor per kvadratmeter (215).

De totala avskrivningarna uppgick till 273 miljoner kronor (246), varav 255 miljoner (231) avsåg byggnader och 7 miljoner (7) bredbandsnät. Byggnaderna skrivs av enligt komponentuppdelningen, vilket gett en avskrivning på i genomsnitt 2,05 procent av anskaffningsvärdet (bokfört anskaffningsvärde justerat för återförda nedskrivningar och nedskrivningar). Bredbandsnätet skrivs av med 20 procent per år.

Finansnettot förbättrades med 68 miljoner kronor till -89 miljoner (-157), varav värdedifferenser avseende derivat minskade kostnaden med 0,5 procent eller 31 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntekostnaden för den finansiella nettoskulden minskade till 1,5 procent (3,0).

KASSAFLÖDE

Det operativa kassaflödet från rörelsen (resultat efter finansnetto med återläggning av avskrivningar och justerat för återförda nedskrivningar och nedskrivningar av fastigheter) ökade till 616 miljoner kronor (506).

INVESTERINGAR

De totala investeringarna uppgick under året till 1 850 miljoner kronor (756), varav 409 miljoner kronor är ej kassaflödespåverkande i år. Av investeringarna avsåg 1 426 miljoner (537) nybyggnad, inklusive mark, samt projektet Lokal till Hem och 168 miljoner (207) investerades i ombyggnad och förbättringar. Vidare investerades 235 miljoner i förvärv av två industrifastigheter för att säkra framtida byggrätter.

Under året färdigställdes 505 lägenheter, varav 139 i kvarteret Sjömannen (Sjöjungfrun, Västra hamnen), 61 i kvarteret Häcksaxen (Holma torg, Holma), 48 i kvarteret Trädgrenen (Norra Fäladsmarken, Segevång), 15 i kvarteret Trevnaden (Sofielund), 12 i Greenhouse (Augustenborg), 6 i kvarteret Landskontoristen (Rosengård), 4 i kvarteret Trumpeten (Mellanheden) samt 220 lägenheter i Lokal till Hem.

Vid årsskiftet pågick produktion av 920 nya lägenheter, däribland 290 i kvarteren Sluring och Hisstornet (Limhamns läge, Limhamn), 130 i kvarteret Stämpen (Västra hamnen), 105 i kvarteret Stora Högesten (Limhamn), 76 i kvarteret Trädstubben (Segevång), 53 i kvarteret Föraren (Sorgenfri), 53 i kvarteret Hermod (Hyllie), 52 i kvarteret Pedalvagnen (Sorgenfri), 48 i kvarteret Sjömannen (Sjöjungfrun, Västra hamnen), 44 i Greenhouse (Augustenborg) och 35 i kvarteret Landskontoristen (Rosengård).

LIKVIDITET OCH SOLIDITET

Det synliga egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 3 602 miljoner kronor (3 328), vilket innebar en soliditet på 32 procent (33). De färdigställda fastigheterna var vid årsskiftet bokförda till 9 341 miljoner kronor (8 528). Det genomsnittliga bokförda värdet på färdigställda fastigheter uppgick till 5 238 kronor per kvadratmeter (4 953).

Den finansiella bruttoskulden ökade med 766 miljoner kronor till 6 625 miljoner eller 3 715 kronor per kvadratmeter. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 356 miljoner (351). På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 1,0 procent. Inkluderat räntederivaten uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 1,3 procent. Den genomsnittliga räntelöptiden med hänsyn till räntederivat var 2,4 år (2,1).

FINANSPOLICY

Styrelsen fastställer minst en gång per år, senast i december 2015, en finanspolicy som reglerar gränserna för risker avseende räntor, finansiering, motparter samt kontrollsystem.

1) Inklusive personal- och övriga externa kostnader, exklusive tomträttsavgäld, fastighetsskatt och blockhyra Rönnen.

FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDEN

Marknadsvärdet på fastigheterna har MKB beräknat till 28 061 miljoner kronor (24 150) per den 1 januari 2016. Värderingen följer Svenskt Fastighetsindex (SFI) riktlinjer. Den är gjord med hjälp av en avkastningsbaserad metod, där framtida driftnetton, större underhållsbehov och restvärdet vid kalkylperiodens slut bedöms för varje enskild fastighet. För inhämtning av generell marknadsinformation och kalkylering användes analysverktyget Datscha. Marknadsvärderingen föranledde återtagande av tidigare nedskrivningar (reverseringar) av Propellern 1, Salongen 10 och 12, Ankarspelet (Västra hamnen), Yngve 1 (Östervärn), Lien 3 (Lorensborg), Havsuttern 4 (Rådmansvången) samt Fäladsmarken (Segevång) med totalt 56,6 miljoner kronor.

RÖRELSERESULTAT - MODERBOLAGET

Resultatet efter finansnetto för moderbolaget uppgick till 373 miljoner kronor (267). Det egna kapitalet uppgick till 3 527 miljoner (3 273), medan den redovisade soliditeten uppgick till 31 procent (33).

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Den allmänna efterfrågan på befintliga hyresbostäder i regionen är mycket stor. Resultat efter finansnetto för 2016 bedöms till cirka 250-275 miljoner kronor. Resultatprognosen rymmer flera osäkerhetsmoment som räntor, eventuella reverseringar och nedskrivningsrisker främst avseende nyproducerade fastigheter. Kassaflödet bedöms bli lägre än 2015 på grund av ökad underhållsvolym och kostnader kopplade till bolagets expansion. Förhandlingen med Hyresgästföreningen om 2016 års bostadshyror resulterade i en höjning med 0,9 procent från den 1 juni 2016. Räntekostnaderna antas minska jämfört med 2015. Underhållsvolymerna planeras ligga på en hög nivå, cirka 243 kronor per kvadratmeter. Förändringar i dessa parametrar inverkar på bolagets resultat.

Med hänsyn till åldersstrukturen i beståndet förväntas underhållskostnaderna ligga på en hög nivå även under de närmaste åren. Underhållsnivån kan dock löpande anpassas efter rådande situation exempelvis när det gäller nyproduktionsbehov och kapacitet i marknaden.

Marknadsräntorna bedöms så småningom återgå till ett normalläge runt 3,5-4 procent. För att behålla bolagets finansiella position kommer det att behövas en kombination av åtgärder, bland annat en successiv höjning av hyresnivån och kontinuerlig produktivitetsutveckling.

De totala investeringsutgifterna under 2016 beräknas uppgå till cirka 1,6 miljarder kronor, varav 300 miljoner i förbättringsinvesteringar i beståndet samt 1,3 miljarder i nyproduktion och byggrätter. Under 2016 beräknas fler än 500 nya lägenheter kunna byggstartas, däribland kvarteret Sofia (Rörsjöstaden), kvarteret Stapelbädden (Västra hamnen), kvarteret Borrsnäckan (Limhamn) och kvarteret Katten (City).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

RESULTATDISPOSITION

Följande balanserad vinst ska behandlas av årsstämman (kr):

Balanserad vinst från föregående år	1 648 364 567
Årets resultat	173 567 444
	1 821 932 011

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så att i utdelning utbetalas, per aktie 2,2603 kronor	
utdelning enligt huvudregel	3 904 000
utdelning för kommunens kostnader för strukturell hemlöshet	30 000 000
att i ny räkning balanseras	1 788 028 011
	1 821 932 011

RESULTATRÄKNINGAR

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Mkr	Not	2015	2014	2015	2014
RÖRELSENS INTÄKTER M.M.					
Nettoomsättning	3	1 939,7	1 837,4	1 923,4	1 837,4
Aktiverat arbete för egen räkning		9,3	10,1	9,3	10,1
Övriga rörelseintäkter	4	68,9	50,0	40,5	23,5
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 017,9	1 897,5	1 973,2	1 871,0
RÖRELSENS KOSTNADER					
Driftskostnader	5	-595,9	-584,3	-588,5	-576,1
Underhåll	6	-402,2	-366,8	-401,4	-366,8
Fastighetsskatt		-37,3	-36,4	-37,1	-36,4
Övriga externa kostnader	7, 8, 9	-77,5	-67,4	-78,3	-67,4
Personalkostnader	10	-198,8	-179,1	-198,8	-179,1
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-273,5	-246,0	-264,1	-239,1
Nedskrivningar av fastigheter		-	-31,0	-	-31,0
Återföring av nedskrivning av fastigheter		56,6	48,6	56,6	48,6
Övriga rörelsekostnader		-0,9	-	-0,9	-
Summa rörelsens kostnader		-1 529,5	-1 462,4	-1 512,5	-1 447,2
Rörelseresultat		**488,4**	**435,0**	**460,7**	**423,8**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	38,6	164,2	39,7	164,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-127,5	-321,5	-127,5	-321,5
Resultat efter finansiella poster		**399,5**	**277,8**	**372,9**	**266,5**
Bokslutsdispositioner	14	-149,5	-	-149,5	-
Skatt årets resultat	15	-55,8	-61,5	-49,8	-59,0
Årets resultat		**194,1**	**216,3**	**173,6**	**207,5**

BALANSRÄKNINGAR

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Mkr	Not	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	16	9 341,2	8 528,1	8 728,6	8 465,3
Förbättringsutgifter på annans fastighet		0,8	0,0	0,8	-
Maskiner, inventarier och installationer	17	50,3	48,0	30,0	24,7
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	1 424,1	653,4	942,9	622,8
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 816,4**	**9 229,5**	**9 702,3**	**9 112,8**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	19	-	-	727,1	10,3
Fordringar hos koncernföretag		-	-	362,0	83,3
Andelar i intresseföretag	20	0,6	0,6	0,6	0,6
Andra långfristiga fordringar	21	5,9	392,8	5,9	392,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		**6,5**	**393,4**	**1 095,6**	**486,9**
Summa anläggningstillgångar		**10 822,9**	**9 622,9**	**10 797,9**	**9 599,8**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager m.m.					
Varulager m.m.		-	0,8	-	0,8
Summa varulager		**-**	**0,8**	**-**	**0,8**
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		21,2	17,6	15,9	14,4
Aktuell skattefordran		31,3	7,8	34,9	6,3
Övriga fordringar koncernbolag	22	353,7	346,0	346,1	346,0
Övriga fordringar		10,3	22,7	10,3	22,6
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	23	22,7	26,9	20,8	26,0
Summa kortfristiga fordringar		**439,2**	**421,0**	**428,0**	**415,4**
Kassa och bank		**2,1**	**5,2**	**2,1**	**3,7**
Summa omsättningstillgångar		**441,4**	**427,0**	**430,2**	**419,8**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 264,3**	**10 049,9**	**11 228,1**	**10 019,6**

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Mkr	Not	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital, 15 000 000 aktier à 100 kronor		1 500,0	1 500,0	1 500,0	1 500,0
Reservfond		-	-	205,0	205,0
Summa bundet eget kapital		**1 500,0**	**1 500,0**	**1 705,0**	**1 705,0**
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 101,9	1 827,7	-	-
Balanserat resultat		0,0	0,0	1 648,3	1 360,8
Årets resultat		0,0	0,0	173,6	207,5
Summa fritt eget kapital		**2 101,9**	**1 827,7**	**1 821,9**	**1 568,2**
Summa eget kapital		**3 601,9**	**3 327,7**	**3 526,9**	**3 273,2**
AVSÄTTNINGAR					
Uppskjutna skatteskulder	24	377,6	348,4	377,0	347,1
Övriga avsättningar	25	10,3	0,0	10,3	0,0
Summa avsättningar		**387,9**	**348,4**	**387,3**	**347,1**
LÅNGFRISTIGA SKULDER	26				
Obligationslån		-	360,0	-	360,0
Skulder till kreditinstitut		-	500,0	-	500,0
Skulder till koncernföretag		6 624,6	4 998,6	6 672,0	5 027,2
Övriga skulder		46,5	69,3	46,5	69,3
Summa långfristiga skulder		**6 671,1**	**5 927,9**	**6 718,5**	**5 956,5**
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		221,5	169,4	215,5	169,2
Skulder till koncernföretag		32,9	-	32,9	-
Övriga skulder		16,5	27,8	15,2	27,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	332,4	248,6	331,8	246,5
Summa kortfristiga skulder		**603,4**	**445,9**	**595,4**	**442,7**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 264,3**	**10 049,9**	**11 228,1**	**10 019,6**
Ställda säkerheter		-	-	-	-
Ansvarsförbindelser		-	-	-	-

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

KONCERNEN	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Mkr			
Ingående eget kapital 2014-01-01 enligt fastställd balansräkning	**1 500,0**	**1 641,4**	**3 141,4**
Utdelning 2013		-30,0	-30,0
Årets resultat 2014		216,3	216,3
Justerad ingående balans 2015-01-01	**1 500,0**	**1 827,7**	**3 327,7**
Utdelning 2014		-36,5	-36,5
Erhållet aktieägartillskott 2015		116,6	116,6
Årets resultat 2015		194,1	194,1
Utgående balans 2015-12-31	**1 500,0**	**2 101,9**	**3 601,9**

MODERFÖRETAGET	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Mkr					
Ingående eget kapital 2014-01-01 enligt fastställd balansräkning	**1 500,0**	**205,0**	**1 186,8**	**203,9**	**3 095,7**
Omföring årets resultat 2013			203,9	-203,9	-
Utdelning 2013			-30,0		-30,0
Årets resultat 2014				207,5	207,5
Justerad ingående balans 2015-01-01	**1 500,0**	**205,0**	**1 360,7**	**207,5**	**3 273,2**
Omföring av föregående års resultat			207,5	-207,5	-
Utdelning 2014			-36,5	-	-36,5
Erhållet aktieägartillskott 2015			116,6	-	116,6
Årets resultat 2015				173,6	173,6
Utgående balans 2015-12-31	**1 500,0**	**205,0**	**1 648,3**	**173,6**	**3 526,9**

KASSAFLÖDESANALYSER

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Mkr	Not	2015	2014	2015	2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat		399,5	277,8	372,8	266,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	33	207,7	278,1	202,1	271,2
Betald inkomstskatt		-46,0	-45,8	-48,5	-42,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		561,2	510,1	526,4	495,2
Förändringar av rörelsekapitalet:					
Förändring av varulager		-	1,2	-	1,2
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-9,0	-357,9	-274,0	-441,9
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		111,0	-9,5	124,0	1,5
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**663,2**	**144,0**	**376,4**	**56,0**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av aktier i dotterföretag		-	-	-320,0	-10,1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 442,6	-755,8	-834,3	-659,0
Avyttring av materiella anläggningstilgångar		46,8	0,1	46,8	0,1
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-477,0	-	-477,0
Avyttring av finansiella tillgångar		-	1 542,6	-	1 542,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 395,8**	**310,0**	**-1 107,5**	**396,6**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utbetald utdelning		-36,5	-30,0	-36,5	-30,0
Upptagna lån		1 626,0	1 500,0	1 626,0	1 500,0
Förfallna lån		-860,0	-1 994,5	-860,0	-1 994,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**729,5**	**-524,5**	**729,5**	**-524,5**
Årets kassaflöde		**-3,1**	**-70,5**	**-1,6**	**-71,9**
Likvida medel vid årets början		5,2	75,6	3,7	75,6
Likvida medel vid årets slut		**2,1**	**5,1**	**2,1**	**3,7**

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Koncernens och Moderföretagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. Moderföretaget tillämpar inga avvikande principer.

VÄRDERINGSPRINCIPER KONCERNREDOVISNINGEN

Koncernredovisningen

I koncernredovisningen konsolideras Moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med den 31 december 2015. Dotterföretag är alla företag i vilka Koncernen har rätten att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernen uppnår och utövar bestämmande inflytande genom att inneha över hälften av rösterna.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras i sin helhet vid konsolidering, inklusive orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretagen. I de fall orealiserade förluster på koncerninterna tillgångar återförs vid konsolidering, prövas även den underliggande tillgångens nedskrivningsbehov utifrån ett koncernperspektiv.

Förvärvsmetoden

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv innebärande att det redovisade värde av Moderföretagets andelar i koncernföretag elimineras genom att avräknas mot dotterföretagets egna kapital vid förvärvet.

Moderföretaget upprättar en förvärvsanalys per förvärvstidpunkten för att identifiera Koncernens anskaffningsvärde, dels för andelarna, dels för dotterföretagets tillgångar, avsättningar och skulder. Rörelseförvärvet redovisas i koncernen från och med förvärvstidpunkten.

Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten beräknas som summan av köpeskillingen, det vill säga

* verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument
* utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet
* tilläggsköpeskilling eller motsvarande om detta kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Obeskattade reserver

Eget kapitalandelen av obeskattade reserver ingår i posten *Annat eget kapital inklusive årets resultat*.

VÄRDERINGSPRINCIPER RESULTATRÄKNINGEN

Intäkter

Intäkter uppkommer från utförandet av tjänster och redovisas i posten *Nettoomsättning*. Intäkter värderas till det verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas för de som utförts, det vill säga till försäljningspris exklusive mervärdesskatt.

Vid senareläggning av betalning från kunden redovisas dels en försäljning av tjänst, dels en ränteintäkt. Intäkten av varan/tjänsten värderas till nuvärdet av samtliga framtida betalningar.

Försäkringsersättningar

Vid driftsstopp, skador och liknande som helt eller delvis täcks av Koncernens försäkringsskydd redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäkringserättningar redovisas i posten *Övriga rörelseintäkter*.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande resultatposter*.

VÄRDERINGSPRINCIPER BALANSRÄKNINGEN

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarter och konsulttjänster. I anskaffningsvärdet för egentillverkade materiella anläggningstillgångar ingår även indirekta tillverkningskostnader.

Anskaffningsvärdet inkluderar inte låneutgifter.

Anskaffningsvärdet på Koncernens byggnader har fördelats på komponenter.

Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar och med tillägg för återförda nedskrivningar. Mark värderas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning.

Avskrivningar

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

* Byggnader är indelat i komponenter som skrivs av på mellan 5 och 100 år, i genomsnitt 48,8 år
* Markanläggningar: 20 år
* Maskiner och andra tekniska anläggningar: mellan 5 och 10 år
* Datorer, hårdvara: 3 år
* Bredbandsnät: 5 år
* Förbättringsarbete på annans fastighet: 5 år

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tlllgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla Koncernen och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, om inte kostnadsförs utgifterna.

Borttagande från balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar eller komponenter tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring.

När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna *Övriga rörelseintäkter* eller *Övriga rörelsekostnader*.

PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs. Återvinningsvärdet för en tillgång eller en kassagenererande enhet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader utgörs av det pris som Koncernen/Moderföretaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag görs för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen.

Nyttjandevärdet utgörs av framtida kassaflöden som en tillgång eller en kassagenererande enhet väntas ge upphov till.

Vid nedskrivningsprövning grupperas tillgångarna i kassagenererande enheter. En kassagenererande enhet är den minsta identifierbara grupp med i allt väsentligt oberoende inbetalningar. Följden är att vissa tillgångars nedskrivningsbehov prövas enskilt och vissa prövas på nivån kassagenererande enhet.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar. Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter ingår i posterna *Nettoomsättning*.

Förvaltningsfastigheter ingår i posten *Byggnader och mark*.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Redovisning och värdering

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när Koncernen blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

Finansiella anläggningstillgångar och långfristiga skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde (transaktionsvärdet) vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage. Finansiella tillgångar som klassificerats som omsättningstillgång samt kortfristiga skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till anskaffningsvärde. Tillägg görs av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage.

Derivatinstrument

Långfristiga derivatinstrument, ränteswappar, med positivt värde värderas enligt lägsta värdets princip. Långfristiga och kortfristiga derivatinstrument med negativt värde värderas till det belopp som för Koncernen är mest förmånligt om förpliktelsen regleras eller överlåts på balansdagen.

Borttagande från balansräkningen

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalde förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas när Koncernen blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar och skulder värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde, vilket vid anskaffningstidpunkten normalt är detsamma som transaktionspriset, i vissa fall med tillägg för transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet. Direkt hänförliga transaktionsutgifter ingår inte i värdet för finansiella instrument vars förändringar i verkligt värde efter första redovisningstillfället redovisas direkt i resultaträkningen.

Inkomstskatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuella skattefordringar och skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, det vill säga skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag.

Uppskjutna skatteskulder värderas baserat på hur Koncernen förväntar sig att reglera det redovisade värdet på motsvarande skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen, med undantag för uppskjuten skatt som uppstår vid substansförvärv, där den uppskjutna skatten nuvärdesberäknas.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen består av följande poster:

Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier.

Annat eget kapital inklusive årets resultat som inkluderar följande:

* Reservfonder
* Eget kapitalandel i obeskattade reserver
* Balanserade vinstmedel, det vill säga alla balanserade vinster/förluster för innevarande och tidigare perioder.

LEASINGAVTAL – LEASETAGARE

Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen och den verkställande direktören i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för Koncernen, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

Fastighetsvärdering

Värderingen, som följer Svensk Fastighetsindex (SFI) riktlinjer, och har gjorts med hjälp av en avkastningsbaserad metod, där framtida driftnetton och större underhållsbehov samt restvärdet vid kalkylperiodens slut bedömts för varje enskild fastighet. För kalkylering har analysverktyget Datscha använts.

Värderingen baseras på hyresnivån i januari 2016.

Samtliga fastigheter har kategoriserats utifrån läge, skick och ålder.

Drifts- och underhållskostnader har därefter bedömts utifrån tillgänglig marknadssituation om avkastningskrav och drift- och underhållskostnader.

I kalkylen har större renoveringsbehov tagits med där det har bedömts som nödvändigt för att upprätthålla fastighetens skick och standard. Drifts- och underhållskostnader ligger i intervallet 325 - 570 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 446 kronor/kvadratmeter.

Direktavkastning har justerats för objektsrelaterad risk där det har bedömts som nödvändigt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet ligger på 4,3 procent (4,8). Samtliga indata i värderingsmodellen framgår av tabellen.

Indata kassaflödeskalkyl

Värdetidpunkt	januari 2016
Kalkylperiod	10 år
Inflation	2 %
Hyresutveckling per år	0,6 % år 2016, 1 % år 2017, resterande år 2 %
Drifts- och underhållskostnader, medel	446 kr/kvm
Driftskostnadsutveckling	2 %
Underhållskostnadsutveckling	2 %
Vakansgrad bostäder	0,5%
Vakansgrad lokaler	2,0 - 10,0 %
Kalkylränta	5,25 - 10,0 %
Direktavkastningskrav (bostäder)	3,25 - 5,9 % (medel 4,3%)

Med utgångspunkt i ovanstående har marknadsvärdet på MKB:s fastighetsbestånd vid värderingstidpunkten januari 2016 bedömts till 28 061 miljoner kronor. Det bedömda marknadsvärdet i januari 2015 var 24 150 miljoner kronor. Efter justeringar för nytillkomna fastigheter och investeringar i befintligt bestånd, har värdeförändringen under året uppgått till 8,2 procent.

NOT 3 NETTOOMSÄTTNING

Specificering av hyresintäkter:

	Totalhyra		Hyresbortfall[1]		Netto	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Bostäder	1 789,3	1 698,5	-13,5	-9,8	1 775,8	1 688,6
Lokaler	172,0	146,3	-27,4	-15,5	144,6	130,8
Garage- och parkeringsplatser	37,2	36,1	-5,6	-5,6	31,6	30,5
Totalt	**1 998,5**	**1 880,8**	**-46,5**	**-30,9**	**1 952,0**	**1 849,9**

Därutöver avseende bostäder:		
Självförvaltning	-2,5	-2,5
Hyresreduceringar	-5,8	-6,6
Summa	**-8,3**	**-9,1**
Summa nettohyror för bostäder	**1 767,5**	**1 679,6**
Därutöver avseende lokaler:		
Hyresreduceringar	-4,2	-3,5
Summa nettohyror för lokaler	**140,4**	**127,3**
Summa nettohyror, totalt	**1 939,7**	**1 837,4**

Av ovanstående nettoomsättning avser 16,3 mkr (0,0) nettoomsättning i dotterbolagen avseende uthyrning av lokaler, resterande nettoomsättning är hänförlig till moderbolaget.

[1] Hyresbortfallet avser bruksvärdeshyra för bostäder och bedömd marknadshyra för lokaler.

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Övriga rörelseintäkter fördelas på följande verksamhetsgrenar:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Bredband	29,7	26,1	0,3	0,4
Kabel-TV	1,4	1,1	1,8	0,4
Övriga förvaltningsintäkter [1]	37,8	22,8	38,4	22,8
Summa	**68,9**	**50,0**	**40,5**	**23,5**

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

NOT 5 DRIFTSKOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Reparationer/löpande underhåll [1]	-104,5	-108,5	-104,1	-108,9
Skötsel	-114,8	-107,0	-114,2	-107,0
Renhållning	-45,6	-43,7	-45,4	-43,7
Vatten	-61,2	-62,0	-61,0	-62,0
El	-43,4	-43,7	-43,0	-43,7
Bränsle	-170,9	-166,2	-170,3	-166,2
Bredband	-4,8	-8,2	-	-
Kabel-TV	-4,9	-3,9	-2,5	-3,5
Övriga driftskostnader	-45,9	-41,1	-48,0	-41,1
Summa driftskostnader	**-595,9**	**-584,3**	**-588,5**	**-576,1**

[1] Reparationer/löpande underhåll upptar funktionsåterställande åtgärder som i allmänhet ej är planeringsbara, har kortare livslängd, uppgår till små belopp och oftast avser mindre delkomponenter (jmf not 6 Underhåll).

NOT 6 UNDERHÅLL

Underhållskostnaderna upptar ej aktiverbara åtgärder av återinvesteringskaraktär som huvudsakligen är planerade, uppgår till betydande belopp som har en livslängd som i allmänhet överstiger 10 år.

Under rubriken Driftskostnader (not 5) redovisas övriga funktionsåterställande åtgärder under rubriken reparationer/löpande underhåll.

NOT 7 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

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

NOT 8 ERSÄTTNINGAR TILL REVISOR

	Koncernen		Moderföretaget	
Kostnadsförd ersättning uppgår till (Tkr):	2015	2014	2015	2014
Grant Thornton Sweden AB				
-revisionsuppdrag	-1 356,4	-1 381,7	-1 356,4	-1 381,7
Malmö Stadsrevision / Lekmannarevision				
-revisionsuppdrag	-92,8	-78,6	-92,8	-78,6
Summa	**-1 449,2**	**-1 460,3**	**-1 449,2**	**-1 460,3**

Med revisionsuppdrag avser revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster.

NOT 9 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Koncernen

Koncernen leasar kontorslokaler enligt ett operationellt leasingavtal. Hyreskontraktet har en icke uppsägningsbar löptid på 5 år. Hyreskontrakt tecknades under 2015.

Framtida minimileaseavgifter är enligt följande:

	Minimileaseavgifter			
	Inom 1 år	1-5 år	Efter 5 år	Summa
31 december 2015	5,4	21,4	-	26,8

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick till 0,9 mkr.

Moderföretaget

Moderföretaget leasar kontorslokaler enligt ett operationellt leasingavtal. Hyreskontraktet har en icke uppsägningsbar löptid på mellan 2 och 5 år. Hyreskontrakt teckades under 2015.

	Minimileaseavgifter			
	Inom 1 år	1-5 år	Efter 5 år	Summa
31 december 2015	6,3	21,6	-	27,9

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick till 1,1 mkr.

NOT 10 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kostnader som redovisas som ersättning till anställda delas upp enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Löner - styrelse och VD[1]	-1,8	-1,6	-1,8	-1,6
Löner - övriga anställda	-117,4	-106,5	-117,4	-106,5
Totala löner och ersättningar	**-119,2**	**-108,0**	**-119,2**	**-108,0**
Pensioner - styrelse och VD[1]	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Pensioner - övriga anställda	-8,9	-8,5	-8,9	-8,5
Övriga sociala avgifter	-51,1	-45,6	-51,1	-45,6
Totala sociala avgifter	**-60,5**	**-54,5**	**-60,5**	**-54,5**

[1] *Totala ersättningar till styrelsen (arvode utgår enligt bolagsstämmans beslut inte till de styrelseledamöter som är fast anställda i något av bolagen som ingår i koncernen) 318 tkr (242). Lön och annan ersättning inklusive värdet av bilförmån till Verkställande direktören uppgår till 1 439 tkr (1 390). Under året har 478 tkr (454) betalats i ITP och ITPK-avgifter.*

MKB Fastighets AB har ingått ett avtal med VD som innebär att VD vid uppsägning från företagets sida erhåller 15 månadslöner.

I beloppet för löner och sociala kostnader har preliminär avsättning till MKB:s Premiepensionsstiftelse gjorts med 9,0 Mkr (9,0).

NOT 11 AVSKRIVNINGAR M.M. PÅ MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Fastigheter	-254,7	-230,7	-252,7	-230,7
Förbättringsutgifter på annans fastighet	-0,2	-	-0,2	-
Maskiner och inventarier	-11,6	-8,4	-11,2	-8,4
Bredbandsinventarier	-7,0	-7,0	-	-
Summa	**-273,5**	**-246,0**	**-264,1**	**-239,1**

NOT 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter, derivat	6,0	22,5	6,0	22,5
Kupongintäkter, obligationer	-	45,2	-	45,2
Orealiserade värdeförändringar, derivat	31,2	-	31,2	-
Vinst vid avyttring av värdepapper	-	93,9	-	93,9
Övrigt	1,4	2,6	2,5	2,6
Summa	**38,6**	**164,2**	**39,7**	**164,2**

NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader, externa lån	-3,5	-11,9	-3,5	-11,9
Räntekostnader, Malmö stad	-65,7	-82,9	-65,7	-82,9
Räntekostnader, obligationslån	-1,0	-13,3	-1,0	-13,3
Räntekostnader, repor	-	-5,4	-	-5,4
Räntekostnader, kurseffekter	-	-11,1	-	-11,1
Räntekostnader, derivat[1]	-29,9	-43,1	-29,9	-43,1
Orealiserade värdeförändringar, derivat	-	-74,0	-	-74,0
Övriga finansiella kostnader	-4,7	-9,7	-4,7	-9,7
Förlust vid avyttring av värdepapper	-22,4	-69,7	-22,4	-69,7
Räntekostnader, övrigt	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
Summa	**-127,5**	**-321,5**	**-127,5**	**-321,5**

[1] *Premiekostnaden har, i enlighet med ÅRL4:14 a beräknats med utgångspunkt från räntetakens marknadsvärde på bokslutsdagen. Det sammanlagda marknadsvärdet på derivatinstrumenten uppgick vid utgången av året till -63,4 (-94,6).*

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Lämnade koncernbidrag	-149,5	-	-149,5	-
Summa	**-149,5**	**-**	**-149,5**	**-**

NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

De huvudsakliga komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats för MKB Fastighets AB (publ) på 22 % (2014: 22 %) och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Resultat före skatt	250,0	277,8	223,4	266,5
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-55,0	-61,1	-49,1	-58,6
Skatteeffekt av:				
Justering av tidigare års skatt	-0,4	-2,0	-0,4	-2,0
Skattefria intäkter	-	2,1	-	2,1
Ej avdragsgilla kostnader	-0,4	-0,5	-0,3	-0,5
Skattemässiga justeringar	29,8	6,7	30,3	6,6
Förändring uppskjuten skatt	-29,8	-6,7	-30,3	-6,6
Redovisad skatt i resultaträkningen	**-55,8**	**-61,5**	**-49,8**	**-59,0**
Skattekostnaden består av följande komponenter:				
Aktuell skatt	-26,0	-54,8	-19,6	-52,4
Uppskjuten skatt	-29,8	-6,7	-30,3	-6,6
Redovisad skatt i resultaträkningen	**-55,8**	**-61,5**	**-49,8**	**-59,0**
Genomsnittlig skattesats uppgår till	22,3%	22,1%	22,3%	22,1%

NOT 16 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderföretaget	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 318,9	11 649,5	12 256,1	11 649,5
Förvärv av dotterföretag	550,8	62,8	-	-
Inköp	28,3	-	28,3	-
Försäljningar/utrangeringar	-14,4	-	-14,4	-
Omklassificeringar	517,7	606,6	516,6	606,6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13 401,3**	**12 318,9**	**12 786,6**	**12 256,1**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 569,5	-3 376,8	-3 569,5	-3 376,8
Försäljningar/utrangeringar	8,0	37,9	8,0	37,9
Årets avskrivningar	-254,9	-230,6	-252,9	-230,6
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 816,4**	**-3 569,5**	**-3 814,4**	**-3 569,5**
Ingående nedskrivningar	-221,3	-269,9	-221,3	-269,9
Återförda nedskrivningar	56,6	48,6	56,6	48,6
Omklassificeringar	-79,0	-	-79,0	-
Utgående nedskrivningar	**-243,7**	**-221,3**	**-243,7**	**-221,3**
Redovisat värde	**9 341,2**	**8 528,1**	**8 728,6**	**8 465,3**

	Koncernen		Moderföretaget	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Redovisat värde 31 december	9 341,2	8 528,1	8 728,6	8 465,3
Verkligt värde 31 december	28 061,0	24 150,0	27 291,0	24 150,0

Avseende värdering av verkligt värde på fastighetsbeståndet hänvisas till not 2.

NOT 17 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	423,2	411,4	121,8	113,3
Förvärv av dotterföretag	3,3	-		
Inköp	17,8	12,2	16,6	8,8
Försäljningar/utrangeringar	-9,5	-0,4	-9,5	-0,4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**434,8**	**423,2**	**128,9**	**121,8**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-375,2	-360,2	-97,0	-89,0
Försäljningar/utrangeringar	9,3	0,4	9,3	0,4
Årets avskrivningar	-18,6	-15,4	-11,2	-8,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-384,5**	**-375,2**	**-98,9**	**-97,0**
Redovisat värde	**50,3**	**48,0**	**30,0**	**24,7**

NOT 18 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	732,4	696,2	701,8	696,2
Förvärv av dotterföretag	1,1	30,6	0,0	0,0
Inköp	862,5	650,1	798,9	650,1
Försäljningar/utrangeringar	-41,2	0,0	-41,2	0,0
Omklassificeringar	-130,7	-644,5	-516,6	-644,5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 424,1**	**732,4**	**942,9**	**701,8**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-79,0	-48,0	-79,0	-48,0
Omklassificeringar nedskrivningar	79,0	-31,0	79,0	-31,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-**	**-79,0**	**-**	**-79,0**
Redovisat värde	**1 424,1**	**653,4**	**942,9**	**622,8**

NOT 19 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

I koncernen ingår följande dotterföretag:

Namn/säte	Org.nr	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde
MKB Net AB	556139-3629	1 000	100	0,1
Mellersta Sundholmen Parkerings AB	556853-7574	500	100	0,1
Boende Daniel tre AB	556824-8347	500	100	5,5
Boende Daniel fyra AB	556824-8339	500	100	4,6
Månstenen i Limhamn Mark AB	556996-8133	1 000	100	7,0
MKB Stora Högesten	559000-6606	50 000	100	29,6
MKB Kampen AB	556912-4380	500	100	182,0
MKB Intäkten AB	556822-0981	500	100	2,8
Boende Magda ett AB	559022-3250	500	100	16,5
Boende Natta ett AB	559022-3185	500	100	11,2
Boende Lotta tre AB	559021-7476	500	100	12,0
Boende Lotta fyra AB	559021-7484	500	100	1,1
Boende Magda tre AB	559022-3318	500	100	8,8
Boende Magda fem AB	559022-3284	500	100	1,1
Sjömannen i Malmö AB	556703-3120			444,6
Summa				**727,1**

Förändring under året:

	Moderföretaget	
	15-12-31	14-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10,3	0,2
Förvärv	329,9	10,1
Omklassificeringar	386,9	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**727,1**	**10,3**

NOT 20 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

I koncernen ingår följande intresseföretag:

Namn/säte	Org.nr	Antal andelar	Redovisat värde
Svensk Fastighetsindex, SFI	769602-7460	1/19	-
SABO Byggnadsförsäkring AB	516401-8441		0,6
Andelsföreningen Skånehem	760694-6700		-
Husbyggnadsföreningen HBV förening	702000-9226	4	-
Summa			**0,6**

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Ingående värde	392,8	160,1	392,8	160,1
Orealiserade värdeförändringar, derivat	-	232,3	-	232,3
Årets förändring förskott	-386,9	-	-386,9	-
Omklassificeringar	-	0,5	-	0,5
Årets förändring övrigt	5,9	392,8	5,9	392,8
Utgående värde	**5,9**	**392,8**	**5,9**	**392,8**

NOT 22 ÖVRIGA FORDRINGAR KONCERNFÖRETAG

Koncernen

Av kortfristiga fordringar till koncernföretag är 353,7 mkr (346,0) tillgodohavande på koncernkonto hos Malmö stad. Den beviljade checkräkningslimiten uppgår till 100 mkr (100), ingen säkerhet är lämnad.

Moderföretaget

Av kortfristiga fordringar till koncernföretag är 346,1 mkr (346,0) tillgodohavande på koncernkonto hos Malmö stad. Den beviljade checkräkningslimiten uppgår till 100 mkr (100), ingen säkerhet är lämnad.

NOT 23 UPPLUPNA INTÄKTER OCH FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Upplupna räntor	0,1	0,4	0,1	0,4
Övriga poster	22,6	26,5	20,7	25,6
Redovisat värde	**22,7**	**26,9**	**20,8**	**26,0**

NOT 24 UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKATTESKULDER

Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och outnyttjade underskottsavdrag är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Byggnader och mark	391,9	369,7	392,3	369,7
Maskiner, inventarier och installationer	-1,6	-1,3	-1,4	-1,3
Finansiella anläggningstillgångar	-13,9	-21,2	-13,9	-21,2
Obeskattade reserver	1,2	1,2	-	-
Redovisat värde	377,6	348,4	377,0	347,1

NOT 25 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

De redovisade värdena för avsättningar och förändringar av dessa är enligt följande:

Koncernen	Aktierelaterade ersättningar	Omstrukturering	Övrigt	Summa
Redovisat värde 31 december 2014	-	-	-	0,0
Tillkommande avsättningar	-	-	10,3	10,3
Redovisat värde 31 december 2015	**-**	**-**	**10,3**	**10,3**

Moderföretaget	Aktierelaterade ersättningar	Omstrukturering	Övrigt	Summa
Redovisat värde 31 december 2014	-	-	-	-
Tillkommande avsättningar	-	-	10,3	10,3
Redovisat värde 31 december 2015	**-**	**-**	**10,3**	**10,3**

NOT 26 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderföretaget	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Kreditinstitut	-	500,0	-	500,0
Koncernbolag	6 624,6	4 998,6	6 672,0	5 027,2
Obligationslån	-	360,0	-	360,0
Finansiella instrument	46,1	69,3	46,1	69,3
Övriga skulder	0,4	-	0,4	-
Redovisat värde	**6 671,1**	**5 927,9**	**6 718,5**	**5 956,5**

Bolaget har tagit direktlån av Malmö stad, som förfaller inom tolv månader från räkenskapsårets utgång. Enligt FAR:s rekommendationer RedU 2 ska dessa skulder redovisas som kortfristiga skulder.

Dock har företaget en säkerställd refinansiering för ovan nämnda lån. Av den anledningen väljer bolaget att följa K3 punkt 4.d om ovillkorad rätt om att senarelägga betalning.

Koncernen

Lånens förfallostruktur	inom 1 år	1-5 år	< 5 år	Summa
Malmö stad	1 774,6	4 550,0	300,0	6 624,6
Derivat	16,4	26,3	3,4	46,1
Övriga skulder			0,4	0,4
Summa	**1 791,0**	**4 576,3**	**303,8**	**6 671,1**

Moderföretaget

Lånens förfallostruktur	inom 1 år	1-5 år	< 5 år	Summa
MKB NET AB		47,4		47,4
Malmö stad	1 774,6	4 550,0	300,0	6 624,6
Derivat	16,4	26,3	3,4	46,1
Övriga skulder			0,4	0,4
Summa	**1 791,0**	**4 623,7**	**303,8**	**6 718,5**

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Personalrelaterade kostnader	21,3	21,6	21,3	21,6
Förskottsbetalda hyror	157,9	106,9	157,9	106,9
Räntor	13,9	14,4	13,9	14,4
Orealiserade värdeförändringar derivat	17,3	25,3	17,3	25,3
Övriga poster	122,0	80,3	121,4	78,2
Redovisat värde	**332,4**	**248,6**	**331,8**	**246,5**

NOT 28 KONCERNUPPGIFTER

Moderföretaget är ett helägt dotterföretag till Malmö Stadshus AB, org.nr 556453-9608 med säte i Malmö.

NOT 29 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Av moderföretagets nettoomsättning utgjorde 0,0 % (0,0) omsättning mot andra koncernföretag.

Av rörelsekostnaderna utgjorde 0,3% (0,3) kostnader mot andra koncernföretag.

NOT 30 MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	Koncernen			
	2015		2014	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	260	144	244	136
Totalt för koncernen	**260**	**144**	**244**	**136**

	Moderföretaget			
	2015		2014	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	260	144	244	136
Totalt för moderföretaget	**260**	**144**	**244**	**136**

NOT 31 KÖNSFÖRDELNING

Av styrelsens ledamöter är 1 (3) kvinnor och 6 (4) män.

Fördelningen mellan kvinnor och män i ledningsgruppen var 4 kvinnor (4) och 5 män (6).

NOT 32 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga händelser som leder till justeringar eller betydande händelser som inte leder till justeringar har inträffat mellan balansdagen och datumet för utfärdande.

NOT 33 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		Moderföretaget	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Avskrivningar	273,5	246,0	264,1	239,1
Nedskrivningar/ reversering av nedskrivningar av fastigheter	-56,6	-17,6	-56,6	-17,6
Rearesultat vid försäljning	23,2	-24,3	23,2	-24,3
Orealiserade värdeförändringar, derivat	-31,2	74,0	-31,2	74,0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-1,2	-	2,6	-
Summa justeringar	**207,7**	**278,1**	**202,1**	**271,2**

STYRELSENS UNDERSKRIFT

Malmö den 29 februari 2016

Lars-Erik Lövdén
Ordförande

Lars Hedåker
Vice ordförande

Lucas Carlsson
Ledamot

Inger Lindbom Leite
Ledamot

Leif Jakobsson
Ledamot

Emil Eriksson
Ledamot

Anders Olin
Ledamot

Terje Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 3 mars 2016
Grant Thornton Sweden AB

Mats Pålsson
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har avgivits den 3 mars 2016

Sten Dahlvid
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL ÅRSSTÄMMAN I MKB FASTIGHET AB, ORG.NR 556049-1432

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för MKB Fastighet AB för år 2015. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 50-67.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisningen som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

UTTALANDEN

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av modebolaget och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningen övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för MKB Fastighets AB för år 2015.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

UTTALANDEN

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 3 mars 2016
Mats Pålsson
Auktoriserad revisor, Grant Thornton Sweden AB

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2015

TILL ÅRSSTÄMMAN I MKB FASTIGHETS AB. TILL KOMMUNFULLMÄKTIGE I MALMÖ FÖR KÄNNEDOM.

Jag, av fullmäktige i Malmö kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat MKB Fastighets AB:s (Org. nr 556049-1432) verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt pröva den interna kontrollen och om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av årsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för prövning och bedömning.

Under året har särskild granskning skett av bolagets samordning med stadens förvaltningar i nyproduktionen, bolagets arbete med klimatanpassning och beredskap inför extrema nederbördsmängder samt bolagets tillämpning av bolagsordning och ägardirektiv.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bolaget har genomfört ägarens uppdrag om att färdigställa minst 500 lägenheter och påbörja projektering av minst 1 000 lägenheter. Antalet färdigställda lägenheter under 2015 var 505. Därutöver tillkommer 37 evakueringslägenheter som ställts till marknadens förfogande samt 3 bostäder som hyrs. Projektering har under 2015 påbörjats för 1 060 lägenheter. Samverkan mellan bolaget och stadens tekniska förvaltningar har förbättrats under året. Jag vill dock återigen understryka att det fortfarande finns ett behov av en förbättrad kommunikation mellan bolaget och stadens tekniska förvaltningar när det gäller nyproduktionen.

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Enligt särskilt uppdrag till lekmannarevisorn, i det generella ägardirektivet, bedömer jag att bolagets verksamhet bedrivits utifrån de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

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

Malmö den 3 mars 2016
Sten Dahlvid, Lekmannarevisor

SÄRSKILDA ÄGARDIREKTIV

Ägardirektiv gällande från och med den extra årsstämman den 28 oktober 2013 (antagna av kommunfullmäktige i Malmö den 29 augusti 2013).

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 förebildlig förvaltning, investeringsaktivitet, hyressättning med mera 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: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: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, till exempel 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 så kallade 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.

SAMRÅD OCH RAPPORTERING

- 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.

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.

Nya ägardirektiv, antagna av kommunfullmäktige i Malmö den 10 december 2015, kommer att fastställas på årsstämman den 29 april 2016.

CARRERA

BOLAGSSTYRNING

MKB Fastighets AB ägs av Malmö stad genom koncernmoderbolaget Malmö Stadshus AB. Verksamheten bedrivs i Malmö kommun (lokaliseringsprincipen) enligt affärsmässiga principer och styrs av regler i såväl kommunallagen, aktiebolagslagen som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Den sistnämnda lagen föreskriver att verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Företagets bolagsordning, som reglerar ramarna för verksamheten, är godkänd av kommunfullmäktige i Malmö och sådant godkännande krävs även för ändring av bolagsordningen. För MKB gäller generella och särskilda ägardirektiv (se sidan 68). Kommunfullmäktige antog den 29 augusti 2013 en ny bolagsordning, nya särskilda ägardirektiv och generella ägardirektiv för bolaget som fastställdes på den extra bolagsstämman den 28 oktober 2013. I slutet av året, den 10 december 2015, antog kommunfullmäktige nya särskilda ägardirektiv och generella ägardirektiv för alla kommunkoncernens bolag, vilka kommer fastställas på årsstämman den 29 april 2016.

Nya principer för tillsättande av styrelser i MKB Fastighets AB:s dotterbolag samt en ny standardiserad bolagsordning fastställdes av kommunfullmäktige den 15 november 2015. Principerna gäller i fall då fastigheter eller tomträtt förvärvas genom köp av aktiebolag. Det innebär att Terje Johansson (VD), Magnus Jönsson (CFO) och Gunnar Östenson (affärsutvecklingschef) ska utses till styrelseledamöter samt Sara MacDonald (nyproduktionschef) till styrelsesuppleant i de nyförvärvade bolagen jämte de lekmannarevisorer som har motsvarande uppdrag i moderbolaget. Dessa val ska sedan formellt utses på sedvanligt sätt av fullmäktige. Under förutsättning att bolagsordning antas i enlighet med av kommunfullmäktige i Malmö godkänd standardiserad mall med endast mindre icke-principiella justeringar behöver inte bolagsordningen godkännas separat av fullmäktige.

Den 5 februari 2016 hölls stämmor i de berörda bolagen, varpå styrelseledamöter, styrelsesuppleant, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant valdes in enligt ovan samt antog den nya bolagsordningen.

Såväl ägaren, styrelsen som VD utövar sin styrande och kontrollerande roll genom ett flertal policyer och instruktioner. Enligt ägardirektiven ska MKB följa de policyer som kommunfullmäktige beslutar, exempelvis frågor rörande bostadsförsörjning, miljö, upphandling och säkerhet.

ÅRSSTÄMMAN

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Stämman väljer de av kommunfullmäktige nominerade ledamöter, fastställer 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. Årsstämman 2015 hölls den 23 mars.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA

Under året hölls en extra bolagsstämma gällande val av ny suppleant.

STYRELSEN

Styrelsen nomineras av kommunfullmäktige i Malmö och speglar dess partipolitiska sammansättning. Styrelsen väljs för hela mandatperioden, det vill säga från första ordinarie årsstämma efter valet till kommunfullmäktige till första ordinarie årsstämma efter nästa val till kommunfullmäktige. Vid årsstämman den 23 mars 2015 valdes således en ny styrelse för fyra år framåt.

Styrelsen utser och entledigar verkställande direktör.

Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter som nomineras av kommunfullmäktige. Därutöver finns tre suppleanter nominerade av kommunfullmäktige. De fackliga organisationerna har fyra nominerade representanter som deltar vid styrelsesammanträdena med yttrande- och förslagsrätt. Suppleanterna deltar regelbundet i sammanträdena på samma sätt som de ordinarie ledamöterna. VD och CFO deltar vid alla styrelsesammanträden utom i ärenden där hinder på grund av jäv föreligger. Andra ledande befattningshavare deltar när så krävs för att tillhandahålla styrelsen information.

Styrelsen hade under 2015 tolv protokollförda sammanträden plus två besiktningsresor. Följande huvudärenden, i enlighet med arbetsordningen, avhandlades: årsbokslut, tertialrapport 1, tertialrapport 2, strategi och budget. I övrigt har styrelsen under året avhandlat bland annat följande väsentliga frågor:

- Strategisk inriktning av verksamheten: uppföljning av ägardirektiv, samt strategidiskussion för vem, var och hur MKB ska bygga (november) och affärsplan (november, december).
- Mål och strategier för olika delar av verksamheten: underhållsstrategi (februari), ekonomisk treårsplan (april), nyproduktion, förtätningsmöjligheter (juni), uthyrning (februari, november), bolagets affärsplan (december).
- Större investeringar (Cementen, Gjuteriet 18, Stora Högesten 2, Borrsnäckan 2, (fd Månstenen), Pedalvagnen, Trästubben 1 med flera).
- Kapital- och finansieringsfrågor: finansrapporter (februari, maj, september) samt uppdatering av finanspolicy (december).
- Årsredovisning (februari, maj, september, december). Vid sammanträdet i februari deltog revisorn vid behandlingen av årsredovisningen.
- Utvärdering av styrelsens arbete och VD:s arbete behandlades i november.
- Uppföljning av plan för intern kontroll samt beslut av ny plan (mars).

Utvärderingen av styrelsens arbete gjordes utifrån en enkät utarbetad av SABO i samarbete med Styrelseakademin. Utvärderingen behandlade bland annat effektivitet i styrelsearbetet, ansvarsfördelning, dokumentation och information, dialog med ägaren, om atmosfären underlättar öppna diskussioner samt ordförandens och vice ordförandens roll.

De ordinarie ledamöternas närvarofrekvens uppgick till 81 procent (83) och suppleanternas till 65 procent (53).

Styrelsens ledamöter:	Oberoende av företaget	Oberoende av ägaren
Lars-Erik Lövdén, ordförande	Ja	Ja
Lars Hedåker, vice ordförande	Ja	Ja
Inger Lindbom Leite, ledamot	Ja	Ja
Leif Jakobsson, ledamot	Ja	Ja
Lucas Carlsson, ledamot	Ja	Nej[1]
Emil Eriksson, ledamot	Ja	Ja
Anders Olin, ledamot	Ja	Nej[2]
Tore Robertsson, suppleant	Ja	Ja
Sara Mellander, suppleant	Ja	Ja
Mathias Wallander, suppleant	Ja	Ja

1) Ersättare i Tekniska nämnden.
2) Ledamot i kommunstyrelsen, ledamot i kommunfullmäktige, ledamot i stadsbyggnadsnämnden, ledamot i stadsutvecklingsberedningen samt sitter i kommunförbundet Skåne.

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. Ordföranden 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.

LEDNING

För övergripande styrning av verksamheten svarar ledningsgruppen. Gruppen har förändrats under året och består sedan hösten 2015 av åtta personer utöver VD; förvaltningschef, miljöstrateg samt cheferna för finans, administration, affärsutveckling, personal, kommunikation och nybyggnad. För den övriga ledningen av bolaget finns ett antal återkommande och mer tillfälliga grupperingar. Bland dessa finns chefsgruppen och möten med hela personalen 4-6 gånger per år för orientering om företagets utveckling samt diskussion om viktiga inriktnings- och 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 år 2000 en premiepensionsstiftelse som omfattar samtliga anställda utom VD. Utdelning till stiftelsen beslutas av VD och sker utifrån sammanvägda kriterier av budgetuppfyllelse, produktionsvolymer, medarbetarindex 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 årsstämma efter valet till kommunfullmäktige till första ordinarie årsstämma efter nästa val till kommunfullmäktige. Vid årsstämman den 23 mars 2015 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 nomineras av kommunfullmäktige och väljs av stämman 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 samt om den interna kontrollen är tillräcklig. Lekmannarevisorerna biträds av Malmö stadsrevision.

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Det 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 en effektiv och ändamålsenlig verksamhet samt en tillförlitlig finansiell rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och regler.

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 genomsyra organisationen krävs att medarbetare tilldelas uppgifter som motsvarar deras kompetens och en tydlig fördelning av ansvar och befogenheter i organisationen.

Arbetsmomenten för den interna kontrollen är integrerade i den ordinarie verksamhetens aktiviteter så att det blir naturligt för alla medarbetare att utföra dem löpande.

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 senast i december. Inom bolaget finns också dokumenterat hur beslutsmandat, attest, undertecknande av avtal med mera är organiserat. Styrelsen har beslutat om årlig kontrollplan.

UPPFÖLJNING AV ÄGARDIREKTIV

Styrelsen bedömer att bolaget uppfyller ägarens direktiv. Bolaget har sunda finanser och finansiell kapacitet att genomföra nyproduktion, renovering och förvärv på egna meriter.

Nyproduktion, förvärv och energi

MKB har under 2015 färdigställt 505 lägenheter, vilket är den högsta nivån de senaste 40 åren. Bolaget behöver fortsatt ett stabilt tillflöde av byggklara byggrätter (med lagakraftvunnen detaljplan). Med en normal planläggningstid behövs en portfölj på cirka 2 500 byggrätter i olika planläggningsskeden för att kunna färdigställa 500 bostäder per år. Den portfölj som byggs upp ska ge möjlighet att producera bostäder i olika pris- och kvalitetsnivåer och i så stor del av staden som möjligt. Under det gångna året har MKB påbörjat projektering av 1 060 nya bostäder och intensifierat arbetet med att fylla på med bostäder i produktion och med nya byggrätter enligt ovan. Under 2015 har cirka 730 byggrätter förvärvats och tillträtts i Limhamn och kontrakt har även tecknats om köp av 165 byggrätter, vilka tillträds i januari 2016. Vid årsskiftet var 920 bostäder i produktion och bedömningen är att cirka 500 bostäder kommer färdigställas under 2016.

Under 2015 har energibehovet minskat till den lägsta nivån någonsin per kvadratmeter i beståndet. Bland de åtgärder som vidtagits är införandet av IMD för varmvatten i cirka 2 000 lägenheter, samt ökat fokus på innetemperaturer. MKB arbetar på bred front för att ytterligare minska energianvändningen i nyproduktion, underhåll och den dagliga förvaltningen.

Socialt ansvar vid upphandlingar

MKB påbörjade under året arbetet med att ta ett större socialt ansvar i samband med bolagets upphandlingar. Ett samarbete med BOOST by FC Rosengård inleddes. Målsättningen för 2016 är att minst 50 personer ska få praktikplats, lärlingspraktik eller anställning i någon form.

Övergångslägenheter

Samarbetet med Malmö stad/Lägenhetsenheten var under året tillfredsställande. Den stora utmaningen är att det finns tillräckliga resurser främst inom socialtjänsten för att möjliggöra hållbara och långsiktiga resultat.

Utöver den årliga överenskommelsen om 100 lägenheter gjordes ytterligare en överenskommelse gällande 100 extra lägenheter (oktober 2014 till oktober 2015), att fördelas till strukturellt hemlösa barnfamiljer. Samtliga lägenheter är lämnade till Malmö stad/Lägenhetsenheten, varav 180 med inflyttning 2015. Målet är att hyresgästen ska kunna ta över hyreskontraktet efter ett till två år. Under 2015 övergick 153 lägenheter till eget avtal. Syftet är att förbättra förutsättningarna för barnfamiljerna, främst barnen, samt att minska stadens utgifter för dyra, dåliga och kortsiktiga boenden. MKB hade den 31 december 2015 drygt 500 sociala lägenheter (310 övergångslägenheter samt 125 genomgångsboende) inom Malmö stad/Lägenhetsenheten.

LSS-boenden

MKB har 16 LSS-boenden varav två inom nyproduktion: kvarteret Trevnaden i Sofielund och Hyllie Boulevard i Hyllie. Två är gruppboenden för kvinnor och två gruppboenden finns för ensamkommande flyktingbarn. Ombyggnad till LSS-boende (sex lägenheter) pågår i kvarteret Grensaxen i Holma där upphandlingen är klar. I kvarteret Bensinpumpen 1 i Limhamn, som förvärvades under året, ingår möjligheten att bygga ytterligare ett LSS-boende.

Planeringsarbete pågår för ytterligare LSS-boenden i kvarteret Sofia och i kvarteret Föraren. Även framåt beräknas behovet till två nya LSS-boenden per år. Vidare har MKB sex genomgångsboende/rehabiliteringsboende, till exempel Per-Albin och Lönngården.

Bostad Först

Samarbetet med Malmö stad/Bostad Först, där boende erbjuds till de mest utsatta i samhället, fortsatte under 2015 och har fungerat bra. Personaltäthet, tillsyn, långsiktighet samt tät uppföljning med fastighetsägare av verksamheten inger förtroende. MKB har sedan 2012, då Bostad Först startade, lämnat nio lägenheter, varav fyra har övergått till egna avtal.

Boplats Syd

Samarbetet med Boplats Syd (Malmö stads bostadsförmedling) fungerar fortsatt mycket bra och verksamheten utvecklades under året i en positiv riktning. 2015 genomförde Boplats Syd förmedlingsuppdrag i sju kommuner och genom 34 privata fastighetsägare. 4 505 (4 365) lägenheter förmedlades, varav 3 880 (3 767) i Malmö. MKB står för 60 (61) procent av lägenheterna. Totalt är 13 kommuner anslutna till Boplats Syd. Den stora framtidsfrågan är fortfarande systemutveckling för att klara av ett större tryck.

Ett gemensamt utvecklingsarbete tillsammans med Malmö stad har resulterat i att ett mer ändamålsenligt utnyttjande av lägenheter med särskild bostadsanpassning nu möjliggörs på Boplats Syd.

Boplats Syd förmedlar för MKB:s räkning cirka 300 små enrumslägenheter (under 25 kvadratmeter) med företräde för ungdomar under 26 år.

Studentbostäder

MKB tog under 2010 över förvaltningen av Stadsfastigheters studentbostäder och förvaltar idag närmare 1 000 studentlägenheter. Under året har fem nya studentlägenheter tillförts. Målet för MKB:s affärsområde Student är att erbjuda landets bästa studentboende. Bolaget erbjuder en spännvidd av lägenheter med egna kök och badrum, men också korridorsboenden och olika varianter av gemensamhetsboenden. MKB Student har ett förmedlingsavtal med Malmö högskola som blockhyr cirka 160 möblerade lägenheter för internationella studenter. Under 2015 gjordes en stor satsning på energieffektivisering med utbyte och styrning av samtlig belysning, byte av kyl/frys samt justering av ventilation och värme i samtliga lägenheter på studenthuset Rönnen, som är MKB:s största studenthus med 487 lägenheter.

Seniorbostäder

MKB äger och förvaltar närmare 700 seniorlägenheter. Bolagets arbete mot kundgruppen seniorer inbegriper såväl samtliga seniora boenden i bolaget som de seniora kunderna. Bolaget arbetar för att kunderna ska kunna bo kvar i sitt närområde när de blir äldre. Målet är att erbjuda boenden som passar seniorer, inte primärt att tillhandahålla ytterligare seniorhus.

Som ett led i detta arrangerade "MKB efter jobbet" under 2015 ett 80-tal aktiviteter för att ge deltagarna nya intressen, nya bekantskaper samt visa upp stadens tillgängliga utbud av bostadsområden. Aktiviteterna är av olika karaktär och kopplade till att stärka Malmös attraktivitet.

LEDNING

TERJE JOHANSSON
Verkställande direktör
Född 1964, anställd 2013

KARIN SVENSSON
HR-chef
Född 1965, anställd 1991

MAGNUS JÖNSSON
CFO
Född 1972, anställd 2002

SARA MACDONALD
Nyproduktionschef
Född 1975, anställd 2014

GUNNAR ÖSTENSON
Affärsutvecklingschef
Född 1956, anställd 2014

MARGARETHA SÖDERSTRÖM
Kommunikationschef
Född 1962, anställd 2008

LARS-ANDERS ROTHMAN
Administrativ chef
Född 1961, anställd 2014

JENNY HOLMQUIST
Miljöstrateg
Född 1974, anställd 2004

MATS O NILSSON
Förvaltningschef
Född 1967, anställd 2006

STYRELSE

LARS-ERIK LÖVDÉN (S)
Ordförande, född 1950
Fd landshövding

LARS HEDÅKER (M)
Vice Ordförande, född 1943
Byggnadsingenjör
Suppleant 2007-2011
Ledamot sedan 2011

INGER LINDBOM LEITE (S)
Ledamot, född 1947
Fd chef för individ- och familjeomsorg
i Stadsdelsförvaltningen i Rosengård
Ledamot sedan 1999

LEIF JAKOBSSON (S)
Ledamot, född 1955
Riksdagsman
Suppleant 2008-2011
Ledamot sedan 2011
Ordförande i SABO

LUCAS CARLSSON (MP)
Ledamot, född 1971
Programutvecklare
Ersättare i Tekniska nämnden
Ledamot sedan 2015

EMIL ERIKSSON (M)
Ledamot, född 1987
Kommunikatör
Ledamot sedan 2015

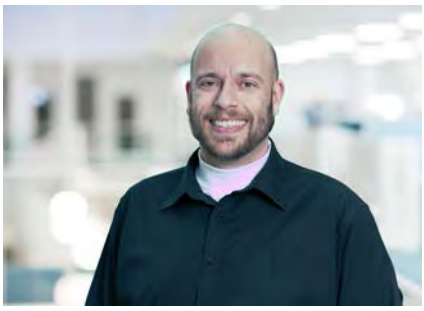
ANDERS OLIN (SD)
Ledamot, född 1968
Riksombudsman
Ledamot sedan 2015

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

HANS REMGREN
Arbetstagarrepresentant Vision, född 1952
Larm- och brandsamordnare
Ledamot sedan 2011

TORE ROBERTSSON (FP)
Suppleant, född 1945
Direktör
Suppleant 1991-1998, 2011-
Ledamot 2007-2011

SARA MELLANDER (S)
Suppleant, född 1983
Politisk sekreterare Region Skåne
Suppleant sedan 2015



MATHIAS WALLANDER (S)
Suppleant, född 1975
Suppleant sedan 2015

ANDERS WU
Arbetstagarrepresentant Vision, född 1966
Bosocial utvecklare
Suppleant sedan 2011

TIMO NÄRHI
Arbetstagarrepresentant Fastighetsanställdas förbund, född 1960
Husvärd
Suppleant sedan 2013

REVISORER

Grant Thornton Sweden AB

MATS PÅLSSON
Huvudansvarig revisor sedan 2003
Auktoriserad revisor, född 1960

LARS-ERIK PÅLSSON
Revisorssuppleant sedan 2015
Auktoriserad revisor, född 1973

STEN DAHLVID
Lekmannarevisor sedan 1999
F d byrådirektör, född 1938

PER LILJA
Lekmannarevisorssuppleant sedan 2003
Civilekonom, född 1950

FASTIGHETSBESTÅND

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 ofta att fastigheterna ligger nära centrum, exempelvis Augustenborg, Lorensborg, Värnhem och Möllevången. Andra områden är Persborg och Segevång.

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

Omflyttningsfrekvensen sjönk något till 12,3 procent (12,6). Det innebar att 3 000 lägenheter fick nya hyresgäster under året. Vakansgraden ökade något under året, till 0,7 procent (0,5). Ökningen berodde på högre frekvens avseende renoverings- och ombyggnadsarbeten.

MKB:S FASTIGHETSBESTÅND 2016-01-01

Fastighetsbeståndet	Yta (1000-tals kvm)	Andel	Hyra (Mkr)	Andel
Bostäder	1 599	90%	1 925	91%
Lokaler	184	10%	146	7%
Bilplatser			38	2%
Summa	**1 783**	**100%**	**2 109**	**100%**

Lägenheter	Antal lgh	Andel
A-läge	5 098	22%
B-läge	10 736	45%
C-läge	7 784	33%
Summa	**23 618**	**100%**

Yta[1)]	Yta (Tkvm)	Andel
A-läge	403	23%
B-läge	759	42%
C-läge	621	35%
Summa	**1 783**	**100%**

Hyra[1)]	Hyra (Mkr)	Andel
A-läge	563	27%
B-läge	887	42%
C-läge	659	31%
Summa	**2 109**	**100%**

Marknadsvärde[1)]	Värde (Mkr)	Andel
A-läge	10 315	37%
B-läge	11 375	41%
C-läge	6 371	23%
Summa	**28 061**	**100%**

[1)] Avser både lägenheter och lokaler

Illustration av kvarteret Föraren, Sorgenfri. Arkitekt: Horisont Arkitekter.

FASTIGHETER I A-LÄGEN

- 23 procent av MKB:s uthyrningsbara yta finns i A-lägen.
- 27 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, Västra hamnen och Ön i Limhamn.
- MKB:s marknadsandel av hyreslägenheter i A-lägen är 18 procent.

FASTIGHETER I B-LÄGEN

- 42 procent av MKB:s uthyrningsbara yta finns i B-lägen.
- 42 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, Södervärn och Östervärn.
- MKB:s marknadsandel av hyreslägenheter i B-lägen är 42 procent.

FASTIGHETER I C-LÄGEN

- 35 procent av MKB:s uthyrningsbara yta finns i C-lägen.
- 31 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 48 procent.

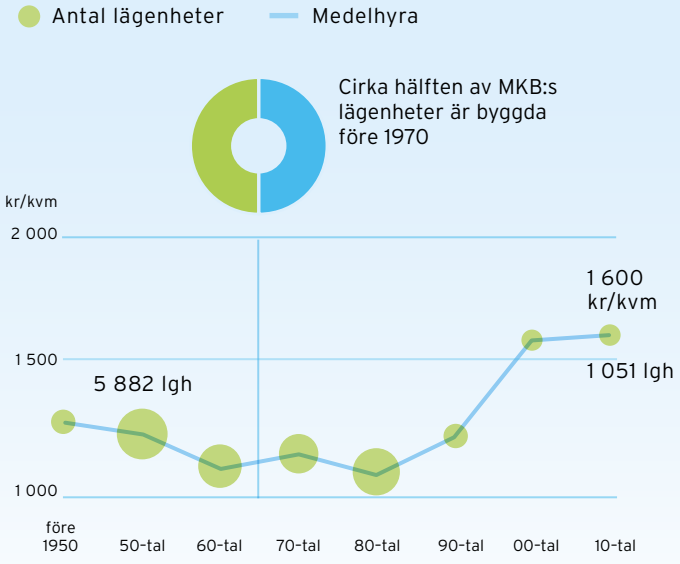
LOKALANDEL

Andelen lokaler utgör cirka 10 procent av total area och består uteslutande av ytor som är integrerade i bostadsbeståndet. Lokalerna är huvudsakligen uthyrda till företag med verksamheter som kompletterar boendet med olika former av serviceverksamhet.

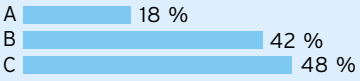
FAKTA

- MKB:s andel av Malmös hyreslägenheter har ökat marginellt under året och utgör strax över 33 procent av marknaden.
- Beståndet värderas till 28,1 miljarder kronor.
- MKB äger 293 bebyggda fastigheter.
- Totalt innehåller fastigheterna 23 618 lägenheter, varav 581 studentlägenheter och 712 seniorlägenheter.
- MKB förvaltar ytterligare 408 studentlägenheter åt Stadsfastigheter, varav 158 lägenheter är avsedda för internationella studenter.
- De samlade hyresintäkterna var 2,1 miljarder kronor.
- Den samlade förvaltningsytan är 1 783 197 kvadratmeter (1 721 900). Sedan år 2000 har ytan ökat med 16,3 procent.
- Taxeringsvärdet var 17 miljarder kronor (16,1).

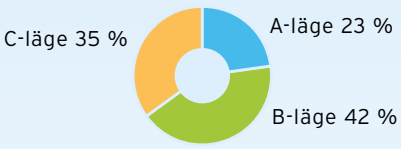
LÄGENHETERNAS ANTAL OCH MEDELHYRA EFTER OMBYGGNADSÅR/NYBYGGNADSÅR



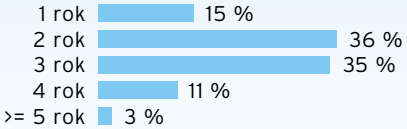
MKB:S HYRESMARKNADSANDEL EFTER LÄGE



MKB:S LÄGESFÖRDELNING EFTER YTA



MKB:S LÄGENHETSSTORLEKAR



2012 färdigställdes Fäladsmarken i området Segevång. Arkitekt: H. Jais-Nilsen & M. White Arkitekter AB.

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	Värde-år
ALMHÖG (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING O 7													
Stacken 8	Nydalav 9	1959	80	4 559	5 581	1 224	207	59	53	4 766	5 694	35 818	1959
Summa			80	4 559	5 581	1 224	207	59	53	4 766	5 694	35 818	
ANNELUND (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING P 5													
Broderskapet 1	Vitemölleg 18	1957	168	9 852	12 091	1 227	1 036	726	303	10 889	13 120	94 290	1957
Färdigheten 1	Vitemölleg 13	1956	108	6 500	7 557	1 163	316	99		6 816	7 657	49 804	1956
Summa			276	16 352	19 648	1 202	1 352	826	303	17 704	20 777	144 094	
ANNETORP (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING H 7													
Rapsen 2	Västanv 125-153	1984	8	836	943	1 128	325	364		1 161	1 307	17 431	1984
Summa			8	836	943	1 128	325	364		1 161	1 307	17 431	
AUGUSTENBORG (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING O-P 6-7													
Framtiden 1	Augustenborgsg 6-10	1950	210	12 491	15 154	1 213	929	505	25	13 420	15 684	110 938	1950
	N Grängesbergsg 33												
Förrådet 2	Augustenborgsg 22	1951	137	8 554	9 949	1 163	239	56	98	8 793	10 103	67 038	1951
Hösten 3	Augustenborgsg 7	1950	185	12 360	16 304	1 319	997	817	53	13 357	17 174	103 282	1950
	N Grängesbergsg 35												
Oasen 4	Lantmannag 60	1949	27	1 356	1 751	1 291	73	32	25	1 429	1 809	12 343	1949
Passet 1	Augustenborgsg 4	1950	97	5 566	6 908	1 241	484	166	69	6 050	7 143	48 020	1950
	Särlag 1-5												
Passet 4	Lindg 8	1959	15	962	1 160	1 206	92	18	7	1 054	1 185	8 219	1959
Passet 6	Lindg 12	1961	22	1 329	1 741	1 310	48	25	96	1 377	1 862	13 085	1961
Sommaren 1	Augustenborgsg 15	1951	273	17 402	21 653	1 244	1 150	733	384	18 552	22 769	151 262	1952
	N Grängesbergsg 42												
Sommaren 2	S Grängesbergsg 44-46	1951	207	12 797	14 781	1 155	577	186	90	13 374	15 057	105 096	1951
	Augustenborgs 21-25												
Sommaren 3	N Grängesbergsg 44	1965/02	32	1 883	2 758	1 465			801	1 883	3 559	22 637	2002
Stammen 1	Lantmannag 52	1959	43	2 428	3 015	1 242	589	445	156	3 017	3 616	27 950	1959
Särla 2	Lantmannag 62-66	1949	219	13 718	15 316	1 116	1 669	910	226	15 387	16 452	111 892	1949
	Augustenborgsg 3												
	Särlag 9-13												
Våren 2	Augustenborgsg 14	1950	212	12 745	15 119	1 186	859	338	50	13 604	15 508	103 226	1950
Summa			1 679	103 591	125 609	1 213	7 705	4 232	2 080	111 297	131 921	884 988	
BELLEVUEGÅRDEN (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING K-L 6													
Delsjön 1	Delsjög 2-18	1976	204	12 595	13 459	1 069	301	157	851	12 896	14 466	135 390	1976
Delsjön 2	Delsjög 20-34	1976	47	3 696	3 842	1 039				3 696	3 842	35 000	1976
Delsjön 3	Delsjög 36-54	1976	159	11 963	12 605	1 054	1 005	980		12 968	13 585	124 014	1976
Stensjön 4	Stensjög 42-60	1974	284	17 409	19 543	1 123	884	536	1 007	18 292	21 085	189 576	1974
Stensjön 5	Stensjög 6-24	1973	231	17 350	18 587	1 071	977	738	78	18 326	19 404	173 024	1973
Stensjön 6	Stensjög 26-40	1974	48	3 631	3 970	1 093				3 631	3 970	34 800	1974
Summa			973	66 644	72 005	1 080	3 167	2 411	1 936	69 810	76 352	691 804	
BUNKEFLOSTRAND (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING F 11													
Fältmätaren 1	Tallmätareg 2-4	2005	18	1 296	1 929	1 489				1 296	1 929	15 230	2005
Lövmätaren 1	Björkmätareg 1-3	2005	25	1 866	2 739	1 468				1 866	2 739	21 699	2005
Skogsmätaren 1	Skogsmätareg 1-5	2006	34	2 514	3 710	1 476				2 514	3 710	29 514	2006
Ängsmätaren 1	Lindmätareg 2-6	2006	27	1 944	2 896	1 489				1 944	2 896	23 045	2006
Summa			104	7 620	11 274	1 480				7 620	11 274	89 488	
DAMMFRI (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING K-L 5													
Dammfri 2	Köpenhamnsv 8	1983	76	6 405	8 211	1 282	1 495	1 417	38	7 900	9 666	153 032	1983/05
	Korsörv 3	2005											
Hilleröd 3	Pilåkersv 9-11	1952	140	8 024	11 042	1 376	183	104	89	8 207	11 234	120 504	1952
	John Ericssons v 71-73												
Hilleröd 5	John Ericssons v 75-79	1953	132	7 437	9 938	1 336	372	175	37	7 809	10 150	111 346	1953
Korsör 2	Köpenhamnsv 14-16	1948	85	5 655	7 375	1 304	54	18	164	5 709	7 557	81 948	1948
	Korsörv 11												
Korsör 3	Köpenhamnsv 10-12	1948	74	5 248	6 772	1 290	80	38	278	5 328	7 088	76 694	1948
	Korsörv 7												
Langeland 3	Ribev 12	1949	35	2 453	3 199	1 304	77	12		2 530	3 211	35 692	1949
Nyborg 15	Köpenhamnsv 28	1949	32	2 049	2 560	1 250	60	25	436	2 109	3 021	33 474	1949
Nyborg 16	Köpenhamnsv 26	1950	22	1 544	1 981	1 283	62	23		1 606	2 004	22 300	1950
Nyborg 17	Köpenhamnsv 24	1950	32	2 049	2 637	1 287	64	47		2 112	2 684	29 928	1950
Nyborg 18	Köpenhamnsv 22	1950	21	1 544	1 962	1 270	62	18		1 606	1 980	22 200	1950
Nyborg 19	Pilåkersv 3	1951	24	1 575	2 065	1 311				1 575	2 065	22 800	1951
Nyborg 20	Korsörv 21	1952	31	1 560	2 205	1 414	145	56		1 705	2 261	23 200	1952
Nyborg 21	Korsörv 23	1952	33	1 752	2 368	1 351	78	38		1 830	2 405	26 054	1952
Trumpeten 2	Bellevuev 3-5	1953/86	217	14 243	19 178	1 347	791	442		15 034	19 620	203 298	1986
	John Ericssons v 85-87												
Summa			954	61 538	81 492	1 324	3 521	2 411	1 042	65 059	84 946	962 470	

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	Värde-år
DAVIDSHALL (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING M 4													
Haren 8	Erik Dahlbergsg 10	1928	11	790	959	1 214	52	84		842	1 043	11 636	1930
Holmen 7	Jörgen Ankersg 11-13	1903	41	4 700	5 323	1 133	1 757	2 093		6 457	7 417	78 814	1953
	Ö Rönneholmsv 7-9												
Tigern 4	Davidshallsg 4	1893/79	6	506	580	1 147	128	110		634	690	51 306	1970
Tigern 5	Davidshallsg 6	1893/79	7	549	700	1 276	215	272		764	972	[7] Tigern 4	
Tigern 6	Davidshallsg 8	1893/79	15	1 411	1 647	1 168	355	612		1 765	2 258	[7] Tigern 4	
Summa			80	7 955	9 209	1 158	2 507	3 172		10 461	12 380	141 756	
FLENSBURG (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING N 6													
Bohus 5	Dalaplan 3-5	1940	203	8 742	14 378	1 645	277	379		9 018	14 757	85 712	1972
	Trelleborgsv 1												
	Per Albin Hanssons v 2												
Kuratorn A	Per Albin Hanssons v 45	2002	32	819	1 599	1 952				819	1 599		
Summa			235	9 561	15 976	1 671	277	379		9 837	16 355	85 712	
FRIDHEM (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING J 4													
Potatisåkern 5	Vikingag 92-102	2000	135	14 394	23 358	1 623			506	14 394	23 864	277 000	2001
	Köpenhamnsv 77-99												
Potatisåkern 6	Köpenhamnsv 101-105	1995	166	16 796	27 802	1 655	184	205	1 005	16 980	29 012	321 600	1996
	Marietorps allé 3-5												
Västerfallet 14	Beritta Gurrisg 27	1991	18	1 757	2 648	1 507	115	35	137	1 872	2 819	31 838	1991
	Marietorps allé 4												
Summa			319	32 947	53 808	1 633	299	240	1 648	33 246	55 696	630 438	
FÅGELBACKEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING L 4													
Ryttmästaren 16	V Rönneholmsv 43	1955	91	4 571	6 072	1 328	29	30	142	4 600	6 244	70 280	1966
Tuborg 3	Kronborgsv 3	1947	35	2 978	3 463	1 163	416	322		3 395	3 785	43 976	1947
Vilhelmstorp 1	V Rönneholmsv 52	1954	53	3 130	3 976	1 270	502	350	117	3 632	4 443	51 230	1954
	Törnskärsg 5												
	Mariedalsv 46												
Örsholm 4	Kronborgsv 7	1955	124	7 671	9 513	1 240	1 823	1 411	479	9 494	11 403	132 686	1955
	Köpenhamnsv 1												
	Edw Lindahlsg 19												
	Törnskärsg 5												
Summa			303	18 351	23 023	1 255	2 770	2 113	738	21 121	25 875	298 172	
GAMLA LIMHAMN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING H 5-6													
Apan 3	Linnég 72	1948	31	1 778	2 560	1 440	622	438		2 400	2 999	31 722	1947
Dromedaren 9	Linnég 69-71	1950	30	1 850	2 587	1 399			15	1 850	2 602	26 800	1950
Hussvalan 2	Rabyg 75	1949	44	2 631	3 375	1 283	77	34		2 708	3 410	37 600	1949
	Älgg 24												
Hussvalan 3	Rabyg 77	1951	41	2 485	3 151	1 268	834	715	23	3 318	3 889	46 336	1951
	Västanv 51												
	Ö Ansgarig 120												
Kungsfågeln 15	Älgg 27	1992	11	582	818	1 405				582	818	10 057	1993
Läderlappen 2	Högerudsg 16-18	1949	179	11 202	14 253	1 272	1 260	1 107	71	12 462	15 431	172 708	1949
	Älgg 15-19												
	Rabyg 70												
Uroxen 19	Linnég 60	1951	9	513	710	1 384				513	710	7 692	1951
Summa			345	21 040	27 454	1 305	2 793	2 295	109	23 833	29 858	332 915	
GAMLA STADEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING M-N 3													
Generalens hage 49	Hospitalsg 12-14	1929/92	7	472	688	1 458	562	999		1 034	1 686	7 950	1992
Humle 21-22	Norreg 1	1894/93	29	3 488	4 331	1 242	974	973		4 462	5 303	64 366	1947
	Humleg 2	2005											
	Österg 2-4												
Humle 29	Humleg 4	1894/01					1 328	2 136		1 328	2 136	31 206	2001
Humle 30	Norreg 3	1987	23	1 970	2 513	1 276			168	1 970	2 681	31 274	1987
	Norregränd 1												
Sankt Jörgen 8	Kalendeg 29	1926	27	1 959	2 717	1 387	315	696		2 274	3 413	39 812	1929
	Stora Nyg 33												
Svanen 3	Kyrkog 3	1929/97	15	1 470	1 974	1 343	835	1 393		2 305	3 367	42 346	1997
Sågen 10	Gröneg 9	1976	32	2 105	2 795	1 328	526	479	169	2 631	3 443	41 266	1976
	Stora Trädgårdsg 8-12												
Väveriet 15	Grynbodg 8	1930/85	14	1 093	1 582	1 448				1 093	1 582	16 160	1941
Summa			147	12 557	16 600	1 322	4 540	6 674	337	17 097	23 612	274 380	
GRÖNDAL (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING M 7													
Teknikern 1	Teknikerg 1-7, 13-19	1971	144	9 840	12 224	1 242	291	180	400	10 131	12 805	81 870	1971
Summa			144	9 840	12 224	1 242	291	180	400	10 131	12 805	81 870	

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	Värde-år
GULLVIKSBORG (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING O-P 8-9													
Abiturienten 2	Gymnasistg 31-35	1966/90	57	4 680	5 094	1 088	1 057	791		5 737	5 886	40 136	1976
Censorn 1	Censorsg 2-12	1966/89	97	8 097	8 586	1 060	691	499	412	8 788	9 498	65 258	1976
Gymnasisten 3	Gymnasistg 17-29	1966/88	151	12 489	13 421	1 075	331	124	295	12 820	13 841	94 912	1976
Studenten 1	Gymnasistg 2-4	1965/82	247	17 688	18 898	1 068	4 944	6 406	338	22 632	25 642	171 810	75/83
	Censorsg 1-3												
	Eriksfältsg 100												
Studenten 2	Gymnasistg 6-10	1965/82	275	19 275	20 918	1 085	93	25	602	19 369	21 545	138 108	1965
	Censorsg 5												
Summa			827	62 230	66 917	1 075	7 117	7 846	1 647	69 346	76 410	510 224	
HELENEHOLM (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING N 6													
Jämtland 29	Finlandsg 12-16	1920/75	12	466	597	1 282				466	597	3 619	1932
Jämtland 9	Finlandsg 18	1956	105	5 799	6 924	1 194	570	252	60	6 369	7 235	44 976	1956
Summa			117	6 265	7 521	1 200	570	252	60	6 835	7 832	48 595	
HERMODSDAL (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING O 8-9													
Docenten 5	Docentg 10	1964	75	5 186	5 683	1 096	304	129	48	5 490	5 860	37 128	1964
Professorn 7	Eriksfältsg 91-93	1962	74	4 720	5 449	1 154	237	34	50	4 957	5 532	34 838	1963
Summa			149	9 906	11 131	1 124	540	163	98	10 447	11 392	71 966	
HERRGÅRDEN (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING Q-R 6													
Landsfiskalen 1 [8]	von Rosens v 50-62	1972	154	11 437	11 808	1 032	526	480	343	11 963	12 631	87 128	1972
Landsfiskalen 2 [8]	von Rosens v 66-78	1969	142	10 857	11 275	1 039	1 177	1 032	350	12 034	12 657	85 584	1969
Summa			296	22 294	23 083	1 035	1 703	1 512	694	23 997	25 288	172 712	
HOLMA (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING L 7-8													
Grensaxen 1	Snödroppsg 42-68, 82-86	1973	121	7 980	8 647	1 084	668	499		8 648	9 147	60 736	1973
Grensaxen 2	Snödroppsg 70-80	1974	90	7 242	7 641	1 055	1 837			9 079	7 641	57 902	1979
	Påskliljeg 19-41												
Holma 2	Påskliljeg 1-5	1974/91	101	6 746	7 498	1 112	485	457		7 230	7 954	53 322	1974
	Snödroppsg 34-40												
Holma 3	Snödroppsg 14-32	1974/91	117	8 078	9 336	1 156	680	734	203	8 758	10 273	50 488	1974
Holma 4	Snödroppsg 4-12	1974/91	108	6 913	7 548	1 092				6 913	7 548	49 800	1974
Häcksaxen 1	Snödroppsg 21-43	1973	72	5 794	6 057	1 045				5 794	6 057	40 800	1973
Lövräfsan 1	Snödroppsg 3-19	1973	105	7 114	7 700	1 082				7 114	7 700	51 200	1973
Skyffeljärnet 2	Hyacintg 14-40	1973	94	6 632	8 277	1 248	995	742	124	7 627	9 143	59 696	1973
Skyffeljärnet 3	Hyacintg 4-12	1973	120	7 190	7 852	1 092				7 190	7 852	52 400	1973
Stångsågen 1 / Röjsaxen 1	Hyacintg 2	1973					751	439	58	751	497	4 864	1973
Vattenkannan 2	Hyacintg 42-54, 56-64	1972/93	102	6 348	7 313	1 152	689	674		7 037	7 987	53 536	1982
Vattenkannan 3	Hyacintg 66-80	1972	42	2 961	3 171	1 071	163	49		3 124	3 220	21 348	1972
Örtsaxen 1	Holma torg 3	2015	17	1 161	1 683	1 450	39	59		1 200	1 741		
Summa			1 089	74 157	82 723	1 116	6 307	3 652	385	80 464	86 760	556 092	
HYLLIEVÅNG (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING K 9													
Marknadsplatsen 3	Hyllie Boulevard 1-5	2014	93	5 855	9 203	1 572	303	2 093		6 158	11 295	75 636	2014
	Hyllie Vattenparksg 5	2014											
Summa			93	5 855	9 203	1 572	303	2 093		6 158	11 295	75 636	
HÄSTHAGEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING M 4													
Prinsen 6	Erik Dahlbergsg 18	1927/13	17	1 452	1 967	1 354	75	79		1 527	2 046	17 984	1930
Summa			17	1 452	1 967	1 354	75	79		1 527	2 046	17 984	
JOHANNESLUST (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING R 3													
Bergkristallen 23	Revingehedsg 4-64	1986	27	2 616	2 992	1 144			17	2 616	3 009	30 678	1986
Summa			27	2 616	2 992	1 144			17	2 616	3 009	30 678	
KATRINELUND (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING P 3-4													
Katrinelund garage	Ö Farmv	1961							245		245		
Katrinelund 11	Eriksdalsg 9	1961	80	4 826	5 771	1 196			100	4 826	5 871	38 800	1961
Katrinelund 15	Ö Farmv 6	1961	79	4 674	5 465	1 169			63	4 674	5 528	37 400	1961
Katrinelund 16	Katrinelundsg 4	1961	86	4 831	5 930	1 227	110	61	107	4 941	6 098	40 800	1961
Katrinelund 17	Katrinelundsg 6	1961	82	4 986	5 904	1 184	81	38	57	5 067	5 999	42 200	1961
Katrinelund 18	Katrinelundsg 8	1961	89	5 072	6 164	1 215			60	5 072	6 223	42 400	1961
Rönnen 3	Rönnblomsg 11	1978/02	487	12 546	21 235	1 693	1 900	2 456	23	14 446	23 714	196 366	2002
Rönnen 4	Rönnblomsg 1-5	2004	87	5 528	7 827	1 416			117	5 528	7 943	61 400	2004
Summa			990	42 462	58 296	1 373	2 091	2 555	771	44 552	61 622	459 366	
KIRSEBERGSSTADEN (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING Q 2-3													
Kirsebergstornet 4	Högamölleg 6	1978	9	877	914	1 043			166	877	1 080	40 556	1979
Kirsebergstornet 11	Högamölleg 4	1978	26	1 914	2 155	1 126	1 626	1 398		3 540	3 554	[7] Kirse-bergst 4	
	Vattenverksv 3												
Kroken 4	S Bulltoftav 58	1930/79	11	837	807	965				837	807	6 273	1978
Ryggen 17	Musketörg 9-13	1953	56	3 404	4 164	1 223	271	150	130	3 675	4 443	35 144	53/75
	S Bulltoftav 50												
Ryggen 8	S Bulltoftav 52	1932/75	9	453	502	1 108				453	502	[7] Ryggen 17	
Värjan 7	Solg 19	1920/75	7	360	415	1 153				360	415	2 805	1944
Summa			118	7 845	8 957	1 142	1 897	1 548	296	9 741	10 801	84 778	

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	Värde-år
KROKSBÄCK (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING K 7													
Mellanbäck 1	Sörbäcksg 1-59	1968	198	15 211	15 623	1 027	1 617	1 101	860	16 828	17 584	115 060	1968
Norrbäck 3	Norrbäcksg 2-42	1967/82	287	26 127	25 557	978	2 940	2 806	784	29 067	29 146	205 320	1975
Sörbäck 1	Sörbäcksg 24-44	1968/82	165	13 121	13 188	1 005	802	621	775	13 923	14 584	103 986	1978
Sörbäck 2	Sörbäcksg 2-22	1968/81	135	12 368	11 989	969	1 356	1 326		13 724	13 316	94 638	1970
Sörbäck 3	Hyllievångsv 5-33	1968	90	6 561	6 873	1 048	364	186	99	6 925	7 158	47 264	1968
Summa			875	73 388	73 231	998	7 079	6 040	2 518	80 467	81 789	566 268	
KRONBORG (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING L 5													
Hälsingör 8	Kronborgsv 8	1960	42	3 639	4 210	1 157	1 151	988	196	4 790	5 393	64 474	1960
Kronborg 8	Köpenhamnsv 6	1953	53	3 106	4 099	1 320	1 125	1 303	187	4 231	5 589	65 492	1953
Kronborg 9	Köpenhamnsv 2-4	1964	99	6 910	8 538	1 236	1 301	1 567	356	8 210	10 461	126 290	1964
Roskilde 2	Kronborgsv 10	1948/87	38	3 208	3 898	1 215	236	249		3 444	4 147	48 310	1968
Summa			232	16 862	20 746	1 230	3 812	4 106	739	20 675	25 591	304 566	
KULLADAL (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING L-M 7													
Barberaren 6	Cederg 7	1952	20	905	1 291	1 427	395	235		1 300	1 526	10 284	1952
Fosiedalsgården	Södertorpsv 3-141	1981	68	7 664	8 938	1 166	80	84		7 744	9 023	72 730	1981
Summa			88	8 569	10 229	1 194	475	319		9 044	10 549	83 014	
KVARNBY (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING T 6													
Piggtisteln 1	Småfolksg 53-59	1994	4	490	349	712				490	349	4 445	1994
Spåtisteln 2	Pysslingg 9-15	1993	36	2 949	2 098	711	503	638		3 452	2 736	23 340	1993
	Småfolksg 22-38												
Vägtisteln 1	Småfolksg 1-51	1993	56	4 786	3 421	715				4 786	3 421	38 800	1993
Summa			96	8 225	5 868	713	503	638		8 728	6 506	66 585	
KÄGLINGE (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING (INFÄLLD)													
Tingdammsgrinden 2	Emil Göranssons v 97-185	1983	40	3 903	4 109	1 053	57	54	13	3 960	4 177	[7] Tingd.äng-en 2	
Tingdammsängen 2	Hans Winbergs v 6-100	1983	44	4 230	4 461	1 055	130	71	13	4 359	4 545	64 426	1983
Summa			84	8 132	8 570	1 054	187	125	26	8 319	8 721	64 426	
LIMHAMNS HAMNOMRÅDE (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING F-G 4-5													
Sundholmen 2	Sundholmsg 21-33	2011	74	5 776	9 954	1 723	128	209	624	5 904	10 787	128 526	2012
Summa			74	5 776	9 954	1 723	128	209	624	5 904	10 787	128 526	
LINDEBORG (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING M 10													
Estraden 5	Henrik Menanders v 32-60	1986	80	7 328	7 547	1 030	184	146	365	7 512	8 059	52 400	1986
Summa			80	7 328	7 547	1 030	184	146	365	7 512	8 059	52 400	
LORENSBORG (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING K-L -6													
Lorensborg 3	Hallingsg 3	1958	319	20 099	25 767	1 282	1 633	1 659	592	21 732	28 018	243 298	1958
	Lorensborgsg 4												
Nytorp 1	Hallingsg 6	1959	328	21 439	26 059	1 216	3 348	2 185	433	24 787	28 677	258 870	1959
	Vendelsfridsg 5												
	Lorensborgsg 8												
Nytorp 2	Hallingsg 2-4	1958	141	9 507	11 441	1 203			182	9 507	11 623	99 000	1958
	Vendelsfridsg 1-3												
Vendelsfrid 2	Dammfriv 58	1957	191	12 289	15 081	1 227	1 093	372	99	13 382	15 552	134 848	1957
	Hallingsg 8												
	Lorensborgsg 11												
	Vendelsfridsg 11												
Vendelsfrid 4	Dammfriv 63	1958	105	6 398	8 039	1 256	326	271	40	6 724	8 349	71 260	1958
Vendelsfrid 5	Vendelsfridsg 12	1959	211	12 658	16 007	1 265	828	683	388	13 485	17 078	146 782	1959
Vendelsfrid 6	Stadiong 61	1960	105	6 305	8 034	1 274	480	535	51	6 785	8 621	75 146	1960
Vendelsfrid 7	Lorensborgsg 13	1959	203	11 747	14 632	1 246	1 677	1 211	119	13 424	15 962	139 238	1959
	Stadiong 57-59												
	Vendelsfridsg 10												
Summa			1 603	100 442	125 060	1 245	9 385	6 916	1 904	109 826	133 881	1 168 442	
LUGNET (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING N 3-4													
Brita 1	Amiralsg 1	1877/78	9	1 142	1 227	1 074	337	538		1 479	1 765	21 994	1978
	Drottningg 24												
Katten 17	Storg 4-18	1979	143	10 848	13 690	1 262	667	757	964	11 515	15 410	177 840	1979
	Lugna g 40-46												
Summa			152	11 990	14 917	1 244	1 004	1 295	964	12 994	17 175	199 834	
LÖNNGÅRDEN (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING P 6													
Häcken 1	Uddeholmsg 27	1953/92	44	2 077	2 250	1 083				2 077	2 250	18 072	1992
	N Grängesbergsg 34												
Häcken 2	Lönng 62	1953/92	194	9 440	12 896	1 366	1 170	832	51	10 610	13 779	91 482	1953
	Uddeholmsg 29												
Summa			238	11 517	15 145	1 315	1 170	832	51	12 687	16 029	109 554	

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	Värde-år
MELLANHEDEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING K 5													
Fagotten 1	John Ericssons v 84-88	1953	143	8 210	10 923	1 331	641	542	90	8 851	11 556	123 722	1953
	Bellevuev 27												
	Övedsg 1-5												1953
Flöjten 1	Övedsg 2-6	1952	156	9 451	12 037	1 274	876	505	249	10 327	12 791	142 882	1952
	Bellevuev 29												
	Börringeg 1-5												
Violinen 1	Börringeg 2-6	1952	204	11 148	14 438	1 295	707	404	410	11 855	15 253	170 284	1953
	Bellevuev 31												
	Skabersjög 6-10												
Summa			503	28 809	37 398	1 298	2 224	1 451	750	31 034	39 599	436 888	
MÖLLEVÅNGEN (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING N-O 5													
Drivan 13	Falsterbog 28	1935/75	34	1 644	2 152	1 309	57	66		1 701	2 218	17 257	1975
	Kristianstadsg 26												
Hagen 1	Bergsg 32	1904	13	1 023	1 192	1 166	345	702		1 368	1 894	15 657	1978
	Möllevångstorget 1												
Hagen 2	Bergsg 34	1929/84	15	983	1 291	1 313	381	532		1 364	1 823	16 967	1984
	Sofielundsv 2												
Hagen 8	Sofielundsv 4-6		26	1 812	2 501	1 380	277	371	108	2 089	2 979	28 495	1984
Idet 4	Ystadsg 15	1907/70	23	1 010	1 394	1 381	251	190		1 261	1 584	12 746	1969
Idet 5	S Parkg 37	1906/69	31	1 487	1 944	1 307	553	439		2 040	2 383	18 869	1969
	Ystadsg 17												
Idet 8	Sofielundsv 14	1985	20	1 223	1 581	1 293				1 223	1 581	14 168	1986
Kastanjen 3	Almbacksg 18	1906/77	39	2 691	3 285	1 221	441	548		3 132	3 833	33 042	1977
	Amiralsg 31												
	Helsingborgsg 1												
Kastanjen 5	Almbacksg 14	1935	23	1 580	2 014	1 275				1 580	2 014	18 545	1986
Kastanjen 6	Almbacksg 12	1929	20	1 861	2 277	1 224	270	397		2 131	2 674	25 696	1986
	Bergsg 4												
Källan 7	S Parkg 31	1935	30	1 514	2 088	1 379	347	322		1 861	2 410	20 582	1935
	Simrishamnsg 20												
Lagern 10	Almbacksg 13	1980	42	3 562	4 314	1 211	66	17		3 628	4 331	35 600	1980
Lodet 1	Möllevångsg 43	1950	27	1 605	1 972	1 229				1 605	1 972	16 413	1975
	Ängelholmsg 8												
Lodet 2	Möllevångsg 45	1930/80	8	700	823	1 177				700	823	6 799	1980
Länken 1	Möllevångsg 49	1905/78	14	1 214	1 413	1 164	143	74		1 357	1 487	20 992	1978
Länken 2	Möllevångsg 51	1905/78	12	914	1 058	1 158				914	1 058	[7] Länken 1	
Länken 4	Kristianstadsg 22	1907/75	22	1 481	1 890	1 276	178	196		1 659	2 087	17 968	1975
Skrået 1	Falkenbergsg 10	1939/88	27	2 151	2 514	1 169	112	125		2 263	2 640	23 168	1988
	Ystadsg 27												
Summa			426	28 454	35 705	1 255	3 420	3 979	108	31 874	39 791	342 964	
NORRA SOFIELUND (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING O 5													
Aftonen 3	Brobyg 7	1938/75	34	1 589	1 945	1 224	59	54		1 648	2 000	13 340	1948
	Hörbyg 8												
Bokmärket 1	Bokg 38-58	2014	118	8 637	13 039	1 510	1 270	2 318		9 907	15 357		
	Lantmannag 21-27												
	Sofielundsv 61-73												
Drömmen 11	Brobyg 14	1936/79	27	1 880	1 989	1 058	196	117		2 076	2 106	15 248	1950
	Lantmannag 7												
Läroboken 2	Bokg 22-36	2014	54	3 803	5 953	1 565	149	172		3 952	6 125	29 440	
	Rolfsg 6												
Vakten 2	Sofielundsv 44	1930/78	15	1 198	1 270	1 060				1 198	1 270	9 496	1978
Summa			248	17 107	24 196	1 414	1 674	2 661		18 781	26 858	67 524	
NYDALA (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING O 7-8													
Adjunkten 1	Adjunktsg 3-4	1963	360	24 269	26 629	1 097	2 843	2 086	852	27 112	29 567	146 210	1963
	Eriksfältsg 65-67												
	Lektorsg 4-6												
	Nydalatorget 1												
Magistern 4	Eriksfältsgatan 73	1962	197	12 142	13 694	1 128	1 176	759	645	13 317	15 098	95 936	1962
Magistern 5	Eriksfältsg 71	1962	191	11 469	13 273	1 157	4 221	3 750		15 690	17 023	108 812	1962
	Nydalatorget 2-4												
Magistern 6	Eriksfältsg 79	1962	192	12 310	13 824	1 123	292	135	190	12 601	14 149	89 860	1962
Summa			940	60 188	67 420	1 120	8 531	6 731	1 688	68 720	75 839	440 818	
OXIE KYRKBY (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING (INFÄLLD)													
Pantografen 30	Oshögav 60-64	1972	56	3 858	4 402	1 141			10	3 858	4 412	27 600	1972
Planimetern 1	Oshögav 86-90	1972	56	3 858	4 473	1 159	341	215		4 199	4 688	28 946	1972
Summa			112	7 716	8 875	1 150	341	215	10	8 057	9 100	56 546	

FASTIGHETSBESTÅND

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	Värde-år
PERSBORG (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING P 6													
Persborg 12	Persborgsg 3-15	1955/86	552	36 347	42 511	1 170	2 063	1 137	622	38 410	44 271	302 490	1989
	Viborgsg 1-3												
	Sveaborgsg 1-3												
	Olofsborgsg 1-3												
Persborg 13	Persborgsg 17-19	1955	205	12 558	15 145	1 206	1 716	1 352	25	14 275	16 522	114 606	1993
	V Kattarpsv 6-10												
Solrosen 3	Persborgstorget 1-2	1956/92	64	3 705	4 244	1 145	3 255	2 491		6 960	6 735	51 934	1992
	V Kattarpsv 4												
Summa			821	52 610	61 900	1 177	7 035	4 980	648	59 645	67 528	469 030	
RIBERSBORG (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING L 4													
Askim 4	Carl Hillsg 6	1942/87	14	947	1 257	1 327			96	947	1 353	15 758	1987
Erikstorp 4	Erikstorpsg 6	1955	24	1 364	1 877	1 376				1 364	1 877	20 184	1955
Fräkne 8	Regementsg 17	1954	72	4 868	6 142	1 262	1 183	1 325	88	6 051	7 555	84 666	1954
	Erikstorpsg 14												
	Nils Forsbergs plats 2												
Summa			110	7 179	9 275	1 292	1 183	1 325	184	8 362	10 785	120 608	
RISEBERGA (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING S 4													
Draken 8	Carl Flormansg 1-5, 4-6	2011	80	6 162	9 448	1 533			151	6 162	9 599	71 600	2011
Summa			80	6 162	9 448	1 533			151	6 162	9 599	71 600	
ROSENVÅNG (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING I 6													
Lingonet 19, 21, 22, 24	Gunnarstorpsg 2-30	1943/82	4	216	291	1 348				216	291	6 966	1943
Summa			4	216	291	1 348				216	291	6 966	
ROSTORP (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING Q 2													
Rostorp 13	Lundav 57	1937/86	24	1 385	1 762	1 273				1 385	1 762	24 400	1986
Rostorp 14	Lundav 59	1938/86	17	1 413	1 560	1 104	47	18		1 460	1 578	[7] Rostorp 13	
Summa			41	2 798	3 322	1 188	47	18		2 844	3 340	24 400	
RÅDMANSVÅNGEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING N 4-5													
Abboten 14	Rådmansg 11	1910/73	24	1 526	2 021	1 325	2 075	3 280		3 601	5 301	22 200	1959
	Sankt Johannesg 5												
	Sankt Johannesg 7 (Konsthallen)												
Falken 23	Föreningsg 8-10	1929/82/92	42	3 181	3 778	1 188	585	771		3 766	4 549	73 870	1982/92
	Mjölnareg 1-5												
	Spång 10												
Havsuttern 4	S Förstadsg 63	1902/11	19	1 486	2 288	1 540	184	524		1 670	2 812	30 703	2011
Havsuttern 8	Kapellg 12	1905/93	24	1 012	1 440	1 423	130	159		1 142	1 599	19 032	1993
Hjärpen 14	Möllevångsg 36	2006	83	5 230	7 899	1 510			346	5 230	8 245	100 290	2006
	S Skolg 26	2006											
Klostret 4	Ö Rönneholmsv 2	1908/94	25	2 855	3 470	1 216	1 059	1 687		3 914	5 157	65 972	1994
	Rådmansg 1												
Lekatten 1	Slöjdg 2	1929	12	1 170	1 393	1 190	295	569		1 465	1 962	23 070	1979
	S Förstadsg 93												
Lekatten 2	Slöjdg 4	1929	13	878	1 097	1 249				878	1 097	14 435	1986
Lekatten 3	Slöjdg 6	1929	15	999	1 258	1 259				999	1 258	14 565	29/87
Monbijou 19	Bergsg 23	1993	28	2 537	3 087	1 217	295	383	143	2 832	3 613	44 502	1993
	Monbijoug 8												
Monbijou 20 (Bo-100)	Monbijoug 6	1991	39	3 515	2 373	675			130	3 515	2 503	40 606	1991
Rapphönan 10	Almbacksg 8-10	1905/75	22	1 497	1 849	1 235	324	348		1 821	2 197	25 914	1960
	Bergsg 11												
Rapphönan 11	Bergsg 9	1906/84	8	844	947	1 122	215	253		1 059	1 200	15 269	1986
Summa			354	26 730	32 900	1 231	5 162	7 974	619	31 891	41 493	490 428	
RÖNNEHOLM (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING L 4													
Luggude 9	Fågelbacksg 21	1938	28	1 588	2 049	1 291				1 588	2 049	22 600	1938
	Mariedalsv 35												
Riga 9	Lundbergsg 7-9	1983	20	1 998	2 262	1 132	1 028	1 034	150	3 026	3 446	47 618	1983
Sigrid 11	Tärningholmsg 8	1906/82	7	637	719	1 128				637	719	8 543	1980
Summa			55	4 223	5 030	1 191	1 028	1 034	150	5 251	6 214	78 761	
RÖRSJÖSTADEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING N-O 3-4													
Flora 9	Amiralsg 10	1929/97	19	1 174	1 535	1 307	222	274		1 396	1 809	20 548	1979
Judith 5	Kornettsg 11	19xx/77	8	736	861	1 169	70	21		806	882	10 264	1979
Lea 10	Kornettsg 18	1900/77	16	1 182	1 448	1 225				1 182	1 448	16 800	1977
Lea 11	Kornettsg 16	1900/74	34	1 435	2 096	1 461				1 435	2 096	23 200	1973
Lea 2	Stenbocksg 15	1929/74	22	1 254	1 604	1 279				1 254	1 604	18 400	1974
Lea 3	Stenbocksg 17	1929/74	24	1 222	1 581	1 294	30	9		1 252	1 590	18 000	1974
Lea 4	Stenbocksg 19	1929/72	25	1 356	1 799	1 327	25	5		1 381	1 804	20 000	1972
Lea 6	Föreningsg 49	1910/84	23	1 647	2 175	1 321	540	454		2 187	2 630	30 784	1929
	Stenbocksg 23												
Lea 9	Kornettsg 20	1900/88	21	1 527	1 868	1 223				1 527	1 868	21 800	1979
Olga 11	Stureg 14	1903/79	11	975	1 143	1 172				975	1 143	13 600	1979
Olga 2	S:t Pauli Kyrkog 13	1910/80	10	1 131	1 260	1 114				1 131	1 260	15 000	1980
Summa			213	13 638	17 369	1 274	887	763		14 525	18 132	208 396	

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	Värde-år
SEGEVÅNG (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING R 1-2													
Trädgrenen 1	Segeparksg 11-15	2015	48	3 175	4 562	1 437			91	3 175	4 653		
Trädkronan 1	Segeparksg 7-9	2012	29	2 240	3 394	1 515			68	2 240	3 461	5 400	2014
Trädstammen 1	Segeparksg 2-6	2012	46	3 509	5 330	1 519			108	3 509	5 438	8 600	2014
Ögonbrynet 2	Kronetorpsg 29	1960	193	12 681	14 059	1 109	275	111	383	12 957	14 553	91 425	1960
Ögonfransen 1	Segevångsg 1	1961	116	7 933	8 977	1 132	534	427	77	8 467	9 482	61 876	1961
Ögonlocket 1	Ö Fäladsg 2-10	1960	300	18 160	21 509	1 184	1 468	1 296	563	19 627	23 369	150 542	1960
	Kronetorpsg 40-42												
Ögonlocket 7	Kronetorpsg 78	1962	272	15 849	18 577	1 172	228	100	324	16 077	19 001	120 918	1962
Summa			1 004	63 547	76 408	1 202	2 505	1 934	1 615	66 052	79 957	438 761	
SIBBARP (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING F-G 6-8													
Blanklaxen 1	Möllerörsgränd 2-12	1985	18	1 730	2 153	1 245			9	1 730	2 162	27 863	1986
	Sibbarpsv 2-10												
Piggvaren 10	V Bernadottesg 10	1959/89	96	6 802	8 855	1 302	487	331	300	7 289	9 486	104 832	1969
Sillhajen 1	Hammars Parkv 13-31	2008	101	8 247	12 747	1 546	16	34		8 263	12 782	160 000	2009
Sillhajen 3	Hammars Parkv 1-3, 2-4	2010	60	4 571	6 918	1 513			132	4 571	7 051	86 800	2009
Slätrockan 1	Möllerörsg 10-30	1986	19	1 748	2 202	1 260	81	95		1 829	2 297	28 188	1986
	Sibbarpsv 12-16												
Sutaren 11	Polg 8	1959/89	71	4 798	6 317	1 317	387	244	172	5 185	6 732	73 336	1969
Summa			365	27 895	39 192	1 405	971	704	613	28 866	40 509	481 019	
SLUSSEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING O 2-3													
Axel 34	Porslinsg 1	1929/87	10	919	1 077	1 172	329	353		1 248	1 430	14 317	1987
	Ö Förstadsg 13												
Klas 7	Exercisg 6	1910/82	19	2 987	3 248	1 087	867	611		3 854	3 858	36 350	1930
	Ö Förstadsg 2												
Klas 8	Exercisg 4	1910/82	16	1 134	1 408	1 241	46	73	149	1 180	1 630	13159	1930
Summa			45	5 040	5 732	1 137	1 242	1 036	149	6 282	6 918	63 826	
SOFIELUDS INDUSTRIOMRÅDE (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING O 5													
Intäkten 5	Ystadgatan 49								192		192	1 181	
Kampen 25	Kopparbergsg 2-8						37 433	13 966		37 433	13 966	60 066	
	Lantmannag 22												
	Ystadsg 53												
	Fagerstag 1												
Summa							37 433	13 966	192	37 433	14 158	61 247	
SOLBACKEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING K 5													
Lien 3 [8]	Vilebov 27	2010	46	3 224	4 838	1 501			87	3 224	4 925	47 800	2010
Summa			46	3 224	4 838	1 501			87	3 224	4 925	47 800	
SÖDERVÄRN (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING N 6													
Ludvigsro 9	S Förstadsg 130	1958	21	1 284	1 543	1 202	506	513		1 790	2 056	17 261	1958
	Värmlandsg 6												
Södermanland 1	S Förstadsg 132	1969	40	1 441	2 083	1 445	367	400		1 808	2 483	19 536	1969
	Värmlandsg 5												
Summa			61	2 725	3 626	1 331	873	913		3 598	4 539	36 797	
SÖDRA SOFIELUND (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING N-O 6													
Fritz 1	Jespersg 17	1930/81	14	1 037	1 090	1 051	272	238		1 309	1 328	11 708	1981
	Sofiag 10												
Fritz 13	Jespersg 13	1954	53	3 068	3 521	1 148	116	58		3 184	3 579	24 400	1954
Fritz 4	Sofiag 4	1929/81	5	434	431	993				434	431	3 300	1979
Krönet 8	Jespersg 26-28	1938/86	40	2 915	3 235	1 110	58	93		2 973	3 328	40 523	86/87
	Lantmannag 57												
	Mogensg 1-3												
Krönet 9	Lantmannag 53-55	1930/87	23	1 852	1 924	1 039	38	42		1 890	1 966	[7] Krönet 8	
Närke 7	Dalslandsg 3	1934/80	10	791	849	1 073				791	849	6 538	1980
Senius 1	Sofiag 13	1929/84	15	1 018	1 095	1 076				1 018	1 095	8 291	1979
	Jespersg 19												
Senius 11	Köpmansg 8	1928/81	6	508	511	1 006				508	511	3 875	1981
Senius 12	Köpmansg 10	1930/83	6	587	558	951				587	558	4 186	1979
Senius 3	Sofiag 9	1929/81	5	363	401	1 107				363	401	3 142	1981
Senius 4	Sofiag 7	1929/81	5	363	378	1 044				363	378	2 912	1981
Seved 1	Brageg 27	1965	15	1 046	1 087	1 039	109	22		1 155	1 109	8 122	1965
	Sevedsg 14												
Seved 2	Rasmusg 1-2	1955	135	7 521	8 368	1 113	941	502	58	8 461	8 928	64 050	1954
	Brageg 23-25												
	Sevedsg 12												
Seved 3	Jespersg 2	1954	101	5 150	5 838	1 134	1 276	936	8	6 426	6 782	50 444	1954
	Rasmusg 3												
	Sevedsg 6-10												
Seved 4	Ystadv 30-32	1954	143	7 792	8 662	1 112	686	284	242	8 478	9 188	64 622	1954
	Jespersg 3												
Summa			576	34 444	37 948	1 102	3 496	2 175	308	37 940	40 432	296 113	

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	Värde-år
TÖRNROSEN (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING P 5-6													
Bennet 1	Bennets v 3-7	1963/87	327	22 587	23 374	1 035	1 236	781		23 822	24 155	155 380	1974
	Hårds v 2-6												
Bennet 2	Bennets v 9	1963/86	187	12 808	13 241	1 034	135	37	4	12 943	13 282	86 600	1974
	Hårds v 10-12												
Bennet 3	Bennets v 11-17	1963/86	178	12 733	13 210	1 037	3 209	1 889	468	15 942	15 567	104 938	1974
	Hårds v 14												
Cronman 1	Cronmans v 1-5	1964/85	239	16 242	16 570	1 020	478	150	11	16 720	16 731	110 184	1975
	Bennets v 6												
Cronman 2	Bennets v 8-10	1964/85	157	10 771	11 314	1 050	3 192	3 842	506	13 962	15 663	109 288	1987
	Cronmans v 9-11												
	V Kattarpsv 46												
Summa			1 088	75 140	77 709	1 034	8 250	6 700	989	83 389	85 398	566 390	
VÄRNHEM (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING O-P 3													
Enen 4	Celsiusg 15	1926/76	55	3 485	4 049	1 162	55	47		3 540	4 097	36 206	1960
	Bertrandsg 6												
Granen 13	Zenithg 9-11	1979	47	3 836	4 411	1 150	3 607	4 131	326	7 443	8 867	87 600	1979
	Grang 3-13												
Hugo 17	Föreningsg 85-87	1923/61	126	7 731	9 323	1 206	915	920		8 646	10 243	92 628	1950
	Värnhemstorget 7-11												
	Kungsg 58-60												
	Ehrensvärdsg 10-16												
Summa			228	15 052	17 784	1 182	4 577	5 098	326	19 629	23 207	216 434	
VÄSTRA HAMNEN (A-LÄGE) KARTHÄNVISNING K-L 1-2													
Ankarspelet 23	Barometerg 56-78	2008	77	6 023	11 460	1 903	209	438	808	6 232	12 707	136 906	2008
Flaggskepparen 6[8]	Flaggskeppsv 16-18	2009	68	5 422	9 028	1 665	118	190	612	5 540	9 830	110 852	2009
	Vimpelg 43-47												
Jungmannen 2	V Varvsgatan 5	2011	88	6 814	11 947	1 753	231	371		7 045	12 318	136 555	2011
Koggen 1[8]	Fregattgatan 26-28	2014	52	3 545	6 256	1 765				3 545	6 256	24 400	
Propellern 1	Salongsg 5-15	2001	29	2 668	4 845	1 816				2 668	4 845	50 600	2001
	Roderg 10-16												
Salongen 10	Sundspromenaden 17-27	2001	20	2 405	4 072	1 693	215	372	752	2 620	5 197	64 916	2001
	Salongsg 28-30												
Salongen 12	Sundspromenaden 5-13	2001	22	2 227	4 041	1 815	469	1 134		2 696	5 175	58 228	2001
	Salongsg 10-12												
Sjömannen 9	Skeppsg 1	2015	139	10 419	18 353	1 762				10 419	18 353		
	Stora Varsg 24												
	Jungmansg 22												
Summa			495	39 522	70 003	1 771	1 242	2 506	2 173	40 764	74 681	582 457	
VÄSTRA SORGENFRI (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING N-O 4													
Alen 6	Bildesg 1	1929/83	17	1 502	1 609	1 071				1 502	1 609	14 333	1979
	Disponentg 14												
Avenboken 24	Kamrergatan 27	1931	13	855	1 008	1 179				855	1 008	9 351	1975
Boken 30	Kamrerg 1-7	1982	80	5 388	6 778	1 258	523	385	318	5 911	7 481	65 670	1982
Sälgen 1-2	Sankt Knuts v 15	1938/81	38	2 998	3 288	1 097				2 998	3 288	30 400	1981
	Sorgenfriv 1-3												
	Mäster Henriksg 14												
Summa			148	10 743	12 683	1 181	523	385	318	11 266	13 386	119 754	
ÖRTAGÅRDEN (C-LÄGE) KARTHÄNVISNING Q 6													
Landskamreraren 1	Bennets v 19-33	1969	48	3 940	4 071	1 033	289	121		4 229	4 193	27 552	1969
Landskamreraren 6	V Kattarpsv 51-59	1969	50	3 781	3 959	1 047	134	40		3 915	3 999	27 714	1969
	Hårds v 16-22												
Landskamreraren 7	Bennets v 37-41, 45-49	1968/89	179	13 540	14 273	1 054	494	516	3	14 034	14 792	106 088	1978
Landskamreraren 8	Hårds v 26-34, 38-42	1968/88	124	10 963	11 078	1 011	388	379	571	11 351	12 029	79 606	1968
Landskanslisten 1	von Rosens v 1-29	1969/87	206	19 433	19 474	1 002	579	576	515	20 012	20 565	138 194	1969
Landskanslisten 2	Hårds v 44-66	1969/88	200	15 621	16 068	1 029	258	257	635	15 879	16 961	116 694	1979
Landskontoristen 1	von Rosens v 2-38	1969	135	10 540	10 818	1 026	4 645	4 824	729	15 185	16 370	115 144	1979
	Adlerfelts v 1-3												
Landssekreteraren 2	Bennets v 12-48	1969	171	13 673	14 307	1 046	1 606	976	757	15 279	16 039	104 238	1969
Länsassessorn 1	Hårds v 9-59	1968	178	13 992	13 534	967	1 123	474	553	15 115	14 560	95 446	1968
Länsnotarien 1	Hårds v 61-111	1969	176	13 992	13 529	967	1 097	311	626	15 089	14 466	97 144	1969
Summa			1 467	119 475	121 112	1 014	10 612	8 475	4 388	130 087	133 975	907 820	

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	Värde-år
ÖSTERVÄRN (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING P 3													
Svante 19	Ringg 1-5	1929/10	116	6 317	8 352	1 322	1 517	2 041		7 834	10 393	93 178	2010
	Lundav 2 - 6												1996/99
	Ö Förstadsg 60-62												1930
Svante 29	Lundav 8-14	2008	229	15 618	22 484	1 440	376	597	923	15 994	24 003	239 456	2008
	Fredsg 25-33												
	Ringg 7-15												
Yngve 1	Lundav 15	2008	10	1 591	1 823	1 146	269	304		1 860	2 128	23 721	2008
	Höstg 31												
Summa			355	23 526	32 659	1 388	2 162	2 942	923	25 689	36 524	356 355	
ÖSTRA SKRÄVLINGE (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING U 5													
Lejonhjärta 1	Lönnebergag 1-7	2011	36	2 844	4 342	1 527			70	2 844	4 412	32 555	2011
Lejonhjärta 3	Lönnebergag 17-25	2011	52	4 103	6 236	1 520			109	4 103	6 345	47 000	2011
Summa			88	6 947	10 578	1 523			179	6 947	10 757	79 555	
ÖSTRA SORGENFRI (B-LÄGE) KARTHÄNVISNING O-P 4-5													
Degeln 6	Sorgenfriv 40-42	1974							235		235	2 168	1973
Hejaren 17	Torekovsg 1-3	1983	50	3 685	4 032	1 094	1 050	176		4 735	4 208	39 476	1983
	Arildsg 2												
	Spånehusv 83												
Hängbjörken 1	Båstadsg 6	1963	36	2 307	2 415	1 047	59	18	163	2 366	2 596	19 026	1963
Linden 1	Nobelv 121	1938/82	34	2 524	2 643	1 047	71	33		2 595	2 675	43 774	75/79
Linden 2	Nobelv 119	1937/82	25	1 997	2 057	1 030	647	650		2 644	2 707	[7] Linden 1	
Sorgenfri 1	Båstadsg 4	1955	286	14 858	17 483	1 177	1 090	1 077	183	15 947	18 743	129 658	1955
	Sorgenfriv 27-35												
Sorgenfri 4	Sorgenfriv 37-39	1967	107	7 604	8 342	1 097	494	296	309	8 098	8 946	65 726	1967
	Ö Farmv 28												
Sorgenfri 5	Spånehusv 66	1972	93	7 149	7 853	1 098	262	218	378	7 411	8 448	65 206	1972
Styrkan 18	Bodekullsg 52	1949	24	1 437	1 676	1 166				1 437	1 676	11 632	1949
Vänligheten 3	Sorgenfriv 41	1967	68	5 069	5 661	1 117	144	36	170	5 213	5 867	42 228	1967
	Ö Farmv 28												
Vänligheten 4	Sorgenfriv 43-45	1973	130	8 994	10 430	1 160	251	92		9 245	10 522	75 296	1973
Summa			853	55 624	62 592	1 125	4 067	2 593	1 436	59 691	66 622	494 190	
Totalt MKB Fastighets AB			**23 618**	**1 599 432**	**1 924 901**	**1 203**	**183 765**	**146 241**	**37 805**	**1 783 197**	**2 108 947**	**17 006 429**	

FÖRVALTADE FASTIGHETER [9]

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	Värde-år
FLENSBURG (B-LÄGE)													
Kuratorn B	Cronquists g 10		145	4 587	7 335	1 599	160			4 747	7 335		
Summa			145	4 587	7 335	1 599	160			4 747	7 335		
KATRINELUND (B-LÄGE)													
Rönnen 1	Rönnblomsg 6		141	3 189	6 001	1 882				3 189	6 001		
Summa			141	3 189	6 001	1 882				3 189	6 001		
SEGEVÅNG (B-LÄGE)													
Östra Sjukhuset A	Östra fäladsg 34-36		39	927	1 604	1 730				927	1 604		
Östra Sjukhuset B	Östra fäladsg 38		32	992	1 605	1 618				992	1 605		
Östra Sjukhuset C	Östra fäladsg 40		51	953	1 719	1 804				953	1 719		
Summa			122	2 872	4 928	1 716				2 872	4 928		
Totalt förvaltade fastigheter			**408**	**10 648**	**18 264**	**1 715**	**160**			**10 808**	**18 264**		

ÖVRIGA OBJEKT [10]

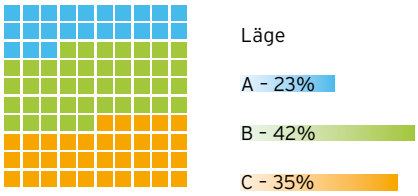
Område (lägesklass)	Adresser	Byggår/ omb.år[1]	Antal lägen-heter	Bostäder yta kvm	Bostäder årshyra [2, 3] tkr	Bostäder hyra kr/kvm	Lokaler yta 1+2[4] kvm	Lokaler årshyra[5] tkr	Bilplatser årshyra[5] tkr	Total yta kvm	Total årshyra[6] tkr	Tax.värde tkr	Värde-år
En bostad till			3	424	488	1 151				424	488		
Summa			3	424	488	1 151				424	488		
Totalt MKB:s fastighetsbestånd och förvaltade fastigheter			**24 029**	**1 610 504**	**1 943 654**	**1 207**	**183 925**	**146 241**	**37 805**	**1 794 429**	**2 127 699**		

1. Ombyggnad = genomgripande yttre och inre ombyggnad.
2. Bruksvärdeshyror inkl vakanta objekt, hyresnivå 2016-01-01.
3. Hyrorna avser bruksvärdeshyror. Boenderabatter som utgår på grund av de nya bruksvärderingarna (Malmömodellen) på för närvarande 971 tkr/mån, samt rabatter till följd av infasning till underhållshyror för närvarande 8 561 tkr/mån, redovisas ej. Rabatter på grund av självförvaltning och övriga hyresrabatter på totalt cirka 12 400 tkr/år redovisas ej.
4. Uthyrningsbar yta exkl garage och P-platser.
5. Kontrakterade hyror plus bedömda marknadshyror för vakanta objekt, hyresnivå 2016-01-01. I hyresbeloppet ingår även av MKB använda kontors- och verkstadslokaler motsvarande en beräknad marknadshyra på ca 15 730 tkr/år.
6. Total årshyra inkl garage och P-platser, hyresnivå 2016-01-01.
7. Fastigheterna är samtaxerade.
8. Fastigheterna innehas med tomträtt.
9. Fastigheterna består av studentlägenheter som ägs av Stadsfastigheter (Malmö stad) men förvaltas av MKB, samt nyprodukuktionsfastigheten Sjömannen som MKB tillträder i början av år 2016.
10. Avser inhyrda hyresobjekt i privata villor.

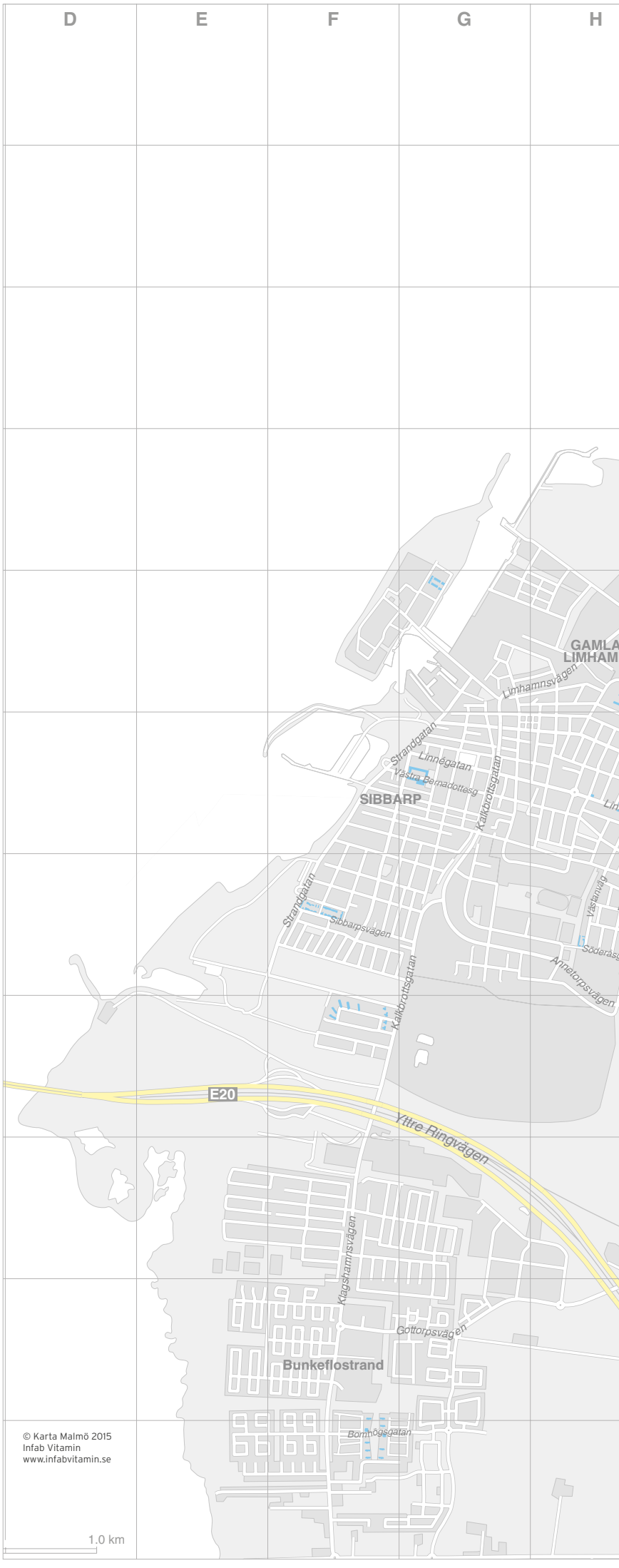
HÄR FINNS MKB:S FASTIGHETER

MKB:s fastighetsbestånd delas in i tre typer av områden, utifrån fastigheternas läge; A-läge, B-läge och C-läge.

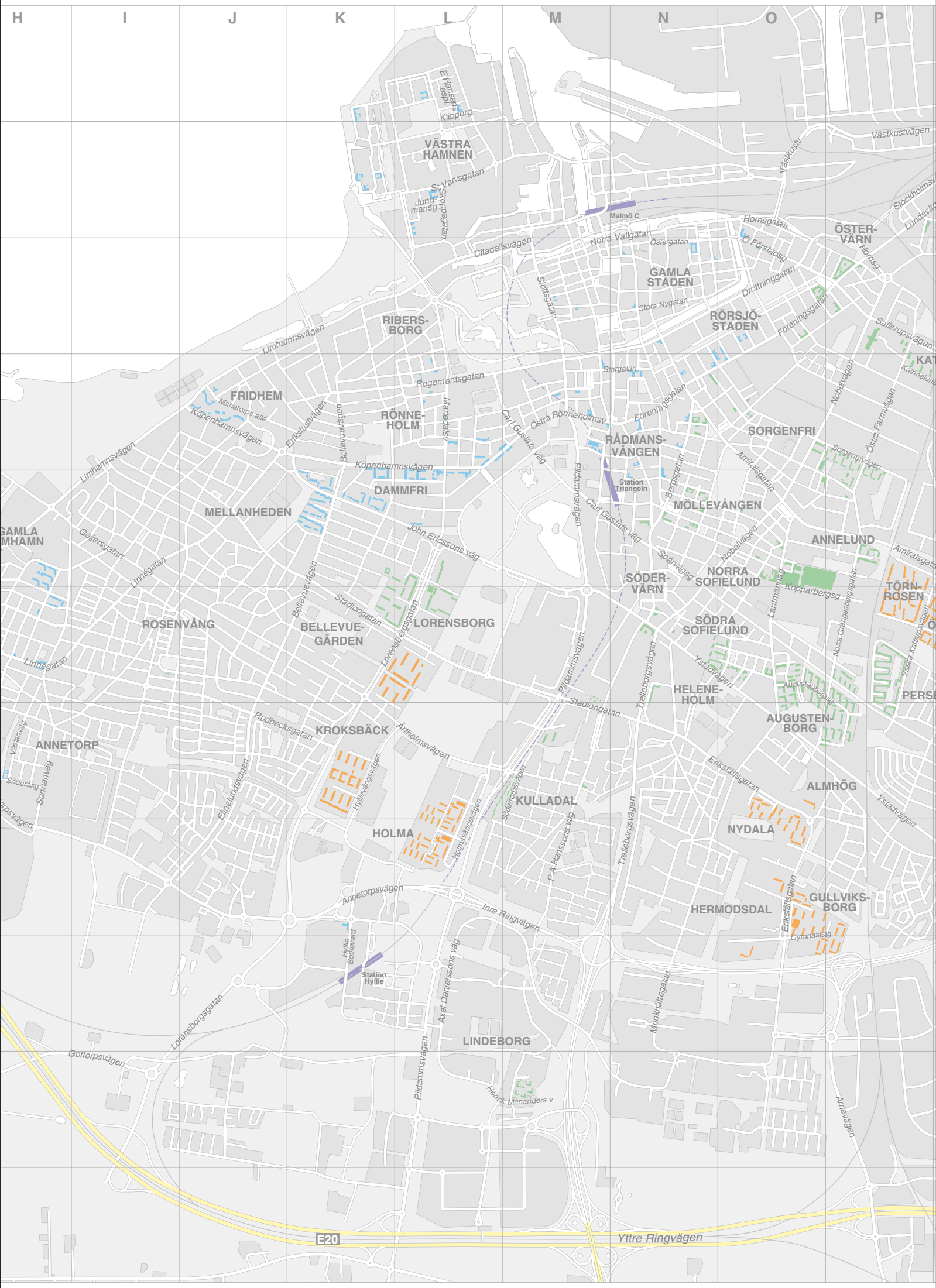
MKB:S LÄGESFÖRDELNING
(uthyrbar yta, bostäder och lokaler)

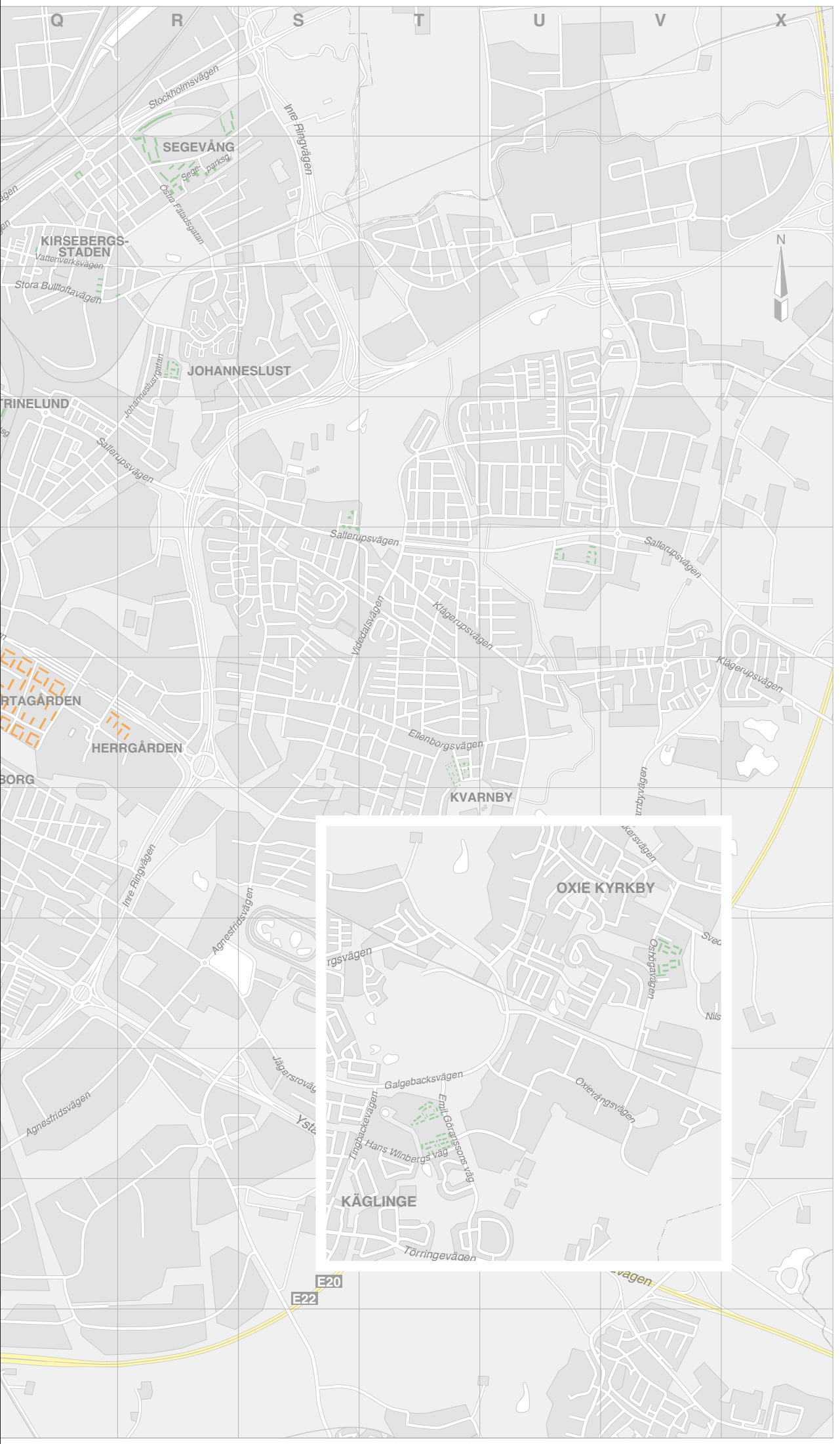


A	B	C
Annetorp	Annelund	Almhög
Bunkeflostrand	Augustenborg	Bellevuegården
Dammfri	Flensburg	Gullviksborg
Davidshall	Gröndal	Hermodsdal
Fridhem	Heleneholm	Herrgården
Fågelbacken	Johanneslust	Holma
Gamla Limhamn	Katrinelund	Kroksbäck
Gamla staden	Kirsebergsstaden	Nydala
Hyllievång	Kulladal	Törnrosen
Hästhagen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



MKB i samarbete med Aspekta AB
Formgivning och original: Trademark Malmö AB: Peter Forsnor, Ingela Söneder
Infografik: Synbarligen
Foto: X-Ray Foto, Gustaf Johansson, Gugge Zelander, Andreas Larsson, Hashim Abdikarem, Hanna F Ellborg, Apelöga, Senad Honic, MKB:s bildarkiv
Kartor: Infab Vitamin AB
Tryck: Tryckfolket
Mars 2016 1 500 exemplar


H
I
J
K
L
M
N
O
P
VÄSTRA HAMNEN
Klipperg
E Hansens esp.
St Varvsgatan
Jungmansg
Skeppsgatan
Citadellsvägen
Malmö C
Norra Vallgatan
Östergatan
Hornsgatan
Ö Förstadsg
ÖSTER-VÄRN
Hornsg
Västkustv
Västkustvägen
Stockholmsv
Lundavägen
GAMLA STADEN
Stora Nygatan
Drottninggatan
Föreningsgatan
RÖRSJÖ-STADEN
Sallerupsvägen
Katrinelund
Slottsgatan
RIBERS-BORG
Limhamnsvägen
Regementsgatan
Storgatan
FRIDHEM
Marietorps allé
Köpenhamnsvägen
Erikslustvägen
Bellevuevägen
RÖNNE-HOLM
Mariedalsv
Carl Gustafs väg
Östra Rönneholmsv
Föreningsgatan
RÅDMANS-VÅNGEN
SORGENFRI
Nobelvägen
Östra Farmvägen
Sorgenfrivägen
Limhamnsvägen
Köpenhamnsvägen
DAMMFRI
Station Triangeln
Pildammsvägen
Bergsgatan
Amiralsgatan
MELLANHEDEN
MÖLLEVÅNGEN
Carl Gustafs väg
GAMLA MHAMN
Geijersgatan
John Ericssons väg
ANNELUND
Amiralsgatan
Linnégatan
Spårvägsg
Nobelvägen
NORRA SOFIELUND
SÖDER-VÄRN
Kopparbergsg
Lantmannag
TÖRN-ROSEN
Bellevuevägen
Stadiongatan
Lorensbergsgatan
LORENSBORG
ROSENVÅNG
BELLEVUE-GÅRDEN
SÖDRA SOFIELUND
Norra Grängesbergsgatan
Västra Kattarpsvägen
Linnégatan
Pildammsvägen
Trelleborgsvägen
Ystadvägen
HELENE-HOLM
Augustenborgsg
PERSI
Stadiongatan
AUGUSTEN-BORG
Rudbecksgatan
KROKSBÄCK
Ärtholmsvägen
Västanväg
ANNETORP
Söderåsg
Sunnanväg
Flinelundsvägen
Hyllevångsvägen
Södertorpsvägen
KULLADAL
Eriksfältsgatan
ALMHÖG
Ystadvägen
HOLMA
Holmavångsvägen
P A Hanssons väg
Trelleborgsvägen
NYDALA
Annetorpsvägen
Inre Ringvägen
HERMODSDAL
Eriksfältsgatan
GULLVIKS-BORG
Gymnasistg
Hyllie Boulevard
Station Hyllie
Axel Danielssons väg
Munkhättegatan
Lorensborgsgatan
LINDEBORG
Gottorpsvägen
Pildammsvägen
Henrik Menanders v
Arrievägen
E20
Yttre Ringvägen


Q
R
S
T
U
V
X
Stockholmsvägen
Inre Ringvägen
SEGEVÅNG
Segerparksg
Östra Fälladsgatan
KIRSEBERGS-
STADEN
Vattenverksvägen
Stora Bullforsvägen
N
JOHANNESLUST
Johannelustgatan
RINELUND
Sallerupsvägen
Sallerupsvägen
Sallerupsvägen
Videdalsvägen
Klågerupsvägen
Klågerupsvägen
RTAGÅRDEN
HERRGÅRDEN
BORG
Ellenborgsvägen
KVARNBY
Inre Ringvägen
Agnesfridsvägen
Agnesfridsvägen
OXIE KYRKBY
Galgebacksvägen
Oxievångsvägen
Emil Göranssons väg
Hans Winbergs väg
KÄGLINGE
Törringevägen
E20
E22

VÅR BYGGHISTORIK

1946

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

MKB BYGGER	FÄRDIGSTÄLLT
Augustenborg	1948–1952
Limhamn	1948–1951
Pildammsstaden	1950–1953
Mellanheden	1951–1953
Sorgenfri	1953–1955
Persborg	1954–1957
Lorensborg	1956–1959
Segevång	1959–1962
Nydala	1960–1963

1965

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

MKB BYGGER	FÄRDIGSTÄLLT
Rosengård I, II, III	1962–1969
Gullviksborg	1964–1966
Kroksbäck	1966–1968
Lindängen	1970–1972
Teknikern	1971
Oxie	1972
Holma	1972–1974
Bellevuegården	1973–1976
Lugnet	1979
Fosiedalsgården	1981
Dammfri	1983
Västerfallet	1991
Monbijou	1991–1993
Potatisåkern I	1996

2000-TALET

MKB BYGGER	FÄRDIGSTÄLLT
Västra hamnen	2000 – pågående
Potatisåkern II	2001
Augustenborg, senior	2002
Rönnen, studenthus	2004
Hjärpen	2006
Haga	2006
Bokaler	2008, 2009
Svante	2010
Hammars park	2010
Lien	2010

MKB BYGGER	FÄRDIGSTÄLLT
Draken	2011
Gyllins trädgård	2011
Fäladsmarken	2012
Sundholmen	2012
Bohus	2014
Hyllie	2014
Holma torg	2015
Trevnaden	2015
Greenhouse	2015 - pågående
Kombohus	2015 - pågående

MITT MALMÖ

I MKB Fastighets AB:s årsredovisning för 2015 reflekterar Fatime Nedzipovska, grundare av Brightful i Malmö, över ungas situation i Malmö.

MKB är Malmös största bostadsbolag med över 23 600 lägenheter. Ungefär var sjätte Malmöbo bor hos oss. Det ställer stora krav på underhåll och renovering, men också på att utveckla Malmö genom att vara med och bygga nya bostäder för alla som vill bo i staden.

Välkommen att läsa mer i vår årsredovisning om hur vi på MKB arbetar för att uppnå detta.

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

www.mkbfastighet.se