



STAMPEN

UNGDOM



ÅRS REDO VIS NING 2017



INNEHÅLL

2017 I KORTHET	1
VD-ORD	2
MKBs ROLL I MALMÖ	3
KUND OCH FÖRVALTNING	4
NYPRODUKTION	6
STADSUTVECKLING	8
MEDARBETARE	9
HÅLLBARA MKB	10
FASTIGHETER OCH UNDERHÅLL	12
FASTIGHETERNAS VÄRDE	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	14
RESULTATRÄKNINGAR	17
BALANSRÄKNINGAR	18
FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL	20
KASSAFLÖDESANALYSER	21
NOTER	22
STYRELSENS UNDERSKRIFT	28
REVISIONSBERÄTTELSE	28
GRANSKNINGSRAPPORT	29

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	30
FEMÅRSÖVERSIKT	32
LEDNING	33
STYRELSE	34
BYGGHISTORIK	37



I kvarteret Stämpen i Västra hamnen erbjuder MKB 130 ungdomsbostäder, ovanpå en nybyggd sporthall.

2017 I KORTHET

520

FÄRDIGSTÄLLDA
LÄGENHETER (544)

2,1

OMSÄTTNING (2,7 MDR)

1 026

KOMMERSIELLA LOKALER
(1 100)

23 038

LÄGENHETER (22 518)

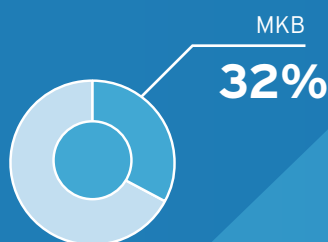
32,9

MARKNADSVÄRDE
(30,6 MDR)

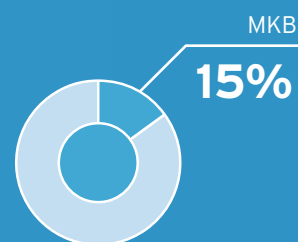
302

MEDARBETARE (301)

MARKNADSANDELAR



MKBs marknadsandel av
hyresrätter i Malmö



MKBs marknadsandel av det totala
bostadsbeståndet i Malmö

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma hålls den 27 april på Malmö Live 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 I KORTHET

MKB Fastighets AB är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag. Med 23 038 (22 518) lägenheter och drygt 1 000 kommersiella lokaler är MKB det största fastighetsbolaget i Malmö. Bolaget ägs av Malmö Stadshus AB som i sin tur ägs av Malmö stad.

- ➔ **ÅRETS KUNDUNDERSÖKNING VISADE ATT BOLAGETS KUNDER ÄR NÖJDARE ÄN NÅGONSIN. NÖJD KUND-INDEX (NKI) NÅDDE 70, VILKET ÄR MKBs BÄSTA RESULTAT HITTILLS.**
- ➔ **I ÅRETS MÄTNING KRING HUR NÖJDA STUDENTER ÄR MED SITT BOENDE - NÖJD STUDBO - FICK MKBs STUDENTBOSTÄDER HÖGST BETYG I SVERIGE.**
- ➔ **FÖR TREDJE ÅRET I RAD FÄRDIGSTÄLLDE MKB ÖVER 500 LÄGENHETER. UNDER 2017 FÄRDIGSTÄLLDES 520 LÄGENHETER OCH 1 066 LÄGENHETER VAR I PRODUKTION VID ÅRSSKIFTET 2017/2018.**
- ➔ **MKB FÖRVÄRVADE UNDER ÅRET MALMÖ CENTRALFÄNGELSE I KIRSEBERG SAMT JÄGERSRO TRAVBANA.**
- ➔ **MKB NÅDDE KLIMATMÅLET FÖR 2018 REDAN 2017.**
- ➔ **2017 HBTQ-CERTIFIERADES MKB SOM FÖRSTA FASTIGHETSBOLAG I SVERIGE.**

RESULTAT I SAMMANDRAG

	2017	2016	2015	2014	2013
Omsättning (mkr)	2 115	2 726	2 018	1 898	1 826
Resultat efter finansiella poster (mkr)	335	931*	400	278	272
Operativt kassaflöde (mkr)	637	1 215	616	506	531
Driftnetto (mkr)	711	696	706	663	646
Bedömt marknadsvärde (mdr)	32,9**	30,6**	28,1	24,2	21,6
Klimatpåverkan, (ton CO ₂ /lgh)	1,0	1,3	1,4	1,6	1,7
Nyproduktion (antal)	520	544	505	385	28
Nöjd Kund-Index (NKI)	70	69	65	–	–
Nöjd Medarbetare-Index (NMI)	74	75	73	67	–

*motsvarande 342 miljoner kronor exklusive reavinst

**inklusive intressebolag

VD HAR ORDET

OMFATTANDE NYPRODUKTION, STRATEGISKA FÖRVÄRV OCH TRYGGHETSSATSNINGAR UTVECKLAR MALMÖ

Rekordhög nyproduktion, markförvärv som skapar kapacitet för framtiden, omfattande sociala investeringar och minskad klimatpåverkan visar att MKB vill vara med och driva stadens utveckling.

FLER ÄN 500 NYA BOSTÄDER FÖR TREDJE ÅRET I RAD.

MKBs uppdrag är att färdigställa 2 250 bostäder under 2017-2019, såvida inga allvarliga svårigheter föreligger. Bolaget investerade 1,1 miljarder kronor i nyproduktion under 2017 och färdigställde 520 nya lägenheter. 2017 är därmed tredje året i rad som MKB bygger fler än 500 lägenheter.

Utifrån visionen "Hem för var och en" är bolagets ambition att huvudsakligen nyproducera bostäder inom låg till rimlig hyresnivå. Av nyproduktionen under 2017 hade över 50 procent en hyresnivå i spannet låg till rimlig. Därmed blir nyproducerade lägenheter tillgängliga för fler.

STRATEGISKA FÖRVÄRV

MKB har genom strategiska förvärv fått tillgång till ett par stora markområden där helt nya stadsdelar kan växa fram. Ett exempel är kvarteret Kampen med 55 000 kvadratmeter industribyggnader i närheten av kommande Station Rosengård. Ett annat exempel är att MKB mot slutet av 2017 tecknade avtal om förvärv av Jägersro travbana och området runt den. Tillsammans med privata aktörer kan det skapas en helt ny blandad, tät och grön stadsdel med cirka 3 400 nya bostäder. MKB har även förvärvat Malmö Centralfängelse i Kirseberg, där det finns bra förutsättningar att uppföra många nya bostäder.

ÖKAD TRYGGHET OCH NÖJDARE KUNDER

Fysiska förändringar i bostadsmiljöer och relationsbyggande aktiviteter har bidragit till att tryggheten i MKBs bostadsområden har ökat, även om utmaningar återstår. Med start 2018 planerar MKB att investera 100 miljoner kronor i bosociala insatser.

MKBs långsiktiga förvaltningsarbete är utformat med kunden i fokus och bygger på god service, bra boendemiljöer och nära relationer. Årets kundundersökning visar att bolagets kunder är nöjdare än någonsin.

MKBs studentbostäder fick 2017 högst betyg i Sverige. Under flera år har affärsområdet MKB Student arbetat strategiskt med att utveckla och förbättra sitt koncept. Att studenterna är nöjda med bemötande, service och lyhördhet är ett kvitto på den inriktning och det kundfokus som ligger till grund för MKBs arbete.

FORTSATT FOKUS PÅ MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

MKB vill vara en attraktiv arbetsgivare med inkluderande och passionerade medarbetare. Under 2017 genomförde bolaget flera aktiviteter för att stärka den inkluderande och engagerande miljön. Två exempel är att MKB, som första fastighetsbolag i Sverige, hbtq-certifierades och bolagets samarbete med stiftelsen AllBright kring jämställdhetsfrågor. Alla kunder, samarbetspartners och medarbetare ska känna sig välkomna hos MKB.

STARKT RESULTAT OCH ÖKADE FASTIGHETSVÄRDEN

Bolaget gör ett starkt resultat på 335 miljoner kronor för 2017. Värdet på det samlade fastighetsbeståndet uppgår till 32,9 miljarder, vilket är en ökning med 2,3 miljarder jämfört med 2016. Under året gjordes investeringar på närmare 1,4 miljarder kronor, vilket är på ungefär samma nivå som året innan. Investeringsvolymen beror främst på en stor nyproduktion, men innehåller också 0,25 miljarder kronor investering i underhåll och förbättringar under 2017.

EN SNABBT VÄXANDE STAD

MKB är en stark aktör i en snabbt växande stad. Malmös fastighetsmarknad stod sig väl under 2017, trots en svagare utveckling i andra delar av Sverige. Vi bedömer det som fortsatt mycket attraktivt att investera i bostäder i Malmö och efterfrågan på hyresrätter är stark. Genom att skapa bra boenden och trygga miljöer för alla som vill bo i Malmö fortsätter MKB att bidra till stadens utveckling.

Malmö i mars 2018



Terje Johansson, VD



MKBs ROLL I MALMÖ

MKB har ett viktigt uppdrag: att skapa hem för alla som vill bo i Malmö. Visionen "Hem för var och en" innebär att varje individ, ensam eller tillsammans med andra, har bra boende.

MKBs ROLL I STADEN

MKB är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag med cirka en tredjedel av hyresrättsmarknaden i Malmö. Ungefär 50 000, var sjätte Malmöbo, bor i MKBs fastigheter. Med drygt 23 000 lägenheter och 1 000 kommersiella lokaler är MKB det största fastighetsbolaget i Malmö.

MKBs AFFÄRSIDÉ

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

MALMÖ STADS ÄGARIDÉ

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

MKBs KÄRNVÄRDEN

MKBs kärnvärden är: Modiga, Enkla och Tillsammans. Det innebär att MKB ska vara lyhört och våga tänka nytt. Det ska vara enkelt att ha att göra med MKB och alla ska bli bemötta på ett prestigelöst och okomplicerat sätt. Tillsammans med kunder, samarbetspartners och kollegor skapas framgångsrika samarbeten där allas olikhet, erfarenhet, perspektiv, kompetens och bakgrund tillvaratas.

	MÅLOMRÅDEN	MÅL 2017	UTFALL 2017	MÅL 2018
➔	VÅRA KUNDER Vi är kundernas första val	Nöjd Kund-Index, NKI 70	Nöjd Kund-Index, NKI 70	Nöjd Kund-Index, NKI 70
➔	VÅRA MEDARBETARE Vi är inkluderande och passionerade	» Nöjd Medarbetare-Index, NMI 70	» Nöjd Medarbetare-Index, NMI 74	» Nöjd Medarbetare-Index, NMI 70
➔	VÅR VERKSAMHET Vi erbjuder prisvärt och hållbart boende	» Bygga 2 250 lägenheter 2017-2019 » Minska direkt klimatpåverkan per lägenhet med 20 procent till 2018 jämfört med 2015	» 520 färdigställda lägenheter » Klimatpåverkan minskade med 27 procent	» Bygga 2 250 lägenheter 2017-2019 » Minska direkt klimatpåverkan per lägenhet med 20 procent till 2018 jämfört med 2015
➔	VÅR EKONOMI Vi har kraft att utveckla för framtiden	Uppnå ett resultat på 275 miljoner kronor	Resultat blev 335 miljoner kronor	Uppnå ett resultat på 190 miljoner kronor*

* resultat efter avsättning 100 miljoner kronor till bosociala investeringar

SERVICE OCH BEMÖTANDE GÖR MKB TILL KUNDENS FÖRSTAVAL

MKBs förvaltning är utformad med kunden i fokus. Den bygger på god service, bra boendemiljöer och nära relationer. Det ska bidra till nöjda och trygga kunder som ser MKB som sitt förstaval. Under 2017 arbetade bolaget vidare med fokus på bemötande, tillgänglighet och trygghetsfrågor.

RELATIONER SKAPAR TRYGGHET

Fysiska förändringar i bostadsmiljöer samt relationsbyggande aktiviteter har bidragit till att tryggheten i bostadsområdena har ökat. Sett över en tioårsperiod har andelen av MKBs kunder som känner sig trygga i sin boendemiljö ökat med 5,8 procent, från 72,8 till 77. Det är positivt samtidigt som det finns områden där tryggheten utmanas av lokala händelser.

Under 2017 har MKB fortsatt arbeta med förbättrad belysning och tryggare utemiljöer samt olika mötesplatser för att bygga relationer och därmed stärka tryggheten. MKBs medarbetare har utifrån checklistor inventerat utemiljöerna för att kartlägga behov av trygghetsskapande åtgärder. Under året har bolaget också arrangerat flertalet aktiviteter med syfte att leda till något positivt för de boende, som arbete, praktikplats, bättre hälsa eller engagemang för ett område. Aktiviteterna har genomförts i alla bostadsområden och är ett led i MKBs arbete för social hållbarhet och trygghet.

Under sommaren deltog över 9 000 personer i bolagets aktiviteter såsom läxläsning, cykelskola för vuxna, drakflygning, fotbollsturnering, odling och gårdsfester. Många ungdomar fick sommarjobb genom Hyllie ungdomsråd och Cykelköket som turnerade runt i MKBs områden. I bostadsområdet Lorensborg arrangerade MKB flertalet bomöten med idéverkstäder för att informera om bolagets förebyggande trygghetsarbete och samlade in förslag till fler trygghets- och relationsbyggande aktiviteter.

TREVLIGT BEMÖTANDE I ALLA LED

En viktig del för att kunna vara kundens första val är att förstå och möta kundens behov. Det gäller för alla som arbetar på MKB, såväl som för andra aktörer som genom bolaget kommer i kontakt med MKBs kunder. Under året har MKB genomfört en utbildning i kundbemötande för samtliga medarbetare. Flera leverantörer har deltagit i dialogmöten och utbildning för att stärka bemötandet i alla led och vid alla kundkontakter.

MKB arbetar löpande med att stärka sin kommunikation med kunderna. Under året har bolaget startat områdesanpassade brev med fastighetsnära information till kunderna. Även tillgänglighet är en central fråga i arbetet med kundrelationer. Personlig service samt centrala och digitala system för felanmälan ska göra det enkelt för kunderna att komma i kontakt med MKB. Under 2017 har MKB arbetat för att följa upp och öka kundernas nyttjande av bolagets centrala och digitala system för felanmälan.

BÄST I KLASSEN

I årets mätning kring hur nöjda studenter är med sitt boende – Nöjd Studbo – får MKBs studentbostäder högst betyg i Sverige, Nöjd Kund Index (NKI) 85. Under flera år har affärsområdet MKB Student arbetat strategiskt med att utveckla och förbättra sitt koncept. Precis som i övrigt bestånd är grunden i det arbetet att tillhandahålla bra kundservice samt välskötta fastigheter. Det som sticker ut i undersökningen är hur nöjda studenterna är med bemötande, service och lyhördhet, vilket är ett kvitto på den inriktning och det kundfokus som ligger till grund för MKBs arbete. Under 2017 har MKB bland annat arbetat med att öka tillgängligheten och påverkansmöjligheten för studenterna, effektivisera inflyttningsprocessen och förbättra kommunikationen.

För att mäta bolagets förmåga att leverera enligt kundernas förväntningar och önskemål genomför MKB årligen en kundundersökning. Årets undersökning visar att bolagets kunder är nöjdare än någonsin. Nöjd Kund Index (NKI) har ökat sedan mätningarna startade och 2017 nådde bolaget årets mål, NKI 70, vilket är MKBs bästa resultat hittills.

MKB LOKAL

Affärsområde MKB Lokal förvaltar och utvecklar lokaler som ska bidra positivt till utvecklingen av staden och olika områden. Under 2017 tecknade MKB 82 nya lokalhyresavtal och uthyrningstakten har aldrig varit högre. Vakansgraden sjönk med nära 3,5 procentenheter till drygt 9 procent vid årsskiftet 2017/2018. Lokalerna hyrs ut via ledande söktjänster för lokaluthyrning, och även via MKBs egen hemsida som har uppdaterats under 2017 för att förenkla för intresserade lokalhyresgäster att hitta rätt objekt. Löpande dialog förs med såväl privata som offentliga aktörer för att skapa ett relevant och hållbart utbud av närservice i MKBs bostadsområden.



FORTSATT MYCKET HÖG NYPRODUKTIONSTAKT

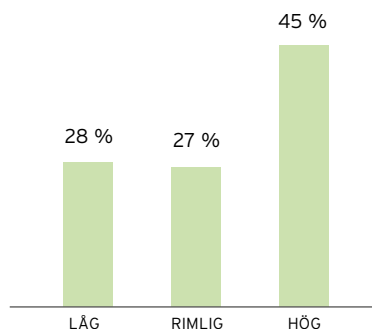
Under 2017 har MKBs fokus för nybyggnationen varit att bygga det som kunderna kan och vill efterfråga. MKB investerade 1,1 miljarder kronor i nyproduktion under året.

MKB är ett av Malmö stads viktigaste verktyg för att bygga staden och tillgodose bostäder åt invånarna, ett ansvar som MKB är stolt över att ta. MKBs mål är att färdigställa 2 250 lägenheter under 2017-2019, om inga allvarliga svårigheter föreligger, och starta projektering av 3 000 lägenheter. Resultatet för 2017 blev 520 nya lägenheter, påbörjad projektering av drygt 1 350 lägenheter och vid årsskiftet fanns 1 066 lägenheter i produktion.

Arbetslösheten i Malmö är högre än snittet i Sverige. Medianinkomsten i Malmö är därför lägre, vilket påverkar vilken typ av bostäder som efterfrågas. MKBs vision "Hem för var och en" innebär att varje individ, ensam eller tillsammans med andra, har bra boende. Malmö förutsättningar, i kombination med visionen, ligger till grund för MKBs ambition att huvudsakligen nyproducera bostäder inom det som bolaget definierar som låg till rimlig hyresnivå. För närvarande är den nivån mellan 1 350 och 1 750 kronor per kvadratmeter bostadsyta och år, vilket motsvarar en månads hyra på mellan 5 600 och 7 300 kronor för en tvåa (50 kvadratmeter) och 7 900 - 10 200 kronor för en trea (70 kvadratmeter). För Malmö som helhet är det viktigt att MKB även producerar nya bostäder med en högre hyresnivå.

MKB har påbörjat ett arbete med att definiera olika typer av boendekoncept där varje koncept anpassas efter hyresnivå och målgrupp. Exempel på sådana koncept är boenden för seniorer och studenter.

HYRESNIVÅER I NYPRODUKTION



Av MKBs nyproduktion under 2017 hade över 50 procent en hyresnivå i spannet låg till rimlig.

MKB finns med befintligt bestånd i hela Malmö, och bygger över tid nytt runt om i hela staden. MKB har under de senaste åren haft större projekt i västra Malmö, bland annat i Limhamn. För närvarande planeras för större förtätningar och nyproduktion i andra delar, exempelvis i Bellevuegården.

Byggtakten är för närvarande hög i Malmöregionen. För att MKB ska kunna nå sina kvantitativa mål är det viktigt med långsiktiga och nära relationer med samarbetspartners. Under 2017 tecknade MKB ramavtal avseende byggentreprenader i sydvästra Malmö. Inom ramavtalet projekteras det kommande huset fram mot en given kostnad genom ett nära samarbete mellan MKB och entreprenören. Ramavtal ger möjlighet till mer långsiktiga relationer där arbetssätt förfinas och där erfarenheter mellan olika projekt kan tas tillvara på ett bättre sätt. För MKB är det viktigt att samarbetspartners har en förståelse för bolagets vision och målsättning att skapa bra bostäder som fler har råd att efterfråga.

MILJÖMÅL I NYPRODUKTION

30 procent av nya projekt ska vara extra energieffektiva med en energianvändning på maximalt 60 kilowattimmar per kvadratmeter och år. Utfallet för 2017 blev 38 procent. Under 2017 har MKB även tittat närmare på klimatpåverkan i byggprocessen och identifierat vilka delar som det är viktigt att påverka för att minska klimatpåverkan.

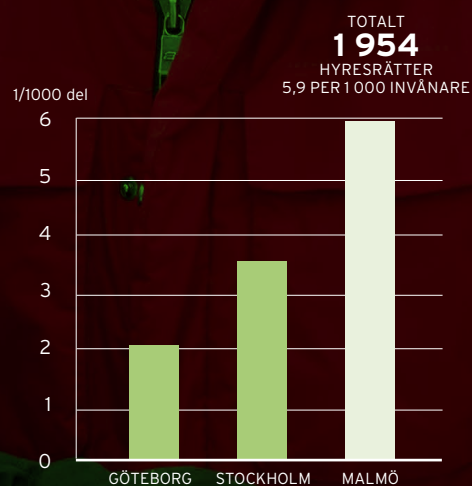
RÖNNEN - YTSMARTA MINDRE LÄGENHETER

Inom MKBs befintliga kvarter Rönnen i Katrinelund har MKB byggt ett nytt bostadshus med 39 ytsmarta mindre lägenheter. Genom förtätning av befintliga bostadsområden skapas möjligheter till fler bostäder på attraktiva lägen. Förtätning är på många vis ett hållbart sätt att bygga då stadens befintliga kollektivtrafik och service kan nyttjas.

LIMHAMN - NÄRHET TILL NATUREN

I området runt Kalkbrottet i Limhamn skapar MKB två kvarter med totalt 181 lägenheter. Först ut är kvarteret Stora Högesten där fem punkthus byggs med 105 lägenheter. Lägenheterna består av ettor, tvåor och treor. Det andra kvarteret, Borrsnäckan, rymmer 76 större lägenheter. Inflyttning inleddes under slutet av 2017 och kommer att slutföras under 2018.

FÄRDIGSTÄLLDA HYRESRÄTTER PER CAPITA I ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSBOLAG (2014-2017)



Källa: SCB och berörda bostadsbolag

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Sluring, Limhamn	128
Stora Högesten, Limhamn	105
Hisstornet, Limhamn	80
Föraren, Sorgenfri	54
Pedalvagnen, Sorgenfri	52
Stapelbädden, studentbostäder, etapp 1, Västra hamnen	22
Borrsnäckan, etapp 1, Limhamn	18
Ombyggnation, Rosengård	16
Lokal till hem, ombyggnation	45
Summa	520

PÅGÅENDE PROJEKT I PRODUKTION 31/12 2017

Sofia, Rörsjösten	177
Skotssteken, Limhamn	169
Gjuteriet, Limhamn	151
Stapelbädden, studentbostäder, Västra hamnen	145
Hemvistet, Hyllie	110
Borrsnäckan, Limhamn	58
Städet, Annestad	58
Kronborg, Pildammsstaden	57
Rönnen, Katrinelund	39
Moduler, Flensburg	102
Summa	1 066

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER i nyproduktion samt antal förvärvade lägenheter

	Nyproduktion	Förvärv	Summa
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
2016	544	16	560
2017	520	-	520
Summa	3 157	342	3 499

ATT SKAPA LÅNGSIKTIGT ATTRAKTIVA STADSDELAR

MKB utvecklar staden genom att skapa bra boenden och trygga miljöer. Det är viktigt att bolaget både utvecklar de befintliga bostadsområdena och på ett varierat sätt bygger nytt över hela Malmö. Med rekordhög nyproduktion de senaste åren, och stora sociala investeringar, visar MKB att bolaget har kapacitet att vara med och driva stadens utveckling. MKB vill tillföra nya bostäder som många kan efterfråga. Det handlar om att bredda utbudet för att möta kundernas behov av olika bostäder sett till läge, storlek och standard.

Stadsutveckling kan ske på flera nivåer. Det kan vara att som stor byggherre vara med i utvecklingen av en helt ny stadsdel, som Hyllie i södra Malmö, och där bygga attraktiva bostäder samt säkerställa att hyresrätten blir en viktig del i området. Det kan också vara ett förtätningsprojekt, att bygga nytt bland befintliga hus, som i kvarteret Kronborg i centrala Malmö där MKB använder befintliga resurser, inklusive infrastruktur, för att på ett hållbart sätt utveckla staden.

MKB har under de senaste åren, och inte minst under 2017,

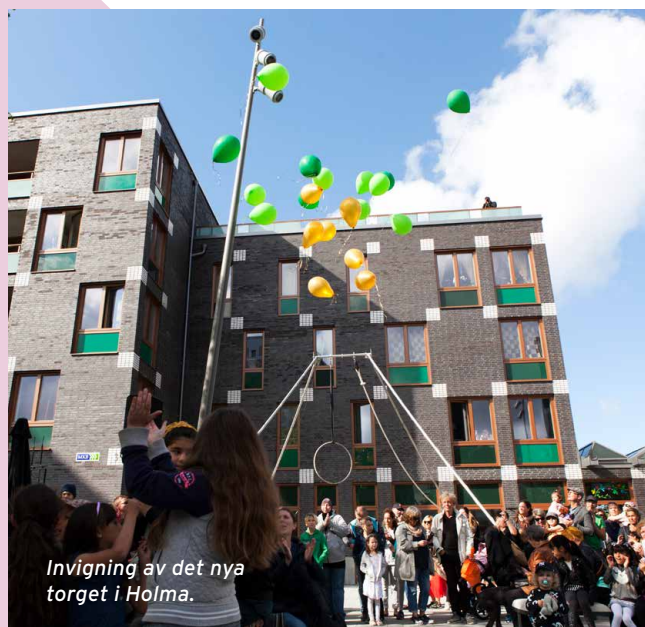
varit med och utvecklat flera områden, till exempel i Limhamn. MKB har även förvärvat Malmö Centralfängelse i Kirseberg, där det finns bra förutsättningar att uppföra många nya bostäder. Mot slutet av 2017 tecknade MKB avtal om förvärv av Jägersro travbana och området runt den. Genom förvärvet har MKB skapat förutsättningar för tillgång till mark för byggande av bostäder för lång tid framöver.

För MKB är detta goda exempel på hur staden kan utvecklas genom att förändra fastigheter och områden.

Stadsutveckling innebär inte bara att bygga fastigheter utan också kommunal service som bra barnomsorg och skolor samt närmiljöer som kompletterar boendet; grönområden, lekplatser och parker.

MKB äger ett par stora markområden där helt nya stadsdelar kan växa fram, till exempel ovannämnda Jägersro travbana samt kvarteret Kampen med 55 000 kvadratmeter industribyggnader i närheten av kommande Station Rosengård. Detta är långsiktiga arbeten där MKB i samarbete med Malmö stad först ska utforma detaljplaner innan byggnation kan påbörjas.

Det innebär att MKB tillsammans med andra utformar nya stadsdelar där många människor ska bo och leva under lång tid.



Invigning av det nya torget i Holma.

PÅGÅENDE STADSUTVECKLINGSPROJEKT

LIMHAMN - EN STADSDEL SOM VÄXER

I Limhamn bygger och projekterar MKB både i området Limhamns läge nära havet och vid kalkbrottet i den södra delen av Limhamn. Med cirka 800 nya bostäder i Limhamns läge, 151 i kvarteret Gjuteriet och 143 vid Kalkbrottet ökar MKB väsentligt sitt bostadsbestånd i Limhamn. MKB bygger allt från ettor till femmor men också några radhus, kommersiella lokaler och en förskola. De första kunderna flyttade in 2017 och den sista inflyttningen är planerad till omkring 2021.

KRONBORG - HÅLLBAR STADSUTVECKLING

I kvarteret Kronborg i centrala Malmö byggs två nya bostadshus med 57 lägenheter genom förtätning. De nya bostadshusen anpassas till befintlig bebyggelse. Lägenheterna blir framförallt ettor och tvåor.

FORTSATT FOKUS PÅ MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

MKB vill vara en attraktiv arbetsgivare med inkluderande och passionerade medarbetare. Såväl medarbetare som kunder och samarbetspartners ska känna sig välkomna hos MKB. Under 2017 genomförde bolaget ett flertal aktiviteter för att stärka den inkluderande och engagerande miljön. Insatser som även ska bidra till att utveckla MKB som attraktiv arbetsgivare för att behålla samt locka nya medarbetare.

FORTSATT FOKUS PÅ MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

I början av 2017 hbtq-certifierades MKB som första fastighetsbolag i Sverige. Certifieringen har lett till stor uppmärksamhet och MKB har under året fått flertalet förfrågningar kring bolagets arbete med mångfald och jämställdhet. Som ett led i hbtq-certifieringen har MKB tagit fram en treårig handlingsplan. Planen omfattar aktiviteter som ska säkerställa fortsatt strategiskt arbete för god arbetsmiljö och respektfullt bemötande. Under 2017 har MKB bland annat köpt in en interaktiv utbildning kring mångfaldsfrågor för nya medarbetare. Därtill har samtliga medarbetare deltagit vid en föreläsning om jämställdhet.

MKB deltog under året som sponsor och föredragshållare under Pridedagarna i Malmö. Sedan 2017 är mångfalds- och jämställdhetsfrågor en punkt som har utvecklats på lokala arbetsmiljömöten samt vid skyddsronder. Under året inledde MKB tillsam-

mans med tre andra fastighetsbolag ett samarbete med stiftelsen AllBright för att främja jämställdhet inom fastighetsbranschen.

INTERNA UTVECKLINGSPROGRAM OCH KUNSKAPSUTBYTEN

MKB arbetar aktivt för att vara en attraktiv arbetsplats och för att externt profilera verksamheten som arbetsgivare. MKB ska vara intressant för människor i olika åldrar och med olika bakgrund. Under 2017 har MKB påbörjat ett arbete för att ta fram riktlinjer för ett internt mentors-/adeptprogram. Programmet ska bidra till att mer systematiskt utbyta kunskap och erfarenhet mellan medarbetare i olika åldrar och med olika erfarenhet. Sedan 2015 driver MKB även ett internt utvecklingsprogram inom personligt ledarskap. Fram till och med 2017 har 36 medarbetare deltagit i programmet.

MEDARBETARNÖJDHET

Engagerade medarbetare med en vilja att göra skillnad är väsentligt för att MKB ska vara en attraktiv arbetsgivare. MKB genomför årligen medarbetarenkäter och inför 2017 satte bolaget målet att uppnå index 70 vid mätning av medarbetarnöjdhet. Resultatet blev index 74.

Antal anställda vid årsskiftet	302 personer (301)
Genomsnittsåldern	45 år (45)
Sjukfrånvaro.....	4,4 procent (4,7)



**MKBs
MEDARBETARE**

MKBs CHEFER

På bilden saknas Conny Dahlqvist, Ihab Ramadan, Mats Hedlund, Mia Kjell, Susanne Forsberg, Tamer Nour och Yvonne Montgomery af Ekenstam.

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN OCH FLER BOSOCIALA INVESTERINGAR

MKBs arbete för att minska den negativa påverkan på klimatet är fortsatt i fokus. Sett ur ett globalt perspektiv är det den mest angelägna miljöfrågan och även det område där MKB har störst möjlighet att påverka. MKBs arbete med social hållbarhet syftar till att skapa trygga bostadsområden genom att stärka möjligheterna till arbete och förutsättningarna för bra skolgång.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Kraftigt minskad klimatpåverkan och prisat miljöarbete

MKBs övergripande mål är att jämfört med 2015 minska den direkta klimatpåverkan per lägenhet med 20 procent till och med 2018. Redan under 2017 har klimatpåverkan per lägenhet minskat med 27 procent, genom minskad energianvändning och genom att övergången till förnybar fjärrvärme fortsatt.

Under året har MKB fortsatt arbeta med driftoptimering och fler kunder har fått individuell mätning av varmvatten installerad i sina lägenheter. Sammantaget har dessa åtgärder bidragit till att minska bolagets energianvändning med knappt 1 procent, något under målet för 2017 som var 1,5 procent.

MKB har också fortsatt arbetet med att energieffektivisera nyproduktionsprojekt. För de nybyggnadsprojekt som beslutades om under 2017 har 38 procent en energiambition på max 60 kilowattimmar per kvadratmeter och år, vilket överträffar målet som var 30 procent.

MKBs spjutspetsprojekt Greenhouse i Ekostaden Augustenborg har uppmärksammats på flera sätt under 2017. Det har belönats med Malmö stads pris för hållbart byggande - Gröna Lansen - samt varit finalist i utnämningen av årets miljöbyggnad som delas ut av Sweden Green Building Council. Byggnaden har också presenterats som ett gott exempel på den internationella konferensen World Sustainable Built Environment, WSBE17.

Mobilitets- och återvinningsprojekt

Med drygt 23 000 lägenheter i beståndet och cirka 50 000 boende kunder kan MKB indirekt bidra till att minska miljöpåverkan genom att inspirera och skapa bra förutsättningar för kunderna i deras vardag. Den klimatpåverkan som exempelvis uppkommer när boende tar sig till och från sina bostäder är ungefär lika stor som utsläppen från bostäderna i sig. För att göra det enklare att äga en elbil när man bor i hyresrätt har MKB under 2017, som pilotprojekt, installerat 25 laddplatser i beståndet. MKB arbetar med att förbättra förutsättningar för cykling genom att göra bättre möjligheter för cykelparkering. Hållbarhetsprojektet med tvätt i kallvatten har gett gott resultat och har därför utökats till ytterligare en tvättstuga under 2017. Under året har MKB även utökat omfattningen av projektet Cykelskolan som genomförs tillsammans med Gatukontoret och Cykelfrämjandet.

I kampanjen "Back to nature" har MKB arbetat för att inspirera kunderna till att öka sin återvinning. I området Nydala har MKB till exempel bemannat miljöhusen på helgerna, vilket har bidragit till bättre ordning i miljöhusen och även till flera nya arbetstillfällen.

KLIMAT-, ENERGI- OCH MILJÖNYCKELTAL

	2004 (referens)	2016	2017
Direkt klimatpåverkan per lägenhet ^{1, 2} (ton/lgh)	1,8	1,3	1,0
Total energianvändning ² (GWh)	299	297	275
Specifik energianvändning ² (kWh/kvm BOA+LOA)	193	166	163
Solceller, installerad effekt (kW _p)	0	104	104
Andel lägenheter med tillgång till fastighetsnära sortering av förpackningar och tidningar ³ (procent)	74	92	95
Andel lägenheter med tillgång till matavfallsinsamling (procent)	8	81	85

¹ Inkluderar Scope 1, 2 och tjänsteresor utifrån GHG-protokollet.

² Normalårskorrigerade värden avseende delen som avser uppvärmning.

³ Avser sortering i MKBs och FTI ABs regi. För referensåret endast i MKB-regi.

SOCIAL HÅLLBARHET

Bosociala insatser

MKB har stöttat 65 elever från Värner Rydénsskolan med läxhjälp inom ramen för projektet Biljett till framtiden. 42 elever från skolan har haft praoplats hos MKB eller någon av bolagets leverantörer. Därtill har 65 ungdomar från olika skolor i Malmö sommarjobbat på MKB. Tillsammans med Malmö stad har MKB arbetat för att minska hemlösheten i staden. Under 2017 har 190 lägenheter upplåtits för att lösa bostadssituationen för bland annat strukturellt hemlösa barnfamiljer.

För att satsa extra på trygghetsskapande åtgärder i Malmös bostadsområden kommer MKB, med start 2018, att investera 100 miljoner kronor i bosociala insatser. Det handlar om utveckling och trygghetsskapande åtgärder, bland annat stöd till initiativ för ökad trygghet i hyresrätt. Samarbete med näringsliv och civilsamhälle kommer att eftersträvas och forskning på området kommer att stödjas.

Temalekplats och ljus stärker relationer

Två exempel på trygghets- och relationsskapande aktiviteter som MKB har tagit initiativ till under 2017 har skett i Sorgenfri, som är ett av sex utvecklingsområden med utökad satsning på social hållbarhet. MKB samverkar med Gatukontoret för att skapa en lokalhistorisk lekplats, uppbyggd utifrån Malmöförfattaren Mary Anderssons böcker. Idén kommer ursprungligen från MKBs kunder och fler än 250 personer, varav många skolelever, har tillsammans med bland andra Malmö museer och Stadsarkivet aktivt bidragit till att forma lekplatsen.

Under året förverkligade MKB i samverkan med Gatukontoret och Miljöförvaltningen, samt flera andra lokala aktörer, ljusarrangemanget Stadens ljus i Sorgenfri. Cirka 10 000 besökare tog del av ljusinstallationer och konstverk som lyfte fram området Östra Sorgenfri.

Grannsamverkan och ungdomsprojekt

I bostadsområdet Holma har MKB, i samverkan med Malmö stad, polisen och Hyresgästföreningen, tagit initiativ till Malmös första organiserade Grannsamverkan i hyresrätt. MKB tittar på möjligheten att införa Grannsamverkan i fler

områden. Under året invigdes också det nya torget - Holma torg - som ska bidra till att stärka samhörigheten i området.

Inom ramen för projektet Step up har MKB, tillsammans med Stena Fastigheter, Malmö stad och Rädda Barnen, under året stöttat och inspirerat ungdomar på deras väg in i vuxenlivet. De ungdomar som medverkat i projektet har bland annat fått möjlighet att träffa och bygga relationer med yrkespersoner från samhällsbärande verksamheter såsom polisen och Räddningstjänsten.

Socialt ansvar i upphandlingar

MKBs arbete med socialt ansvar i upphandling fortsatte under 2017. I upphandlingar ställs krav på praktikplats, visstidsanställning eller lärlingspraktik. Arbetslösa ungdomar mellan 18 och 29 år som bor hos MKB prioriteras. Under året fick 45 personer praktikplats, varav 15 personer fick någon form av anställning. 17 arbetslösa ungdomar blev därutöver timanställda som miljövärdar hos MKB i samband med en extra miljörensning som gjordes i slutet av året. MKB samarbetar med bland andra BOOST by FC Rosengård och Arbetsförmedlingen.



Under året har MKB arrangerat odlingsskola tillsammans med John Taylor i det nya växthuset i Holma. Syftet har varit att skapa kunskap och inspiration för odling på balkong. Det är lätt att mötas och säga hej över sina sticklingar eller byta fröer med varandra.

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN PER LÄGENHET
JÄMFÖRT MED 2015

27 %

MKBs FASTIGHETER

FASTIGHETSBESTÅND

MKBs fastighetsbestånd, exklusive intressebolag, 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 fastigheter 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.

Beståndet i C-läge utgörs huvudsakligen av så kallade miljonprogramsområden. Till dessa områden räknas till exempel Kroksbäck, Nydala och Rosengård.

Omflyttningsfrekvensen låg under 2017 på 11,9 procent (12,3). Det innebär att drygt 2 700 lägenheter fick nya hyresgäster under året. Vakansgraden sjönk till 0,0 procent (0,1).

UNDERHÅLL

MKBs underhållsarbete utgår från långsiktig planering av de åtgärder som ger bäst effekt i ett område och som förlänger fastigheternas livslängd. Under året har underhållsarbetet inkluderat ett flertal kundnära projekt. Det har inneburit underhåll i lägenheterna såsom målning, upprustning av badrum men även fönsterbyten, målning av trapphus och översyn av gårdsmiljöer.

Det enskilt största projektet under året är det stambyte som pågår i området Nydala och som berör 185 lägenheter. Därutöver har MKB genomfört flera mindre VS-projekt som bland annat inkluderat tappvattenbyte.

FAKTA

- MKBs andel av Malmös hyreslägenheter utgör cirka en tredjedel av hyresrättsmarknaden och 15 procent av det totala bostadsbeståndet i Malmö.
- Beståndet värderas till 32,7 miljarder kronor exklusive intressebolag.
- MKB äger 297 bebyggda fastigheter.
- Totalt innehåller fastigheterna 23 038 lägenheter, varav 613 studentlägenheter och 712 seniorlägenheter.
- MKB förvaltar ytterligare 408 studentlägenheter åt Stadsfastigheter, varav 158 lägenheter är avsedda för internationella studenter.
- De samlade intäkterna var 2,1 miljarder kronor.
- Den samlade förvaltningsytan är 1 721 749 kvadratmeter (1 679 726). Sedan år 2007 har ytan ökat med 8 procent.
- Taxeringsvärdet var 19 miljarder kronor (18).

MKBs FASTIGHETSBESTÅND 2018-01-01

Fastighetsbestånd	Yta (1000-tals kvm)	Andel	Hyra (Mkr)	Andel
Bostäder	1 541	89%	1 960	90%
Lokaler	181	11%	171	8%
Bilplatser			45	2%
Summa	1 722	100%	2 176	100%

Lägenheter	Antal lgh	Andel
A-läge	5 799	25%
B-läge	11 046	48%
C-läge	6 193	27%
Summa	23 038	100%

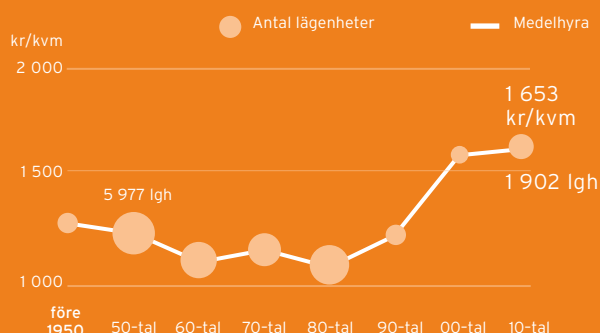
Yta ¹⁾	Yta (Tkvm)	Andel
A-läge	443	25%
B-läge	789	46%
C-läge	490	29%
Summa	1 722	100%

Hyra ¹⁾	Hyra (Mkr)	Andel
A-läge	647	30%
B-läge	947	45%
C-läge	537	25%
Summa	2 131	100%

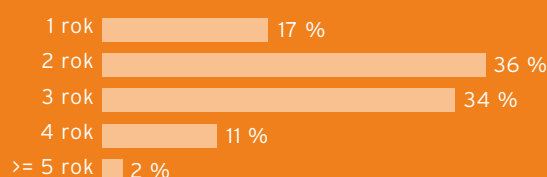
Marknadsvärde ¹⁾	Värde (Mkr)	Andel
A-läge	13 710	42%
B-läge	12 917	40%
C-läge	6 027	18%
Summa	32 654	100%

¹⁾ Avser både lägenheter och lokaler

LÄGENHETERNAS ANTAL OCH MEDELHYRA EFTER OMBYGGNADSÅR/NYBYGGNADSÅR



MKBs LÄGENHETSSTORLEKAR



FASTIGHETERNAS VÄRDE

MKBs fastigheter, inklusive intressebolag, var per värdetidpunkten 31 december 2017 värderade till 32,9 miljarder kronor (30,6). Efter justering för nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, och exklusive intressebolag uppgår värdeförändringen i jämförbart bestånd till 3,0 procent (7,0). Direktavkastningen, beräknad på bolagets marknadsvärden, var 2,3 procent (2,4) och totalavkastningen 5,3 procent (9,4).

VÄRDERINGSMETOD

MKB bedömer fastighetsvärdet genom interna värderingar som följer IPD Svenskt Fastighetsindex riktlinjer. Värdebedömning har gjorts med en kombination av en avkastningsbaserad metod och ortsprismetod, där den senare används för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden. Samtliga fastigheter har kategoriserats utifrån läge, skick och ålder. Värderingen baseras på 2018 års hyresnivå. Drifts- och underhållskostnader är anpassade efter objektens kvalitet. Direktavkastningskrav har bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation från ett flertal värderingsinstitut samt efter interna analyser av genomförda fastighetsaffärer. För att säkerhetsställa värderingen har drygt tio procent av beståndet externvärderats.

BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

Fastigheternas marknadsvärde, exklusive intressebolag, bedöms av MKB till 32,7 miljarder kronor, vilket motsvarar 18 988 kronor per kvadratmeter. MKBs fastigheter är bokförda till 11,2 miljarder kronor (10,2) och taxeringsvärdet uppgår till 18,8 miljarder (18,6).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet vid restvärdesberäkning uppgår till 4,2 procent (4,3). För bostäder uppgår medelvärde till 3,9 procent (4,0).

Indata i värderingsmodellen framgår av tabellen i högra spalten.

Värdetidpunkt	31 dec 2017
Kalkylperiod	10 år
Inflation och kostnadsutveckling	2%
Drifts- och underhållskostnad, medel, bostäder	444
Vakansgrad bostäder	0,5%
Vakansgrad lokaler	3-15%
Direktavkastningskrav restv. bostäder	2,75-5,75%

FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING

Totalavkastningen för fastighetsbeståndet, exklusive intressebolag, det vill säga direktavkastningen plus årets värdeförändring, uppgick till 5,3 procent (9,4). Direktavkastningen är enligt IPDs definition det verkliga redovisade driftnettot i relation till fastighetens genomsnittliga värde under året (marknadsvärde vid årets början med tillägg för hälften av årets investeringar och hälften av årets driftnetto). Direktavkastningen blev 2,3 procent (2,4), vilket tillsammans med värdeförändringen på 3,0 procent (7,0), exklusive nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, gav en totalavkastning på 5,3 procent (9,4).

REDOVISAD OCH JUSTERAD SOLIDITET

ÖVERVÄRDE

Det sammanlagda värdet av fastigheterna var vid årsskiftet 32,7 miljarder kronor, det bokförda värdet 11,2 miljarder kronor och investering i pågående projekt 1,2 miljarder kronor. Med utgångspunkt från detta beräknas fastigheternas övervärde till 20,3 miljarder kronor.

JUSTERAD SOLIDITET

Bolagets redovisade egna kapital uppgick till 4,7 miljarder kronor och soliditeten till 36 procent. Med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, 20,3 miljarder kronor, kan den justerade soliditeten utan justering för skatteeffekter beräknas till 75 procent.

OMRÅDE - MARKNADSVÄRDE

Bedömt läge	Totalyta, kvm	Marknadsvärde, tkr	Ytandel	Värdeandel	Avkastn. krav bostäder %	Kr/kvm
A	451 138	13 710 147	26 %	42 %	3,2	30 390
B	778 017	12 917 380	45 %	40 %	4,2	16 603
C	490 621	6 026 908	29 %	18 %	5,0	12 284
Totalt	1 719 776	32 654 435	100 %	100 %	3,9	18 988
Intressebolag		275 000				
Totalt inklusive intressebolag		32 929 435				

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ÄGARFÖRHÅLLANDE OCH VERKSAMHETEN

MKB Fastighets AB är en allmännyttig bostadskoncern vars verksamhet är att huvudsakligen 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. Moderbolaget är ett helägt dotterbolag till Malmö Stadshus AB (556453-9608) med säte i Malmö, helägt av Malmö stad. Verksamhetens inriktning är fastlagd i ägardirektiv.

STYRNING

MKBs verksamhet är målstyrd. Det övergripande styrdokumentet är ägardirektiven. En årlig affärsplan tas fram, vilken är underlag för förvaltningens och övriga avdelningars verksamhetsplaner. Måluppfyllelse mäts bland annat genom enkäter till hyresgäster och medarbetare samt via ekonomiska nyckeltal.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Totalt färdigställdes 520 lägenheter (544) och vid årsskiftet pågick produktion av ytterligare 1 066 lägenheter (1 184). Under sista tertiet 2017 har MKB tecknat avtal om förvärv av Jägersro travbana, tillträde beräknas ske, efter det att vissa villkor är uppfylla och efter det att detaljplan och bygglov beviljats för en ny ridsportsanläggning på den kvarvarande marken öster om nuvarande travbanan. Genom förvärvet har MKB skapat förutsättningar för tillgång till mark för byggnader av bostäder för lång tid framöver. MKB söker nu strategiska partners till utvecklingen av Jägersro till en ny hållbar stadsdel i sydöstra Malmö. Tidigare under 2017 har Centralfängelset 1 och Synålen 1 förvärvats och tillträtts. Ny detaljplan ska tas fram för Centralfängelset 1. Förvärv har också skett av fastigheten Rapsbaggen 59 som har kontrakterats och kommer att tillträdas under andra halvan av 2018.

Den 2 oktober 2017 tillträdde Rosengård Fastighets AB de av MKB sålda fastigheterna i Rosengård. Totalt såldes 1 660 bostäder i slutet av december 2016. MKB äger 25 procent av bolaget Rosengård Fastighets AB. Försäljningen av fastigheterna är ett led i att förverkliga stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah i Rosengård.

För att fira att MKB fyllde 70 år erhöll alla hyresgäster en matkasse i form av ett presentkort med ett värde av 500 kronor.

Årsstämman fattade i mars 2017 beslut om att MKB Fastighets AB ska vara ett privat aktiebolag.

Under året nåddes kundindex (NKI) på 70, vilket är det högsta värdet sedan mätningen startades.

I början av 2017 hbtq-certifierades MKB.

FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets utgång till 314 (311) fastigheter. Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick till 1 540 482 kvadratkilometer (1 507 440) och antalet lägenheter till 23 038 (22 518). Lokalytan uppgick vid årsskiftet till 181 267 kvm (171 726).

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 1 354 miljoner kronor (1 377). Av investeringarna avsåg 1 090 miljoner (1 012) nybyggnad, inklusive mark, samt projektet Lokal till hem och 246 miljoner (285) investerades i ombyggnad och förbättringar i befintligt bestånd. Därtill gjordes investeringar i inventarier med 18 miljoner (49).

Underhåll

MKBs fastigheter är i gott skick och underhålls fortlöpande enligt plan. Ambitionen är att utnyttja återstående livslängd hos olika komponenter, men också att förnya och modernisera när efterfrågan finns. 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. Under 2017 uppgick underhållskostnaden till 370 miljoner kronor (427), vilket motsvarar 219 kronor per kvadratmeter (236). Totalt uppgick underhåll och investeringar i befintligt bestånd till 616 miljoner kronor (694), vilket motsvarar 363 kronor per kvadratmeter (396).

FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDEN

Marknadsvärdet på MKBs fastighetsbestånd beräknades vid årsskiftet till 32 654 miljoner kronor (30 347), vilket överstiger fastigheternas bokförda värden inklusive pågående ny- och ombyggnation med 21 436 miljoner kronor (20 118). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 3,0 procent jämfört med 2016, efter justering för nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd. Värderingen följer IPD 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. Marknadsvärderingen föranledde återtagande av tidigare nedskrivningar med totalt 30 miljoner kronor (34). Värderingen har inte lett till någon nedskrivning av fastigheter.

FINANSIELL ORGANISATION OCH RISKHANTERING

Upplåningen sker via Malmö stads internbank. MKB har en intern limit på 12 miljarder kronor. Malmö stad har finansieringsrisken för MKBs lån och kapitalbehov. Den finansiella verksamheten styrs av MKBs finanspolicy, vilken årligen beslutas av styrelsen. MKB har av Standard and Poors erhållit kreditbetyget AA/A-1+, Outlook Stable.

Finansnettots utveckling

Under hösten 2016 och i början av 2017 steg långräntorna från historiskt låga nivåer. Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad på -0,5 procent under hela året. Låg inflation medförde att Riksbanken under våren utökade obligationsköpen med 15 miljarder samt flyttade fram prognosen för den första räntehöjningen från våren till sommaren 2018.

MKBs finansnetto försämrades med 3 miljoner kronor och uppgick till -74 miljoner (-71). Under 2017 minskade nettoskulden med 369 miljoner. I samband med att fastigheterna i Rosengård tillträdades av Rosengård Fastighets AB den 2 oktober amorterades MKBs lån med 900 miljoner. På balansdagen uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen, inkluderat räntederivatet till 1,4 procent (1,4). Vid utgången av året uppgick löptiden i ränteportföljen till 3,4 år (2,8).

Finansiell ställning

MKB har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 4 650 miljoner kronor (4 435) och soliditeten till 36 procent (34). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärde uppgick bolagets justerade soliditet, före justering av skatteeffekter, till 75 procent (73).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 7 210 miljoner kronor (7 560). Samtliga lån är upptagna via Malmö stads internbank. Samtliga lån är upptagna utan säkerhet. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 64 procent (74) och belåningsgraden i förhållande till fastigheternas marknadsvärde till 22 procent (25).

MARKNAD OCH HYRESINTÄKTER

Efterfrågan på hyresbostäder var fortsatt stor under året. Vid årsskiftet var 7 lägenheter outhyrda (12) och 105 (138) var avställda för t ex renovering.

Hyresintäkterna minskade med 38 miljoner kronor till 1 998 miljoner (2 036). Exkluderas de fastigheter som i slutet av 2016 såldes till Rosengård Fastighets AB ökade hyresintäkterna med 73 miljoner. Hyresökningen består av tillkommande hyror från nyproduktion, tillkommande hyror i befintligt bestånd i samband med standardhöjningar av lägenheter samt överenskommen generell hyreshöjning med Hyresgästföreningen på 0,88 procent från den 1 maj 2017.

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Övriga rörelseintäkter minskade med 577 miljoner kronor under 2017 och uppgick vid årsskiftet till 103 miljoner (680). Minskningen beror främst på att det i slutet av 2016 såldes 1 660 lägenheter till Rosengård Fastighets AB med en realisationsvinst på 589 miljoner. Under 2017 har en tilläggsköpeskilling på 21 miljoner för försäljningen redovisats.

DRIFTSKOSTNADER

MKBs driftskostnader minskade under 2017 med 20 miljoner kronor, cirka 3,2 procent. Jämfört i kronor per kvadratmeter, där hänsyn tas till försäljningen av fastigheter till Rosengård Fastighets AB, ökade kostnaderna med cirka 3,5 procent till 362 kronor per kvadratmeter (350). Ökningen beror på ökade kostnader för avtal kopplat till skötsel, uppvärmningskostnader samt engångskostnader för att fira MKB 70 år där alla hyresgäster erhöll en matkasse i form av ett presentkort med ett värde av 500 kronor.

Tabell över driftskostnaderna kr/kvm

	2016	2017
Rep och skador	-63	-59
Skötsel	-65	-73
Renhållning	-27	-27
Vatten	-36	-36
El	-25	-26
Uppvärmning	-102	-105
Övriga kostnader	-16	-11
Övriga driftskostnader	-13	-21
Kabel TV	-3	-4
Summa driftskostnader	-350	-362

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

MKBs övriga externa kostnader ökade under 2017 med 28 miljoner kronor. Ökningen beror till största delen på att en fordran på en entreprenör har bedömts som osäker.

PERSONALKOSTNADER

MKBs personalkostnader ökade med 12 miljoner kronor under 2017. Ökningen beror främst på helårseffekter av tidigare rekryteringar, nyrekrytering samt årlig lönerrevision.

FASTIGHETSSKATT OCH SKATTESITUATION

Fastighetsskatten uppgick under 2017 till 39 miljoner kronor (39) eller 22 kronor per kvadratmeter (22). Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på fastigheterna och skattemässigt värde uppgick vid utgången av 2017 till 1 978 miljoner (1 885). Temporära skillnader för finansiella instrument uppgick till 43 miljoner (64).

RESULTAT

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 335 miljoner kronor (931). Minskningen i resultat efter finansiella poster beror till största delen på att bolaget under 2016 avyttrade 1 660 bostäder vilket resulterade i en reavinst om 589 miljoner. Årets resultat efter skatt uppgick till 135 miljoner (738).

MEDARBETARE

Medelantalet anställda uppgick till 299 personer (287). Snittåldern bland de tillsvidareanställda var 45 år. MKB mäter årligen medarbetarnas nöjdhet. Årets NMI (Nöjd Medarbetar Index) uppgick till 74 (75).

HÅLLBARHETSRAPPORT

MKBs Hållbarhetsrapport för 2017 finns tillgänglig på www.mkbfastighet.se.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Den allmänna efterfrågan på befintliga hyresbostäder i regionen är mycket stor. Resultat efter finansnetto för 2018 budgeteras till cirka 190 miljoner kronor. En avsättning har i budgeten gjorts för bosociala satsningar på 100 miljoner. Dessa medel är planerade att användas bland annat som en extra satsning på trygghetsskapande åtgärder i Malmös bostadsområden. Resultatbudgeten rymmer flera osäkerhetsmoment som räntor, eventuella reverseringar och nedskrivningsrisker främst avseende nyproducerade fastigheter.

Förhandlingen med Hyresgästföreningen om 2018 års bostadshyror resulterade i en höjning med 1,02 procent från den 1 januari 2018. Underhåll och investeringar i befintligt bestånd beräknas uppgå till cirka 380 kronor per kvadratmeter. Förändringar i dessa parametrar inverkar på bolagets resultat. Underhållsnivån kan dock löpande anpassas efter rådande situation, exempelvis när det gäller nyproduktionsbehov och kapacitet i marknaden.

MKB bedömer att marknadsräntorna så småningom kommer att stiga 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 produktivitetsexpansion.

Investeringsvolymen 2018 beräknas till cirka 2 500 miljoner kronor inklusive förvärv av mark. Ytterligare fastighetsförvärv kan tillkomma. Av investeringarna avser cirka 255 miljoner förbättrings- och underhållsinvesteringar i befintligt bestånd. Det finns en osäkerhet i investeringarna, främst gällande affärsvolymen samt förbättrings- och underhållsinvesteringar. Vid årsskiftet 2017/2018 var 1 066 bostäder i produktion.

RESULTATDISPOSITION

Följande balanserad vinst ska behandlas av årsstämman (kr):

Balanserad vinst från föregående år	2 074 301 989
Årets resultat	84 668 981
	<u>2 158 970 970</u>

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så att i utdelning utbetalas, per aktie 2,2487 kronor

utdelning enligt huvudregel	3 731 000
utdelning för kommunens kostnader för strukturell hemlöshet	30 000 000
att i ny räkning balanseras	<u>2 125 239 970</u>
	<u>2 158 970 970</u>

Koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

RESULTATRÄKNINGAR

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Mkr	Not	2017	2016	2017	2016
RÖRELSENS INTÄKTER M.M.					
Nettoomsättning	3	1 997,7	2 036,2	1 943,1	1 980,2
Aktiverat arbete för egen räkning		14,1	10,3	14,1	10,3
Övriga rörelseintäkter	4	102,9	679,9	45,3	28,0
Summa rörelsens intäkter m m		2 114,7	2 726,4	2 002,5	2 018,5
RÖRELSENS KOSTNADER					
Driftskostnader	5	-618,3	-638,6	-601,4	-603,1
Underhåll	6	-369,8	-427,0	-367,2	-427,0
Fastighetsskatt		-39,5	-39,4	-37,8	-38,0
Övriga externa kostnader	7, 8	-143,2	-115,8	-149,9	-136,2
Personalkostnader	9	-232,4	-220,5	-232,4	-220,5
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-313,2	-295,0	-291,5	-279,8
Återföring av nedskrivning av fastigheter		30,2	34,0	30,2	34,0
Övriga rörelsekostnader		-19,4	-22,5	-19,4	-21,5
Summa rörelsens kostnader		-1 705,6	-1 724,8	-1 669,4	-1 692,1
Rörelseresultat		409,1	1 001,6	333,1	326,4
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	32,9	37,1	39,5	41,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-107,0	-107,7	-106,8	-107,6
Resultat efter finansiella poster		335,0	931,0	265,8	260,6
Bokslutsdispositioner	13	-158,7	-164,2	-146,6	-164,2
Skatt årets resultat	14	-41,3	-28,5	-34,5	-18,9
Årets resultat		135,0	738,3	84,7	77,5

BALANSRÄKNINGAR

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	15	11 212,5	10 228,8	10 016,4	9 121,0
Förbättringsutgifter på annans fastighet		0,4	0,6	0,4	0,6
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	51,0	49,1	33,8	33,8
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	1 278,3	1 207,3	936,3	1 074,9
Summa materiella anläggningstillgångar		12 542,2	11 485,8	10 986,9	10 230,3
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	18	-	-	382,8	381,7
Fordringar hos koncernföretag		-	-	1 118,2	1 234,7
Andelar i intresseföretag	19	79,5	6,2	80,1	6,2
Andra långfristiga fordringar	20	7,2	30,3	24,2	5,3
Summa finansiella anläggningstillgångar		86,7	36,5	1 605,3	1 627,9
Summa anläggningstillgångar		12 628,9	11 522,3	12 592,2	11 858,2
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		15,7	19,4	8,8	14,1
Aktuell skattefordran		43,0	42,0	52,8	52,7
Övriga fordringar koncernföretag	21	209,0	442,6	129,5	404,4
Övriga fordringar	22	47,2	653,5	22,5	14,7
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	23	15,4	412,7	15,1	29,7
Summa kortfristiga fordringar		330,3	1 570,2	228,7	515,6
Kassa och bank		11,5	7,5	11,5	7,5
Summa omsättningstillgångar		341,8	1 577,7	240,2	523,1
SUMMA TILLGÅNGAR		12 970,7	13 100,0	12 832,4	12 381,3

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	24	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		3 150,3	2 934,5	-	-
Balanserat resultat		-	-	2 074,3	1 916,1
Årets resultat		-	-	84,7	77,5
Summa fritt eget kapital		3 150,3	2 934,5	2 159,0	1 993,6
Summa eget kapital		4 650,3	4 434,5	3 864,0	3 698,6
AVSÄTTNINGAR					
Uppskjutna skatteskulder	25	430,7	395,8	430,9	395,6
Övriga avsättningar	26	32,6	47,7	32,6	47,7
Summa avsättningar		463,3	443,5	463,5	443,3
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
	27				
Skulder till koncernföretag		7 210,3	7 560,5	7 931,7	7 612,8
Övriga skulder		31,2	43,0	31,2	43,0
Summa långfristiga skulder		7 241,5	7 603,5	7 962,9	7 655,8
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		218,4	190,9	188,4	179,9
Skulder till koncernföretag		66,3	63,1	52,0	44,2
Skulder till intresseföretag		2,6	0,0	2,6	0,0
Övriga skulder		30,6	23,5	28,6	20,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	297,7	341,0	270,4	338,6
Summa kortfristiga skulder		615,6	618,5	542,0	583,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 970,7	13 100,0	12 832,4	12 381,3

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

KONCERNEN	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Mkr			
Ingående eget kapital 2017-01-01	1 500,0	2 934,5	4 434,5
Utdelning 2016		-33,3	-33,3
Erhållet aktieägartillskott 2017		114,1	114,1
Årets resultat 2017		135,0	135,0
Utgående balans 2017-12-31	1 500,0	3 150,3	4 650,3

MODERFÖRETAGET	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Mkr					
Ingående eget kapital 2017-01-01	1 500,0	205,0	1 916,1	77,5	3 698,6
Omföring av föregående års resultat			77,5	-77,5	0,0
Utdelning 2016			-33,3	-	-33,3
Erhållet aktieägartillskott 2017			114,0	-	114,0
Årets resultat 2017			-	84,7	84,7
Utgående balans 2017-12-31	1 500,0	205,0	2 074,3	84,7	3 864,0

KASSAFLÖDESANALYSER

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Mkr	Not	2017	2016	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat		335,0	766,8	265,7	260,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		263,1	-331,9	253,7	288,2
Betald inkomstskatt		-7,3	-20,9	0,7	-18,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		590,8	414,0	520,1	530,6
Förändringar av rörelsekapitalet:					
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		1 241,8	-980,6	403,4	-496,6
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		4,7	11,0	623,3	-15,3
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		1 837,3	-555,7	1 546,8	18,7
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av aktier i dotterföretag		-	-	-1,0	-100,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 328,4	-1 351,7	-1 033,0	-1 185,4
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0,1	1 052,4	0,1	411,8
Förvärv av finansiella tillgångar		-76,9	-5,6	-92,9	-5,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 405,2	-304,8	-1 126,8	-879,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Erhållna aktieägartillskott		114,0	128,1	114,0	128,1
Utbetald utdelning		-33,3	-33,9	-33,3	-33,9
Lämnade koncernbidrag		-158,7	-164,2	-146,6	-164,2
Upptagna lån		7 627,1	9 337,0	7 627,1	9 337,0
Förfallna lån		-7 977,2	-8 401,1	-7 977,2	-8 401,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-428,1	865,9	-416,0	865,9
Årets kassaflöde		4,0	5,4	4,0	5,4
Likvida medel vid årets början		7,5	2,1	7,5	2,1
Likvida medel vid årets slut		11,5	7,5	11,5	7,5

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 2017. 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 realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretagen. I de fall realiserade 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, dvs.

- * verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument
- * utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet
- * tilläggsköpeskillning 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, dvs. till försäljningspris exklusive mervärdesskatt. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

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 strax under 50 år
- * Markanläggningar: 20 år
- * Maskiner och andra tekniska anläggningar: mellan 5 och 10 år
- * Datorer och hårdvara: 3 år
- * Bredbandsnät: 5 år
- * Förbättringsarbete på annans fastighet: 5 år

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och delkomponenter samt nya komponenter räknas in i tillgångens 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 posten *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 befärdade 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 och säkringsredovisning

MKB tillämpar en modell där kopplingen mellan säkringsinstrument och säkrad post sker på portföljnivå.

Den nominella nettovolymen säkringsinstrument ska inte överstiga aktuell lånevolym som löper med rörlig ränta. De derivatinstrument som används är ränteswapar för att säkra fasta ränterisker. Om säkringsförhållandet upphör justeras den säkrade postens redovisade värde med det upplupna värdet hänförligt till säkringsrelationen. Effektiviteten av säkringen förväntas vara hög. Denna bedöms genom att jämföra löptiden på underliggande lån med löptiden på ränteswapar. Räntebindningstiden i ränteswapens korta ben ska inte avvika mer än 3 månader från lånets räntebindningstid för att säkerställa en "följsamhet" vad gäller ränteförändringar. Bedömning av om huruvida säkringsredovisning ska tillämpas görs vid ingången av säkringsrelationen. Bedömning av om villkoren för säkringsredovisning är uppfyllda görs per varje balansdag därefter.

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 avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

SKATT

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, dvs. 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 utnyttjade 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.

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.

OPERATIONELL LEASING

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 IPD Svenskt Fastighetsindex riktlinjer, och har gjorts med en kombination av en avkastningsbaserad metod och ortprismetod, där den senare utnyttjas för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden. För kalkylering har analysverktyget Datscha använts. Värderingen baseras på 2017 års hyresnivå och drift- och underhållskostnader är anpassade efter objektets kvalitet. Direktavkastningskrav har bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation från ett flertal värderingsinstitut samt efter interna analyser av genomförda fastighetsaffärer. För att säkerställa värderingen har drygt 10 % av beståndet externvärderats av NAI Svefa. Drifts- och underhållskostnader för bostäder ligger i intervallet 375 - 500 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 444 kronor/kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet, viktat utifrån användning, vid restvärdesberäkning uppgår till 4,2 % (4,3) och för bostäder på 3,9 % (4,0). Indata i värderingsmodellen framgår av tabellen.

Indata kassaflödeskalkyl

Värdetidpunkt	31 dec. 2017
Kakylperiod	10 år
Inflation- och kostnadsutveckling	2 %
Drifts- och underhållskostnader, medel	444 kr/kvm
Vakansgrad bostäder	0,5 %
Vakansgrad lokaler	3,0 - 15,0 %
Direktavkastningskrav (bostäder)	2,75 - 5,75 % (medel 3,9 %)

Med utgångspunkt i ovanstående har marknadsvärdet på MKBs fastighetsbestånd vid värderingstidpunkten 31 december 2017 bedömts till 32 654 miljoner kronor. Det bedömda marknadsvärdet den 31 december 2016 var 30 347 miljoner kronor. Efter justeringar för nyttillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, har värdeförändringen i jämförbart bestånd uppgått till 3,0 %.

NOT 3 NETTOOMSÄTTNING

Koncernen

Specificering av hyresintäkter:

	Totalhyra		Hyresbortfall ¹⁾		Netto	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Bostäder	1 832,3	1 871,3	-10,8	-18,8	1 821,5	1 852,5
Lokaler	181,9	195,4	-23,8	-29,3	158,1	166,1
Garage- och parkeringsplatser	37,1	38,1	-5,7	-5,9	31,4	32,2
Totalt	2 051,3	2 104,8	-40,3	-54,0	2 011,0	2 050,8

Därutöver avseende bostäder:

Självförvaltning					-2,6	-2,4
Hyresreduceringar					-5,8	-6,5
Summa					-8,4	-8,9
Summa nettohyror för bostäder					1 813,1	1 843,6

Därutöver avseende lokaler:

Hyresreduceringar					-4,9	-5,7
Summa nettohyror för lokaler					153,2	160,4
Summa nettohyror för totalt					1 997,7	2 036,2

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

Moderföretaget

Specificering av hyresintäkter:

	Totalhyra		Hyresbortfall ¹⁾		Netto	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Bostäder	1 805,3	1 840,0	-10,8	-18,7	1 794,5	1 821,3
Lokaler	147,3	164,1	-17,5	-23,5	129,8	140,6
Garage- och parkeringsplatser	37,0	38,1	-5,7	-6,0	31,3	32,1
Totalt	1 989,6	2 042,2	-34,0	-48,2	1 955,6	1 994,0

Därutöver avseende bostäder:

Självförvaltning					-2,6	-2,4
Hyresreduceringar					-5,8	-6,5
Summa					-8,4	-8,9
Summa nettohyror för bostäder					1 786,1	1 812,4

Därutöver avseende lokaler:

Hyresreduceringar					-4,1	-4,9
Summa nettohyror för lokaler					125,7	135,7
Summa nettohyror för totalt					1 943,1	1 980,2

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

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Övriga rörelseintäkter fördelas på följande verksamhetsgrenar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Bredband	40,4	35,9	0,0	0,0
Kabel-TV	10,8	7,6	0,0	0,0
Bolagsförsäljningar (2017 avser tillägslikvid)	21,3	586,5	0,0	-43,9
Övriga förvaltningsintäkter ¹⁾	30,4	49,9	45,3	71,9
Summa	102,9	679,9	45,3	28,0

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

NOT 5 DRIFTSKOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Reparationer/löpande underhåll ¹⁾	-100,1	-114,1	-98,9	-110,5
Skötsel	-123,5	-118,5	-122,3	-114,5
Renhållning	-46,5	-48,4	-46,1	-43,7
Vatten	-60,3	-65,0	-59,6	-63,9
El	-44,5	-45,6	-43,6	-43,9
Bränsle	-177,0	-184,8	-173,6	-180,6
Bredband	0,0	-4,9	0,0	0,0
Kabel-TV	-6,5	-5,0	0,0	-3,9
Övriga driftskostnader	-59,9	-52,4	-57,3	-42,1
Summa driftskostnader	-618,3	-638,6	-601,4	-603,1

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 ERSÄTTNINGAR TILL REVISOR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Kostnadsförd ersättning i tkr uppgår till:				
<i>Grant Thornton Sweden AB</i>				
-revisionsuppdrag	-1 254,9	-1 619,1	-1 066,8	-1 582,9
<i>Malmö Stadsrevision / Lekmannarevision</i>				
-revisionsuppdrag	-37,5	-86,6	-37,5	-86,6
Summa	-1 292,4	-1 705,7	-1 104,3	-1 669,5

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

NOT 8 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Koncernen

Moderföretaget leasar kontorslokaler enligt ett operationellt leasingavtal. Hyreskontraktet har en icke uppsägningsbar löptid på 5 år och löper ut oktober 2020. Hyreskontrakt tecknades under 2015.

Framtida minimileaseavgifter är enligt följande:

	Minimileaseavgifter			
	Inom 1 år	1-5 år	Efter 5 år	Summa
31 december 2017	5,5	10,1	-	15,6

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick till 5,5 mkr.

Moderföretaget

Moderföretaget leasar kontorslokaler enligt ett operationellt leasingavtal. Hyreskontraktet har en icke uppsägningsbar löptid på 5 år och löper ut oktober 2020. Hyreskontrakt tecknades under 2015.

	Minimileaseavgifter			
	Inom 1 år	1-5 år	Efter 5 år	Summa
31 december 2017	5,5	10,1	-	15,6

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick till 5,5 mkr.

NOT 9 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Löner - styrelse och VD ¹⁾	-2,0	-1,8	-2,0	-1,8
Löner - övriga anställda	-141,0	-130,7	-141,0	-130,7
Totala löner och ersättningar	-143,0	-132,5	-143,0	-132,5
Pensioner - styrelse och VD ¹⁾	-0,6	-0,5	-0,6	-0,5
Pensioner - övriga anställda	-15,6	-14,5	-15,6	-14,5
Övriga sociala avgifter	-57,9	-53,6	-57,9	-53,6
Totala sociala avgifter	-74,1	-68,6	-74,1	-68,6

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) 356 tkr (319). Lön och annan ersättning inklusive värdet av bilförmån till Verkställande direktören uppgår till 1 605 tkr (1 516). Under året har 597 tkr (483) 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 MKBs Premiepensionsstiftelse gjorts med 5 000 tkr (7 000).

NOT 10 AVSKRIVNINGAR M.M. PÅ MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Fastigheter	-291,5	-275,7	-279,2	-268,1
Förbättringsutgifter på annans fastighet	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
Maskiner och inventarier	-12,4	-11,9	-12,1	-11,5
Bredbandsinventarier	-8,0	-7,2	0,0	0,0
Goodwill	-1,1	0,0	0,0	0,0
Summa	-313,2	-295,0	-291,5	-279,8

NOT 11 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter, derivat	6,0	6,6	6,0	6,6
Orealiserade värdeförändringar, derivat	21,2	30,2	21,2	30,2
Övrigt	5,7	0,3	12,3	5,0
Summa	32,9	37,1	39,5	41,8

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader, Malmö Stad	-58,0	-67,8	-58,0	-67,8
Räntekostnader, derivat ¹	-47,8	-37,7	-47,8	-37,7
Orealiserade värdeförändringar, derivat ¹	0,0	-0,8	0,0	-0,8
Övriga finansiella kostnader	-0,8	-1,1	-0,8	-1,1
Räntekostnader, övrigt	-0,4	-0,3	-0,2	-0,2
Summa	-107,0	-107,7	-106,8	-107,6

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 -43,0 mkr (-64,2).

NOT 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Lämnade koncernbidrag	-158,7	-164,2	-154,2	-164,2
Erhållna koncernbidrag	-	-	7,6	-
Summa	-158,7	-164,2	-146,6	-164,2

NOT 14 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 på 22 % (22 %) och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Resultat före skatt	176,3	766,8	119,1	96,4
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-38,8	-168,7	-26,2	-21,2
Skatteeffekt av:				
Justering av tidigare års skatt	0,8	-0,3	0,8	-0,3
Skattefria intäkter bolagsförsäljningar	4,5	139,3	0,0	0,0
Ej avdragsgilla kostnader	-2,6	-0,5	-2,6	-0,4
Skattemässiga justeringar	25,4	23,5	25,2	25,2
Skattemässigt underskottsavdrag	4,9	-3,6	3,6	-3,6
Förändring uppskjuten skatt	-35,5	-18,2	-35,3	-18,6
Redovisad skatt i resultaträkningen	-41,3	-28,5	-34,5	-18,9
Skattekostnaden består av följande komponenter:				
Aktuell skatt	-5,8	-10,3	0,8	-0,3
Uppskjuten skatt	-35,5	-18,2	-35,3	-18,6
Redovisad skatt i resultaträkningen	-41,3	-28,5	-34,5	-18,9
Genomsnittlig skattesats uppgår till	23,4%	3,7%	28,9%	19,6%

NOT 15 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 232,7	13 401,2	13 115,5	12 786,5
Förvärv av dotterföretag	0,0	574,3	0,0	0,0
Fusion	0,0	0,0	0,0	62,8
Inköp	108,2	9,4	108,2	9,4
Försäljningar/utrangeringar	-41,7	-717,3	-41,7	-708,3
Omklassificeringar	1 150,0	965,2	1 049,6	965,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 449,2	14 232,7	14 231,6	13 115,5
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 794,1	-3 816,2	-3 784,8	-3 814,2
Försäljningar/utrangeringar	28,4	297,6	28,4	297,5
Årets avskrivningar	-291,5	-275,4	-279,2	-268,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 057,2	-3 794,1	-4 035,6	-3 784,8
Ingående nedskrivningar	-209,7	-243,7	-209,7	-243,7
Återförda nedskrivningar	30,2	34,0	30,2	34,0
Utgående nedskrivningar	-179,5	-209,7	-179,5	-209,7
Redovisat värde	11 212,5	10 228,8	10 016,4	9 121,0

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Redovisat värde 31 december	11 212,5	10 228,8	10 016,4	9 121,0
Verkligt värde 31 december	32 654,4	30 347,0	30 965,8	29 041,1

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

NOT 16 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	447,8	434,8	139,4	128,9
Inköp	12,2	18,5	12,2	16,0
Försäljningar/utrangeringar	-0,3	-5,5	-0,3	-5,5
Omklassificeringar	10,3	0,0	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	470,0	447,8	151,3	139,4
Ingående ackumulerade avskrivningar	-398,7	-384,5	-105,6	-98,9
Försäljningar/utrangeringar	0,1	4,8	0,1	4,8
Årets avskrivningar	-20,4	-19,0	-12,1	-11,5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-419,0	-398,7	-117,5	-105,6
Redovisat värde	51,0	49,1	33,8	33,8

NOT 17 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 207,3	1 424,1	1 074,9	942,9
Fusion	0,0	0,0	0,0	30,6
Inköp	1 191,0	1 194,2	912,6	1 066,6
Försäljningar/utrangeringar	-1,7	-1,1	-1,7	0,0
Omklassificeringar	-1 118,3	-1 409,9	-1 049,5	-965,2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 278,3	1 207,3	936,3	1 074,9
Redovisat värde	1 278,3	1 207,3	936,3	1 074,9

NOT 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

I koncernen ingår följande dotterföretag:

Namn	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	1,1
MKB Borrsnäckan 2 AB	559000-6606	1 000	100	7,0
MKB Stora Högesten AB	556996-8133	50 000	100	29,6
MKB Kampen 25 AB	556912-4380	50 000	100	182,0
MKB Intäkten 5 AB	556822-0981	500	100	3,8
MKB Skotssteken 1 AB	559022-3250	500	100	16,1
MKB Pålsteken 1 AB	559022-3185	500	100	11,3
MKB Halvslaget 1 AB	559021-7476	500	100	12,2
MKB Sjöscouten 1 AB	559022-3318	500	100	8,9
MKB Kajen 1 AB	559022-3284	500	100	1,1
MKB Bensinpumpen 1 AB	559020-7774	500	100	40,8
MKB Sjömannen 9 AB	556703-3120	1 000	100	37,9
MKB Utomt 7 AB	559066-5229	500	100	20,2
MKB Holmastycket 6 AB	559024-4199	50 000	100	10,6
MKB Malmö Fastighets AB	559085-4724	50 000	100	0,1
Summa				382,8

	Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	381,7	727,1
Förvärv	1,1	110,6
Fusion	-	-10,1
Försäljningar/utrangeringar	-	-1,1
Omklassificeringar	-	-444,8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	382,8	381,7

NOT 19 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

I koncernen ingår följande intresseföretag:

Namn/säte	Org.nr	Antal andelar	Redovisat värde
Svensk Fastighetsindex, SFI	769602-7460	1/19	0,0
SABO Byggnadsförsäkring AB	516401-8441		0,6
Andelsföreningen Skånehem	760694-6700		0,0
Husbyggnadsföreningen HBV förening	702000-9226	4	0,0
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	1250/5000	78,9
Summa			79,5

I moderföretaget ingår följande intresseföretag:

Namn/säte	Org.nr	Antal andelar	Redovisat värde
Svensk Fastighetsindex, SFI	769602-7460	1/19	0,0
SABO Byggnadsförsäkring AB	516401-8441		0,6
Andelsföreningen Skånehem	760694-6700		0,0
Husbyggnadsföreningen HBV förening	702000-9226	4	0,0
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	1250/5000	79,5
Summa			80,1

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående värde	30,3	5,9	5,3	5,9
Årets förändring förskott	17,0	25,0	17,0	0,0
Omklassificeringar	-42,0	0,0	0,0	0,0
Årets förändring övrigt	1,9	-0,6	1,9	-0,6
Utgående värde	7,2	30,3	24,2	5,3

NOT 21 ÖVRIGA FORDRINGAR KONCERNFÖRETAG**Koncernen**

Av kortfristiga fordringar till koncernföretag är 194,6 mkr (442,1) tillgodohavande på koncernkonto hos Malmö Stad. Den beviljade checkräkningslimiten uppgår till 100,0 mkr (100,0), ingen säkerhet är lämnad.

Moderföretaget

Av kortfristiga fordringar till koncernföretag är 115,5 mkr (404,4) tillgodohavande på koncernkonto hos Malmö Stad. Den beviljade checkräkningslimiten uppgår till 100,0 mkr (100,0), ingen säkerhet är lämnad.

NOT 22 ÖVRIGA FORDRINGAR**Koncernen**

2016 såldes två fastigheter till Culture Casbah Östra Fastighets AB, 559085-4500, resp. till Culture Casbah Västra Fastighets AB, 559085-4492. Bolagen såldes i sin tur vidare till Culture Casbah AB, 559085-4708. Därefter avyttrades 75 % av aktierna i Culture Casbah AB.

NOT 23 UPPLUPNA INTÄKTER OCH FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntor	1,0	1,0	1,0	1,0
Försäljning fastigheter	0,0	382,7	0,0	0,0
Övriga poster	14,4	29,0	14,1	28,7
Redovisat värde	15,4	412,7	15,1	29,7

NOT 24 AKTIEKAPITAL OCH RESULTATDISPOSITION

Aktiekapitalet i Moderföretaget uppgår till 15 000 000 aktier à 100 kronor.

Resultatdisposition

Följande balanserad vinst ska behandlas av årsstämman (kr):

Balanserad vinst från föregående år	2 074 301 989
Årets resultat	84 668 981
2 158 970 970	

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så

att i utdelning utbetalas, per aktie 2,2487 kronor

utdelning enligt huvudregel 3 731 000

utdelning för kommunens kostnader för strukturell hemlöshet 30 000 000

att i ny räkning balanseras 2 125 239 970

2 158 970 970

NOT 25 UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKATTESKULDER

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader och mark	441,5	414,6	441,7	414,6
Maskiner, inventarier och installationer	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3
Finansiella anläggningstillgångar	-9,5	-14,1	-9,5	-14,1
Underskott	0,0	-3,6	0,0	-3,6
Obeskattade reserver	0,0	0,2	0,0	0,0
Redovisat värde	430,7	395,8	430,9	395,6

NOT 26 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

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

Koncernen	Aktierelaterade ersättningar	Omstrukturering	Övrigt	Summa
Redovisat värde 31 december 2016	0,0	0,0	47,7	47,7
Förändring avsättningar under 2017	0,0	0,0	-15,1	-15,1
Tillkommande avsättningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Redovisat värde 31 december 2017	0,00	0,00	32,6	32,6

Moderföretaget	Aktierelaterade ersättningar	Omstrukturering	Övrigt	Summa
Redovisat värde 31 december 2016	0,0	0,0	47,7	47,7
Förändring avsättningar under 2017	0,0	0,0	-15,1	-15,1
Tillkommande avsättningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Redovisat värde 31 december 2017	0,00	0,00	32,6	32,6

NOT 27 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Koncernbolag	7 210,3	7 560,5	7 931,7	7 612,8
Finansiella instrument	31,2	43,0	31,2	43,0
Redovisat värde	7 241,5	7 603,5	7 962,9	7 655,8

Bolaget har tagit direktlån av Malmö stad, som förfaller inom tolv månader från räkenskapsårets utgång. Enligt FARs rekommendationer RedU2 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 4.7d om ovillkorad rätt att senarelägga betalning.

Koncernen				
Lånens förfallostruktur	inom 1 år	1-5 år	< 5 år	Summa
Malmö Stad	1 925,3	5 285,0	0,0	7 210,3
Finansiella instrument	0,0	28,0	3,2	31,2
Summa	1 925,3	5 313,0	3,2	7 241,5

Moderföretaget				
Lånens förfallostruktur	inom 1 år	1-5 år	< 5 år	Summa
Koncernbolag	0,0	721,4	0,0	721,4
Malmö Stad	1 925,3	5 285,0	0,0	7 210,3
Finansiella instrument	0,0	28,0	3,2	31,2
Summa	1 925,3	6 034,5	3,2	7 962,9

NOT 28 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Personalrelaterade kostnader	19,6	20,2	19,6	20,2
Förskottsbetalda hyror	148,9	170,5	144,3	168,7
Räntor	14,4	12,6	14,4	12,6
Orealiserade värdeförändringar derivat	11,8	21,2	11,8	21,2
Övriga poster	103,0	116,4	80,3	115,9
Redovisat värde	297,7	341,0	270,4	338,6

NOT 29 EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

MKB Fastighets AB (Moderföretaget) har under 2016 påtecknat två stycken borgensförbindelser till förmån för dotterföretag.

Den ena förbindelsen avser dotterbolaget Mellersta Sundholmen Parerings AB, som ingått avtal om förvärv av bolaget Munin 1 i Malmö AB. Förbindelsen, som avser alla dotterbolagets förpliktelser enligt avtalet, kan uppgå till högst 30 mkr. Vid ett eventuellt infriande kommer gottgörelse att kunna erhållas ur den fastighet som ingår i det förvärvade bolaget.

Den andra förbindelsen avser dotterbolaget MKB Malmö Fastighets AB, som ingått avtal med dåvarande koncernbolaget Culture Casbah AB om försäljning av dotterbolagen Culture Casbah Västra AB och Culture Casbah Östra AB. Förbindelsen, som avser dotterbolagets samtliga förpliktelser enligt avtalet, är inte begränsat till belopp. Huvuddelen av de förpliktelser som anges i avtalet ligger under MKB Fastighets ABs kontroll (såsom tidigare lagfaren ägare till i bolagen ingående fastigheter) och eventuella krav enligt förbindelsen är i stor utsträckning reglerade i underliggande fastighetsöverlåtelseavtal. MKB Fastighets AB bedömer sannolikheten att förbindelsen skall utlösas som ytterst liten.

Under slutet av 2016 uppdagades att en upphandling inte skett korrekt, vilket lett till att en person avskedats och polisanmälts. Vi bedömer att det inte kommer leda till ekonomisk skada, i vart fall inte av väsentlig karaktär.

NOT 30 KONCERNUPPGIFTER

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

NOT 31 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Av moderföretagets nettoomsättning utgjorde 5,1 % (0,1) omsättning mot andra koncernföretag och koncernens ägare.

Av rörelsekostnaderna utgjorde 9,0% (0,1) kostnader mot andra koncernföretag och koncernens ägare.

NOT 32 MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	Koncernen			
	2017-12-31		2016-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	299	182	287	180
Totalt för koncernen	299	182	287	180

	Moderföretaget			
	2017-12-31		2016-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	299	182	287	180
Totalt för moderföretaget	299	182	287	180

NOT 33 KÖNSFÖRDELNING

Av styrelsens ledamöter är 1 (1) kvinnor och 6 (6) män

Fördelningen mellan kvinnor och män i ledningsgruppen var 6 kvinnor (5) och 3 män (4).

NOT 34 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.

STYRELSENS UNDERSKRIFT

Malmö den 26 februari 2018

Lars-Erik Lövdén
Ordförande

Lars Hedåker
Vice ordförande

Terje Johansson
Verkställande direktör

Lucas Carlsson
Ledamot

Inger Lindbom Leite
Ledamot

Björn Gudmundsson
Ledamot

Emil Eriksson
Ledamot

Anders Olin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 februari 2018
Grant Thornton Sweden AB

Min granskningsrapport har avgivits
den 27 februari 2018

Mats Pålsson
Auktoriserad revisor

Sten Dahlvid
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I MKB FASTIGHETS AB ORG.NR. 556049-1432

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för MKB Fastighets AB för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare

fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för MKB Fastighets AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upp-

täcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Malmö den 27 februari 2018

Grant Thornton Sweden AB

Mats Pålsson
Auktoriserad revisor

Den av revisorerna granskade årsredovisningen omfattar sidorna 14-28 i detta dokument. Den andra information som finns på sidorna 1-13 samt 31-37 i årsredovisningen har sammanställts efter undertecknande av årsredovisningen. (Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30 - 31 har varit föremål för den granskning som framgår av det därtill fogade yttrandet.)

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Revisorernas uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och de gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

Det är revisorernas ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar revisorn även den kunskap revisorn i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om revisorn, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är revisorn skyldig att rapportera detta. Revisorn har inte rapporterat något i det avseendet.

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2017

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 upphandlingsverksamhet.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Antalet färdigställda lägenheter under 2017 var 520 stycken och vid årsskiftet pågick produktion av ytterligare 1 066 lägenheter. Målet är att bygga 2 250 lägenheter 2017-2019.

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 27 februari 2018

Sten Dahlvid, Lekmannarevisor

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. Kommunfullmäktige antog den 23 mars 2017 en ny bolagsordning för bolaget, som fastställdes på bolagsstämman den 26 april 2017. För MKB gäller generella och särskilda ägardirektiv, vilka fastställdes på årsstämman den 26 april 2017.

Den 15 november 2015 fastställde kommunfullmäktige nya principer för tillsättande av styrelser i MKB Fastighets ABs dotterbolag samt en ny standardiserad bolagsordning. Principerna gäller i fall då fastigheter eller tomtträtt förvärvas genom köp av aktiebolag. Det innebär att Terje Johansson (VD), Carina Grönberg (tf 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.

Såväl ägaren, styrelsen som VD utövar sin styrande och kontrollerande roll genom ett flertal policyer och instruktioner.

ÅRSSTÄMMAN

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Stämman 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. Årsstämman 2017 hölls den 26 april.

STYRELSEN

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Malmö och speglar dess partipolitiska sammansättning. Styrelsen utses 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 en ny styrelse för fyra år framåt. Styrelsen utser och entledigar verkställande direktör.

Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter som utses av kommunfullmäktige. Därutöver utser kommunfullmäktige tre suppleanter. 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 föreligger.

Styrelsen hade under 2017 tio protokollförda sammanträden samt gjorde två besöksresor. Följande huvudärenden, i enlighet med arbetsordningen, avhandlades: Årsboksut, 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 och affärsplan
- Mål och strategier för olika delar av verksamheten: underhållsstrategi, ekonomisk treårsplan, nyproduktion, uthyrning
- Kapital- och finansieringsfrågor, finansrapporter samt uppdatering av finanspolicy
- Uppföljning av plan för intern kontroll samt beslut av ny plan
- Större investeringar (bland annat Centralfängelset, Synålen 1 och Rappsbaggen 59)
- Årsredovisning

Utvärderingen av VD och styrelsens arbete gjordes utifrån en enkät utarbetad av SABO i samarbete med Styrelseakademien.

De ordinarie ledamöternas närvarofrekvens uppgick till 81 procent (77) och suppleanternas till 73 procent (79).

Styrelsens ledamöter:	Oberoende av företaget ¹	Oberoende av ägaren ²
Lars-Erik Lövdén, ordförande	Ja	Ja
Lars Hedåker, vice ordförande	Ja	Ja
Inger Lindbom Leite, ledamot	Ja	Ja
Björn Gudmundsson, ledamot	Ja	Ja ³
Lucas Carlsson, ledamot	Ja	Nej ⁴
Emil Eriksson, ledamot	Ja	Ja
Anders Olin, ledamot	Ja	Nej ⁵
Tore Robertsson, suppleant	Ja	Ja
Sara Mellander, suppleant	Ja	Ja
Margareta Wallenstein Axelsson, suppleant	Ja	Ja

1) Oberoende av företaget innebär att det inte föreligger någon anställning hos bolaget

2) Oberoende av ägaren innebär att man ej sitter i andra styrelser eller nämnder inom Malmö stad.

3) Kommunförbundet Skåne, ordförande i Valberedningen, ledamot i Arvodekommittén, ledamot i Kommunfullmäktige, ledamot i Kommunalförbundet Räddningstjänsten Syd.

4) Ersättare i Tekniska nämnden och ersättare i Kommunfullmäktige.

5) Ledamot i kommunstyrelsen, ledamot i kommunfullmäktige, ledamot i stadsbyggnadsnämnden, ersättare 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.

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

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. Chefspersoner närmast underställd VD anställs av VD och anmäls till styrelsen.

LEDNING

För övergripande styrning av verksamheten svarar ledningsgruppen. Gruppen består 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, produktionsvolym, kundnöjdhet med mera.

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

Under 2017 färdigställdes 520 lägenheter, vilket innebär att MKB för tredje året i rad producerar fler än 500 bostäder, och vid årsskiftet var 1 066 bostäder i produktion. Bolaget har till och med årsskiftet 2017/2018 påbörjat projektering av 1 367 nya bostäder och det intensifierade arbetet med detaljplaner för förtätningar på egen mark har fortsatt. Under treårsperioden 2017-2019 är målsättningen att färdigställa 2 250 bostäder under förutsättning att inte allvarliga hinder föreligger.

MKB behöver fortsatt ett stabilt tillflöde av byggklara byggrätter (med lagkraftvunnen detaljplan). Detta sker genom förtätningar på egen mark, privata förvärv och genom tilldelning av markanvisningar från Malmö stad. Byggrätter som tillförs MKB ska ge möjlighet att producera bostäder i olika pris- och kvalitetsnivåer, med tyngdpunkt på bostäder till låg och rimlig hyresnivå, i så stor del av staden som möjligt. MKB och Fastighetskontoret har träffat en överenskommelse om en plan för markanvisningar som ska tillföras MKB för att bolaget därigenom ska ha möjlighet att nå uppsatta mål.

Under sista tertialen 2017 har MKB tecknat avtal om förvärv av Jägersro travbana, tillträde beräknas ske, efter det att vissa villkor är uppfyllda och efter det att detaljplan och bygglov beviljats för en ny ridsportsanläggning på den kvarvarande marken öster om nuvarande travbanan. Genom förvärvet har MKB skapat förutsättningar för tillgång till mark för byggande av bostäder för lång tid framöver. MKB söker nu strategiska partners till utvecklingen av Jägersro till ny hållbar stadsdel i sydöstra Malmö. Tidigare under 2017 har Centralfängelse 1 kontrakterats och tillträtts. Ny detaljplan ska tas fram. I Anestad har Synalen tillträtts. Fastigheten Rappsbaggen 59 har kontrakterats och kommer tillträddas andra halvan av 2018. Fastigheten omfattar 52 bostadslägenheter och en mindre lokal.

Arbetet med att minska energianvändningen fortskrider både i nyproduktion och i befintligt bestånd. I befintligt bestånd genom driftoptimering, energieffektiva installationer vid underhållsåtgärder samt justeringar och närvaro i den dagliga förvaltningen. En del av detta utgörs av optimering av inomtemperatur och implementering av IMD, som i dagsläget är installerat i 13 300 lägenheter. I nyproduktion har en tredjedel av de nystartade bostäderna en energiambition på max 60 kWh per kvadratmeter.

Socialt ansvar vid upphandlingar

MKB:s arbete med socialt ansvar i upphandling har fortsatt under 2017. Bland annat ställer MKB regelmässigt krav på arbetsrättsliga villkor i enlighet med LOU. I upphandlingarna ställs krav på praktikplats, visstidsanställning eller lärlingspraktik. MKB samarbetar främst med BOOST By FC Rosengård och Arbetsförmedlingen/företagsenheten. Ungdomar mellan 18-29 år och boende på MKB prioriteras. Under året har 45 personer fått praktikplats och 15 personer har fått någon form av anställning. MKB timanställdes därutöver 17 arbetslösa ungdomar som miljövärdar under en extra miljöinsats som gjordes under i slutet av året.

Under hösten 2017 startades ett samarbete mellan MKB, Stena Fastigheter och Arbetsförmedlingen. Syftet är att Arbetsförmedlingen ska vara mer närvarande i bostadsområdena och därmed komma närmare arbetslösa ungdomar för vägledning, coaching och matchning mot sysselsättning.

Skola, praktik och sommarjobb

Under läsåret 2017/2018 erbjuder MKB ytterligare 30 läxhjälpplatser till elever i årskurs nio på Värner Rydénsskolan. Totalt har 265 elever genomgått Stiftelsen Läxhjälpens läxhjälp "En biljett till framtiden" mellan 2015-2017. Av dem har 165 elever sommarjobbat på MKB. MKB tog emot totalt 65 sommarjobbare 2017. MKB kunde under 2017 tillsammans med leverantörer och andra företag fördela 45 praoplatser.

Övergångslägenheter

MKB och Malmö stad har träffat en överenskommelse, som undertecknades i december 2017, som innebär att MKB under perioden 2017-2019 utökar antalet lämnade lägenheter från 100 per år till totalt 600 lägenheter under åren 2017-2019. Därtill kommer 10 respektive 15 procent av lägenheterna i nyproduktion på mark som anvisats av Malmö stad. Överenskommelsen innebär att Malmö stad fördelar och prioriterar stadens behov av övergångslägenheter till olika grupper inklusive Bostad Först. MKB har under 2017 lämnat 190 lägenheter till Malmö stad. MKB har per sista december 2017 445 sociala avtal. Under 2017 skrevs 126 övergångslägenheter hos Lägenhetsenheten över till eget avtal.

LSS-boenden m.m.

MKB har 16 LSS-boenden. Avtalsförhandling pågår med Malmö stad gällande LSS-boende i kvarteret Sofia. Kvarteret Föraren, LSS boende med 10 lägenheter är färdigställt och avtalet med Malmö stad gäller från 1 november 2017. Utöver detta finns 56 satellitlägenheter i nära anslutning till boendena. Bolaget har även sex genomgångsboenden/rehabiliteringsboenden, till exempel Per-Albin och Lönngården samt två gruppboenden för kvinnor och två gruppboenden för ensamkommande flyktingbarn.

Bostad först

Samarbetet med Malmö stad/Bostad Först, där boende erbjuds till den grupp som är mest utsatt och som står allra längst från den ordinarie bostadsmarknaden, fortsätter. Personaltäthet, tillsyn, långsiktighet samt tät uppföljning av verksamheten med fastighetsägarna är framgångsfaktorer i samarbetet. MKB har lämnat totalt 13 lägenheter för ändamålet sedan starten.

Boplats Syd

Av de lägenheter som Boplats Syd förmedlade under 2017 tillhörde 3 172 lägenheter MKB. Det motsvarar 53 procent av det totala antalet förmedlade lägenheter respektive 67 procent av de av Boplats Syd förmedlade lägenheterna i Malmö. MKBs samarbete med Boplats Syd fungerar i stort positivt. Samarbetet fortsätter på olika sätt tillsammans med Fastighetsägarna Syd, Hyresgästföreningen, Lifra med flera. Utvecklingsarbetet gällande förmedlingen av lägenheter i MKBs nyproduktion är fortsatt en viktig fråga för MKB.

Studentbostäder

MKB förvaltar över 1 000 studentlägenheter. MKB Student erbjuder en spännvidd av lägenheter med egna kök och badrum, men också korridorboenden och olika varianter av gemensamhetsboenden. MKB Student har ett förmedlingsavtal med Malmö högskola som blockförhyr cirka 141 möblerade lägenheter för internationella studenter. Det färdigställs en ny studentfastighet vid Stapelbäddsparken med inflyttning 2018. Under mars 2017 deltog bolaget åter i den stora kundundersökningen Nöjd Studbo, som genomförs av Studentbostadsföreningen. MKB ökade NKI från redan höga 81 till 85 och har därmed Sveriges mest nöjda studentkunder.

Seniorbostäder

MKB äger och förvaltar närmare 700 seniorlägenheter. MKBs arbete med kundgruppen seniorer inbegriper såväl samtliga seniorboenden i bolaget som de seniora kunderna. MKB 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 arrangerar MKB "Efter jobbet" ett antal 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.

ÄTERRAPPORTERING UPPDRAG TILL MALMÖ STAD

Uppdrag - Samtliga nämnder ges i uppdrag att identifiera och genomföra insatser där staden kan ta tillvara digitaliseringens möjligheter för att utveckla sina verksamhetsområden.

MKB ska, när det finns ekonomiska förutsättningar, sträva efter att skapa digitala kunderbudanden som möjliggör ett hållbart boende samt sträva efter att förenkla vardagen och möjliggöra effektivitet för MKBs kunder och personal genom digital utveckling. Under 2018 till 2020 kommer MKB att fokusera på konsolidering. Digitalisering kommer att vara en del av det arbetet.

MKB har under 2017 medverkat i Malmö stads arbete "det digitala Malmö". MKB är med i fokusområdet "smarta staden" som behandlar digitaliseringsfrågor som publikt wifi, att mäta vattennivåer för att förebygga översvämningar och en IT-plattform för delningsekonomi. Under 2017 har MKB också arbetat med att digitalisera bolagets kundinformation.

Uppdrag - Tekniska nämnden i samråd med servicenämnden, parkeringsbolagen, VISAB och MKB ges uppdrag att utreda möjliga insatser som kan påskynda arbetet med en heltäckande laddinfrastruktur.

MKB har bidragit i utredningen om möjliga insatser som kan påskynda arbetet med en heltäckande laddinfrastruktur tillsammans med tekniska nämnden, servicenämnden, parkeringsbolagen och VISAB. MKB har deltagit genom att delta i referensgruppen. Uppdraget har resulterat i en rapport som blev klar i januari 2018 och som kommer att behandlas i tekniska nämnden och senare i kommunfullmäktige.

REVISORSYTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i MKB Fastighets AB, org.nr 556049-1432

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2017 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International

Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och concernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Malmö den 27 februari 2017, Grant Thornton Sweden AB

Mats Pålsson, Auktoriserad revisor

FEMÅRSÖVERSIKT

RÄKENSKAPER

RESULTATRÄKNING (Mkr)	2013	2014	2015	2016	2017
Omsättning	1 826	1 898	2 018	2 726	2 115
Rörelsens kostnader med återläggning av av- och nedskrivningar, övriga rörelsekostnader samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	-1 180	-1 234	-1 312	-1 441	-1 403
Rörelseresultat med återläggning av av- och nedskrivningar, övriga rörelsekostnader samt återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	646	664	706	1285	712
Avskrivningar	-240	-246	-273	-295	-313
Återföring och nedskrivning fastigheter	-19	18	57	34	30
Övriga rörelsekostnader	-	-	-1	-23	-19
Finansnetto	-115	-157	-89	-71	-74
Resultat efter finansiella poster	272	278	400	931	335

BALANSRÄKNING (Mkr)	2013	2014	2015	2016	2017
Anläggningstillgångar exklusive obligationer	8 862	9 623	10 823	11 522	12 629
Obligationer	1 275	-	-	-	-
Omsättningstillgångar exklusive likvida tillgångar	74	422	439	1 570	330
Likvida medel	76	5	2	8	12
Summa tillgångar	10 287	10 050	11 264	13 100	12 971
Eget kapital	3 141	3 328	3 602	4 435	4 650
Avsatt till skatt	342	348	388	444	463
Lån	6 351	5 859	6 625	7 561	7 210
Övriga långfristiga skulder	15	69	47	43	31
Kortfristiga skulder exklusive lån	438	446	603	619	616
Summa skulder och eget kapital	10 287	10 050	11 264	13 100	12 971

NYCKELTAL	2013	2014	2015	2016	2017
Direktavkastning, %	8,6	8,4	7,9	13,1	6,6
Avkastning på eget kapital, %	9,2	8,6	11,5	23,2	7,4
Avkastning på totalt kapital, %	4,6	5,9	4,9	8,5	3,4
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	4,2	7,9	17,9	9,3
Soliditet, %	30,5	33,1	32,0	33,8	35,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,7	1,7	1,6	1,5
Investeringar, Mkr	639	756	1 850	1 377	1 354
Operativt kassaflöde, Mkr	531	506	616	1 215	637
Genomsnittlig skuldränta kalenderåret, %	2,4	3,0	1,5	1,0	1,0
Driftnetto, kr/kvm	380	390	403	389	420
Superdriftnetto, kr/kvm	595	605	633	628	656
Driftkostnader, kr/kvm	448	477	487	534	588
Underhållskostnader, kr/kvm	215	215	230	239	219

FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER	2013	2014	2015	2016	2017
Vakansgrad uthyrningsbara bostäder*, %				0,1	0,0
Vakansgrad bostäder, %	0,7	0,5	0,7	0,9	0,5
Flyttningfrekvens bostäder, %	12,6	12,6	12,3	12,3	11,9
Totalavkastning enligt IPD, %	5,0	11,0	10,8	9,4	5,3

*Nytt nyckeltal från och med 2016

LEDNING



TERJE JOHANSSON
Verkställande direktör
Född 1964, anställd 2013



KARIN SVENSSON
HR-chef
Född 1965, anställd 1991



CARINA GRÖNBERG
tf CFO
Född 1963, anställd 2017



MARGARETHA SÖDERSTRÖM
Kommunikationschef
Född 1962, anställd 2008



GUNNAR ÖSTENSON
Affärsutvecklingschef
Född 1956, anställd 2014



SARA MACDONALD
Nyproduktionschef
Född 1975, anställd 2014



CHRISTINA LUNDBY
Administrativ chef
Född 1973, anställd 2005



MATS O NILSSON
Förvaltningschef
Född 1967, anställd 2006



JENNY HOLMQUIST
Miljöstrateg
Född 1974, anställd 2004

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, övriga rörelsekostnader 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, övriga rörelsekostnader 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.

Driftskostnader, kr/kvm. Avser i denna översikt driftskostnader, personalkostnader och externa kostnader dividerat med genomsnittlig uthyrningsbar yta.

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

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

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

STYRELSE



LARS-ERIK LÖVDÉN (S)
Ordförande, född 1950
Fd landshövding
Ledamot sedan 2015



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



BJÖRN GUDMUNDSSON (S)
Ledamot, född 1961
Ombudsman
Ledamot sedan 2016



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



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



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



MARGARETA WALLENSTEIN AXELSSON (S)
Suppleant, född 1952
Distriktsköterska
Suppleant sedan 2017

ARBETSTAGARREPRESENTANTER



JENNIE HOFVANDER
Arbetsagarrepresentant Vision, född 1970
Projektledare, administration
Ordinarie sedan 2017



JAN JÖRLUND
Arbetsagarrepresentant Fastighetsanställdas
förbund, född 1960
Husvärd
Suppleant 2004-2008
Ordinarie sedan 2008



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



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

REVISORER

Auktoriserade 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

Lekmannarevisorer

STEN DAHLVID
Lekmannarevisor sedan 1999
F d byrådirektör, född 1938

PER LILJA
Lekmannarevisorssuppleant sedan 2003
Civilekonom, född 1950



VÅR BYGGHISTORIK

1946

MALMÖ KOMMUNALA
BOSTADSAKTIEBOLAG BILDADES.
BOLAGETS FÖRSTA BYGGPROJEKT
VAR OMRÅDET AUGUSTENBORG,
SOM FORTFARANDE INGÅR I
FASTIGHETSBESTÅNDET.
1994 BYTTE BOLAGET NAMN
TILL MKB FASTIGHETS AB.

MKB BYGGER

Augustenborg
Limhamn
Pildammsstaden
Mellanheden
Sorgenfri
Persborg
Lorensborg
Segevång
Nydale

FÄRDIGSTÄLLT

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

1965

MKB BYGGER

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

FÄRDIGSTÄLLT

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

2000-TALET

MKB BYGGER

Västra hamnen
Potatisåkern II
Augustenborg, senior
Rönnen, studenthus
Hjärpen
Haga
Bokaler
Svante
Hammars park
Lien
Draken
Gyllins trädgård

FÄRDIGSTÄLLT

2000 - pågående
2001
2002
2004
2006
2006
2008, 2009
2010
2010
2010
2011
2011

MKB BYGGER

Fäladsmarken
Sundholmen
Bohus
Hyllie
Holma torg
Trevnaden
Greenhouse
Kombohus
Lokal till hem
Limhamn
Föraren
Pedalvagnen

FÄRDIGSTÄLLT

2012
2012
2014
2014 - pågående
2015
2015
2016
2015 - pågående
2015 - pågående
2016 - pågående
2017
2017

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

