

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**MKB FASTIGHETS AB**  
556049-1432  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i MKB FASTIGHETS AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 5 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 230629

  
Ann-Kristin Katalinic

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

556049-1432

Räkenskapsåret

2022

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	8
Balansräkning koncern	9
Kassaflödesanalys koncern	12
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	17
Noter	18
Underskrifter	40



Styrelsen och verkställande direktören för MKB Fastighets AB (556049-1432) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022. 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 2022 färdigställdes 478 lägenheter vilket innebär att bolaget under treårsperioden 2020-2022 har byggt 1 613 bostäder, det vill säga 637 färre än det mål på 2 250 lägenheter som satts för perioden. Målet gäller såvida inte allvarliga svårigheter föreligger, vilket MKB anser vara fallet. Hinder och fördröjningar på grund av uteblivna bygglov, försenade planprocesser, överklaganden och avslag på detaljplaner samt förseningar i ansökningsprocesser om statligt investeringsstöd har påverkat resultatet. Därtill har leveransproblem av material inneburit förseningar under 2022.

Vid årsskiftet 2022/2023 var närmre 700 lägenheter i produktion. Bolaget har inlett försök till att handla upp entreprenader med tillhörande mark i västra Malmö.

Under hösten 2022 tillträdde MKB fastigheten Skjutskontoret 4 i Kirsebergstaden där MKB planerar bygga 260 nya bostäder. Bolaget tillträdde också två kvarter på Ellstorp som utvecklats tillsammans med HSB och HubPark. Av totalt 750 nya bostads- och hyresrätter kommer MKB bygga 340 bostäder.

Under året har MKB tecknat följande avtal med Fastighets- och gatukontoret; köpeavtal på Badskon 1 samt exploateringsavtal på Ellstorp och Heliotropen 6. Inga markanvisningsavtal är tecknade.

Bolagets förutsättningar för nyproduktion har påverkats av det ekonomiska läget, som präglar både bostadsmarknaden och byggpriser. De nya förutsättningarna har effekt på bolagets möjlighet att tillföra nya bostäder, i synnerhet bostäder som en majoritet av Malmöborna har råd att efterfråga. För att i viss mån kunna hantera det nya läget har bolaget utvecklat och prövat nya arbetssätt, bland annat för upphandling av entreprenader.

Rysslands invasion av Ukraina har lett till ett osäkert omvärldsläge som påverkat bolaget sett till både ekonomi och verksamhet. Ökade kostnader har stor inverkan på verksamhetsdriften samtidigt som hushållens ekonomi också påverkats i stor utsträckning. Detta påverkade hyresförhandlingarna under hösten 2022 som resulterat i en hyresökning som inte fullt ut tar höjd för bolagets ökade kostnader.

MKB har under året på Malmö stads förfrågan erbjudit ett antal bostäder till ukrainska flyktingar. I början av året gjordes också en särskild översyn av skyddsrum i beståndet.

Bolaget följer aktivt utvecklingen i Ukraina, med speciellt fokus på eventuella konsekvenser för energiprisutvecklingen. Bolaget kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår. Under senare delen av hösten informerades bolaget om kraftigt höjda taxebundna kostnader. Aktuella taxehöjningar från årsskiftet avser prisökning för vatten med 24 procent samt fjärrvärme med 20 procent. I det senare fallet valde bolaget att anmäla E.on till Konkurrensverket, vars utlåtande inte är känt vid årsredovisningens fastställande.

Behov av energioptimering har varit ännu större under 2022 på grund av effektbrist och ökade kostnader. Därför har stort fokus lagts på energieffektivisering med inriktning på el. En elektrifieringsstrategi har arbetats fram i syfte att tillvarata de möjligheter elektrifieringen ger bolaget och kunderna. Bolaget har också utvecklat beredskap för att hantera eventuella planerade elavbrott, både genom att titta på nödvändiga åtgärder vid olika scenarier och förbereda kommunikativa insatser.

Satsningar på egenproducerad el har också fortsatt och 2022 nådde bolaget en nivå strax under målet om 1 300 kW installerad effekt solceller. Framför allt försenade leveranser på grund av ett högt tryck på marknaden är anledningen till att bolaget inte nådde det väntade målet under 2022.

## FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets utgång till 326 (325) fastigheter. Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick till 1 727 520 kvadratmeter (1 700 314) och antalet lägenheter till 26 343 (25 876). Antalet lokaler uppgick till 1 003 (1 010) med en yta om 179 223 kvadratmeter (181 228).

### Investeringar

Årets investeringar uppgick till 898 miljoner kronor (1 147). Av investeringarna avsåg 549 miljoner (882) nybyggnad, inklusive mark och förvärv. Projektet lokal- och vind till hem samt ombyggnad och förbättringar i befintligt bestånd motsvarade 328 miljoner (242). Därtill gjordes investeringar i inventarier på 21 miljoner (23).

### Underhåll

I linje med områdes- och fastighetsstrategier fortsätter arbetet med underhållsinsatser de kommande åren. Omfattningen kommer bland annat att prövas utifrån kapacitet i marknaden, prisbild samt MKBs förutsättningar att upprätthålla en hög produktionstakt. Under 2022 uppgick underhållskostnaden till 476 miljoner kronor (471) vilket motsvarar 251 kronor per kvadratmeter (252). Totalt uppgick underhåll och investeringar i befintligt bestånd till 793 miljoner kronor (709) vilket motsvarar 418 kronor per kvadratmeter (379).

## FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDEN

Marknadsvärdet på MKBs fastighetsbestånd beräknades vid årsskiftet till 47 773 miljoner kronor (48223), vilket överstiger fastigheternas bokförda värden inklusive pågående ny- och ombyggnation med 30 708 miljoner (31 617). Årets värdering innebär en minskning av marknadsvärdet med 0,9 procent jämfört med 2021. Värdeförändring i jämförbart bestånd uppgick till -2,7 procent. Värderingen är genomförd med hjälp av en avkastningsbaserad metod där framtida driftnetton och restvärdet bedöms för varje enskilt värderingsobjekt. Marknadsvärderingen föranledde återtagande av tidigare nedskrivningar (reverseringar) med totalt 4 miljoner kronor. Årets värdering ledde inte till någon nedskrivning av fastigheter.

## FINANSIELL ORGANISATION OCH RISKHANTERING

Bolagets upplåning sker via Malmö stads internbank. MKB har en intern limit hos Malmö stad på 15 miljarder kronor. Malmö stad bär finansieringsrisken för MKBs lån och kapitalbehov. Den finansiella verksamheten styrs av MKBs finanspolicy vilken årligen beslutas av styrelsen.

### Finansnettots utveckling

Styrräntan uppgick vid årets slut till 2,5 procent.

MKBs finansnetto försämrades med 25 miljoner kronor och uppgick till -120 miljoner (-95). Under 2022 ökade nettolåneskulden med 293 miljoner kronor. På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 2,33 procent. Inkluderat räntederivatet uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 1,88 procent. Vid utgången av året uppgick löptiden i ränteportföljen till 3,0 år (2,8).

### Finansiell ställning

MKB har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 5 403 miljoner kronor (5 302) och soliditeten till 30 procent (30). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärde uppgick bolagets justerade soliditet före justering av skatteeffekter till 74 procent (75).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 11 258 miljoner kronor (10 965). Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värden uppgick till 73 procent (73) och belåningsgraden i förhållande till fastigheternas marknadsvärde till 24 procent (23).

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 derivatinstrument 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 5 495 miljoner kronor (4 415). Dessa avtal förfaller under perioden 2023-2029 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 ränteswapar 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 108 miljoner kronor till 2 585 miljoner (2 477). Hyresökningen består av tillkommande hyror från nyproduktion, hyreshöjning från januari motsvarande 1,25 procent samt tillkommande hyror i befintligt bestånd i samband med standardhöjningar av lägenheter.

## DRIFTSKOSTNADER

MKBs driftskostnader ökade under 2022 med 99 miljoner kronor eller 46 kronor per kvadratmeter. Kostnadsökningen är främst hänförlig till energiprisutvecklingen för el men även kostnaden för reparationer och skador har ökat.

### DRIFTSKOSTNADER KR/KVM

	2022	2021
Reparationer och skador	-103	-92
Skötsel	-75	-75
Renhållning	-35	-32
Vatten	-42	-42
El	-66	-37
Uppvärmning	-101	-102
Övriga driftskostnader	-47	-43
Kabel TV	-6	-6
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-475</b>	<b>-429</b>

## PERSONALKOSTNADER

MKBs personalkostnader ökade med 33 miljoner kronor under 2022. Kostnadsökningen berodde främst på helårseffekter av tidigare rekryteringar, nyrekryteringar samt årlig lönerrevision. Därutöver har bolaget utökat satsningar på bland annat feriearbete för ungdomar samt tillsammans med Malmö stad skapat över 100 nya arbetstillfällen för Malmöbor som står långt från arbetsmarknaden där MKB finansierat del av kostnaden.

## FASTIGHETSSKATT OCH SKATTESITUATION

Fastighetsskatten uppgick under 2022 till 52 miljoner kronor (47) eller 27 kronor per kvadratmeter (25). Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på fastigheterna och skattemässigt värde uppgick vid utgången av året till 2 056 miljoner kronor (1 943). Temporära skillnader för finansiella instrument uppgick till 3 miljoner kronor (7).

## RESULTAT

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 230 miljoner kronor (412) och årets resultat efter skatt uppgick till 88 miljoner kronor (214).

## MEDARBETARE

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årsskiftet till 366 personer (352). Årets siffra inkluderar provanställda och motsvarande siffra föregående år var 358 personer. Utökningen består i förstärkning både inom vår förvaltning och våra stödfunktioner. Snittåldern bland de tillsvidareanställda var 44 år (45).

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

MKBs Hållbarhetsrapport enligt ÄRL 6 kap 10-14§ för 2022 finns tillgänglig på [www.mkbfastighet.se](http://www.mkbfastighet.se)

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Resultat efter finansnetto för 2023 bedöms till 122 miljoner kronor. Utvecklingen av omvärldsläget är osäkert där räntor, energikostnader och rådande inflation kan komma att påverka resultatutvecklingen.

För att vidmakthålla MKBs finansiella ställning behöver bolaget fortsatt arbeta med en kombination av åtgärder, bland annat successiva justeringar av hyresnivån och kontinuerlig produktivitetsutveckling.

Investeringsvolymen 2023 beräknas till cirka 1 061 miljoner kronor inklusive förvärv av mark. Ytterligare fastighetsförvärv kan tillkomma. Av investeringarna avser cirka 480 miljoner 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 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Bolaget arbetar vidare för ökade förutsättningar att hålla en fortsatt hög nyproduktionstakt. En av strategierna för bolaget är att fortsatt förvärva i staden och samverka med andra aktörer i stadsutvecklingsprojekt. Bolaget eftersträvar fortsatt stark samverkan med stadens relevanta förvaltningar för att säkra tillflödet av byggrätter.

För området på Ellstorp kommer bolaget under 2023 projektstarta det första av två kvarter. Malmö stad kommer utföra ledningsdragningar på området och bygga byggator på allmän plats. Planen är att MKB skall ha möjlighet till byggstart i början av 2024.

Under 2023 kommer organisationen implementera ett nytt kundlöfte för att möta kundernas ökade förväntningar. Detta kommer i sin tur att kräva anpassningar av organisationen till nya mer digitala och effektivare arbetssätt men även till nya roller och därmed kanske också nya karriärvägar.

MKB är HBTQ certifierade och under 2023 kommer en omcertifiering göras till HBTQI. Bolaget kommer under 2023 arbeta vidare och utveckla arbetsmiljöarbetet för en fortsatt god hälsa hos bolagets medarbetare, bland annat genom att upprätta ett årligt hälsobokslut.

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 761 154 381
årets vinst	79 048 624
	<b>2 840 203 005</b>

disponeras så att utdelning sker med 0,40 kronor per aktie

utdelning enligt huvudregel	6 078 660
i ny räkning överföres	2 834 124 345
	<b>2 840 203 005</b>

## FLERÅRSÖVERSIKT (MKR)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Omsättning	2 720	2 611	2 491	2 339	2 206
Resultat efter finansiella poster	230	412	330	325	368
Balansomslutning	17 858	17 461	16 489	15 699	13 966
Soliditet (%)	30,3	30,4	30,9	31,7	35,0

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

## Koncernens Resultaträkning

Mkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	4	2 585	2 477
Aktiverat arbete för egen räkning		17	13
Andelar i intresseföretags resultat		2	6
Övriga rörelseintäkter	5	116	115
		<b>2 720</b>	<b>2 611</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	6	-902	-803
Underhåll	7	-476	-471
Fastighetsskatt		-52	-47
Övriga externa kostnader	8, 9	-154	-132
Personalkostnader	10	-321	-288
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-449	-431
Återföring av nedskrivning av fastigheter		4	76
Övriga rörelsekostnader		-19	-9
		<b>-2 370</b>	<b>-2 104</b>
<b>Rörelseresultat</b>	3	<b>350</b>	<b>507</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	7	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-127	-103
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	3	<b>230</b>	<b>412</b>
Bokslutsdispositioner	14	-112	-119
<b>Resultat före skatt</b>		<b>118</b>	<b>292</b>
Skatt	15	-30	-78
<b>Årets resultat</b>		<b>88</b>	<b>214</b>

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Balansräkning</b>			
Mkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Parkeringsrätter	16	98	64
		<b>98</b>	<b>64</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	17	15 458	15 184
Maskiner och andra tekniska anläggningar	18	45	60
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	1 607	1 422
		<b>17 110</b>	<b>16 665</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22, 23	121	101
Andra långfristiga fordringar	3, 24	87	12
		<b>208</b>	<b>113</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 416</b>	<b>16 842</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24	18
Fordringar hos koncernföretag	25	238	489
Aktuella skattefordringar		36	0
Övriga fordringar		112	91
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		26	16
		<b>436</b>	<b>614</b>
<i>Kassa och bank</i>		6	5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>442</b>	<b>619</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 858</b>	<b>17 461</b>

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Balansräkning</b>			
Mkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	26	1 500	1 500
<b>Fritt eget kapital</b>			
Annat eget kapital inklusive årets resultat		3 903	3 802
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 403</b>	<b>5 302</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	28	434	407
Övriga avsättningar	29	8	9
<b>Summa avsättningar</b>		<b>442</b>	<b>417</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		11 258	10 965
Övriga skulder		17	19
<b>Summa långfristiga skulder</b>	30, 31	<b>11 275</b>	<b>10 984</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		112	165
Skulder till koncernföretag		166	180
Skatteskulder		0	1
Övriga skulder		19	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	441	390
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>738</b>	<b>758</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 858</b>	<b>17 461</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr

	Aktie- kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>1 500</b>	<b>3 597</b>	<b>5 097</b>
Utdelning		-83	-83
Aktieägartillskott		71	71
Årets resultat		214	214
Justering		3	3
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>1 500</b>	<b>3 802</b>	<b>5 302</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>1 500</b>	<b>3 802</b>	<b>5 302</b>
Utdelning		-53	-53
Aktieägartillskott		65	65
Årets resultat		88	88
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 500</b>	<b>3 903</b>	<b>5 403</b>

## Koncernens Kassaflödesanalys

Mkr

Not                      2022-01-01                      2021-01-01  
                                 -2022-12-31                      -2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	350	507
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	465	359
Betald ränta	-121	-113
Betald skatt	-39	-68

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av kundfordringar och andra fordringar	207	-188
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder	-20	68

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

842                      565

### Investeringsverksamheten

Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-36	-21
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	152	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-879	-1 150
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-270	-2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 033</b>	<b>-1 173</b>

### Finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott	71	114
Koncernbidrag	-119	-175
Upptagna lån	6 138	7 803
Amortering av lån	-5 845	-7 053
Utbetald utdelning	-53	-83
Förändring av kortfristiga placeringar	0	6
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>192</b>	<b>613</b>

### Årets kassaflöde

1                      5

Likvida medel vid årets början

5                      0

Likvida medel vid årets slut

6                      5



## Moderbolagets Resultaträkning

Mkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	4	2 382	2 292
Aktiverat arbete för egen räkning		13	10
Övriga rörelseintäkter	5	90	94
		<b>2 484</b>	<b>2 396</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	6	-862	-772
Underhåll	7	-468	-467
Fastighetsskatt		-49	-44
Övriga externa kostnader	8, 9	-134	-117
Personalkostnader	10	-321	-287
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-384	-368
Återföring av nedskrivning av fastigheter		4	76
Övriga rörelsekostnader		-11	-9
		<b>-2 225</b>	<b>-1 988</b>
<b>Rörelseresultat</b>	3	<b>260</b>	<b>408</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	43	35
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-137	-103
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	3	<b>165</b>	<b>340</b>
Bokslutsdispositioner	14	-63	-88
<b>Resultat före skatt</b>		<b>102</b>	<b>252</b>
Skatt	15	-23	-71
<b>Årets resultat</b>		<b>79</b>	<b>181</b>



**Moderbolagets  
Balansräkning**

Mkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

**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	2 761	2 568
Årets resultat		79	181
<b>Summa Fritt eget kapital</b>		<b>2 840</b>	<b>2 749</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 545</b>	<b>4 454</b>

**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld	28	403	385
Övriga avsättningar	29	8	9
<b>Summa avsättningar</b>		<b>411</b>	<b>394</b>

**Långfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag		11 258	10 965
Övriga skulder		15	17
<b>Summa långfristiga skulder</b>	30, 31	<b>11 273</b>	<b>10 982</b>

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		91	136
Skatteskulder		0	6
Skulder till koncernföretag		152	174
Övriga skulder		17	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	412	368
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>672</b>	<b>705</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**16 901                      16 535**

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa
	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>1 500</b>	<b>205</b>	<b>2 580</b>	<b>4 285</b>
Utdelning			-83	-83
Aktieägartillskott			71	71
Årets resultat			181	181
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>1 500</b>	<b>205</b>	<b>2 749</b>	<b>4 454</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>1 500</b>	<b>205</b>	<b>2 749</b>	<b>4 454</b>
Utdelning			-53	-53
Aktieägartillskott			65	65
Årets resultat			79	79
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 500</b>	<b>205</b>	<b>2 840</b>	<b>4 545</b>

**Moderbolagets  
Kassaflödesanalys**

Mkr

Not                    2022-01-01                    2021-01-01  
                                 -2022-12-31                    -2021-12-31

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	260	408
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	385	295
Betald ränta	-89	-78
Betald skatt	-40	-64

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**

**516                    561**

**Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar och andra fordringar	168	-394
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder	-19	97

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**665                    264**

**Investeringsverksamheten**

Förvärv av aktier i dotterbolag	-185	-13
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-36	-21
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-657	-903
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	1
Förvärv av intressebolag	-9	0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-887                    -935**

**Finansieringsverksamheten**

Erhållna aktieägartillskott	71	114
Utbetald utdelning	-53	-83
Upptagna lån	6 138	7 803
Amortering av lån	-5 845	-7 053
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	-88	-111
Nettoförändring depositioner	-1	6

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**222                    676**

**Årets kassaflöde**

**0                    5**

Likvida medel vid årets början

5                    0

**Likvida medel vid årets slut**

**5                    5**



## Noter

Mkr

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisning och koncernredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. 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 2022. 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.

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

### **Tillkommande utgifter**

Utbyte av komponenter och delkomponenter samt nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla koncernen och

anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, om inte kostnadsförs utgifterna.

#### **Borttagande från balansräkningen**

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

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

#### **PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att 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 kort 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.

### **EGET KAPITAL**

Eget kapital i koncernen består av följande poster:

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

Annat eget kapital inklusive årets resultat som inkluderar följande:

Reservfonder

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 innevarande och tidigare perioder.

Övrigt tillskjutet kapital inkluderas i denna post

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 tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för koncernen, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

### **Fastighetsvärdering**

Värderingen är i huvudsak genomförd med en femtonårig kassaflödesmodell. För kalkylering har analysverktyget Datscha använts. Värderingen utgår från 2023 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 415-630 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 544 kronor/kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet, viktat utifrån användning, vid restvärdesberäkning uppgår till 3,9 % (3,7) och för bostäder på 3,7 % (3,5). Indata i värderingsmodellen framgår av tabellen.

### **Indata kassaflödeskalkyl**

Värdetidpunkt	31 dec. 2022
Kalkylperiod	15 år
Inflation- och kostnadsutveckling	2 %
Drifts- och underhållskostnader, medel	544 kr/kvm
Vakansgrad bostäder	0,5 %
Direktavkastningskrav (bostäder)	2,6 - 4,6 %

Med utgångspunkt i ovanstående har marknadsvärdet på MKBs fastighetsbestånd vid värderings-tidpunkten 31 december 2022 bedömts till 47 773 miljoner kronor. Det bedömda marknadsvärdet i 31 december 2021 var 48 223 miljoner kronor. Efter justeringar för nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, har värdeförändringen i jämförbart bestånd uppgått till -2,7 %.

## **Not 3 NÄRSTÅENDE**

### **Koncernen**

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Koncernföretag hade ingen försäljning till intresseföretag och inga inköp från intresseföretag. Lån uppgick sammanlagt till 76,4 Msek (0,9). Ränteintäkterna från lån till intresseföretag har lämnats om 0,3 Msek (0).

Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

### Moderbolaget

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av moderbolagets nettoomsättning utgjorde 5,4 % (7,2%) omsättning mot andra koncernföretag. Av rörelsekostnaderna utgjorde 8,8 % (9,2%) kostnader mot andra koncernföretag.

Moderbolaget har inga lån till intresseföretag. Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

## Not 4 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING

### Koncernen

	2022	2021
<b>Bostäder</b>		
Totalhyra	2 365	2 270
Hysesbortfall	-34	-31
Självförvaltning	-2	-2
Hysesreduceringar	-8	-10
	<b>2 322</b>	<b>2 228</b>
<b>Lokaler</b>		
Totalhyra	245	233
Hysesbortfall	-33	-32
Hysesreduceringar	-6	-7
	<b>205</b>	<b>195</b>
<b>Garage och parkeringsplatser</b>		
Totalhyra	65	63
Hysesbortfall	-7	-8
	<b>58</b>	<b>54</b>
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 585</b>	<b>2 477</b>

### Moderbolaget

	2022	2021
<b>Bostäder</b>		
Totalhyra	2 207	2 129
Hysesbortfall	-31	-29
Självförvaltning	-2	-2
Hysesreduceringar	-8	-10
	<b>2 166</b>	<b>2 088</b>
<b>Lokaler</b>		
Totalhyra	197	187
Hysesbortfall	-28	-29
Hysesreduceringar	-6	-6
	<b>163</b>	<b>153</b>
<b>Garage och parkeringsplatser</b>		
Totalhyra	61	59
Hysesbortfall	-7	-8
	<b>53</b>	<b>51</b>
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 382</b>	<b>2 292</b>

Specificerade hyresintäkter är att betrakta som leasingavgifter. Till största del avser dessa bostäder (vilka förhyres tillsvidare) där minimiavgifterna inte specificeras över tid.  
Hyresbortfallet avser bruksvärdeshyra för bostäder och bedömd marknadshyra för lokaler.

## Not 5 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

### Koncernen

Övriga rörelseintäkter fördelas på följande verksamhetsgrenar

	2022	2021
Bredband	57	53
Övriga förvaltningsintäkter 1)	59	62
	<b>116</b>	<b>115</b>

### Moderbolaget

	2022	2021
Övriga förvaltningsintäkter 1)	90	94
	<b>90</b>	<b>94</b>

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

## Not 6 DRIFTKOSTNADER

### Koncernen

	2022	2021
Reparationer/löpande underhåll 1)	-196	-173
Skötsel	-143	-141
Renhållning	-66	-60
Vatten	-79	-78
El	-125	-70
Bränsle	-191	-190
Tomträtt och servitut	-14	-11
Kabel-TV	-12	-11
Övriga driftskostnader	-76	-69
	<b>-902</b>	<b>-803</b>

### Moderbolaget

	2022	2021
Reparationer/löpande underhåll 1)	-187	-169
Skötsel	-138	-136
Renhållning	-62	-57
Vatten	-74	-74
El	-118	-66
Bränsle	-183	-182

Tomträtt och servitut	-13	-11
Kabel-TV	-18	-16
Övriga driftskostnader	-69	-60
	<b>-862</b>	<b>-772</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.

## Not 8 LEASINGAVTAL

### Koncernen

Koncernen leasar kontorslokaler enligt ett operationellt leasingavtal. Tilläggsavtal till tidigare hyreskontrakt tecknades under 2019. Hyreskontraktet har en icke uppsägningsbar löptid till 2025-12-31.

Framtida minimileasingavgifter är enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	11	10
Senare än ett år men inom fem år	43	39
Senare än fem år	0	0
	<b>54</b>	<b>49</b>

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick till 10 mkr (10).

### Moderbolaget

Koncernen leasar kontorslokaler enligt ett operationellt leasingavtal. Tilläggsavtal till tidigare hyreskontrakt tecknades under 2019. Hyreskontraktet har en icke uppsägningsbar löptid till 2025-12-31.

Framtida minimileasingavgifter är enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	11	10
Senare än ett år men inom fem år	43	39
Senare än fem år	0	0
	<b>54</b>	<b>49</b>

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick till 10 mkr (10).

## Not 9 ARVODE TILL REVISORER

### Koncernen

	2022	2021
<b>Grant Thornton Sweden AB</b>		
Revisionsuppdrag	-1	-2
	<b>-1</b>	<b>-2</b>
<b>Malmö Stadsrevision / Lekmannarevision</b>		
Revisionsuppdrag	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Moderbolaget

	2022	2021
<b>Grant Thornton Sweden AB</b>		
Revisionsuppdrag	-1	-2
	<b>-1</b>	<b>-2</b>
<b>Malmö Stadsrevision / Lekmannarevision</b>		
Revisionsuppdrag	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## Not 10 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

### Koncernen

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda 2)</b>		
Kvinnor	213	178
Män	247	215
	<b>460</b>	<b>393</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör 1)	-2	-2
Övriga anställda	-196	-182
	<b>-198</b>	<b>-184</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör 1)	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	-23	-19
Övriga sociala kostnader	-83	-74
	<b>-106</b>	<b>-93</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-304</b>	<b>-277</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	63 %	63 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	37 %	37 %

### Moderbolaget

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda 2)</b>		
Kvinnor	213	178
Män	247	215
	<b>460</b>	<b>393</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör 1)	-2	-2
Övriga anställda	-196	-182
	<b>-198</b>	<b>-184</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör 1)	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	-23	-19
Övriga sociala kostnader	-83	-74
	<b>-106</b>	<b>-93</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-304</b>	<b>-277</b>

1) Totala ersättningar till styrelsen (arvode utgår enligt bolagsstämans beslut inte till de styrelseledamöter som är fast anställda i något av bolagen som ingår i koncernen) 362 tkr (369). Lön och annan ersättning inklusive värdet av bilförmån till Verkställande direktören uppgår till 1 753tkr (1 690). Under året har 359 tkr (349) 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 MKB:s Premiepensionsstiftelse gjorts med 8 200 tkr (7 800).

### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	63 %	63 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	37 %	37 %

## Not 11 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

### Koncernen

	2022	2021
Förvaltningsfastigheter	-430	-411
Maskiner och inventarier	-16	-17
Goodwill	0	-1
Parkeringsrätter	-3	-2
	<b>-449</b>	<b>-431</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förvaltningsfastigheter	-374	-357
Maskiner och inventarier	-9	-10
Parkeringsrätter	-2	-1
	<b>-384</b>	<b>-368</b>

**Not 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

**Koncernen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Orealiserade värdeförändringar, derivat	4	6
Övrigt	3	2
	<b>7</b>	<b>8</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter, internt MKB	37	28
Orealiserade värdeförändringar, derivat	4	6
Övrigt	2	2
	<b>43</b>	<b>35</b>

**Not 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

**Koncernen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader, Malmö stad	-120	-62
Räntekostnader, derivat 1)	-14	-41
Övriga finansiella kostnader	7	0
	<b>-127</b>	<b>-103</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader, Malmö stad	-120	-62
Räntekostnader, internt MKB	-8	0
Räntekostnader, derivat 1)	-14	-41
Övriga finansiella kostnader	5	0
	<b>-137</b>	<b>-103</b>

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

**Not 14 KONCERNBIDRAG**

**Koncernen**

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-112	-119
	<b>-112</b>	<b>-119</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-101	-117
Erhållna koncernbidrag	38	28
	<b>-63</b>	<b>-88</b>

**Not 15 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT**

**Koncernen**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-30	-78
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-30</b>	<b>-78</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022 Belopp	2021 Belopp
Redovisat resultat före skatt	118	292
Skatt enligt gällande skattesats	-24	-60
Ej avdragsgilla kostnader	-2	-1
Ej skattepliktiga intäkter	1	1
Justering av tidigare års skatt	20	-3
Skattemässiga justeringar	3	-10
Skattemässigt underskottsavdrag	-3	-1
Förändring uppskjuten skatt	-25	-5
Ej skattemässig andel i intressebolag	0	1
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-30</b>	<b>-78</b>
Genomsnittlig skattesats uppgår till	25,3%	26,8%

**Moderbolaget**

De huvudsakliga komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats för MKB Fastighets AB på 20,6 % (20,6 %) och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande. Uppskjuten skatt för 2022 (samt 2021) är beräknad med 20,6%.

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-5	-70
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-18	-1
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-23</b>	<b>-71</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt	102	252
Skatt enligt gällande skattesats	-21	-52
Ej avdragsgilla kostnader	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	1	1
Justering av tidigare års skatt	21	-4
Skattemässiga justeringar	-5	-15
Förändring uppskjuten skatt	-18	-1
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-23</b>	<b>-71</b>
Genomsnittlig skattesats uppgår till	22,6%	28,2%

### Not 16 PARKERINGSRÄTTER

#### Koncernen

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	68	47
Inköp	37	21
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>104</b>	<b>68</b>
Ingående avskrivningar	-4	-2
Årets avskrivningar	-3	-2
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6</b>	<b>-4</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>98</b>	<b>64</b>

#### Moderbolaget

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	41	20
Inköp	36	21
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77</b>	<b>41</b>
Ingående avskrivningar	-2	-1
Årets avskrivningar	-2	-1
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4</b>	<b>-2</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74</b>	<b>39</b>

## Not 17 BYGGNADER OCH MARK

### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 735	19 784
Inköp	40	80
Försäljningar/utrangeringar	-41	-9
Omklassificeringar	675	880
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 409</b>	<b>20 735</b>
Ingående avskrivningar	-5 512	-5 106
Försäljningar/utrangeringar	27	4
Årets avskrivningar	-430	-411
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 916</b>	<b>-5 512</b>
Ingående nedskrivningar	-39	-115
Återförda nedskrivningar	4	76
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-35</b>	<b>-39</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 458</b>	<b>15 184</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	15 458	15 184
Verkligt värde	47 773	48 223

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

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 538	16 705
Inköp	4	80
Försäljningar/utrangeringar	-24	-9
Omklassificeringar	410	763
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 928</b>	<b>17 538</b>
Ingående avskrivningar	-5 323	-4 970
Försäljningar/utrangeringar	18	4
Årets avskrivningar	-374	-357
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 679</b>	<b>-5 323</b>
Ingående nedskrivningar	-38	-114
Återförda nedskrivningar	4	76
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-34</b>	<b>-38</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 216</b>	<b>12 177</b>

**Uppgifter om förvaltningsfastigheter**

Redovisat värde	12 216	12 177
Verkligt värde	43 071	43 791

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

**Not 18 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**

**Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	517	488
Inköp	10	20
Försäljningar/utrangeringar	-1	-1
Omklassificeringar	-8	10
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>518</b>	<b>517</b>
Ingående avskrivningar	-458	-441
Försäljningar/utrangeringar	0	1
Årets avskrivningar	-16	-17
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-473</b>	<b>-458</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45</b>	<b>60</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	192	173
Inköp	9	20
Försäljningar/utrangeringar	-1	-1
Omklassificeringar	-12	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>189</b>	<b>192</b>
Ingående avskrivningar	-152	-142
Försäljningar/utrangeringar	0	1
Årets avskrivningar	-9	-10
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-161</b>	<b>-152</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28</b>	<b>40</b>

## Not 19 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 422	1 258
Inköp	872	1 047
Försäljning/utrangering	0	7
Omklassificeringar	-687	-890
	<b>1 607</b>	<b>1 422</b>

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	932	891
Inköp	654	804
Omklassificeringar	-412	-763
	<b>1 174</b>	<b>932</b>

## Not 20 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	549	536
Inköp	189	13
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>738</b>	<b>549</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>738</b>	<b>549</b>

## Not 21 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

### Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
MKB Net AB	100%	100%	1 000	0
Mellersta Sundholmen Parkerings AB	100%	100%	500	2
MKB Stora Högesten AB	100%	100%	50 000	30
MKB Borrsnäckan 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	41
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	29
MKB Jägersro AB	100%	100%	50 000	1
MKB Godsfinkan AB	100%	100%	50 000	94
MKB Malmö Fastighets AB	100%	100%	50 000	1
MKB Nya Ellstorp AB	100%	100%	50 000	1
MKB Skjutskontoret 4 AB	100%	100%	500	34
MKB Midhem AB	100%	100%	50 000	152
				<b>738</b>
MKB Net AB	556139-6329			
Mellersta Sundholmen Parkerings AB	556853-7574			
MKB Stora Högesten AB	556996-8133			
MKB Borrsnäckan AB	559000-6606			
MKB Kampen 25 AB	556912-4380			
MKB Intäkten 5 AB	556822-0981			
MKB Sjömannen 9 AB	556703-3120			
MKB Skotsteken 1 AB	559022-3250			
MKB Pålsteken 1 AB	559022-3185			
MKB Halvslaget 1 AB	559021-7476			
MKB Sjöscouten 1 AB	559022-3318			
MKB Kajen 1 AB	559022-3284			
MKB Bensinpumpen 1 AB	559020-7774			
MKB Utomt 7 AB	559066-5229			
MKB Holmastycket 6 AB	559024-4199			
MKB Rapsbaggen 59 AB	559057-5964			
MKB Heliotropen 6 AB	559140-3943			
MKB Jägersro AB	559195-0588			
MKB Godsfinkan AB	559073-4736			
MKB Malmö Fastighets AB	559085-4724			
MKB Nya Ellstorp AB	559275-0466			
MKB Skjutskontoret 4 AB	559040-6186			
MKB Midhem AB	559204-4985			

## Not 22 ANDELAR I INTRESSEBOLAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107	99
Inköp	20	8
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>127</b>	<b>107</b>
Ingående nedskrivningar	-6	-4
Årets nedskrivningar	0	-1
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>121</b>	<b>101</b>

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78	78
Inköp	9	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87</b>	<b>78</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87</b>	<b>78</b>

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

#### Koncernen

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Rosengård Fastighets AB	25%	25%	1 250	104
SMT Malmö Partner Holding AB	45%	45%	2 250	12
Nya Ellstorp Holding AB	44%	44%	2 190	5
				<b>121</b>

	Org.nr	Säte
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö
SMT Malmö Partner Holding AB	559194-9010	Malmö
Nya Ellstorp Holding AB	559275-0458	Malmö

#### Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Rosengård Fastighets AB	25%	25%	1 250	87
				<b>87</b>

	Org.nr	Säte
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö

### Not 24 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

#### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	12	13
Årets förändring övrigt	75	-1
<b>Utgående värde</b>	<b>87</b>	<b>12</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87</b>	<b>12</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående värde	11	13
Årets förändring övrigt	0	-2
<b>Utgående värde</b>	<b>10</b>	<b>11</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10</b>	<b>11</b>

**Not 25 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG**

**Koncernen**

Av kortfristiga fordringar till koncernföretag är 157,5 mkr (400,5) 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 2 310,8 mkr (2 510,5) 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**

**2022-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 761
årets vinst	79
	<b>2 840</b>
disponeras så att utdelning sker med 0,40 kronor per aktie	
utdelning enligt huvudregel	6
i ny räkning överföres	2 834
	<b>2 840</b>

## Not 28 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

### Koncernen

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

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	438	412
Maskiner, inventarier och installationer	-1	-1
Finansiella anläggningstillgångar	-1	-2
Underskott	-2	-1
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>434</b>	<b>407</b>

### Moderbolaget

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

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	405	388
Maskiner, inventarier och installationer	-1	-1
Finansiella anläggningstillgångar	-1	-2
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>403</b>	<b>385</b>

## Not 29 AVSÄTTNINGAR

### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Övriga avsättningar</b>		
Belopp vid årets ingång	9	12
Förändring avsättningar under året	-1	-2
	<b>8</b>	<b>9</b>

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Övriga avsättningar</b>		
Belopp vid årets ingång	9	12
Förändring avsättningar under året	-1	-2
	<b>8</b>	<b>9</b>

## Not 30 LÅNGFRISTIGA SKULDER

### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernföretag Malmö stad	11 258	10 965
Depositioner	16	16
Finansiella instrument	1	3
	<b>11 275</b>	<b>10 984</b>

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernföretag Malmö stad	11 258	10 965
Depositioner	14	14
Finansiella instrument	1	3
	<b>11 273</b>	<b>10 982</b>

### Not 31 LÅNENS FÖRFALLOSTRUKTUR

#### Koncernen

	Inom 1 år	1 - 5 år	Efter 5 år	Summa
Koncernföretag Malmö stad 1)	0	10 283	975	11 258
Depositioner	0	0	16	16
Finansiella instrument	2	1	0	3
	<b>2</b>	<b>10 284</b>	<b>991</b>	<b>11 277</b>

#### Moderbolaget

	Inom 1 år	1-5 år	Efter 5 år	Summa
Koncernföretag Malmö stad 1)	0	10 283	975	11 258
Depositioner	0	0	14	14
Finansiella instrument	2	1	0	3
	<b>2</b>	<b>10 284</b>	<b>989</b>	<b>11 275</b>

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

1) Under 2021 har villkoren för de lån som bolaget har hos Malmö stad, genom beslut i kommunfullmäktige 210930, ändrats så att bolaget har en ovillkorlig rätt att förlänga alla lån som förfaller under 2023 till minst ett år efter utgången av 2022. Alla lån som förfaller under 2023, och som bolaget inte planerar att återbetala, har därför klassificerats som långfristiga.

### Not 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

#### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Personalrelaterade kostnader	36	36
Förskottsbetalad hyror	197	189
Övriga poster	207	166
	<b>441</b>	<b>391</b>

#### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Personalrelaterade kostnader	36	36
Förskottsbetalad hyror	181	176
Övriga poster	195	158
	<b>412</b>	<b>370</b>

### **Not 33 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.

### **Not 34 KONCERNUPPGIFTER**

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

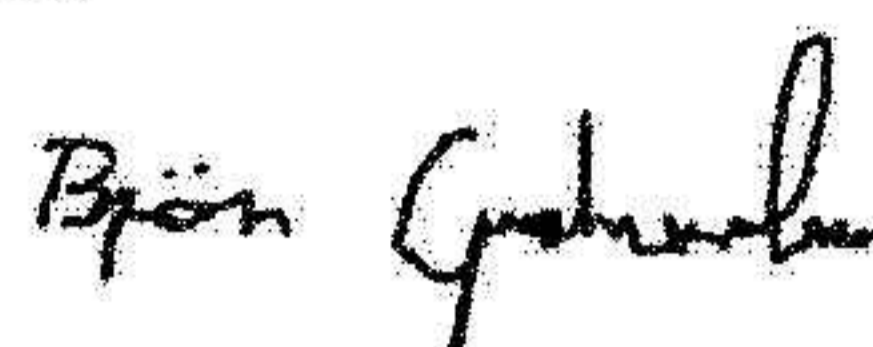
### **Not 35 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

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

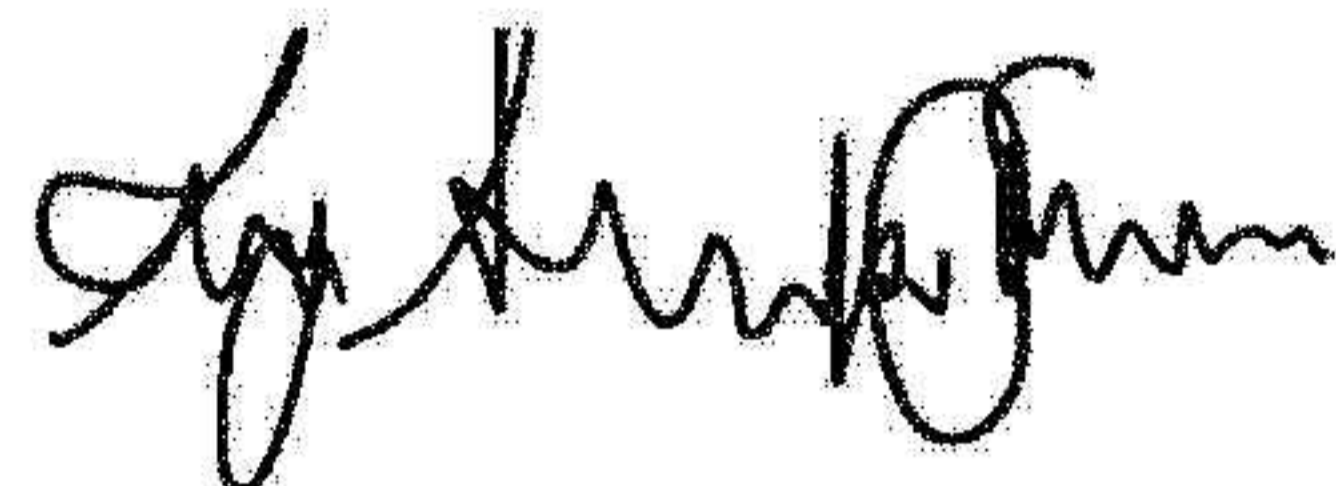
Malmö enligt digital signering



Lars-Erik Lövdén  
Ordförande



Björn Gudmundsson



Anja Nordberg Sonesson



Morgan Svensson



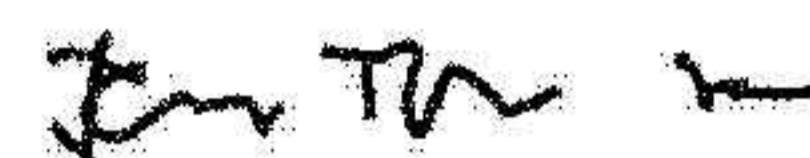
Emil Eriksson



Sara Mellander



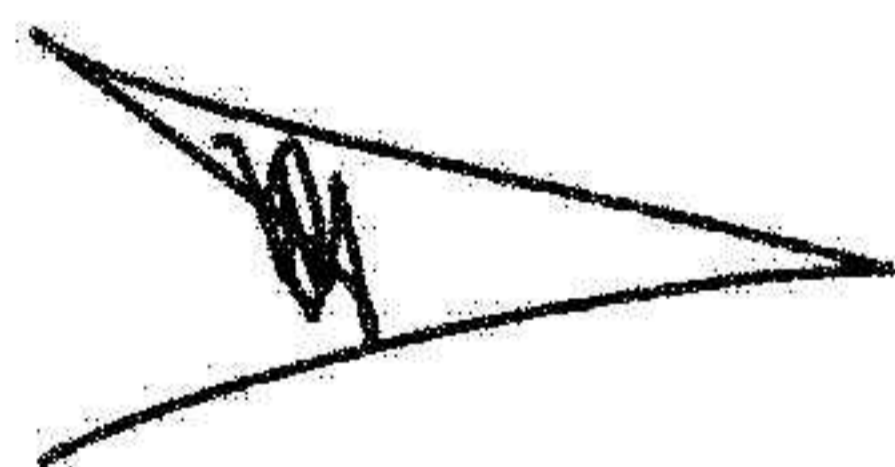
Anders Olin



Marie Thelander Dellhag  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital  
signering

Grant Thornton Sweden AB



Mats Pålsson  
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har avgivits enligt  
digital signering



Pia Landgren  
Lekmannarevisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557488960402

## Dokument

Årsredovisning 2022 MKB Fastighets AB  
Huvuddokument  
40 sidor  
Startades 2023-03-15 08:33:09 CET (+0100) av Marie  
Backe (MB)  
Färdigställt 2023-03-21 18:20:41 CET (+0100)

## Initierare

Marie Backe (MB)  
MKB Fastighets Aktiefbolag  
Org. nr 556049-1432  
marie.backe@mkbfastighet.se  
+46721583770

## Signerande parter

Marie Thelander Dellhag (MTD)  
MKB Fastighets AB  
Personnummer 7101234867  
marie.thelanderdellhag@mkbfastighet.se  
+46703-659120



*Marie Thelander Dellhag*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Marie Elisabeth Thelander Dellhag"  
Signerade 2023-03-15 08:50:02 CET (+0100)

Emil Eriksson (EE)  
MKB Fastighets AB  
Personnummer 8712184012  
emil.eriksson@mkbfastighet.se  
+46705-595755

Lars-Erik Lövdén (LL)  
Personnummer 195001114338  
lars-erik.lovdén@telia.com  
+4670-696 65 09



*Lars-Erik Lövdén*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS-ERIK LÖVDÉN"  
Signerade 2023-03-15 09:02:52 CET (+0100)

Björn Gudmundsson (BG)  
Personnummer 196103214133  
bjorn.gudmundsson@socialdemokraterna.se  
+46706-313134



# Verifikat

Transaktion 09222115557488960402



*Emil Eriksson*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMIL ERIKSSON"

Signerade 2023-03-15 16:08:47 CET (+0100)



*Björn Gudmundsson*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN GUDMUNDSSON"

Signerade 2023-03-16 09:53:06 CET (+0100)

Sara Mellander (SM)  
Personnummer 198304264867  
saramellander@hotmail.com  
+46725-05 63 55



*Sara Mellander*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA MELLANDER"

Signerade 2023-03-16 09:58:44 CET (+0100)

Anders Olin (AO)  
Personnummer 6805273916  
anders.olin@malmo.se  
+4673-8569944

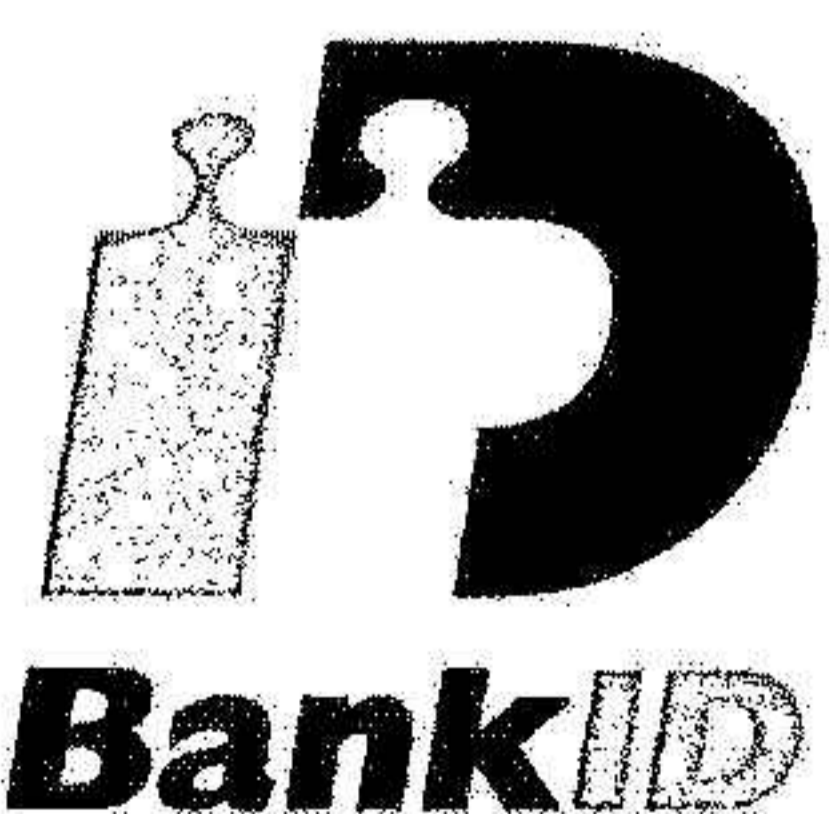


*Anders Olin*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS OLIN"

Signerade 2023-03-16 13:04:12 CET (+0100)

Anja Nordberg Sonesson (ANS)  
Personnummer 7407024004  
anjalousie.sonesson@gmail.com  
+46766-114170




Morgan Svensson (MS)  
Personnummer 6910123337  
morgan.svensson8@gmail.com  
+46727-456606



# Verifikat


Transaktion 09222115557488960402

2023070455270



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANJA NORDBERG SONESSON"  
Signerade 2023-03-16 18:14:14 CET (+0100)

Mats Pålsson (MP)  
Personnummer 6009044337  
mats.palsson@se.gt.com  
+46733-40 69 25



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATS PÅLSSON"  
Signerade 2023-03-21 17:48:51 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MORGAN SVENSSON"  
Signerade 2023-03-17 08:29:05 CET (+0100)

Pia Landgren (PL)  
Personnummer 5504112920  
pia.landgren@malmo.se  
+4670-869 57 10



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA  
LANDGREN"  
Signerade 2023-03-21 18:20:41 CET (+0100)

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 2022.

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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

MKB Fastighets AB har valt att publicera den årsredovisning denna revisionsberättelse avser, tillsammans med revisionsberättelsen, tillsammans med ett dokument som innehåller annan information. Det är företagsledningen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av information som inte inkluderar de finansiella rapporterna eller vår revisors rapport avseende dessa och benämns Års- och hållbarhetsrapport.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi bestyrker inte den på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förfaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för MKB Fastighets AB för år 2022 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 bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt

kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Malmö dag enligt digital signering  
Grant Thornton Sweden AB

Mats Pålsson  
Auktoriserad revisor

2023070435272



# Document history

COMPLETED BY ALL  
21.03.2023 17:30

SENT BY OWNER  
Mats Pålsson • 20.03.2023 12:46

DOCUMENT ID:  
rJi9D6Hx2

ENVELOPE ID:  
Sk59DaHg2-rJi9D6Hx2

DOCUMENT NAME:  
RB MKB FastighetsAB 2022.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CE1)	METHOD	DETAILS
1. MATS PÅLSSON mats.palsson@se.gt.com	Signed Authenticated	21.03.2023 17:30 21.03.2023 17:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/09/04) IP: 88.131.44.131

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PDF  
PAdES  
sealed