

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**MKB FASTIGHETS AB**

556049-1432

Räkenskapsåret

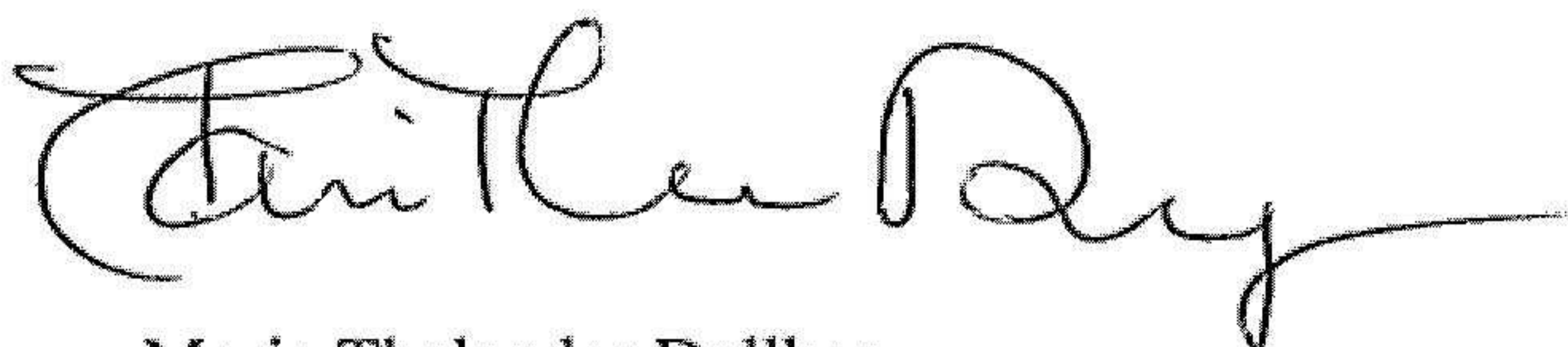
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i MKB FASTIGHETS AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 30 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Malmö den 4 juni 2025



Marie Thelander Dellhag

Styrelsen och verkställande direktören för MKB Fastighets AB (556049-1432) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024. Om inget annat anges redovisas alla belopp i miljoner kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## 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, Skåne län. Moderbolaget är ett helägt dotterbolag till Malmö Stadshus AB, org. nr. 556453-9608 med säte i Malmö, helägt av Malmö stad. Verksamhetens inriktning är fastlagd i ägardirektiv från Malmö stad. Styrelsen och vd bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget.

### STYRNING

Bolagets verksamhet är målstyrd. De övergripande styrdokumenterna är ägardirektiven och kommunfullmäktiges budget. Utifrån dessa styrdokument tar bolaget årligen fram en affärsplan, vilken är underlag för förvaltningsområdenas och övriga avdelningars verksamhetsplaner. Måluppfyllelse mäts bland annat via ekonomiska nyckeltal samt genom kontinuerliga kundundersökningar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Under 2024 färdigställdes 127 lägenheter vilket innebär att bolaget under de senaste 10 åren har byggt 5220 bostäder.

Vid årsskiftet 2024/2025 var 706 lägenheter i produktion.

MKB bedömer att det finns ett fortsatt byggbehov i staden, även om den förväntade befolkningstillväxten har reviderats ned i de senaste årens befolkningsprognoser. En fortsatt ansvarsfull nyproduktion är därför nödvändig. Samtidigt följer bolaget noga utvecklingen av ökade vakanser som sker i många andra kommuner, en vakansutveckling som för närvarande inte syns i MKBs bestånd.

I början av 2024 tog MKB ett första spadtag för byggnationen av Skjutskontoret på Lundavägen. Skjutskontoret kommer inrymma 264 lägenheter samt lokaler. Planerad inflyttning sker 2026-2027.

MKB har under 2024 förvärvat fastigheten Brännaren 2 på Norra Sorgenfri från Riksbyggen. Här planeras för cirka 200 nya lägenheter i två etapper. Bolaget har även förvärvat Majsfältet 2 från Ikano där MKB nu uppför 69 lägenheter.

Under 2024 har MKBs styrelse fattat investeringsbeslut för följande nyproduktionsprojekt:

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

I februari 2024 skedde inflyttning i 74 lägenheter i fastigheten Behandlingen (Stockrosen) i Sege Park. Under hösten 2024 skedde inflyttning i 40 lägenheter i Badskon i Hyllie. Utöver det tillkom 13 lägenheter genom ombyggnation.

Under året har MKB erhållit markreservation från Malmö stad för del av fastigheten Hyllie 7:4, en markreservation av ett område inom del av fastigheterna Skolan 1, Hamnen 21:138 och Hamnen 21:147 (Citadellsfogen) samt en markreservation från Malmö stad avseende Bunkeflo 6:8 och Bunkeflo 7:6 i Hyllie (projekt 6001 Norr om Högstadieskolan).

Bolaget har sett en viss avmattning i kostnadsökningar samt en snabbare nedtrappning av styrräntan än vad som var förväntat under 2024. Bolagets egna kostnadseffektiviseringar samt en varm höst har också gett utslag på den ekonomiska utvecklingen vilken har varit bättre än prognosticerat. Som en konsekvens av detta beslutade MKB om en hyresrabatt på decemberhyran för samtliga hyresgäster. MKB ser under kommande år fortsatt behov av kostnadseffektiviseringar mot bakgrund av att taxebundna kostnader fortsätter öka samt att styrräntan, trots sänkningar, fortsätter ligga på en hög nivå jämfört med tidigare år.

Det nya förvaltningskonceptet MKB-metoden har implementerats i Örtagård och Herrgården under 2024. Metoden syftar till att lyfta socialt utsatta områden och ska kunna tillämpas i fler bostadsområden vid behov. Redan i slutet av året syntes signifikanta förbättringar i bolagets kundundersökning i områdena.

## **FASTIGHETER**

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets utgång till 332 (330) fastigheter. Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick till 1 749 152 kvadratmeter (1 742 216) och antalet lägenheter till 26 797 (26 675). Antalet lokaler uppgick till 1 018 (1 019) med en yta om 180 531 kvadratmeter (180 027).

### **Investeringar**

Årets investeringar avseende materiella anläggningstillgångar uppgick till 1 019 miljoner kronor (989). Av investeringarna avsåg 538 miljoner kronor (382) nybyggnation.

### **Underhåll**

I linje med områdes- och fastighetsstrategier fortsätter arbetet med bolagets underhållsinsatser. Omfattningen kommer bland annat att prövas utifrån kapacitet i marknaden, prisbild samt MKBs förutsättningar att upprätthålla en hög produktionstakt. Under 2024 uppgick underhållskostnaden till 462 miljoner kronor (495) vilket motsvarar 239 kronor per kvadratmeter (257). Totalt uppgick underhåll och investeringar i befintligt bestånd till 834 miljoner kronor (1 006) vilket motsvarar 431 kronor per kvadratmeter (523).

## **FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDEN**

Marknadsvärdet på MKBs fastighetsbestånd beräknades vid årsskiftet till 48 705 miljoner kronor (46 373), vilket överstiger fastigheternas bokförda värden inklusive pågående ny- och ombyggnation med 30 680 miljoner kronor (28 819). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 5,0 procent jämfört med 2023. Värdeförändring i jämförbart bestånd uppgick till 2,8 procent. Värderingen är genomförd med hjälp av en avkastningsbaserad metod där framtida driftnetton och restvärdet bedöms för varje enskilt värderingsobjekt. Årets marknadsvärdering ledde inte till någon nedskrivning av fastigheter eller återtagande av tidigare nedskrivningar.

## **FINANSIELL ORGANISATION OCH RISKHANTERING**

Bolagets upplåning sker via Malmö stads internbank. Den finansiella verksamheten styrs av MKBs finanspolicy vilken årligen beslutas av styrelsen. MKB har en intern limit hos Malmö stad på 15 milj-

arder kronor.

#### **Finansnettots utveckling**

Styrräntan uppgick vid årets slut till 2,75 procent.

MKBs finansnetto försämrades med 59 miljoner kronor och uppgick till -303 miljoner kronor (-244). Under 2024 ökade nettolåneskulden med 408 miljoner kronor. På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 2,91 procent. Inkluderat räntederivatet uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 2,46 procent. Vid utgången av året uppgick löptiden i ränteportföljen till 2,8 år (3,4).

#### **Finansiell ställning**

MKB har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 5 609 miljoner kronor (5 492) och soliditeten till 29 procent (30). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärde uppgick bolagets justerade soliditet före justering av skatteeffekter till 73 procent (73).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 12 015 miljoner kronor (11 607). Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värden uppgick till 73 procent (75) och belåningsgraden i förhållande till fastigheternas marknadsvärde till 25 procent (25).

MKBs finanspolicy och aktuell säkringsredovisning enligt regelverket K3 kapitel 11 anger att den nominella nettovolymen säkringsinstrument inte ska överstiga aktuell nettolånevolym som löper med rörlig ränta vid vald mättidpunkt i tiden. För ränteswapar får dessutom tidpunkten för räntebindning av Stibor inte avvika med mer än tre månader från lånets motsvarande punkt. Sedan 2018 ingås alla nya derivat-instrument med stadens internbank som motpart och alla gamla positioner har flyttats över med internbanken som motpart. Bolaget har därmed ingen risk mot kapitalmarknaden.

Per bokslutsdagen uppgick bolagets swapavtal till 5 445 miljoner kronor (5 795) med ett marknadsvärde om 102 miljoner kronor (103) vid realisering. Dessa avtal förfaller under perioden 2025-2033 och bedöms säkra räntepositionen på ett effektivt sätt.

Den huvudsakliga risken i MKBs finansiella verksamhet är ränterisken. Verksamheten är långsiktig med en förvaltningsportfölj som växer successivt på grund av nyproduktion. Ränterisken säkras exempelvis genom ränteswappar och obligationslån med fast ränta med spridning på olika löptider och med syftet att minska resultatsvängningar på grund av stigande marknadsräntor.

I syfte att begränsa kortsiktig resultatpåverkan på bolagets netto av räntekostnader och ränteintäkter ska risken vid 1 procentenhets förändring av marknadsräntorna understiga 40 miljoner kronor för de kommande 12 månaderna. Dessutom ska löptiderna för ränteförfall spridas över tiden med en maximal andel ränteförfall om 40 procent av bolagets nettolåneskuld, exklusive kassa och bank, per tolv månadersperiod.

## **MARKNAD OCH HYRESINTÄKTER**

Efterfrågan på hyresbostäder var fortsatt stor under året. Hyresintäkterna ökade med 156 miljoner kronor till 2 952 miljoner kronor (2 796). Hyresökningen består av tillkommande hyror från nyproduktion, hyreshöjning från februari motsvarande 5,2 procent för helåret samt tillkommande hyror i befintligt bestånd i samband med standardhöjningar av lägenheter.

## DRIFTSKOSTNADER

MKBs driftskostnader under 2024 uppgick till 1 008 miljoner kronor vilket är en minskning om 9 miljoner kronor. Per kvadratmeter minskade kostnaden med 7,5 kronor.

### DRIFTSKOSTNADER KR/KVM

|                              | 2024        | 2023        |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Reparationer och skador      | -127        | -132        |
| Skötsel                      | -85         | -88         |
| Renhållning                  | -32         | -32         |
| Vatten                       | -59         | -53         |
| El                           | -44         | -49         |
| Uppvärmning                  | -107        | -109        |
| Övriga driftskostnader       | -64         | -60         |
| Kabel TV                     | -3          | -5          |
| <b>Summa driftskostnader</b> | <b>-521</b> | <b>-528</b> |

## PERSONALKOSTNADER

MKBs personalkostnader ökade med 25 miljoner kronor under 2024 och berodde på årlig lönerrevision samt nya medarbetare.

## FASTIGHETSSKATT OCH SKATTESITUATION

Fastighetsskatten uppgick under 2024 till 53 miljoner kronor (52) eller 28 kronor per kvadratmeter (27). Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på fastigheterna och skattemässigt värde uppgick vid utgången av året till 2 372 miljoner kronor (2 002). Temporära skillnader på finansiella instrument uppgick till 0 miljoner kronor (1).

## RESULTAT

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 196 miljoner kronor (148) och årets resultat efter skatt uppgick till 53 miljoner kronor (23).

## MEDARBETARE

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årsskiftet till 386 personer (369). Snittåldern bland de tillsvidareanställda var 45 år (46) och fördelningen var 225 män och 161 kvinnor.

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

MKBs Hållbarhetsrapport för 2024 finns tillgänglig på [www.mkbfastighet.se](http://www.mkbfastighet.se)

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Resultat efter finansnetto för 2025 budgeteras till 255 miljoner kronor. Bolaget bedömer att den ekonomiska tillväxten kommer gradvis förstärkas under 2025, men det fortsatta geopolitiska läget kan komma

att påverka de ekonomiska förutsättningarna och bolaget följer utvecklingen noga.

Bolaget bedömer att det fastställda målet om en soliditet om 30 procent över tid är rimligt. Målet ska ses som en långsiktig inriktning och innebär ett behov av successivt ökade resultatnivåer. För att nå målet erfordras på sikt årliga resultat om minst 300 miljoner kronor.

För att långsiktigt stärka MKBs finansiella ställning arbetar bolaget fortsatt med en kombination av åtgärder, bland annat kontinuerlig översyn av hyresintäkter samt produktivitet utveckling.

Investeringsvolymen 2025 beräknas till cirka 1,9 miljarder kronor inklusive förvärv av mark. Ytterligare fastighetsförvärv kan tillkomma. Av investeringarna avser cirka 850 miljoner kronor förbättrings- och underhållsinvesteringar i befintligt bestånd.

2020 satte MKB upp ett antal strategiska mål för 2030. Bolaget arbetar systematiskt mot dessa och väljer årligen ut ett antal etappmål som stödjer de långsiktiga målen. I samband med etappmålsarbetet kommer en rad olika kompetensutvecklings- och effektiviseringsinsatser att genomföras.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

2025 års hyreshöjning om 4,5 procent fasas in över en period om fem månader. I januari och februari aviseras ingen hyreshöjning, under mars, april och maj aviseras halva hyreshöjningen. Ordinarie hyra för 2025 gäller från och med den 1 juni.

Bolaget inför med start 1 januari 2025 det nya förvaltningskonceptet MKB-metoden även i Holma och Kroksbäck.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| balanserad vinst | 2 973 293 530        |
| årets vinst      | 52 448 026           |
|                  | <b>3 025 741 556</b> |

disponeras så att utdelning sker med 0,52 kronor per aktie

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| utdelning enligt huvudregel | 7 783 650            |
| i ny räkning överföres      | 3 017 957 906        |
|                             | <b>3 025 741 556</b> |

Styrelsen fastställer betalningsdag på styrelsemöte.

**FLERÅRSÖVERSIKT (MKR)**

| <b>Koncernen</b>                  | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Intäkter                          | 3 099       | 2 952       | 2 720       | 2 611       | 2 491       |
| Resultat efter finansiella poster | 196         | 148         | 230         | 412         | 330         |
| Balansomslutning                  | 19 020      | 18 402      | 17 858      | 17 461      | 16 489      |
| Soliditet (%)                     | 29,49       | 29,84       | 30,26       | 30,36       | 30,91       |
| Avkastning på totalt kap. (%)     | 2,7         | 2,2         | 2,0         | 3,0         | 2,8         |

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

| <b>Koncernens</b>   | <b>Not</b> | <b>2024-01-01</b>  | <b>2023-01-01</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Resultaträkning</b>  |            | <b>-2024-12-31</b> | <b>-2023-12-31</b> |
| Mkr   |            |                    |                    |
| <b>Rörelsens intäkter</b>   |            |                    |                    |
| Nettoomsättning   | 4          | 2 952              | 2 796              |
| Aktiverat arbete för egen räkning   |            | 19                 | 16                 |
| Andelar i intresseföretags resultat   |            | 4                  | 2                  |
| Övriga rörelseintäkter  | 5          | 125                | 138                |
|   |            | <b>3 099</b>       | <b>2 952</b>       |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |            |                    |                    |
| Driftskostnader   | 6          | -1 008             | -1 017             |
| Underhåll   | 7          | -462               | -495               |
| Fastighetsskatt   |            | -53                | -52                |
| Övriga externa kostnader  | 8, 9       | -174               | -164               |
| Personalkostnader   | 10         | -351               | -326               |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 11         | -496               | -464               |
| Övriga rörelsekostnader   |            | -56                | -42                |
|   |            | <b>-2 600</b>      | <b>-2 560</b>      |
| <b>Rörelseresultat</b>  | 3          | <b>499</b>         | <b>392</b>         |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   |            |                    |                    |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag                  |            | 0                  | 4                  |
| Nedskrivningar av finansiella anl tillgångar  |            | -4                 | -1                 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      | 12         | 11                 | 11                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | 13         | -310               | -257               |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  | 3          | <b>196</b>         | <b>148</b>         |
| Bokslutsdispositioner   | 14         | -121               | -121               |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>75</b>          | <b>27</b>          |
| Skatt   | 15         | -22                | -3                 |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>53</b>          | <b>23</b>          |

| <b>Koncernens</b>  | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Balansräkning</b>   |            |                   |                   |
| Mkr  |            |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i>                                      |            |                   |                   |
| Parkeringsrätter   | 16         | 134               | 121               |
|  |            | <b>134</b>        | <b>121</b>        |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark   | 17         | 16 466            | 15 445            |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                                       | 18         | 64                | 48                |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 19         | 1 559             | 2 109             |
|  |            | <b>18 090</b>     | <b>17 603</b>     |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |            |                   |                   |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag                         | 22, 23     | 126               | 122               |
| Andra långfristiga fordringar  | 3, 24      | 25                | 27                |
|  |            | <b>151</b>        | <b>149</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>18 376</b>     | <b>17 873</b>     |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |            |                   |                   |
| Kundfordringar   |            | 14                | 11                |
| Fordringar hos Malmö stad  | 25         | 400               | 286               |
| Aktuella skattefordringar  |            | 93                | 44                |
| Övriga fordringar  |            | 105               | 154               |
| Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader                                   |            | 32                | 28                |
|  |            | <b>644</b>        | <b>524</b>        |
| <i>Kassa och bank</i>  |            | 1                 | 6                 |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>645</b>        | <b>530</b>        |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>19 020</b>     | <b>18 402</b>     |

| <b>Koncernens</b>                            | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Balansräkning</b>                         |            |                   |                   |
| Mkr  |            |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 | 26         | 1 500             | 1 500             |
| Övrigt tillskjutet kapital                   |            | 963               | 891               |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat  |            | 3 146             | 3 101             |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>5 609</b>      | <b>5 492</b>      |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                   |                   |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 28         | 472               | 420               |
| Övriga avsättningar                          | 29         | 0                 | 6                 |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <b>472</b>        | <b>425</b>        |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till Malmö stad                      |            | 12 015            | 11 607            |
| Övriga skulder                               |            | 9                 | 16                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | 30, 31     | <b>12 024</b>     | <b>11 623</b>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 114               | 95                |
| Skulder till Malmö stad                      |            | 186               | 193               |
| Övriga skulder                               |            | 19                | 18                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 32         | 595               | 556               |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>914</b>        | <b>862</b>        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>19 020</b>     | <b>18 402</b>     |

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr

|   | Aktie-<br>kapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Balanserad<br>vinst inkl.<br>årets resultat | Summa<br>eget kapital |
|---|-------------------|----------------------------------|---|-----------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b> | <b>1 500</b>      | <b>818</b>                       | <b>3 084</b>                                | <b>5 403</b>          |
| Utdelning                               |                   |                                  | -6  | -6                    |
| Aktieägartillskott ovillkorat           |                   | 72                               |   | 72                    |
| Årets resultat                          |                   |                                  | 23  | 23                    |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b> | <b>1 500</b>      | <b>891</b>                       | <b>3 101</b>                                | <b>5 492</b>          |
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b> | <b>1 500</b>      | <b>891</b>                       | <b>3 101</b>                                | <b>5 492</b>          |
| Utdelning                               |                   |                                  | -9  | -9                    |
| Aktieägartillskott ovillkorat           |                   | 72                               |   | 72                    |
| Årets resultat                          |                   |                                  | 53  | 53                    |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b> | <b>1 500</b>      | <b>963</b>                       | <b>3 146</b>                                | <b>5 609</b>          |

| <b>Koncernens</b>                                       | <b>Not</b> | <b>2024-01-01</b>  | <b>2023-01-01</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                |            | <b>-2024-12-31</b> | <b>-2023-12-31</b> |
| Mkr   |            |                    |                    |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                         |            |                    |                    |
| Rörelseresultat   |            | 499                | 391                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m | 33         | 542                | 501                |
| Räntenetto  |            | -289               | -239               |
| Betald skatt  |            | -18                | -26                |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>    |            |                    |                    |
| Förändring av kundfordringar och andra fordringar       |            | -72                | -68                |
| Förändring av leverantörsskulder och andra skulder      |            | 42                 | 107                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>         |            | <b>705</b>         | <b>666</b>         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                         |            |                    |                    |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar           |            | -26                | -30                |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar             |            | -984               | -921               |
| Förvärv av finansiella anläggningstillgångar            |            | -43                | -10                |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar        |            | 0                  | -1                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>         |            | <b>-1 054</b>      | <b>-962</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                        |            |                    |                    |
| Erhållna aktieägartillskott                             |            | 72                 | 65                 |
| Koncernbidrag   |            | -121               | -112               |
| Upptagna lån  |            | 3 839              | 7 670              |
| Amortering av lån                                       |            | -3 431             | -7 321             |
| Utbetald utdelning                                      |            | -9                 | -6                 |
| Förändring av kortfristiga placeringar                  |            | -6                 | 0                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>        |            | <b>344</b>         | <b>296</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                 |            | <b>-5</b>          | <b>0</b>           |
| Likvida medel vid årets början                          |            | 6                  | 6                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                     |            | <b>1</b>           | <b>6</b>           |

**Moderbolagets  
Resultaträkning**

Mkr

|   | Not  | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>   |      |                           |                           |
| Nettoomsättning   | 4    | 2 698                     | 2 562                     |
| Aktiverat arbete för egen räkning   |      | 11                        | 9                         |
| Övriga rörelseintäkter  | 5    | 106                       | 112                       |
|   |      | <b>2 815</b>              | <b>2 684</b>              |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |      |                           |                           |
| Driftskostnader   | 6    | -950                      | -968                      |
| Underhåll   | 7    | -455                      | -488                      |
| Fastighetsskatt   |      | -50                       | -49                       |
| Övriga externa kostnader  | 8, 9 | -157                      | -147                      |
| Personalkostnader   | 10   | -351                      | -326                      |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 11   | -420                      | -395                      |
| Övriga rörelsekostnader   |      | -56                       | -42                       |
|   |      | <b>-2 439</b>             | <b>-2 416</b>             |
| <b>Rörelseresultat</b>  | 3    | <b>375</b>                | <b>268</b>                |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   |      |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      | 12   | 101                       | 77                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | 13   | -337                      | -278                      |
|   |      | <b>-236</b>               | <b>-201</b>               |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  | 3    | <b>140</b>                | <b>67</b>                 |
| Bokslutsdispositioner   | 14   | -77                       | -66                       |
| <b>Resultat före skatt</b>  |      | <b>63</b>                 | <b>1</b>                  |
| Skatt   | 15   | -10                       | 2                         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>52</b>                 | <b>3</b>                  |

## Moderbolagets Balansräkning

Mkr

Not                      2024-12-31                      2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

|                  |    |            |           |
|------------------|----|------------|-----------|
| Parkeringsrätter | 16 | 113        | 98        |
|                  |    | <b>113</b> | <b>98</b> |

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|  |    |               |               |
|--|----|---------------|---------------|
| Byggnader och mark   | 17 | 12 856        | 12 004        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                                       | 18 | 28            | 28            |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 19 | 763           | 1 657         |
|  |    | <b>13 647</b> | <b>13 689</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|                               |        |            |            |
|-------------------------------|--------|------------|------------|
| Andelar i koncernföretag      | 20, 21 | 779        | 743        |
| Andelar i intresseföretag     | 22, 23 | 87         | 87         |
| Andra långfristiga fordringar | 3, 24  | 9          | 10         |
|                               |        | <b>875</b> | <b>840</b> |

|                                    |  |               |               |
|------------------------------------|--|---------------|---------------|
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |  | <b>14 635</b> | <b>14 627</b> |
|------------------------------------|--|---------------|---------------|

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |    |              |              |
|--|----|--------------|--------------|
| Kundfordringar                               |    | 7            | 4            |
| Fordringar hos koncernföretag                | 25 | 28           | 2 616        |
| Fordringar hos Malmö stad                    | 25 | 3 151        | 0            |
| Aktuella skattefordringar                    |    | 88           | 38           |
| Övriga fordringar                            |    | 54           | 110          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |    | 23           | 18           |
|  |    | <b>3 351</b> | <b>2 786</b> |

|                                    |  |              |              |
|------------------------------------|--|--------------|--------------|
| <i>Kassa och bank</i>              |  | 0            | 6            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>3 351</b> | <b>2 792</b> |

|                         |  |               |               |
|-------------------------|--|---------------|---------------|
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> |  | <b>17 986</b> | <b>17 419</b> |
|-------------------------|--|---------------|---------------|

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Mkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

|                                  |    |              |              |
|----------------------------------|----|--------------|--------------|
| Aktiekapital                     | 26 | 1 500        | 1 500        |
| Reservfond                       |    | 205          | 205          |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> |    | <b>1 705</b> | <b>1 705</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |    |              |              |
|---------------------------------|----|--------------|--------------|
| Balanserad vinst eller förlust  | 27 | 2 973        | 2 906        |
| Årets resultat                  |    | 52           | 3            |
| <b>Summa Fritt eget kapital</b> |    | <b>3 025</b> | <b>2 909</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>       |    | <b>4 730</b> | <b>4 614</b> |

**Avsättningar**

|                           |    |            |            |
|---------------------------|----|------------|------------|
| Uppskjuten skatteskuld    | 28 | 428        | 384        |
| Övriga avsättningar       | 29 | 0          | 6          |
| <b>Summa avsättningar</b> |    | <b>428</b> | <b>390</b> |

**Långfristiga skulder**

|                                   |        |               |               |
|-----------------------------------|--------|---------------|---------------|
| Skulder till Malmö stad           |        | 12 015        | 11 607        |
| Övriga skulder                    |        | 8             | 14            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> | 30, 31 | <b>12 023</b> | <b>11 621</b> |

**Kortfristiga skulder**

|  |    |            |            |
|--|----|------------|------------|
| Leverantörsskulder                           |    | 77         | 85         |
| Skulder till koncernföretag                  |    | 10         | 176        |
| Skulder till Malmö stad                      |    | 153        | 0          |
| Övriga skulder                               |    | 17         | 15         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 32 | 548        | 518        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>805</b> | <b>794</b> |

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**17 986 17 419**



## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr

|   | Bundet eget kapital |                    | Fritt eget kapital     | Summa<br>eget kapital |
|---|---------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|
|   | Aktie-<br>kapital   | Bundna<br>reserver | Balanserat<br>resultat |                       |
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b> | <b>1 500</b>        | <b>205</b>         | <b>2 840</b>           | <b>4 545</b>          |
| Utdelning                               |                     |                    | -6                     | -6                    |
| Aktieägartillskott ovillkorat           |                     |                    | 72                     | 72                    |
| Årets resultat                          |                     |                    | 3                      | 3                     |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b> | <b>1 500</b>        | <b>205</b>         | <b>2 909</b>           | <b>4 614</b>          |
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b> | <b>1 500</b>        | <b>205</b>         | <b>2 909</b>           | <b>4 614</b>          |
| Utdelning                               |                     |                    | -9                     | -9                    |
| Aktieägartillskott ovillkorat           |                     |                    | 72                     | 72                    |
| Årets resultat                          |                     |                    | 52                     | 52                    |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b> | <b>1 500</b>        | <b>205</b>         | <b>3 025</b>           | <b>4 730</b>          |

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Mkr

|   | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Rörelseresultat   |     | 375                       | 268                       |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 33  | 471                       | 431                       |
| Räntenetto  |     | -235                      | -199                      |
| Betald skatt  |     | -16                       | -26                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>595</b>                | <b>474</b>                |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar och andra fordringar                                 |     | -583                      | -234                      |
| Förändring av leverantörsskulder och andra skulder                                |     | 69                        | 148                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>81</b>                 | <b>388</b>                |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Förvärv av aktier i dotterbolag   |     | -37                       | -4                        |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar                                |     | -26                       | -30                       |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                       |     | -424                      | -699                      |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                   |     | -1                        | 3                         |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar                                  |     | 2                         | -1                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-486</b>               | <b>-731</b>               |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Erhållna aktieägartillskott   |     | 72                        | 65                        |
| Utbetald utdelning  |     | -9                        | -6                        |
| Upptagna lån  |     | 3 839                     | 7 670                     |
| Amortering av lån   |     | -3 431                    | -7 321                    |
| Erhållna (lämnade) koncernbidrag  |     | -67                       | -63                       |
| Nettoförändring depositioner  |     | -5                        | -1                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>399</b>                | <b>344</b>                |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>-6</b>                 | <b>1</b>                  |
| Likvida medel vid årets början  |     | 6                         | 5                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>0</b>                  | <b>6</b>                  |

## Noter

Mkr

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisning och koncernredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 (K3). De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. Redovisningsprinciperna är för övrigt oförändrade i jämförelse med föregående år. Moderbolagets redovisningsprinciper och värderingsprinciper överensstämmer med koncernen förutom vad gäller innehav i koncernföretag och intressebolag som värderas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar.

#### VÄRDERINGSPRINCIPER KONCERNREDOVISNINGEN

I koncernredovisningen konsolideras moderbolaget och samtliga dotterbolags verksamheter fram till och med den 31 december 2024. Dotterbolag är alla företag i vilka koncernen har rätten att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernen uppnår och utövar bestämmande inflytande genom att inneha över hälften av rösterna.

#### Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

#### Förvärvsmetoden

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv innebärande att det redovisade värdet av moderbolagets andelar i koncernföretag elimineras genom att avräknas mot dotterbolagets egna kapital vid förvärvet. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Moderbolaget upprättar en förvärvsanalys per förvärvstidpunkten för att identifiera koncernens anskaffningsvärde, dels för andelarna, dels för dotterbolagets tillgångar, avsättningar och skulder.

Rörelseförvärvet redovisas i koncernen från och med förvärvstidpunkten.

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

- verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument
- utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet
- 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*.

#### Konsolidering av intressebolag

Intressebolag är de företag som koncernen har möjlighet att utöva betydande inflytande över men som varken är dotterbolag eller joint ventures, vanligtvis genom att koncernen äger mellan 20 % och 50 % av röstetalen.

Det redovisade värdet för innehav i intressebolag ökas eller minskas med koncernens andel av intressebolagets resultat, justerat där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisningsprinciper.

#### VÄRDERINGSPRINCIPER RESULTATRÄKNINGEN

##### INTÄKTER

Intäkter uppkommer från utförandet av tjänster, främst från uthyrningsverksamhet och redovisas i posten

Nettoomsättning.

Intäkter värderas till det verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas för de som utförts, det vill säga till försäljningspris exklusive mervärdesskatt.

#### **Operationell leasing**

Koncernen erhåller hyresintäkter från operationella leasingavtal. Hyresintäkterna intäktsredovisas linjärt över leasingperioden efter avdrag för hyresrabatter.

#### **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.

Försäkringsersättningar redovisas i posten *Övriga rörelseintäkter*.

#### **Ränteintäkter**

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

#### **Ersättning till anställda**

Till löner och andra ersättningar räknas skattepliktiga ersättningar till anställda som har redovisats som kostnad under räkenskapsåret samt årets förändring av semesterlöneskuld och andra lönerelaterade reserveringar. I begreppet ingår även semesterersättning. Därtill tillkommer sociala kostnader med särskild uppgift om pensionskostnader. MKB särredovisar ersättning till styrelse och vd.

#### **LÅNEUTGIFTER**

Samtliga låneutgifter, som ej är kopplade till nyproduktion, kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande resultatposter*.

#### **VÄRDERINGSPRINCIPER BALANSRÄKNINGEN. ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Immateriella och 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 låneutgifter motsvarande kreditivränta.

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 - 100 år, i genomsnitt strax under 50 år enligt nedan:

|                |        |
|----------------|--------|
| - Stomme/Grund | 100 år |
| - VS           | 50 år  |
| - Balkonger    | 50 år  |
| - El           | 25 år  |
| - Fasad        | 37 år  |
| - Fönster      | 40 år  |

|  |                  |
|--|------------------|
| - Tak Tegel                              | 50 år            |
| - Tak Papp och plåt                      | 25 år            |
| - Ventilation                            | 50 år            |
| - Hiss                                   | 20 år            |
| - Styr och regelsystem                   | 10 år            |
| - Hyresgästpassad lokal                  | mellan 3 - 40 år |
| - Kreditiv                               | 50 år            |
| Markanläggningar                         | 20 år            |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5 år             |
| Datorer och hårdvara                     | 3 år             |
| Bredbandsnät                             | 5 år             |
| Förbättringsarbete på annans fastighet   | 5 år             |
| Parkeringsrätter                         | 25 år            |
| Immateriella anläggningar                | 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 ett tillgångsvärde 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/moderbolaget 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.

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 omvandla rörlig ränta på lån till fast ränta. 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 beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

### **Uppskjuten skatt**

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

Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, det vill säga skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden. Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag.

Uppskjutna skatteskulder värderas baserat på hur koncernen förväntar sig att reglera det redovisade värdet på motsvarande skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler

som är beslutade på balansdagen, med undantag för uppskjuten skatt som uppstår vid substansförvärv, där den uppskjutna skatten nuvärdesberäknas.

#### **LIKVIDA MEDEL**

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut. Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

#### **EGET KAPITAL**

Eget kapital i koncernen består av följande poster:

Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier

Övrigt tillskjutet kapital

Annat eget kapital inklusive årets resultat som inkluderar följande:

Reservfonder

Egen kapitalandel i obeskattade reserver

Balanserade vinstmedel, det vill säga alla balanserade vinster/förluster för innevarande och tidigare perioder

Eget kapital i moderbolaget består av följande poster:

Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier

Reservfonder

Balanserade vinstmedel, det vill säga alla balanserade vinster/förluster för tidigare perioder.

Årets resultat.

#### **Operationell leasing**

Leasingavtal klassificeras som finansiella leasingavtal. I koncernen finns enbart operationella leasingavtal och dessa kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

#### **Avsättningar**

Avsättningar avser skulder som är ovissa avseende betalningstidpunkt eller belopp som medför att det sannolikt kommer att innebära framtida utbetalningar. Bedömning av avsatt belopp sker löpande.

## **Not 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR**

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen och den verkställande direktören i enlighet med tillämplade 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 är i huvudsak genomförd med en femtonårig kassaflödesmodell. För kalkylering har analysverktyget Datscha använts. Värderingen utgår från 2024 års förhandlade hyresnivå och drift- och underhållskostnader är anpassade efter objektens driftdata och kvalitet.

Direktavkastningskrav har bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation från ett flertal värderingsinstitut samt efter interna analyser av genomförda fastighetsaffärer. För att säkerhetsställa värderingen har drygt 14 % av beståndet externvärderats av Svefa. Drifts- och underhållskostnader för bostäder ligger i intervallet 467-740 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 594 kronor per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet, viktat utifrån användning, vid restvärdesberäkning uppgår till 4,3 % (4,3) och för bostäder på 4,0 % (4,0). Indata i värderingsmodellen framgår av tabellen.

### Indata kassaflödeskalkyl

|  |              |
|--|--------------|
| Värdetidpunkt                          | 31 dec. 2024 |
| Kalkylperiod                           | 15 år        |
| Inflation- och kostnadsutveckling      | 2 %          |
| Drifts- och underhållskostnader, medel | 594 kr/kvm   |
| Vakansgrad bostäder                    | 0,5 %        |
| Direktavkastningskrav (bostäder)       | 3,0 - 5,0 %  |

Med utgångspunkt i ovanstående har marknadsvärdet på MKBs fastighetsbestånd vid värderingstidpunkten 31 december 2024 bedömts till 48 705 Mkr. Det bedömda marknadsvärdet i 31 december 2023 var 46 373 Mkr. Efter justeringar för nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, har värdeförändringen i jämförbart bestånd uppgått till 2,8 %.

### Not 3 NÄRSTÅENDE

#### Koncernen

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Koncernföretag hade ingen försäljning till intresseföretag och inga inköp från intresseföretag. Lån uppgick sammanlagt till 15,4 Mkr (16,4). Ränteintäkterna från lån till intresseföretag har lämnats om 0,8 Mkr (1,5). Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

#### Moderbolaget

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av moderbolagets nettoomsättning utgjorde 5,3 % (5,2) omsättning mot andra koncernföretag. Av rörelsekostnaderna utgjorde 8,7 % (9,0) kostnader mot andra koncernföretag. Moderbolaget har inga lån till intresseföretag. Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

### Not 4 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING

#### Koncernen

|                                     | 2024         | 2023         |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Bostäder</b>                     |              |              |
| Totalhyra                           | 2 727        | 2 559        |
| Hysesbortfall                       | -32          | -34          |
| Självförvaltning                    | -2           | -2           |
| Hysesreduceringar                   | -33          | -8           |
|                                     | <b>2 660</b> | <b>2 514</b> |
| <b>Lokaler</b>                      |              |              |
| Totalhyra                           | 275          | 262          |
| Hysesbortfall                       | -39          | -36          |
| Hysesreduceringar                   | -8           | -6           |
|                                     | <b>229</b>   | <b>220</b>   |
| <b>Garage och parkeringsplatser</b> |              |              |
| Totalhyra                           | 71           | 69           |
| Hysesbortfall                       | -8           | -8           |
|                                     | <b>63</b>    | <b>61</b>    |
| <b>Nettoomsättning</b>              | <b>2 952</b> | <b>2 796</b> |

**Moderbolaget**

|                                     | <b>2024</b>  | <b>2023</b>  |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Bostäder</b>                     |              |              |
| Totalhyra                           | 2 522        | 2 374        |
| Hysesbortfall                       | -30          | -32          |
| Självförvaltning                    | -2           | -2           |
| Hysesreduceringar                   | -31          | -8           |
|                                     | <b>2 459</b> | <b>2 331</b> |
| <b>Lokaler</b>                      |              |              |
| Totalhyra                           | 222          | 212          |
| Hysesbortfall                       | -33          | -31          |
| Hysesreduceringar                   | -7           | -6           |
|                                     | <b>182</b>   | <b>175</b>   |
| <b>Garage och parkeringsplatser</b> |              |              |
| Totalhyra                           | 65           | 63           |
| Hysesbortfall                       | -8           | -8           |
|                                     | <b>57</b>    | <b>56</b>    |
| <b>Nettoomsättning</b>              | <b>2 698</b> | <b>2 562</b> |

Specificerade hyresintäkter är att betrakta som leasingavgifter. Till största del avser dessa bostäder (vilka förhyres tillsvidare) där minimiavgifterna inte specificeras över tid.

Hysesbortfallet avser bruksvärdeshyra för bostäder och bedömd marknadshyra för lokaler.

**Not 5 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

**Koncernen**

Övriga rörelseintäkter fördelas på följande verksamhetsgrenar

|                                | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Bredband                       | 60          | 61          |
| Övriga förvaltningsintäkter 1) | 65          | 77          |
|                                | <b>125</b>  | <b>138</b>  |

**Moderbolaget**

|                                | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Övriga förvaltningsintäkter 1) | 106         | 112         |
|                                | <b>106</b>  | <b>112</b>  |

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

## Not 6 DRIFTKOSTNADER

### Koncernen

|                                   | 2024          | 2023          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer/löpande underhåll 1) | -245          | -254          |
| Skötsel                           | -164          | -169          |
| Renhållning                       | -61           | -62           |
| Vatten                            | -114          | -104          |
| El                                | -85           | -94           |
| Bränsle                           | -207          | -210          |
| Tomträtt och servitut             | -17           | -16           |
| Kabel-TV                          | -5            | -10           |
| Övriga driftskostnader            | -110          | -97           |
|                                   | <b>-1 008</b> | <b>-1 017</b> |

### Moderbolaget

|                                   | 2024        | 2023        |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Reparationer/löpande underhåll 1) | -234        | -244        |
| Skötsel                           | -159        | -164        |
| Renhållning                       | -58         | -59         |
| Vatten                            | -107        | -98         |
| El                                | -78         | -88         |
| Bränsle                           | -198        | -201        |
| Tomträtt och servitut             | -16         | -15         |
| Kabel-TV                          | -8          | -14         |
| Övriga driftskostnader            | -91         | -86         |
|                                   | <b>-950</b> | <b>-968</b> |

1) Reparation/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 7 Underhåll).

## Not 7 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 6) redovisas övriga funktionsåterställande åtgärder under rubriken reparationer/löpande underhåll.

2024 har en post om 20 Mkr omklassificerats och redovisas nu under driftskostnader, not 6. Motsvarande belopp 2023 var 9 Mkr. För moderbolaget uppgick siffran till 14 Mkr för 2024 och 8 Mkr för 2023.

## Not 8 LEASINGAVTAL

### Koncernen

Koncernen leasar kontorslokaler enligt ett operationellt leasingavtal. Tilläggsavtal till tidigare hyreskontrakt tecknades under 2024. Hyreskontraktet har en icke uppsägningsbar löptid till 2028-12-31.

Framtida minimileasingavgifter är enligt följande:

|                                  | 2024 | 2023 |
|----------------------------------|------|------|
| Inom ett år                      | 11   | 10   |
| Senare än ett år men inom fem år | 44   | 39   |
|                                  | 55   | 49   |

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick till 11 Mkr (10).

### Moderbolaget

Koncernen leasar kontorslokaler enligt ett operationellt leasingavtal. Tilläggsavtal till tidigare hyreskontrakt tecknades under 2024. Hyreskontraktet har en icke uppsägningsbar löptid till 2028-12-31.

Framtida minimileasingavgifter är enligt följande:

|                                  | 2024 | 2023 |
|----------------------------------|------|------|
| Inom ett år                      | 11   | 10   |
| Senare än ett år men inom fem år | 44   | 39   |
|                                  | 55   | 49   |

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick till 11 Mkr (10).

## Not 9 ARVODE TILL REVISORER

### Koncernen

|   | 2024 | 2023 |
|---|------|------|
| <b>Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB</b>    |      |      |
| Revisionsuppdrag                              | -2   | -1   |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | -1   | 0    |
|   | -2   | -1   |
| <b>Malmö Stadsrevision / Lekmannarevision</b> |      |      |
| Revisionsuppdrag                              | 0    | 0    |
|   | 0    | 0    |

### Moderbolaget

|   | 2024 | 2023 |
|---|------|------|
| <b>Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB</b>    |      |      |
| Revisionsuppdrag                              | -1   | -1   |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | -1   | 0    |
|   | -2   | -1   |
| <b>Malmö Stadsrevision / Lekmannarevision</b> |      |      |
| Revisionsuppdrag                              | 0    | 0    |
|   | 0    | 0    |

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

## Not 10 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

### Koncernen

|  | 2024        | 2023        |
|--|-------------|-------------|
| <b>Medelantalet anställda 2)</b>   |             |             |
| Kvinnor  | 226         | 214         |
| Män  | 253         | 240         |
|  | <b>479</b>  | <b>454</b>  |
| <b>Löner och andra ersättningar</b>  |             |             |
| Styrelse och verkställande direktör 1)                                     | -2          | -2          |
| Övriga anställda   | -215        | -200        |
|  | <b>-218</b> | <b>-202</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>   |             |             |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör 1)               | 0           | 0           |
| Pensionskostnader för övriga anställda                                     | -28         | -26         |
| Övriga sociala kostnader   | -90         | -83         |
|  | <b>-118</b> | <b>-109</b> |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>-336</b> | <b>-311</b> |
| <b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>                      |             |             |
| Andel kvinnor i styrelsen  | 43 %        | 43 %        |
| Andel män i styrelsen  | 57 %        | 57 %        |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare                       | 63 %        | 63 %        |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare                           | 37 %        | 37 %        |

### Moderbolaget

|  | 2024        | 2023        |
|--|-------------|-------------|
| <b>Medelantalet anställda 2)</b>   |             |             |
| Kvinnor  | 226         | 214         |
| Män  | 253         | 240         |
|  | <b>479</b>  | <b>454</b>  |
| <b>Löner och andra ersättningar</b>  |             |             |
| Styrelse och verkställande direktör 1)                                     | -2          | -2          |
| Övriga anställda   | -215        | -200        |
|  | <b>-218</b> | <b>-202</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>   |             |             |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör 1)               | 0           | 0           |
| Pensionskostnader för övriga anställda                                     | -28         | -26         |
| Övriga sociala kostnader   | -90         | -83         |
|  | <b>-118</b> | <b>-109</b> |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>-336</b> | <b>-311</b> |
| <b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>                      |             |             |
| Andel kvinnor i styrelsen  | 43 %        | 43 %        |
| Andel män i styrelsen  | 57 %        | 57 %        |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare                       | 63 %        | 63 %        |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare                           | 37 %        | 37 %        |

1) Totala ersättningar till styrelsen (arvode utgår enligt bolagsstämman beslut inte till de styrelseledamöter som är fast anställda i något av bolagen som ingår i koncernen) 465 Tkr (491). Lön och annan ersättning inklusive värdet av bilförmån till Verkställande direktören uppgår till 2 000 Tkr (1 846). Under året har 441 Tkr (409) betalats i ITP och ITPK-avgifter.

2) Medelantalet anställda avser samtliga anställda i bolaget.

MKB Fastighets AB har ingått ett avtal med vd som innebär att vd vid uppsägning från företagets sida erhåller 12 månadslöner.

I beloppet för löner och sociala kostnader har preliminär avsättning till MKBs Premiépensionsstiftelse gjorts med 9 500 Tkr (7 500).

## Not 11 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

### Koncernen

|                          | 2024        | 2023        |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Förvaltningsfastigheter  | -464        | -441        |
| Maskiner och inventarier | -19         | -16         |
| Parkeringsrätter         | -12         | -7          |
|                          | <b>-496</b> | <b>-464</b> |

### Moderbolaget

|                          | 2024        | 2023        |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Förvaltningsfastigheter  | -401        | -380        |
| Maskiner och inventarier | -8          | -9          |
| Parkeringsrätter         | -11         | -6          |
|                          | <b>-420</b> | <b>-395</b> |

## Not 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

### Koncernen

|                                       | 2024      | 2023      |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Orealiserade värdetändringar, derivat | 0         | 3         |
| Övrigt                                | 11        | 8         |
|                                       | <b>11</b> | <b>11</b> |

### Moderbolaget

|                                       | 2024       | 2023      |
|---------------------------------------|------------|-----------|
| Ränteintäkter, internt MKB            | 97         | 71        |
| Orealiserade värdetändringar, derivat | 0          | 3         |
| Övrigt                                | 4          | 3         |
|                                       | <b>101</b> | <b>77</b> |

## Not 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

### Koncernen

|                              | 2024        | 2023        |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Räntekostnader, Malmö stad   | -433        | -376        |
| Räntekostnader, derivat 1)   | 116         | 113         |
| Övriga finansiella kostnader | 7           | 6           |
|                              | <b>-310</b> | <b>-257</b> |

### Moderbolaget

|                              | 2024        | 2023        |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Räntekostnader, Malmö stad   | -433        | -376        |
| Räntekostnader, internt MKB  | -21         | -18         |
| Räntekostnader, derivat 1)   | 116         | 113         |
| Övriga finansiella kostnader | 2           | 4           |
|                              | <b>-337</b> | <b>-278</b> |

1) Premiekostnaden har, i enlighet med ÅRL 4:14a beräknats med utgångspunkt från räntetakens marknadsvärde på bokslutsdagen.

## Not 14 KONCERNBIDRAG

### Koncernen

|                       | 2024        | 2023        |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Lämnade koncernbidrag | -121        | -121        |
|                       | <b>-121</b> | <b>-121</b> |

### Moderbolaget

|                        | 2024       | 2023       |
|------------------------|------------|------------|
| Lämnade koncernbidrag  | -100       | -107       |
| Erhållna koncernbidrag | 24         | 41         |
|                        | <b>-77</b> | <b>-66</b> |

## Not 15 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

### Koncernen

|                                | 2024       | 2023      |
|--------------------------------|------------|-----------|
| Skatt på årets resultat        |            |           |
| Skatt                          | 33         | -17       |
| Förändring av uppskjuten skatt | -55        | 14        |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>  | <b>-22</b> | <b>-3</b> |

**Avstämning av effektiv skatt**

|                                       | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
|                                       | <b>Belopp</b> | <b>Belopp</b> |
| Redovisat resultat före skatt         | 74            | 26            |
| Skatt enligt gällande skattesats      | -15           | -5            |
| Ej avdragsgilla kostnader             | 45            | -12           |
| Ej skattepliktiga intäkter            | 1             | 1             |
| Justering av tidigare års skatt       | 38            | 2             |
| Skattemässiga justeringar             | -10           | 1             |
| Skattemässigt underskottsavdrag       | -26           | -4            |
| Förändring uppskjuten skatt           | -55           | 14            |
| Ej skattemässig andel i intressebolag | 1             | 1             |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>       | <b>-22</b>    | <b>-3</b>     |

**Moderbolaget**

|                                | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b> |             |             |
| Aktuell skatt                  | 34          | -17         |
| Förändring av uppskjuten skatt | -44         | 19          |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>  | <b>-10</b>  | <b>2</b>    |

**Avstämning av effektiv skatt**

|                                  | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|----------------------------------|---------------|---------------|
|                                  | <b>Belopp</b> | <b>Belopp</b> |
| Redovisat resultat före skatt    | 62            | 1             |
| Skatt enligt gällande skattesats | -13           | 0             |
| Ej avdragsgilla kostnader        | 55            | -8            |
| Ej skattepliktiga intäkter       | 1             | 1             |
| Justering av tidigare års skatt  | 34            | 0             |
| Skattemässiga justeringar        | -20           | -9            |
| Skattemässigt underskottsavdrag  | -23           | 0             |
| Förändring uppskjuten skatt      | -44           | 19            |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>  | <b>-10</b>    | <b>2</b>      |

**Not 16 PARKERINGSRÄTTER**

**Koncernen**

|   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 134               | 104               |
| Inköp   | 26                | 30                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>160</b>        | <b>134</b>        |
| Ingående avskrivningar                          | -14               | -6                |
| Årets avskrivningar                             | -12               | -7                |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-26</b>        | <b>-14</b>        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>134</b>        | <b>121</b>        |

**Moderbolaget**

|   | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 108        | 77         |
| Inköp   | 26         | 30         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>134</b> | <b>108</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -10        | -4         |
| Årets avskrivningar                             | -11        | -6         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-21</b> | <b>-10</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>113</b> | <b>98</b>  |

**Not 17 BYGGNADER OCH MARK**

**Koncernen**

|   | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 21 832        | 21 409        |
| Inköp   | 8             | 59            |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -107          | -44           |
| Omklassificeringar                              | 1 534         | 409           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>23 267</b> | <b>21 832</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -6 352        | -5 916        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 50            | 5             |
| Årets avskrivningar                             | -464          | -441          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 766</b> | <b>-6 352</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -35           | -35           |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-35</b>    | <b>-35</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>16 466</b> | <b>15 445</b> |
| <b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>     |               |               |
| Redovisat värde                                 | 16 466        | 15 445        |
| Verkligt värde                                  | 48 705        | 46 373        |

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

**Moderbolaget**

|   | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 18 091        | 17 928        |
| Inköp   |               | 0             |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -107          | -44           |
| Omklassificeringar                              | 1 310         | 207           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>19 295</b> | <b>18 091</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -6 054        | -5 679        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 50            | 5             |
| Årets avskrivningar                             | -401          | -380          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 405</b> | <b>-6 054</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -34           | -34           |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-34</b>    | <b>-34</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>12 856</b> | <b>12 004</b> |
| <b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>     |               |               |
| Redovisat värde                                 | 12 856        | 12 004        |
| Verkligt värde                                  | 43 321        | 41 640        |

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

**Not 18 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**

**Koncernen**

|   | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|---|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 537         | 518         |
| Inköp   | 9           | 9           |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -3          | -1          |
| Omklassificeringar                              | 26          | 11          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>569</b>  | <b>537</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -489        | -473        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 3           | 1           |
| Årets avskrivningar                             | -19         | -16         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-505</b> | <b>-489</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>64</b>   | <b>48</b>   |

**Moderbolaget**

|   | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|---|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 197         | 189         |
| Inköp   | 8           | 9           |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -3          | -1          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>202</b>  | <b>197</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -169        | -161        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 3           | 1           |
| Årets avskrivningar                             | -8          | -9          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-174</b> | <b>-169</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>28</b>   | <b>28</b>   |

**Not 19 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR**

**Koncernen**

|                            | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 2 109        | 1 607        |
| Inköp                      | 1 010        | 921          |
| Omklassificeringar         | -1 559       | -419         |
|                            | <b>1 559</b> | <b>2 109</b> |

**Moderbolaget**

|                            | 2024-12-31 | 2023-12-31   |
|----------------------------|------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 1 657      | 1 174        |
| Inköp                      | 416        | 690          |
| Omklassificeringar         | -1 310     | -207         |
|                            | <b>763</b> | <b>1 657</b> |

**Not 20 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

**Moderbolaget**

|   | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 743        | 738        |
| Inköp   | 37         | 4          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>779</b> | <b>743</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>779</b> | <b>743</b> |

**Not 21 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

**Moderbolaget**

| <b>Namn</b>                        | <b>Kapital-<br/>andel</b> | <b>Rösträtts-<br/>andel</b> | <b>Antal<br/>andelar</b> | <b>Bokfört<br/>värde</b> |
|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| MKB Net AB                         | 100%                      | 100%                        | 1 000                    | 0                        |
| Mellersta Sundholmen Parkerings AB | 100%                      | 100%                        | 500                      | 5                        |
| MKB Stora Högesten AB              | 100%                      | 100%                        | 50 000                   | 30                       |
| MKB Borrsnäckan 2 AB               | 100%                      | 100%                        | 1 000                    | 7                        |
| MKB Kampen 25 AB                   | 100%                      | 100%                        | 50 000                   | 182                      |
| MKB Intäkten 5 AB                  | 100%                      | 100%                        | 500                      | 4                        |
| MKB Sjömannen 9 AB                 | 100%                      | 100%                        | 1 000                    | 42                       |
| MKB Skotsteken 1 AB                | 100%                      | 100%                        | 500                      | 21                       |
| MKB Pålsteken 1 AB                 | 100%                      | 100%                        | 500                      | 13                       |
| MKB Halvslaget 1 AB                | 100%                      | 100%                        | 500                      | 20                       |
| MKB Sjöscouten 1 AB                | 100%                      | 100%                        | 500                      | 17                       |
| MKB Kajen 1 AB                     | 100%                      | 100%                        | 500                      | 1                        |
| MKB Bensinpumpen 1 AB              | 100%                      | 100%                        | 500                      | 42                       |
| MKB Utomt 7 AB                     | 100%                      | 100%                        | 500                      | 20                       |
| MKB Holmastycket 6 AB              | 100%                      | 100%                        | 50 000                   | 11                       |
| MKB Rapsbaggen 59 AB               | 100%                      | 100%                        | 500                      | 15                       |
| MKB Heliotropen 6 AB               | 100%                      | 100%                        | 500                      | 30                       |
| MKB Jägersro AB                    | 100%                      | 100%                        | 50 000                   | 1                        |
| MKB Godsfinkan 3 AB                | 100%                      | 100%                        | 50 000                   | 101                      |
| MKB Malmö Fastighets AB            | 100%                      | 100%                        | 50 000                   | 1                        |
| MKB Nya Ellstorp AB                | 100%                      | 100%                        | 50 000                   | 5                        |
| MKB Skjutskontoret 4 AB            | 100%                      | 100%                        | 500                      | 42                       |
| MKB Midhem AB                      | 100%                      | 100%                        | 50 000                   | 152                      |
| MKB Bellevuegården Holding AB      | 100%                      | 100%                        | 50 000                   | 0                        |
| MKB Simfenan 1 AB                  | 100%                      | 100%                        | 500                      | 3                        |
| MKB Majsfältet 2 AB                | 100%                      | 100%                        | 50 000                   | 12                       |
| MKB Brännaren 2 AB                 | 100%                      | 100%                        | 25 000                   | 2                        |
|                                    |                           |                             |                          | <b>779</b>               |

**Namn**

|                                    |             |       |
|------------------------------------|-------------|-------|
| MKB Net AB                         | 556139-6329 | Malmö |
| Mellersta Sundholmen Parkerings AB | 556853-7574 | Malmö |
| MKB Stora Högesten AB              | 556996-8133 | Malmö |
| MKB Borrsnäckan 2 AB               | 559000-6606 | Malmö |
| MKB Kampen 25 AB                   | 556912-4380 | Malmö |
| MKB Intäkten 5 AB                  | 556822-0981 | Malmö |
| MKB Sjömannen 9 AB                 | 556703-3120 | Malmö |
| MKB Skotsteken 1 AB                | 559022-3250 | Malmö |
| MKB Pålsteken 1 AB                 | 559022-3185 | Malmö |
| MKB Halvslaget 1 AB                | 559021-7476 | Malmö |
| MKB Sjöscouten 1 AB                | 559022-3318 | Malmö |
| MKB Kajen 1 AB                     | 559022-3284 | Malmö |
| MKB Bensinpumpen 1 AB              | 559020-7774 | Malmö |
| MKB Utomt 7 AB                     | 559066-5229 | Malmö |
| MKB Holmastycket 6 AB              | 559024-4199 | Malmö |
| MKB Rapsbaggen 59 AB               | 559057-5964 | Malmö |
| MKB Heliotropen 6 AB               | 559140-3943 | Malmö |

|                               |             |       |
|-------------------------------|-------------|-------|
| MKB Jägersro AB               | 559195-0588 | Malmö |
| MKB Godsfinkan 3 AB           | 559073-4736 | Malmö |
| MKB Malmö Fastighets AB       | 559085-4724 | Malmö |
| MKB Nya Ellstorp AB           | 559275-0466 | Malmö |
| MKB Skjutskontoret 4 AB       | 559040-6186 | Malmö |
| MKB Midhem AB                 | 559204-4985 | Malmö |
| MKB Bellevuegården Holding AB | 559390-2231 | Malmö |
| MKB Simfenan 1 AB             | 559378-0041 | Malmö |
| MKB Majsfältet 2 AB           | 559331-6283 | Malmö |
| MKB Brännaren 2 AB            | 559468-2626 | Malmö |

## Not 22 ANDELAR I INTRESSEBOLAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

### Koncernen

|   | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 129        | 127        |
| Inköp   | 8          | 2          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>137</b> | <b>129</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -7         | -6         |
| Årets nedskrivningar                            | -4         | -1         |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-10</b> | <b>-7</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>126</b> | <b>122</b> |

### Moderbolaget

|   | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 87         | 87         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>87</b>  | <b>87</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>87</b>  | <b>87</b>  |

## Not 23 SPECIFIKATION ANDELAR I INTRESSEBOLAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

### Koncernen

| Namn                         | Kapitalandel  | Rösträttsandel | Antal andelar | Bokfört värde |
|------------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| Rosengård Fastighets AB      | 25%           | 25%            | 1 250         | 110           |
| SMT Malmö Partner Holding AB | 44%           | 44%            | 2 250         | 15            |
| Nya Ellstorp Fastighets AB   | 44%           | 44%            | 2 195         | 2             |
|                              |               |                |               | <b>126</b>    |
|                              | <b>Org.nr</b> | <b>Säte</b>    |               |               |
| Rosengård Fastighets AB      | 559085-4708   | Malmö          |               |               |
| SMT Malmö Partner Holding AB | 559194-9010   | Malmö          |               |               |
| Nya Ellstorp Fastighets AB   | 559073-4728   | Malmö          |               |               |

MKB FASTIGHETS AB  
Org.nr 556049-1432

36 (40)

2025090406189

### Moderbolaget

| Namn                    | Kapitalandel          | Rösträttsandel | Antal andelar | Bokfört värde |
|-------------------------|-----------------------|----------------|---------------|---------------|
| Rosengård Fastighets AB | 25%                   | 25%            | 1 250         | 87            |
|                         |                       |                |               | 87            |
| Rosengård Fastighets AB | Org.nr<br>559085-4708 | Säte<br>Malmö  |               |               |

### Not 24 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

#### Koncernen

|                                 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Ingående värde                  | 27         | 87         |
| Årets förändring övrigt         | -2         | -60        |
| Utgående värde                  | 25         | 27         |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>25</b>  | <b>27</b>  |

#### Moderbolaget

|                                 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Ingående värde                  | 10         | 10         |
| Årets förändring övrigt         | -1         | 0          |
| Utgående värde                  | 9          | 10         |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>9</b>   | <b>10</b>  |

### Not 25 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

#### Koncernen

Av kortfristiga fordringar till koncernföretag är 319,4 Mkr (204,0) tillgodohavande på koncernkonto hos Malmö stad. Den beviljade checkräkningslimiten uppgår till 100 Mkr (100), ingen säkerhet är lämnad.

#### Moderbolaget

Av kortfristiga fordringar till koncernföretag är 3 070,9 Mkr (2 494,5) tillgodohavande på koncernkonto hos Malmö stad. Den beviljade checkräkningslimiten uppgår till 100 Mkr (100), ingen säkerhet är lämnad.

### Not 26 AKTIEKAPITAL

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

## Not 27 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

### Moderbolaget

2024-12-31

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| balanserad vinst            | 2 973 293 530        |
| årets vinst                 | 52 448 026           |
|                             | <b>3 025 741 556</b> |
| utdelning enligt huvudregel | 7 783 650            |
| i ny räkning överföres      | 3 017 957 906        |
|                             | <b>3 025 741 556</b> |

## Not 28 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

### Koncernen

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

\*Vi redovisar uppskjuten skatt på hela underskottet

|  | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|------------|
| Byggnader och mark                                   | 502        | 426        |
| Maskiner, inventarier och installationer             | -1         | -1         |
| Finansiella anläggningstillgångar                    | 0          | -1         |
| Underskott*  | -29        | -5         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                      | <b>472</b> | <b>420</b> |
| Beloppet som kvittas mot uppskjutna skattefordringar | 29,8       | 6,0        |

### Moderbolaget

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

|  | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|------------|
| Byggnader och mark                       | 452        | 385        |
| Maskiner, inventarier och installationer | -1         | -1         |
| Finansiella anläggningstillgångar        | 0          | 0          |
| Underskott*                              | -23        | 0          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>428</b> | <b>384</b> |

## Not 29 AVSÄTTNINGAR

### Koncernen

|                                    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| <b>Övriga avsättningar</b>         |            |            |
| Belopp vid årets ingång            | 6          | 8          |
| Förändring avsättningar under året | -6         | -3         |
|                                    | <b>0</b>   | <b>6</b>   |

### Moderbolaget

|                                    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| <b>Övriga avsättningar</b>         |            |            |
| Belopp vid årets ingång            | 6          | 8          |
| Förändring avsättningar under året | -6         | -3         |
|                                    | <b>0</b>   | <b>6</b>   |

## Not 30 LÅNGFRISTIGA SKULDER

### Koncernen

|                           | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Koncernföretag Malmö stad | 12 015        | 11 607        |
| Depositioner              | 9             | 15            |
| Finansiella instrument    | 0             | 1             |
|                           | <b>12 024</b> | <b>11 623</b> |

### Moderbolaget

|                           | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Koncernföretag Malmö stad | 12 015        | 11 607        |
| Depositioner              | 8             | 13            |
| Finansiella instrument    | 0             | 1             |
|                           | <b>12 023</b> | <b>11 621</b> |

## Not 31 LÅNENS FÖRFALLOSTRUKTUR

### Koncernen

|                              | Inom 1 år | 1 - 5 år      | Efter 5 år | Summa         |
|------------------------------|-----------|---------------|------------|---------------|
| Koncernföretag Malmö stad 1) | 0         | 12 015        | 0          | 12 015        |
| Depositioner                 | 0         | 0             | 9          | 9             |
|                              | <b>0</b>  | <b>12 015</b> | <b>9</b>   | <b>12 024</b> |

### Moderbolaget

|                              | Inom 1 år | 1-5 år        | Efter 5 år | Summa         |
|------------------------------|-----------|---------------|------------|---------------|
| Koncernföretag Malmö stad 1) | 0         | 12 015        | 0          | 12 015        |
| Depositioner                 | 0         | 0             | 8          | 8             |
|                              | <b>0</b>  | <b>12 015</b> | <b>8</b>   | <b>12 023</b> |

Belopp avseende finansiella instrument som förfaller inom 1 år har klassificerats som kortfristig skuld.

1) Genom beslut i kommunfullmäktige 2021 har bolaget en ovillkorlig rätt att förlänga alla lån som bolaget har hos Malmö stad och som förfaller under 2025, till minst ett år efter utgången av 2024. Alla lån som förfaller under 2025, och som bolaget inte planerar att återbetala, har därför klassificerats som långfristiga.

### Not 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

#### Koncernen

|                              | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Personalrelaterade kostnader | 39         | 40         |
| Förskottsbetalad hyror       | 223        | 206        |
| Övriga poster                | 333        | 311        |
|                              | <b>595</b> | <b>556</b> |

#### Moderbolaget

|                              | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Personalrelaterade kostnader | 39         | 40         |
| Förskottsbetalade hyror      | 203        | 188        |
| Övriga poster                | 307        | 289        |
|                              | <b>548</b> | <b>517</b> |

### Not 33 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

#### Koncernen

|                                       | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Av- och nedskrivningar                | 491        | 464        |
| Kursvinster/förluster /utrangering AT | 60         | 40         |
| Realisationsresultat                  | 0          | -1         |
| Andel i intressebolags resultat       | -3         | 1          |
| Förändringar i avsättningar           | -6         | -3         |
|                                       | <b>542</b> | <b>501</b> |

#### Moderbolaget

|                                       | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Av- och nedskrivningar                | 420        | 395        |
| Kursvinster/förluster /utrangering AT | 56         | 39         |
| Realisationsresultat                  | 0          | -1         |
| Förändringar i avsättningar           | -5         | -2         |
|                                       | <b>471</b> | <b>431</b> |

### Not 34 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

MKB Fastighets AB (Moderbolaget) har under 2016 påtecknat en borgensförbindelse till förmån för dotterbolag.

Borgensförbindelsen avser dotterbolaget MKB Malmö Fastighets AB, som ingått avtal med dåvarande koncernföretaget 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 avses är skatter och miljö. MKB Fastighets AB bedömer sannolikheten att förbindelsen skall utlösas som ytterst liten.

MKB Fastighets AB har i överlåtelse till dotterbolag Culture Casbah Västra AB och Culture Casbah Östra AB, som sedermera överlåtits till Rosengård Fastighets AB, ställt en garanti för avvecklingen av hyresrabatter avseende övergång till underhållshyror samt genomförd bruksvärdesvärdering. Garantin gäller för en tid om tio år från 16 november 2016. Avsättning för garantin har gjorts vid försäljningen. MKB Fastighets AB bedömer att gjord avsättning är till fyllest.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift



Leif Jakobsson  
Ordförande



Anja Nordberg Sonesson



Jens Kindt



Sara Mellander



Anders Olin



Boel Pettersson



Albin Schyllert



Marie Thelander Dellhag  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557539562372

## Dokument

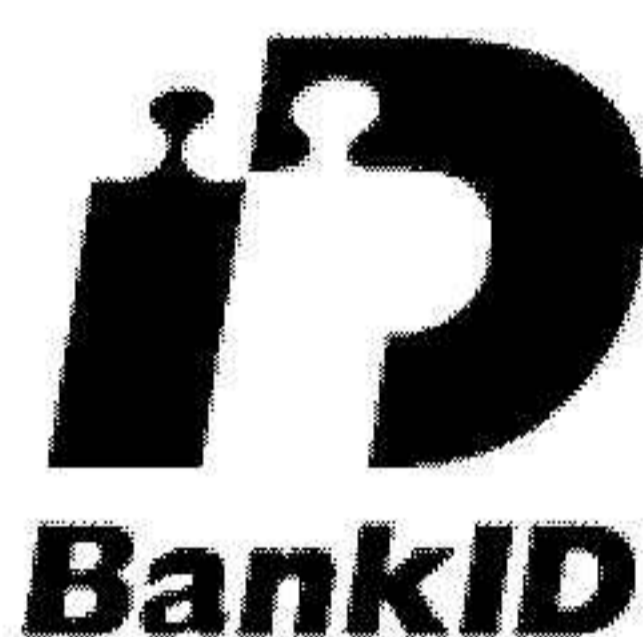
Årsredovisning 2024\_Digital signering  
Huvuddokument  
40 sidor  
Startades 2025-02-24 09:42:01 CET (+0100) av Emma  
Clark (EC)  
Färdigställt 2025-03-05 09:12:10 CET (+0100)

## Initierare

Emma Clark (EC)  
MKB Fastighets AB, (Malmö Kommunala Bostadsbolag)  
emma.clark@mkbfastighet.se

## Signerare

Leif Jakobsson (LJ)  
Personnummer 550824-4315  
leif.anders@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF  
JAKOBSSON"  
Signerade 2025-02-24 11:32:55 CET (+0100)

Anja Sonesson (AS1)  
Personnummer 740702-4004  
anjalouise.sonesson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANJA NORDBERG SONESSON"  
Signerade 2025-02-24 11:34:21 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557539562372

2025090406195

Jens Kindt (JK)  
Personnummer 791225-4054  
je.kindt@gmail.com



Jens Kindt

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Love Gustav Kindt"

Signerade 2025-02-24 11:36:22 CET (+0100)

Sara Mellander (SM)  
Personnummer 830426-4867  
saramellander@hotmail.com



Sara Mellander

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA MELLANDER"

Signerade 2025-02-24 11:33:58 CET (+0100)

Anders Olin (AO)  
Personnummer 680527-3916  
anders.olin@malmo.se



Anders Olin

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Olin"

Signerade 2025-02-24 11:41:11 CET (+0100)

Boel Pettersson (BP)  
Personnummer 721224-4045  
boel.pettersson@malmo.se



Boel Pettersson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Boel Pettersson"

Signerade 2025-02-24 11:35:36 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557539562372

2025090406196

Albin Schyllert (AS2)  
Personnummer 940406-4314  
albin.schyllert@malmö.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Albin Ludvig Schyllert"  
Signerade 2025-02-24 11:34:00 CET (+0100)

Marie Thelander Dellhag (MTD)  
Personnummer 710123-4867  
marie.thelanderdellhag@mkbfastighet.se



Marie Thelander Dellhag

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marie Elisabeth Dellhag"  
Signerade 2025-02-24 11:29:49 CET (+0100)

Mattias Johansson (MJ)  
Personnummer 830519-3511  
mattias.johansson@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS JOHANSSON"  
Signerade 2025-03-05 09:12:10 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557539562372

2025090406197

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# 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 2024.

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 2024 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 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 revisorssed 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 2024 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed 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 moderbolagets 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 upptäcka 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristianstad den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-05 08:10:57 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS JOHANSSON

Mattias Johansson

Ansvarig revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250609:2025061003493