

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
MKB FASTIGHETS AB
556049-1432

Räkenskapsåret


2023

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 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 240624



Marie Thelander Delhag

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
MKB FASTIGHETS AB
556049-1432

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	7
Balansräkning koncern	8
Kassaflödesanalys koncern	11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	16
Noter	17
Underskrifter	39

Styrelsen och verkställande direktören för MKB Fastighets AB (556049-1432) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023. 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 2023 färdigställdes 363 lägenheter vilket innebär att bolaget under den senaste treårsperioden har byggt 1 341 bostäder.

Vid årsskiftet 2023/2024 var cirka 670 lägenheter i produktion.

Trots att bolagets förutsättningar för nyproduktion har påverkats av det ekonomiska läget som präglar både bostadsmarknaden och byggpriser har MKB lyckats påbörja flera nyproduktionsprojekt under 2023. Bolaget ser det som avgörande att hålla igång en ansvarsfull nyproduktion för att möta upp det ökade bostadsbehovet samt lindra effekterna av att nyproduktionen generellt minskar i hela landet. Det riskerar att leda till en kompetensbrist som på sikt påverkar hela branschen.

Under 2023 har MKB förvärvat samt tagit ett första spadtag i kvarteret Badskon i Hyllie äng där MKB planerar bygga 40 nya bostäder. Ett första spadtag togs också i fastigheten Godsfinkan i Nyhamnen där MKB ska bygga 189 bostäder. I oktober tecknade MKB avtal med PEAB om 264 nya bostäder i Skjutskontoret i Kirsberg. Bolaget har även byggstartat projektet Bohus på Dalaplan med 27 bostäder. Även projektet Rapsen på Limhamn med 12 bostäder har påbörjats, i projektet har MKB som mål att halvera klimatpåverkan.

I Bellevuegården har MKB slutit avtal med Ikano Bostad om samverkan kring nyproduktion och social hållbarhet. Affären innebär att Ikano Bostad i området har köpt del av fastigheten Delsjön med byggrätter för 54 bostadsrätter, varav 14 radhus. MKB planerar för att bygga hyreslägenheter i området där både hyresnivån och klimatpåverkan ska vara lägre än normal nyproduktion. Affären innebär också att MKB har förvärvat 69 byggrätter för hyresrätter i fastigheten Majsältet, Elinegård. Syftet är att skapa blandade upplåtelseformer i bostadsområden.

MKB har förvärvat Simfenan i Hyllie äng där 41 bostäder ska byggas, även byggstart skedde under 2023. Under året har MKB tecknat markanvisningsavtal med Fastighets- och gatukontoret för Badankan 1 i

Hyllie äng med 32 bostäder samt Holma 36 med 145 bostäder.

Ett osäkert omvärldsläge påverkar fortsatt bolaget ekonomiskt, vilket har effekter på såväl löpande verksamhet som underhåll och nyproduktion. Taxebundna kostnader fortsätter att öka samtidigt som den ekonomiska situationen har påverkan på de svenska hushållen. I enlighet med de strategier som har tagits fram inom områdena för energi och elektrifiering, bland annat föranlett av kraftigt ökade kostnader, har bolaget slutit ett nytt elavtal som ska säkerställa tillgång till el samt ger möjlighet att förutse och planera kostnader inom området. Att finna en balans mellan vad som är rimligt för hyresgäster att bära i hyreshöjningar och hur stor andel kostnadsökningar MKB kan absorbera utan att äventyra ekonomisk stabilitet har präglat hyresförhandlingarna inför 2024.

I augusti utbröt en vindsbrand i en av MKBs fastigheter i Lindängen. Ingen människa kom till skada i branden, men skadorna på fastigheten var så omfattande att beslut om rivning fattades. De ekonomiska konsekvenserna motsvarande utrangeringskostnader för året uppgår till cirka 38 miljoner kronor och utredning av försäkringsbolag pågår.

FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets utgång till 330 (326) fastigheter. Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick till 1 742 216 kvadratmeter (1 727 520) och antalet lägenheter till 26 675 (26 343). Antalet lokaler uppgick till 1 019 (1 003) med en yta om 180 027 kvadratmeter (179 223).

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 989 miljoner kronor (898). Av investeringarna avsåg 457 miljoner (549) nybyggnad, inklusive mark och förvärv. Projektet lokal- och vind till hem samt ombyggnad och förbättringar i befintligt bestånd motsvarade 517 miljoner (328). Därtill gjordes investeringar i inventarier på 15 miljoner (21).

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 2023 uppgick underhållskostnaden till 504 miljoner kronor (476) vilket motsvarar 262 kronor per kvadratmeter (251). Totalt uppgick underhåll och investeringar i befintligt bestånd till 1 015 miljoner kronor (793) vilket motsvarar 527 kronor per kvadratmeter (418).

FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDEN

Marknadsvärdet på MKBs fastighetsbestånd beräknades vid årsskiftet till 46 373 miljoner kronor (47 773), vilket överstiger fastigheternas bokförda värden inklusive pågående ny- och ombyggnation med 28 819 miljoner (30 708). Årets värdering innebär en minskning av marknadsvärdet med 2,9 procent jämfört med 2022. Värdeförändring i jämförbart bestånd uppgick till -4,9 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. 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 4,0 procent.

MKBs finansnetto försämrades med 124 miljoner kronor och uppgick till -244 miljoner (-120). Under 2023 ökade nettolåneskulden med 349 miljoner kronor. På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 3,88 procent. Inkluderat räntederivatet uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 2,67 procent. Vid utgången av året uppgick löptiden i ränteportföljen till 3,4 år (3,0).

Finansiell ställning

MKB har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 5 492 miljoner kronor (5 403) och soliditeten till 30 procent (30). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärde uppgick bolagets justerade soliditet före justering av skatteeffekter till 73 procent (74).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 11 607 miljoner kronor (11 258). Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värden uppgick till 75 procent (73) och belåningsgraden i förhållande till fastigheternas marknadsvärde till 25 procent (24).

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 5 795 miljoner kronor (5 495). Dessa avtal förfaller under perioden 2024-2033 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 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 211 miljoner kronor till 2 796 miljoner (2 585). Hyresökningen består av tillkommande hyror från nyproduktion, hyreshöjning från januari motsvarande 5,0 procent samt tillkommande hyror i befintligt bestånd i samband med standardhöjningar av lägenheter.

DRIFTSKOSTNADER

MKBs driftskostnader ökade under 2023 med 106 miljoner kronor eller 49 kronor per kvadratmeter. Kostnadsökningen är främst hänförlig till reparationer och skador men även kostnaden för vatten och uppvärmning har ökat samtidigt som elpriserna minskat jämfört med 2022.

DRIFTSKOSTNADER KR/KVM

	2023	2022
Reparationer och skador	-132	-103
Skötsel	-88	-75
Renhållning	-32	-35
Vatten	-53	-42
El	-49	-66
Uppvärmning	-109	-101
Övriga driftskostnader	-56	-47
Kabel TV	-5	-6
Summa driftskostnader	-524	-475

PERSONALKOSTNADER

MKBs personalkostnader ökade med 5 miljoner kronor under 2023 och berodde främst på årlig lönerrevision.

FASTIGHETSSKATT OCH SKATTESITUATION

Fastighetsskatten uppgick under 2023 till 52 miljoner kronor (52) eller 27 kronor per kvadratmeter (27). Skillnaden mellan bokföringsmässigt restvärde på fastigheterna och skattemässigt värde uppgick vid utgången av året till 2 002 miljoner kronor (2 056). Temporära skillnader för finansiella instrument uppgick till 1 miljon kronor (3).

RESULTAT

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 148 miljoner kronor (230) och årets resultat efter skatt uppgick till 23 miljoner kronor (88).

MEDARBETARE

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årsskiftet till 369 personer (366). Snittåldern bland de tillsvidareanställda var 46 år (44) och fördelningen var 214 män och 155 kvinnor.

HÅLLBARHETSREDOVISNING

MKBs Hållbarhetsrapport för 2023 finns tillgänglig på www.mkbfastighet.se

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Resultat efter finansnetto för 2024 bedöms till 100 miljoner kronor. Utvecklingen av omvärldsläget är osäker där räntor, energikostnader och rådande inflation kan komma att påverka resultatutvecklingen.

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

Investeringsvolymen 2024 beräknas till cirka 1,5 miljarder kronor inklusive förvärv av mark. Ytterligare fastighetsförvärv kan tillkomma. Av investeringarna avser cirka 562 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

Prognoser för befolkningstillväxt samt förväntat byggande i Malmö visar att behovet av nya bostäder kommer överstiga produktionsantalet de närmaste åren, bland annat på grund av en kraftig nedgång i byggandet. MKB fortsätter därför tillföra nya bostäder trots det ekonomiska läget.

I slutet av januari 2024 togs ett första spadtag i fastigheten Skjutskontoret i Kirseberg där 264 nya bostäder ska byggas. Skjutskontoret är MKBs största nyproduktionsprojekt i modern tid.

Bolaget inleder också 2024 med implementering av den så kallade MKB-metoden som ska förändra och stärka socialt utsatta områden. Metoden har arbetats fram under 2023 och dess olika delar ska införas samt utvärderas i bostadsområdena Örtagård och Herrgården under 2024. Bolaget ser arbetet som avgörande för att kunna lyckas med en lokal utveckling som bidrar till en nödvändig utveckling i de områden som definieras som utsatta, riskområden eller särskilt utsatta.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 906 468 861
årets vinst	3 169 759
	2 909 638 620

disponeras så att utdelning sker med 0,57 kronor per aktie

utdelning enligt huvudregel	8 599 090
i ny räkning överföres	2 901 039 530
	2 909 638 620

Styrelsen fastställer betalningsdag på styrelsemöte.

FLERÅRSÖVERSIKT (MKR)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Omsättning	2 952	2 720	2 611	2 491	2 339
Resultat efter finansiella poster	148	230	412	330	325
Balansomslutning	18 402	17 858	17 461	16 489	15 699
Soliditet (%)	29,8	30,3	30,4	30,9	31,7
Avkastning på totalt kap. (%)	2,2	2,0	3,0	2,8	2,9

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

Koncernens	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Resultaträkning			
Mkr			
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	2 796	2 585
Aktivcrat arbete för egen räkning		16	17
Andelar i intresseföretags resultat		2	2
Övriga rörelseintäkter	5	138	116
		2 952	2 720
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	6	-1 008	-902
Underhåll	7	-504	-476
Fastighetsskatt		-52	-52
Övriga externa kostnader	8, 9	-164	-154
Personalkostnader	10	-326	-321
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-464	-449
Återföring av nedskrivning av fastigheter		0	4
Övriga rörelsekostnader		-42	-19
		-2 560	-2 370
Rörelseresultat	3	392	350
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		4	0
Nedskrivningar av finansiella anl tillgångar		-1	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	11	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-257	-127
Resultat efter finansiella poster	3	148	230
Bokslutsdispositioner	14	-121	-112
Resultat före skatt		27	118
Skatt	15	-3	-30
Årets resultat		23	88

Koncernens	Not	2023-12-31	2022-12-31
Balansräkning			
Mkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Parkeringsrätter	16	121	98
		121	98
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	17	15 445	15 458
Maskiner och andra tekniska anläggningar	18	48	45
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	2 109	1 607
		17 603	17 110
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22, 23	122	121
Andra långfristiga fordringar	3, 24	27	87
		149	208
Summa anläggningstillgångar		17 873	17 416
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11	24
Fordringar hos koncernföretag	25	286	238
Aktuella skattefordringar		44	36
Övriga fordringar		154	112
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		28	26
		524	436
<i>Kassa och bank</i>		6	6
Summa omsättningstillgångar		530	442
SUMMA TILLGÅNGAR		18 402	17 858

**Koncernens
Balansräkning**

Mkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	26	1 500	1 500
Övrigt tillskjutet kapital		891	0
Annat eget kapital inklusive årets resultat		3 101	3 903
Summa eget kapital		5 492	5 403

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	28	420	434
Övriga avsättningar	29	6	8
Summa avsättningar		425	442

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag		11 607	11 258
Övriga skulder		16	17
Summa långfristiga skulder	30, 31	11 623	11 275

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		95	112
Skulder till koncernföretag		193	166
Övriga skulder		18	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	556	441
Summa kortfristiga skulder		862	738

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 402 17 858

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 500	753	3 049	5 302
Utdelning			-53	-53
Aktieägartillskott		65		65
Årets resultat			88	88
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 500	818	3 084	5 403
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 500	818	3 084	5 403
Utdelning			-6	-6
Aktieägartillskott		72		72
Årets resultat			23	23
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 500	891	3 101	5 492

Koncernens

Kassaflödesanalys

Mkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

391

350

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m

501

465

Betald ränta

-239

-121

Betald skatt

-26

-39

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av kundfordringar och andra fordringar

-68

207

Förändring av leverantörsskulder och andra skulder

107

-20

Kassaflöde från den löpande verksamheten

666

842

Investeringsverksamheten

Förvärv av immateriella anläggningstillgångar

-30

-36

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

0

152

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

-921

-879

Förvärv av finansiella anläggningstillgångar

-10

-270

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

-1

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-962

-1 033

Finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott

65

71

Koncernbidrag

-112

-119

Upptagna lån

7 670

6 138

Amortering av lån

-7 321

-5 845

Utbetald utdelning

-6

-53

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

296

192

Årets kassaflöde

0

1

Likvida medel vid årets början

6

5

Likvida medel vid årets slut

6

6[^]

Moderbolagets
Resultaträkning
Mkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	2 562	2 382
Aktiverat arbete för egen räkning		9	13
Övriga rörelseintäkter	5	112	90
		2 684	2 484
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	6	-960	-862
Underhåll	7	-496	-468
Fastighetsskatt		-49	-49
Övriga externa kostnader	8, 9	-147	-134
Personalkostnader	10	-326	-321
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-395	-384
Återföring av nedskrivning av fastigheter		0	4
Övriga rörelsekostnader		-42	-11
		-2 416	-2 225
Rörelseresultat	3	268	260
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	77	43
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-278	-137
Resultat efter finansiella poster	3	67	165
Bokslutsdispositioner	14	-66	-63
Resultat före skatt		1	102
Skatt	15	2	-23
Årets resultat		3	79

**Moderbolagets
Balansräkning**

Mkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Parkeringsrätter	16	98	74
		98	74

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	17	12 004	12 216
Maskiner och andra tekniska anläggningar	18	28	28
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	1 657	1 174
		13 689	13 418

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	20, 21	743	738
Fordringar hos koncernföretag		0	65
Andelar i intresseföretag	22, 23	87	87
Andra långfristiga fordringar	3, 24	10	10
		840	900

Summa anläggningstillgångar		14 627	14 392
------------------------------------	--	---------------	---------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4	16
Fordringar hos koncernföretag	25	2 616	2 363
Aktuella skattefordringar		38	29
Övriga fordringar		110	78
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18	18
		2 786	2 504

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		6	5
		2 792	2 509

SUMMA TILLGÅNGAR		17 419	16 901₀₀₀
-------------------------	--	---------------	-----------------------------

**Moderbolagets
Balansräkning**

Mkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

26

1 500

1 500

Reservfond

205

205

Summa Bundet eget kapital

1 705

1 705

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

27

2 906

2 761

Årets resultat

3

79

Summa Fritt eget kapital

2 909

2 840

Summa eget kapital

4 614

4 545

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

28

384

403

Övriga avsättningar

29

6

8

Summa avsättningar

390

411

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

11 607

11 258

Övriga skulder

14

15

Summa långfristiga skulder

30, 31

11 621

11 273

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

85

91

Skulder till koncernföretag

176

152

Övriga skulder

15

17

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

32

518

412

Summa kortfristiga skulder

794

672

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 419

16 901_{vv}

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 500	205	2 749	4 454
Utdelning			-53	-53
Aktieägartillskott			65	65
Årets resultat			79	79
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 500	205	2 840	4 545
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 500	205	2 840	4 545
Utdelning			-6	-6
Aktieägartillskott			72	72
Årets resultat			3	3
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 500	205	2 909	4 614

Moderbolagets
Kassaflödesanalys

Mkr

Not 2023-01-01 2022-01-01
 -2023-12-31 -2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	268	260
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	431	385
Betald ränta	-199	-89
Betald skatt	-26	-40

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

474 516

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar och andra fordringar	-234	168
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder	148	-19

Kassaflöde från den löpande verksamheten

388 665

Investeringsverksamheten

Förvärv av aktier i dotterbolag	-4	-185
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-30	-36
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-699	-657
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	3	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-1	0
Förvärv av intressebolag	0	-9

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-731 -887

Finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott	65	71
Utbetald utdelning	-6	-53
Upptagna lån	7 670	6 138
Amortering av lån	-7 321	-5 845
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	-63	-88
Nettoförändring depositioner	-1	-1

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

344 222

Årets kassaflöde

1 0

Likvida medel vid årets början

5 5

Likvida medel vid årets slut

6 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. 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 2023. 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 driftstopp, 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 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 445-700 kronor per kvadratmeter med ett medelvärde på 586 kronor/kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet, viktat utifrån användning, vid restvärdesberäkning uppgår till 4,3 % (3,9) och för bostäder på 4,0 % (3,7). Indata i värderingsmodellen framgår av tabellen.

Indata kassaflödeskalkyl

Värdetidpunkt	31 dec. 2023
Kalkylperiod	15 år
Inflation- och kostnadsutveckling	2 %
Drifts- och underhållskostnader, medel	586 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 2023 bedömts till 46 373 miljoner kronor. Det bedömda marknadsvärdet i 31 december 2022 var 47 773 miljoner kronor. Efter justeringar för nytillkomna fastigheter, avyttringar och investeringar i befintligt bestånd, har värdeförändringen i jämförbart bestånd uppgått till -4,9 %.

Not 3 NÄRSTÅENDE

Koncernen

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Koncernföretag hade ingen försäljning till intresseföretag och inga inköp från intresseföretag. Lån uppgick sammanlagt till 16,4 Msek (76,4). Ränteintäkterna från lån till intresseföretag har lämnats om 1,5 Msek (0,3). Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av moderbolagets nettoomsättning utgjorde 5,2 % (5,4 %) omsättning mot andra koncernföretag. Av rörelsekostnaderna utgjorde 9,0 % (8,8 %) kostnader mot andra koncernföretag. Moderbolaget har inga lån till intresseföretag. Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

Not 4 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING

Koncernen

	2023	2022
Bostäder		
Totalhyra	2 559	2 365
Hyresbortfall	-34	-34
Självförvaltning	-2	-2
Hyresreduceringar	-8	-8
	2 514	2 322
Lokaler		
Totalhyra	262	245
Hyresbortfall	-36	-33
Hyresreduceringar	-6	-6
	220	205
Garage och parkeringsplatser		
Totalhyra	69	65
Hyresbortfall	-8	-7
	61	58

Nettoomsättning	2 796	2 585
Moderbolaget		
	2023	2022
Bostäder		
Totalhyra	2 374	2 207
Hyresbortfall	-32	-31
Självförvaltning	-2	-2
Hyresreduceringar	-8	-8
	2 331	2 166
Lokaler		
Totalhyra	212	197
Hyresbortfall	-31	-28
Hyresreduceringar	-6	-6
	175	163
Garage och parkeringsplatser		
Totalhyra	63	61
Hyresbortfall	-8	-7
	56	53
Nettoomsättning	2 562	2 382

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	2023	2022
Bredband	61	57
Övriga förvaltningsintäkter 1)	77	59
	138	116

Moderbolaget

	2023	2022
Övriga förvaltningsintäkter 1)	112	90
	112	90

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

Not 6 DRIFTKOSTNADER

Koncernen

	2023	2022
Reparationer/löpande underhåll 1)	-254	-196
Skötsel	-169	-143
Renhållning	-62	-66
Vatten	-104	-79
El	-94	-125
Bränsle	-210	-191
Tomträtt och servitut	-16	-14
Kabel-TV	-10	-12
Övriga driftskostnader	-88	-76
	-1 008	-902

Moderbolaget

	2023	2022
Reparationer/löpande underhåll 1)	-244	-187
Skötsel	-164	-138
Renhållning	-59	-62
Vatten	-98	-74
El	-88	-118
Bränsle	-201	-183
Tomträtt och servitut	-15	-13
Kabel-TV	-14	-18
Övriga driftskostnader	-78	-69
	-960	-862

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:

	2023	2022
Inom ett år	10	11
Senare än ett år men inom fem år	39	43
Senare än fem år	0	0
	49	54

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:

	2023	2022
Inom ett år	10	11
Senare än ett år men inom fem år	39	43
Senare än fem år	0	0
	49	54

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick till 10 Mkr (10).

Not 9 ARVODE TILL REVISORER

Koncernen

	2023	2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-1	-1
	-1	-1
Malmö Stadsrevision / Lekmannarevision		
Revisionsuppdrag	0	0
	0	0

Moderbolaget

	2023	2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-1	-1
	-1	-1
Malmö Stadsrevision / Lekmannarevision		
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

	2023	2022
Medelantalet anställda 2)		
Kvinnor	214	213
Män	240	247
	454	460
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör 1)	-2	-2
Övriga anställda	-200	-196
	-202	-198
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör 1)	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	-26	-23
Övriga sociala kostnader	-83	-83
	-109	-106
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-311	-304
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	29 %
Andel män i styrelsen	57 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	63 %	63 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	37 %	37 %

Moderbolaget

	2023	2022
Medelantalet anställda 2)		
Kvinnor	214	213
Män	240	247
	454	460
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör 1)	-2	-2
Övriga anställda	-200	-196
	-202	-198
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör 1)	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	-26	-23
Övriga sociala kostnader	-83	-83
	-109	-106
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-311	-304
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	29 %
Andel män i styrelsen	57 %	71 %
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) 491 tkr (362). Lön och annan ersättning inklusive värdet av bilförmån till Verkställande direktören uppgår till 1 846tkr (1 753). Under året har 409 tkr (359) 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 7 500 tkr (8 200).

Not 11 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	-441	-430
Maskiner och inventarier	-16	-16
Parkeringsrätter	-7	-3
	-464	-449
Moderbolaget	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	-380	-374
Maskiner och inventarier	-9	-9
Parkeringsrätter	-6	-2
	-395	-384

Not 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Koncernen	2023	2022
Orealiserade värdeförändringar, derivat	3	4
Övrigt	8	3
	11	7
Moderbolaget	2023	2022
Ränteintäkter, internt MKB	71	37
Orealiserade värdeförändringar, derivat	3	4
Övrigt	3	2
	77	43

Not 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Koncernen

	2023	2022
Räntekostnader, Malmö stad	-376	-120
Räntekostnader, derivat 1)	113	-14
Övriga finansiella kostnader	6	7
	-257	-127

Moderbolaget

	2023	2022
Räntekostnader, Malmö stad	-376	-120
Räntekostnader, internt MKB	-18	-8
Räntekostnader, derivat 1)	113	-14
Övriga finansiella kostnader	4	5
	-278	-137

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

Not 14 KONCERNBIDRAG

Koncernen

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-121	-112
	-121	-112

Moderbolaget

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-107	-101
Erhållna koncernbidrag	41	38
	-66	-63

Not 15 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Koncernen

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Skatt	-17	-5
Förändring av uppskjuten skatt	14	-25
Totalt redovisad skatt	-3	-30

Avstämning av effektiv skatt

	2023	2022
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	26	118
Skatt enligt gällande skattesats	-5	-24
Ej avdragsgilla kostnader	-12	-2
Ej skattepliktiga intäkter	1	1
Justering av tidigare års skatt	2	20
Skattemässiga justeringar	1	3
Skattemässigt underskottsavdrag	-4	-3
Förändring uppskjuten skatt	14	-25
Ej skattemässig andel i intressebolag	1	0
Redovisad effektiv skatt	-3	-30

Moderbolaget

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-17	-5
Förändring av uppskjuten skatt	19	-18
Totalt redovisad skatt	2	-23

Avstämning av effektiv skatt

	2023	2022
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	1	102
Skatt enligt gällande skattesats	0	-21
Ej avdragsgilla kostnader	-8	0
Ej skattepliktiga intäkter	1	1
Justering av tidigare års skatt	0	21
Skattemässiga justeringar	-9	-5
Förändring uppskjuten skatt	19	-18
Redovisad effektiv skatt	2	-23

Not 16 PARKERINGSRÄTTER

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104	68
Inköp	30	37
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134	104
Ingående avskrivningar	-6	-4
Årets avskrivningar	-7	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14	-6
Utgående redovisat värde	121	98

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77	41
Inköp	30	36
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108	77
Ingående avskrivningar	-4	-2
Årets avskrivningar	-6	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10	-4
Utgående redovisat värde	98	74

Not 17 BYGGNADER OCH MARK

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 409	20 735
Inköp	59	40
Försäljningar/utrangeringar	-44	-41
Omklassificeringar	409	675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 832	21 409
Ingående avskrivningar	-5 916	-5 512
Försäljningar/utrangeringar	5	27
Årets avskrivningar	-441	-430
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 352	-5 916
Ingående nedskrivningar	-35	-39
Återförda nedskrivningar	0	4
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-35	-35
Utgående redovisat värde	15 445	15 458
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	15 445	15 458
Verkligt värde	46 373	47 773

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

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 928	17 538
Inköp	0	4
Försäljningar/utrangeringar	-44	-24
Omklassificeringar	207	410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 091	17 928
Ingående avskrivningar	-5 679	-5 323
Försäljningar/utrangeringar	5	18
Årets avskrivningar	-380	-374
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 054	-5 679
Ingående nedskrivningar	-34	-38
Återförda nedskrivningar	0	4
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-34	-34
Utgående redovisat värde	12 004	12 216
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	12 004	12 216
Verkligt värde	41 640	43 071

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

Not 18 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	518	517
Inköp	9	10
Försäljningar/utrangeringar	-1	-1
Omklassificeringar	11	-8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	537	518
Ingående avskrivningar	-473	-458
Försäljningar/utrangeringar	1	0
Årets avskrivningar	-16	-16
Utgående ackumulerade avskrivningar	-489	-473
Utgående redovisat värde	48	45

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	189	192
Inköp	9	9
Försäljningar/utrangeringar	-1	-1
Omklassificeringar	0	-12
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197	189
Ingående avskrivningar	-161	-152
Försäljningar/utrangeringar	1	0
Årets avskrivningar	-9	-9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-169	-161
Utgående redovisat värde	28	28

Not 19 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 607	1 422
Inköp	921	872
Omklassificeringar	-419	-687
	2 109	1 607

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 174	932
Inköp	690	654
Omklassificeringar	-207	-412
	1 657	1 174

Not 20 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	738	549
Inköp	4	189
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	743	738
Utgående redovisat värde	743	738

Not 21 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	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 Borrsnäcken 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	94
MKB Malmö Fastighets AB	100 %	100 %	50 000	1
MKB Nya Ellstorp AB	100 %	100 %	50 000	2
MKB Skjutskontoret 4 AB	100 %	100 %	500	34
MKB Midhem AB	100 %	100 %	50 000	152
MKB Bellevuegården Holding AB	100 %	100 %	50 000	0
MKB Simfenan 1 AB	100 %	100 %	500	1
				743

Namn		
MKB Net AB	556139-6329	Malmö
Mellersta Sundholmen Parkerings AB	556853-7574	Malmö
MKB Stora Högesten AB	556996-8133	Malmö
MKB Borrsnäcken 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

Not 22 ANDELAR I INTRESSEBOLAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127	107
Inköp	2	20
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129	127
Ingående nedskrivningar	-6	-6
Årets nedskrivningar	-1	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7	-6
Utgående redovisat värde	122	121

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87	78
Inköp	0	9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87	87
Utgående redovisat värde	87	87

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	106
SMT Malmö Partner Holding AB	45 %	45 %	2 250	12
Nya Ellstorp Holding AB	44 %	44 %	2 195	4
				122

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

MKB FASTIGHETS AB
Org.nr 556049-1432

35 (39)

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Rosengård Fastighets AB	25 %	25 %	1 250	87 87
Rosengård Fastighets AB	Org.nr 559085-4708	Säte Malmö		

Not 24 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	87	12
Årets förändring övrigt	-60	75
Utgående värde	27	87
Utgående redovisat värde	27	87

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	10	11
Årets förändring övrigt	0	0
Utgående värde	10	10
Utgående redovisat värde	10	10

Not 25 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Koncernen

Av kortfristiga fordringar till koncernföretag är 204,0 Mkr (157,5) 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 2 494,5 Mkr (2 310,8) 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

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen förslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	2 906 468 861
årets vinst	3 169 759
	2 909 638 620
utdelning enligt huvudregel	8 599 090
i ny räkning överföres	2 901 039 530
	2 909 638 620

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

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	426	438
Maskiner, inventarier och installationer	-1	-1
Finansiella anläggningstillgångar	-1	-1
Underskott*	-5	-2
Utgående redovisat värde	420	434
Beloppet som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	6,0	3,7

Moderbolaget

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

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	385	405
Maskiner, inventarier och installationer	-1	-1
Finansiella anläggningstillgångar	0	-1
Utgående redovisat värde	384	403

Not 29 AVSÄTTNINGAR

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	8	9
Förändring avsättningar under året	-3	-1
	6	8

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	8	9
Förändring avsättningar under året	-3	-1
	6	8

Not 30 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernföretag Malmö stad	11 607	11 258
Depositioner	15	16
Finansiella instrument	1	1
	11 623	11 275

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernföretag Malmö stad	11 607	11 258
Depositioner	13	14
Finansiella instrument	1	1
	11 621	11 273

Not 31 LÅNENS FÖRFALLOSTRUKTUR

Koncernen

	Inom 1 år	1 - 5 år	Efter 5 år	Summa
Koncernföretag Malmö stad 1)	0	11 607	0	11 607
Depositioner	0	0	15	15
Finansiella instrument	1	0	0	1
	1	11 607	15	11 623

Moderbolaget

	Inom 1 år	1-5 år	Efter 5 år	Summa
Koncernföretag Malmö stad 1)	0	11 607	0	11 607
Depositioner	0	0	13	13
Finansiella instrument	1	0	0	1
	1	11 607	13	11 621

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

	2023-12-31	2022-12-31
Personalrelaterade kostnader	40	36
Förskottsbetalade hyror	206	197
Övriga poster	311	207
	556	441

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Personalrelaterade kostnader	40	36
Förskottsbetalade hyror	188	181
Övriga poster	289	195
	517	412

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 koncern-företaget 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 26 februari 2024



Leif Jakobsson
Ordförande



Jens Kindt



Anja Nordberg Sonesson

Boel Pettersson



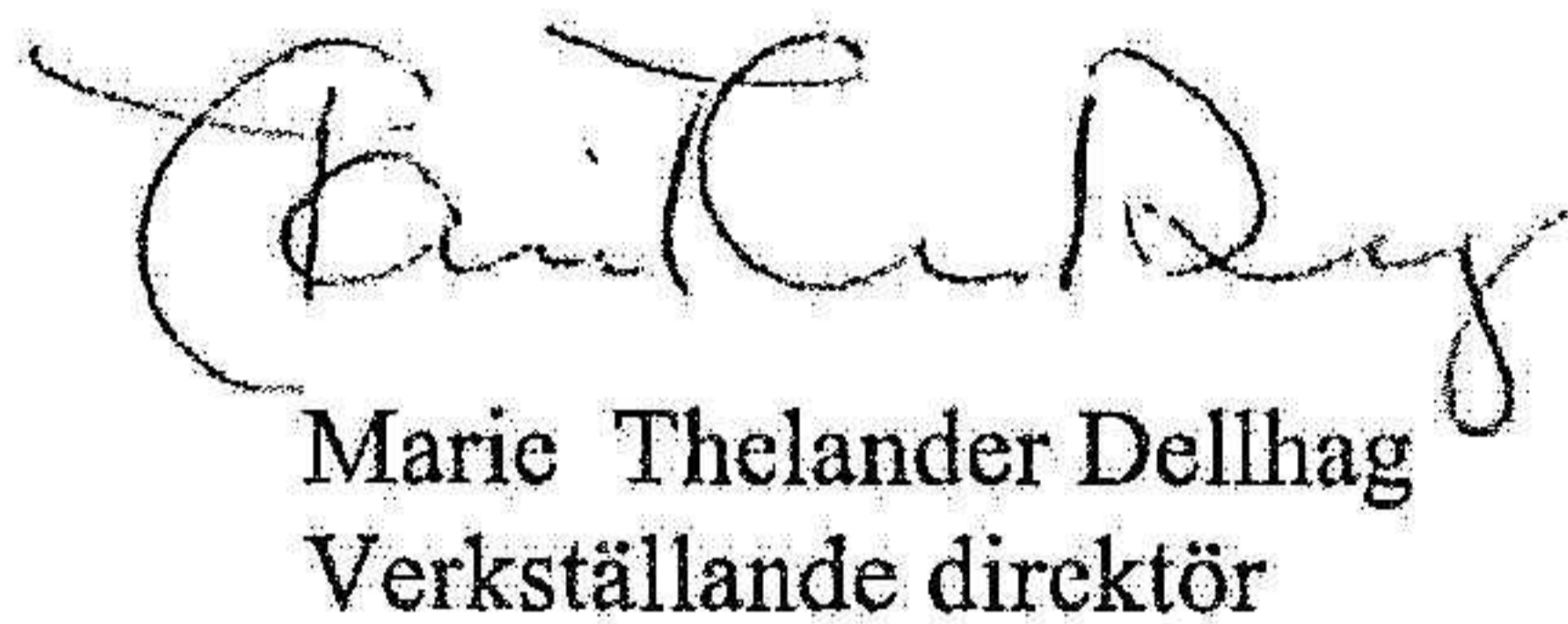
Emil Eriksson



Sara Mellander



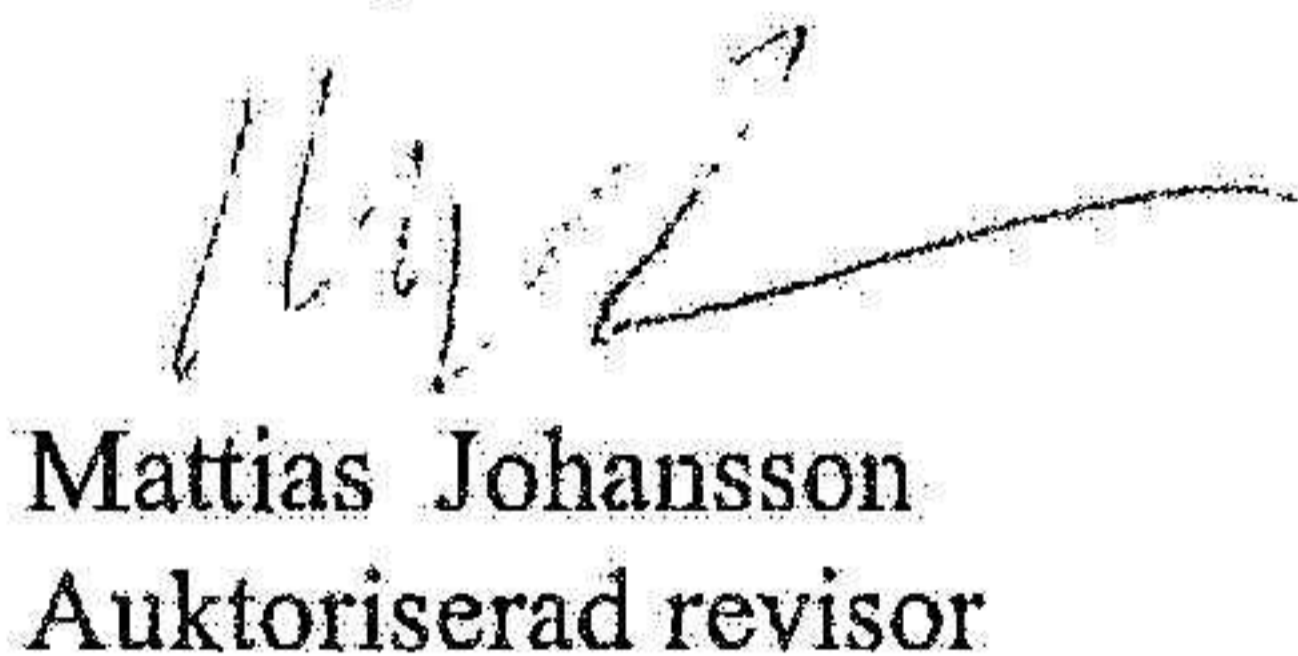
Anders Olin



Marie Thelander Dellhag
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

2024062731658

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 2023.

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 2023 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

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. 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 2023 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.

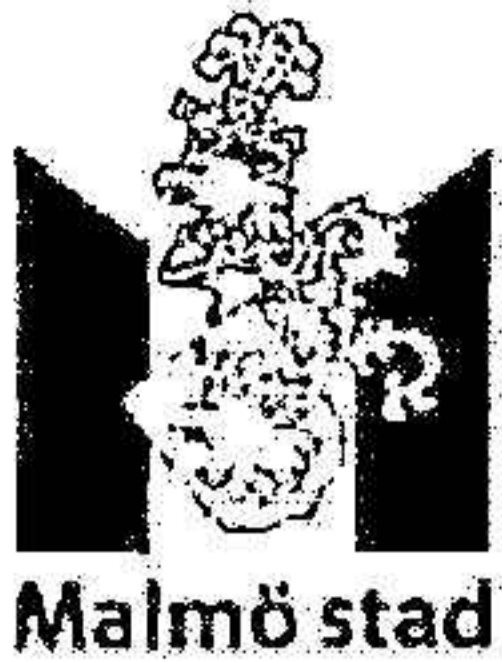
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 22 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



Malmö stad

Till årsstämman i MKB Fastighets AB (556049-1432)
Till fullmäktige i Malmö kommun för kännedom

Granskningsrapport för år 2023

Jag, av fullmäktige i Malmö kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat MKB Fastighets AB:s verksamhet. Granskningen har utförts med stöd av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorn ansvarar för att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för prövning och bedömning. Under året har det genomförts en särskild granskning av bolagets arbete med att förebygga oegentligheter med fokus på stöldbegärliga inventarier.

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

Enligt särskilt uppdrag till lekmannarevisorn, i det generella ägardirektivet, bedömer jag att bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som angetts i bolagsordningen och i ägardirektiv, liksom de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Jag åberopar bifogad rapport.

Malmö den 22 mars 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pia Landgren".

Pia Landgren
Lekmannarevisor

Bilagor till granskningsrapporten:

1. Årsrapport 2023

2024062731662

Hållbarhetsredovisning 2023
för
MKB Fastighets AB

Styrelsen avlämnar härmed hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2023. Detta dokument omfattar redovisning av MKB Fastighets ABs (556049-1432) hållbarhetsarbete och utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) 6 kap 10-14§. Redovisningen omfattar MKB Fastighets AB (MKB) samt underliggande dotterbolag i samma koncern.

1. ÅRET I KORTHET

1.1 Resultat i sammandrag

	2023	2022	2021	2020	2019
SOCIAL HÅLLBARHET					
Antal sommarjobbare	547	566	414	216	81
Återlämnade hyreskontrakt pga olovlig andrahandsuthyrning	152	206	206	249	175
Sjukfrånvaro, andel i %	4,4	4,3	4,3	4,7	4,2
MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET					
Direkt klimatpåverkan (ton CO ₂ e/lgh) *	0,02	0,02	0,02	0,03	0,6
Energianvändning (kWh/kvm ATEMP)**	92,7	95,2	98,9	102,6	103,8
Installerad solcellseffekt (kW)	1407	1134	606	294	219
FINANSIELL HÅLLBARHET					
Omsättning (mkr)	2 952	2 720	2 611	2 491	2 339
Bedömt marknadsvärde (mdr)	46,7	47,8	48,2	42,2	39,3
Färdigställda lägenheter (antal)	363	478	500	635	765

* Inkluderar Scope 1, 2 drift av fastigheterna, egna transporter och tjänsteresor utifrån GHG-protokollet.

** Normalårskorrigerade värden avseende delen som avser uppvärmning.

1.2 Ett urval av händelser som präglat 2023

- Trots ett mycket svårt konjunkturläge startade MKB under 2023 upp fem nyproduktionsprojekt.
- MKB ingick samarbete med Ikano Bostad kring nyproduktion och social hållbarhet i området Bellevuegården. Samarbetet innebär att både nya hyresrätter och bostadsrätter kommer att byggas.
- Konkurrensverket beslutade gå vidare med en fördjupad utredning av energibolaget Eon gällande missbruk av dominerande ställning. Detta som ett resultat av att MKB anmält Eons kraftigt höjda fjärrvärmesaxor till Konkurrensverket.
- Stiftelsen Momentum Malmö, som bildats av MKB och Trianon, delade ut cirka 4 miljoner kronor till föreningar som arbetar för att stärka barns uppväxtvillkor.
- Byggstart av projektet Rapsen i Limhamn där den beräknade klimatpåverkan halverats under planeringsfasen.
- För åttonde året i rad utsågs MKB Student till Sveriges bästa studentboende.
- Omfattande internt arbete för att förankra ett nytt kundlöfte som syftar till att stärka hela bolagets fokus på kunderna.
- MKB har i samarbete med Värner Rydénsskolan i Rosengård och Malmö stad inrättat ett demokratiråd som ska ta tillvara barns synpunkter i stadsutveckling.

2. SÅ SKAPAR MKB VÄRDE

Som en del i redovisningen av MKBs hållbarhetsarbete ges nedan en beskrivning av hur de olika hållbarhetsaspekterna är en integrerad del i bolagets verksamhet och affär. Modellen beskriver bolagets vision och affärsidé samt de resurser bolaget har att tillgå. Därutöver beskrivs de kärnvärden och de processer MKB arbetar utifrån för att skapa värde.

MALMÖ STADS ÄGARIDÉ →	RESURSER →	VÄRDESKAPANDE →	SKAPAT VÄRDE
<p>En väl fungerande bostadsmarknad är en viktig grundförutsättning för stadens tillväxt och välfärd. MKBs roll är att genom Innovativ och förebildlig förvaltning, investeringsaktivitet, hyressättning med mera stödja en sådan utveckling. Social och miljömässig hållbarhet ska vara viktiga element. Verksamheten ska baseras på långsiktighet och affärsmässighet.</p>	<p>FINANSIELLT KAPITAL -Hyresintäkter</p> <p>HUMANKAPITAL -369 medarbetare -Samarbetspartners Leverantörer, entreprenörer</p> <p>MATERIELLT KAPITAL -Fastigheter -Lägenheter -Kommersiella lokaler</p> <p>INTELLEKTUELLT KAPITAL -Processer</p> <p>NATURKAPITAL -Cirka 9 100 träd</p>	<p>AFFÄRSIDÉ Vi är ett allmännyttigt bostadsbolag som utvecklar och förvaltar boende med hyresrätt för alla som vill bo i Malmö</p> <p>VISION Hem för var och en</p> <p>KÄRNVÄRDEN Modiga – Enkla – Tillsammans</p> <p>STRATEGISKA MÅL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Social, miljömässig och finansiell hållbarhet • Som marknadsledande fastighetsaktör i södra Sverige ska MKB driva den bästa fastighetsförvaltningen • MKB ska genom att vara en attraktiv arbetsgivare säkra personalförsörjningen <p>GLOBALA MÅLEN I arbetet för att skapa värde arbetar MKB i enlighet med FN:s globala mål i Agenda 2030. De mål som valts ut som relevanta för bolagets verksamhet är: Mål 4 God utbildning för alla Mål 7 Hållbar energi för alla Mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt Mål 10 Minskad ojämlikhet Mål 11 Hållbara städer och samhällen Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna</p>	<p>SAMHÄLLET Utveckling av en väl fungerande bostadsmarknad</p> <p>Fler bostäder i Malmö</p> <p>Utveckling av social och miljömässig hållbarhet i förvaltning och nyproduktion</p> <p>Ökad trygghet i MKBs bostadsområden</p> <p>Innovationer i produktion och förvaltning</p> <p>Arbetsstillfällen, i bolaget såväl som kopplade till MKBs nyproduktion, förvaltning och underhåll.</p> <p>MEDARBETARE Karriärmöjligheter och personlig utveckling</p> <p>Hållbart arbetsliv</p> <p>KUNDER Bostäder</p> <p>Lokaler</p>

3. STRATEGIER OCH MÅL

MKBs perspektiv är långsiktigt. Samtidigt som verksamheten sträcker sig mer än 75 år bakåt i tiden, har bolaget blicken riktad framåt för att fortsätta bidra till Malmös utveckling även kommande decennier. För att rusta bolaget att möta framtida utmaningar har MKB antagit ett antal mål som tar sikte på år 2030. Målen med tillhörande strategier innebär vägledning och stöd för den dagliga driftens fokus på hållbarhet, på bolagets kunder och på bolagets medarbetare. De strategiska mål som MKB har satt upp till år 2030 är kopplade till Agenda 2030 och de globala målen.

MKBs mål ovan är indelade i tre strategiska spår som formulerats enligt nedan:

Hållbarhet. Social, miljömässig och finansiell hållbarhet för Malmö och våra kunders skull.

Kund. Som marknadsledande fastighetsaktör i södra Sverige ska MKB driva den bästa fastighetsförvaltningen och en hållbar nyproduktion.

Medarbetare. Genom att vara en attraktiv arbetsgivare ska MKB säkra personalförsörjningen.

Inom dessa tre strategiska spår har sex konkreta mål till år 2030 beslutats.

- Social hållbarhet

Målet är att till 2030 ska inga MKB områden i Malmö definieras som utsatta eller riskområden utan samtliga bostadsområden ska spegla ett snitt för hela Malmö.

- Miljömässig hållbarhet

Målet är att till 2030 ska MKB nå ett klimatneutralt byggande och boende, skapa gröna och motståndskraftiga utemiljöer samt cirkulära materialflöden.

- Attraktiv hyresvärd

Målet är att till 2030 med kunden i fokus se till att befästa marknadspositionen som det ledande fastighetsbolaget för hyresrätter i södra Sverige och driva den bästa fastighetsförvaltningen.

- Nyproduktion till rimliga hyror

Målet är att tillföra nya bostäder enligt Malmös ökande behov i takt med att staden växer. Så många som möjligt av dessa bostäder ska ha en hyresnivå som merparten av Malmös invånare kan efterfråga.

- Flexibilitet i arbetstid och arbetsställe

Målet är att medarbetarna totalt sett fram till 2030 ska redovisa bästa möjliga hälsotal och kunna gå ned till 4-dagarsvecka med i huvudsak bibehållen lön och produktivitet.

- Karriärutveckling och mångfald bland medarbetarna

Målet är att till 2030 ska MKBs personalsammansättning på alla nivåer spegla Malmös befolkning ur jämställdhets- och mångfaldsperspektiv samt ha bibehållit och utvecklat sitt HBTQ-arbete.

MKBs 2030-mål tjänar också som vägledning i det arbete som bolaget under året inlett för att möta EU:s nya krav på hållbarhetsredovisning, det så kallade CSRD-direktivet som träder i kraft

2025. Förberedelserna har under 2023 inneburit ett fokus på kompetensutveckling tillsammans med övriga allmännyttiga bolag samt en resursinventering inom MKB för att identifiera vilka resursomfördelningar eller resurstillskott som kommer att krävas.

De sex övergripande målen har därefter brutits ner i årliga etappmål. Under 2023 har MKB arbetat utifrån fyra etappmål som tagit utgångspunkt i att de tre respektive strategierna för hållbarhet, kund respektive medarbetare hänger nära samman med varandra. Nytt jämfört med föregående år är därför att vart och ett av de fyra etappmålen är kopplade till mer än en strategi.

Etappmålen har varit integrerade i verksamhetsplanerna som väglett arbetet för bolagets samtliga områdesteam och avdelningar under 2023.

4. RISKER

MKB arbetar proaktivt med riskhantering både i den strategiska planeringen och i det dagliga arbetet. Detta för att förebygga och ha beredskap att möta händelser och omvärldsutveckling. Arbetet sker inom flera områden och samlas i en intern kontrollplan som uppdateras årligen. Ett stort antal omvärldsfaktorer har de senaste åren haft en ökad inverkan på MKBs förutsättningar att bedriva sin verksamhet och nå uppsatta mål.

För MKB har detta inneburit ett än större fokus på arbetet med att identifiera och hantera risker. Det gäller exempelvis risker kopplade till klimatförändringar, inflation som urholkar hushållens köpkraft och påverkar barns uppväxtvillkor, kraftigt ökande taxebundna kostnader, räntor och byggkostnader. Det intensifierade arbetet har också gällt bolagets säkerhets- och beredskapsarbete som hanteras i en särskild process.

Förberedelserna inför införandet av EU:s nya regelverk för hållbarhetsrapportering har inneburit att MKB under året fokuserat ytterligare på att identifiera risker gällande faktorer kopplade till hållbarhetsfrågor. Nedan redovisas de risker som MKB bedömer har störst påverkan utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Riskerna är kategoriserade utifrån de tre hållbarhetsaspekterna social, miljömässig respektive finansiell hållbarhet.

SOCIAL HÅLLBARHET		
Risk	Hantering	Styrande dokument
Social utsatthet och otrygghet i MKBs bostadsområden till följd av låga skolresultat, hög arbetslöshet och kriminalitet.	Social hållbarhet är ett prioriterat område i bolagets uppsatta mål till år 2030. Bolaget bedriver breda insatser för att stärka skolresultat, minska arbetslöshet och motverka kriminalitet. Detta arbete bedrivs både i MKBs egen regi och i nära samarbete med föreningsliv och lokala myndigheter. Ett omfattande stöd till lokala föreningar med verksamhet för barn ges också via Stiftelsen Momentum Malmö där MKB är en av instiftarna.	Malmö stads handlingsplan för bostadsförsörjning Uthyrningspolicy Riktlinjer för uthyrning Områdesstrategier Etappmål
Desinformationskampanjer som leder till ökad misstro mot samhällsfunktioner. Riskerar minska tilliten även till MKB och därmed försvåra möjligheten att informera och ha dialog med kunder.		
Social oro som leder till skadegörelse riskerar innebära ökade försäkringskostnader eller svårigheter att teckna försäkringar för MKB och för bolagets kunder.		
MKB är ett av få bostadsbolag i Malmö som godkänner ekonomiskt bistånd som inkomst. Detta innebär risk för ökad inkomstsegregation där MKB får en växande andel hushåll med låg köpkraft i sitt bestånd i förhållande till privatägd hyresrätt och övriga upplåtelseformer, där inkomstutvecklingen går åt motsatt håll.	Löpande och långsiktigt arbete med bosociala insatser inom områdena skola, trygghet och sysselsättning tillsammans med en nära förvaltning med fokus på helt, rent och snyggt. Påverkansarbete för att öka andelen privata hyresvärdar som godkänner ekonomiskt bistånd. MKB kommer att på prov införa krav på inkomst från arbete, heltidsstudier eller pension i uthyrningen av 80 procent av bostäderna i Herrgården och Örtagård.	
Bostadsbrist som leder till ökad otillåten andrahandsuthyrning riskerar skapa otrygghet i ett område och leda till att människors utsatthet utnyttjas.	Målinriktat arbete mot oriktiga hyresförhållanden.	
Grannar till personer som har en kriminell livsstil som gör att de ådrar sig en hotbild riskerar en ökad otrygghet. Den minskade tryggheten har ofta också ett barnrättsperspektiv med minskad trygghet för de barn som växer upp i området.	MKB har uppmärksammat frågan nationellt vilket bland annat bidragit till förslag till en översyn av Hyresgästlagen på detta område.	
Omedvetenhet om normer och strukturer som kan motverka mångfald och inkludering i rekryteringsprocessen riskerar att försvaga förutsättningarna att bemöta MKBs kunder på ett bra sätt.	Löpande uppföljning av medarbetarnas nöjdhet. Inrättandet av MKB-akademin som syftar till att främja karriärvägar inom bolaget. Aktivt arbete för att främja karriärutveckling och mångfald.	HR-policy Riktlinjer för löne- och medarbetarsamtal Riktlinjer för rekrytering Handlingsplan mot trakasserier och kränkande särbehandling Plan som beskriver bolagets strategiska arbete för inkludering och mångfald
Otillåten påverkan på medarbetare innebär en risk att de regelverk och riktlinjer som syftar till att alla MKBs kunder ska bemötas lika inte följs.	Tydliga rutiner som reglerar hur beslut fattas och ska attesteras som samtliga medarbetare informeras om.	Riktlinjer för att motverka korrupcion Riktlinjer för beslut och attest

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET		
Risk	Hantering	Styrande dokument
MKBs nyproduktion och förvaltning av bostäder kräver miljöpåverkande resurser både i bygg- och förvaltningsfasen.	Att uppnå klimatneutralt byggande och boende är ett prioriterat område i bolagets uppsatta mål till år 2030.	Malmö stads miljöprogram
Bolaget har inte rådighet över allt som krävs för att nå klimatneutralitet, exempelvis utveckling av teknik och material.	Samverkan i till exempel Allmännyttans Klimatinitiativ och Lokal färdplan, LFM30, kring utveckling och påverkan.	Miljöpolicy Inköppolicy
Utvecklingen och valet av nya hållbara byggmaterial riskerar att försvåras av kostnadsskäl.	Gemensam upphandling genom allmännyttans samarbete HBV.	Etappmål
Ökad efterfrågan på hållbara byggmaterial riskerar leda till stigande priser.		
Klimatförändringar som innebär ökad nederbörd och högre temperatur. MKBs planering av områden och byggmetoder i nybyggnation har potentiell påverkan på hur byggnader och grönytor klarar stora nederbörds mängder, värmeböljor och torka.	Fokus på utveckling av klimatoptimerade bygg och anläggningsmetoder. Utveckling av metoder för att klimatsäkra bostadsområden, bland annat utifrån systemet med lokalt omhändertagande av dagvatten. Trädplantering motverkar effekterna av översvämningar och värmeböljor.	
Klimatförändringar leder till försämrade villkor vid tecknande av försäkring för bolagets bestånd.	Deltar i utveckling av de lokala ramverk som reglerar byggandet utifrån bedömning av klimatförändringarnas inverkan.	
Omställningen till klimatneutralitet innebär ökat fokus på batteribaserade lösningar där den stora globala efterfrågan på batterier innebär en risk för försening och fördröjning. Därutöver innebär utvinningen av de råvaror som krävs för produktion av batterier risker både avseende miljö och mänskliga rättigheter.	Utvecklingen avseende batterilösningar bevakas löpande avseende identifierade risker med en beredskap att söka alternativa lösningar.	Miljöpolicy Inköppolicy Riktlinjer för upphandling och inköp
Införandet av cirkulära materialflöden riskerar att påverkas negativt av oklarheter kring garantier och möjligheten att teckna försäkring.	Samverkan inom allmännyttan och dialog med försäkringsbolag.	

FINANSIELL HÅLLBARHET		
Risk	Hantering	Styrande dokument
Stigande räntor leder till ökade kostnader för MKB och har en generell påverkan på konjunktur och fastighetsmarknad.	MKB har bland annat obligationslån med fast ränta med spridning på olika löptider samt ränteswapar.	Malmö stads bostadsförsörjningsprogram Finanspolicy
Lågkonjunktur och inflation riskerar leda till minskad efterfrågan på nyproducerade lägenheter.	Återkommande marknadsanalyser. Kontinuerlig bevakning av vakanser. Nyproduktion med hyror som fler har råd med är prioriterat i MKBs strategi för 2030.	
Ökade leverantörskostnader, ökade taxebundna kostnader och ökade kostnader till följd av höjda räntor som inte kompenseras fullt ut med hyreshöjningar.	För att minska kostnaderna har bolaget för 2024 satt målet att utveckla beställarkompetensen i varje enskilt inköp och på att optimera kravställningen på leverantörer.	
Efterfrågan på kvalificerad arbetskraft inom MKBs verksamhetsområden riskerar att långsiktigt innebära svårigheter att behålla och rekrytera den kompetens som behövs.	Attraktivitet som arbetsgivare är ett prioriterat område i MKBs strategi för 2030. Löpande uppföljning av medarbetarnas nöjdhet. Inrättandet av MKB-akademin som syftar till att främja karriärvägar inom bolaget.	HR-policy
Lågkonjunktur för byggbranschen riskerar leda till färre anbud vid upphandling av byggentreprenader vilket riskerar försvåra byggstartar.	Genom att ha ambitionen att upprätthålla nyproduktion även i sämre konjunktur kan MKB bidra till att minska byggbranschens nedgång.	Etappmål
Oegentligheter och korruption i samband med bolagets omfattande inköp.	Interna processer utformas så att oegentligt agerande försvåras. Samtliga medarbetare genomgår utbildning i att upptäcka och motverka korruption. Utbildningen ges vid nyanställning och följs därefter upp årligen.	Inköspolicy Riktlinjer för upphandling och inköp Riktlinjer för att motverka korruption
Oegentligheter hos upphandlade företag.	Tydliga rutiner inom ramen för bolagets arbete mot oriktiga leverantörförhållanden. Bland annat genom oanmälda arbetsplatsbesök.	Inköspolicy Riktlinjer för upphandling och inköp Det ramverk som tagits fram av samarbetet Rättvist byggande för att förebygga och motverka kriminalitet och osund konkurrens i entreprenadprojekt.
Monopolsituation på delar av energimarknaden riskerar leda till plötsliga och höga prisökningar och därmed en ökad finansiell sårbarhet.	Opinionsbildande arbete för att begränsa energileverantörers möjligheter att använda monopolsituation för oskäliga prishöjningar. Deltagande i samverkansforumet Prisdialogen där fastighetsbolag och energibolag utifrån dialog gör överenskommelser om prissättning. Bolaget undersöker möjligheter att byta till alternativa energilösningar i nyproduktionsprojekt.	Inköspolicy Riktlinjer för upphandling och inköp

5. MÅLUPPFYLLELSE

Under 2023 har MKB fortsatt arbetet för att nå bolagets strategiska 2030-mål. Nedan redovisas etappmålen som styr verksamheten under året och deras utfall.

I de kommande textavsnitten redogörs därefter närmare för MKBs arbete under 2023 inom respektive strategi för att nå de uppsatta målen.

Etappmål 2023	Strategier som etappmålet faller under	Strategiska mål som etappmålet faller under	Utfall 2023
<p>Implementera MKBs kundlöfte: "MKB erbjuder dig ett tryggt boende och en enklare vardag. Vi tillsammans bidrar till ett bättre och mer hållbart Malmö."</p> <p>Över 90 procent intern kännedom om kundlöftet.</p> <p>Ökning av serviceindex med en enhet jämfört med 2022.</p>	Hållbarhet	Social hållbarhet	<p>DELVIS UPPNÅTT</p> <p>Målet om intern kännedom uppnått.</p> <p>Målet om ökning av serviceindex delvis uppnått.</p>
	Kund	Attraktiv hyresvärd	
<p>Ta fram ett pilotprojekt som kombinerar klimatoptimering med en rimlig hyra och som kan byggstartas 2024.</p>	Hållbarhet	Miljömässig hållbarhet	<p>UPPNÅTT</p> <p>Har genomförts i projektplaneringen inför byggstart 2024 av ett flerfamiljshus i området Bellevuegården.</p>
	Kund	Nyproduktion med rimliga hyror	
		Attraktiv hyresvärd.	
<p>Utveckla en modell som snabbare leder till ökad trygghet, trivsel och hållbarhet i utsatta områden. Lansering 2024 i Rosengård.</p> <p>Höjt trygghetsindex och helt, rent och snyggt-index jämfört med 2022.</p>	Hållbarhet	Social hållbarhet	<p>DELVIS UPPNÅTT</p> <p>Bolaget har under året utvecklat den så kallade MKB-metoden som är en ny förvaltningsmetod som tagits fram med utgångspunkt i vad bolagets kunder tycker är viktigt. Metoden ska användas tillsammans med MKBs områdesstrategier för att förändra socialt utsatta områden.</p> <p>Höjt trygghetsindex och helt, rent och snyggt-index oförändrade jämfört med 2022.</p>
	Kund	Attraktiv hyresvärd	
<p>Se över arbetssätt och processer så att vi kan effektivisera verksamheten med fem procent för att kunna lansera 40-4 under 2024. Motsvarar i genomsnitt 80 timmar per medarbetare.</p> <p>Identifiera arbetsuppgifter och processer så att alla verksamheter är genomlysta och redo för 40-4.</p>	Kund	Attraktiv hyresvärd	<p>DELVIS UPPNÅTT</p> <p>Processen för att identifiera moment som kan effektiviseras eller utgå har lett till smartare och mer effektiva arbetssätt.</p> <p>Effektiviseringsarbetet har inte nått så långt att implementering av 40-4 kan genomföras i samtliga verksamheter.</p> <p>Etappmålet har uppnåtts utan negativ påverkan på övriga mål gällande exempelvis kundnöjdhet.</p>
	Medarbetare	Flexibilitet i arbetstid och arbetsställe	
		Karriärutveckling.	

6. STRATEGISKT MÅL - HÅLLBARHET

6.1 Social, miljömässig och finansiell hållbarhet för Malmös och våra kunder skull

Hållbarhet och affärsmässighet

MKBs uppdrag innebär att bolaget arbetar brett för att bidra till Malmös utveckling. I det arbetet är social, miljömässig och finansiell hållbarhet viktiga förutsättningar. Som Malmös största fastighetsägare har MKB också ett särskilt ansvar att driva hållbarhetsarbetet framåt. De tre hållbarhetskategorierna hänger nära samman med varandra och för MKBs del sker arbetet ofta integrerat. Bolagets ekonomiska stabilitet möjliggör kraftfulla och långsiktiga satsningar på miljömässig och social hållbarhet. Omvänt gäller sambandet att satsningar på miljö och sociala insatser bygger grunden för MKBs långsiktiga lönsamhet.

Satsningar på social och miljömässig hållbarhet är viktiga delar i MKBs arbete att utveckla attraktiva bostadsområden och bidra till stadsutveckling. Effekterna av klimatförändringarna blir alltmer synliga och påverkar människor på en rad olika sätt. Samtidigt har Sverige under 2023 sett en negativ samhällsutveckling gällande våld och gängkriminalitet. Liksom för många andra städer utgör konsekvenserna av segregation, kriminalitet och barnfattigdom en stor utmaning både för Malmö som helhet och för MKB.

Trygga och attraktiva områden

Malmö har fram till december 2023 haft tre områden som av Polisen definierats som särskilt utsatta (Södra Sofielund, Rosengård och Nydala-Hermodsdal-Lindängen) och ett som riskområde (Holma/Kroksbäck/Bellevuegården). MKB har ett betydande bostadsbestånd i samtliga dessa fyra områden vilket bekräftar vikten av att arbetet med social hållbarhet prioriteras. Bolaget följer utvecklingen noga och anpassar sitt arbete för att bryta segregationen och stärka tryggheten i de delar av staden där bolaget är verksamt. Som ett resultat av MKBs och andra aktörers arbete togs Södra Sofielund i december 2023 bort från listan över särskilt utsatta områden och flyttades till kategorin riskområde. Inom strategin social hållbarhet är MKBs mål till 2030 att inga MKB-områden i Malmö ska definieras som utsatta eller riskområden.

Klimatneutralt boende med rimlig hyra

Målet inom miljömässig hållbarhet tar sikte på att uppnå klimatneutralt byggande och boende, gröna och motståndskraftiga utemiljöer samt cirkulära materialflöden. Det innebär att MKB ska fortsätta arbetet med klimatomställning både i bolagets byggnation och i förvaltningen av de färdigbyggda husen. Arbetet med miljömässig hållbarhet syftar också till att rusta MKB för att möta kommande klimat- och väderförändringar.

En av MKBs utmaningar är att kombinera arbetet för att nå målet om klimatneutralt byggande med målet att bygga nya bostäder som fler Malmöbor har råd med. För att öka förutsättningarna att nå båda målen har ett av årets etappmål varit att kombinera dem i ett och samma projekt som prövar hur långt man kan komma med klimatoptimeringen och ändå klara målet om rimlig hyra. Etappmålet spänner över både miljömässig och social hållbarhet men också det strategiska målet som rör kund.

6.2 Social hållbarhet

Arbetet skräddarsys för varje bostadsområde

MKBs arbete med social hållbarhet utgår från fokusområdena: trygghet, skola och sysselsättning. Genomförandet sker inom ramen för de lokala områdesstrategier som tagits fram för bolagets

samtliga 29 bostadsområden. Med hjälp av områdesstrategierna kan MKB arbeta mer riktat för att utveckla och lyfta bostadsområdena, både genom eget arbete och genom att initiera samverkan med andra aktörer. Detta arbete har under året fördjupats genom framtagandet av den så kallade MKB-metoden, som kommer att testas först i Herrgården och Örtagård. MKB-metoden är en ny förvaltningsmetod som tagits fram med utgångspunkt i vad bolagets kunder tycker är viktigt. Kundernas synpunkter har inhämtats i en omfattande enkät som genomförts tillsammans med Göteborgs universitet, och som kommer att upprepas för att möjliggöra uppföljning. Med det långsiktiga målet att förändra situationen i Malmö och bilden av utsatta områden, har MKB-metoden byggts kring nya arbetsmetoder för att åstadkomma en verklig förändring. Resurser kommer att tillsättas för att pröva en rad nya åtgärder inom tre fokusområden: bevakning och sanktioner, bättre förvaltning och förebyggande stöttning till barn och vuxna.

Tryggare områden

Trygghetsarbetet är prioriterat i hela MKBs verksamhet och pågår varje dag, året runt. Basen för trygghetsarbetet är en väl fungerande fastighetsförvaltning med fokus på helt, rent och snyggt i kombination med insatser för att skapa trivsel och gemenskap. MKBs trygghetsarbete sker i nära samverkan med andra aktörer i de områden där bolaget är verksamt, exempelvis föreningsliv, skolor, polis och näringsidkare. Samarbetet med föreningslivet sker bland annat genom att MKB upplåter lokaler med reducerad hyra till föreningar som bidrar till områdesutveckling, en stödform som bolaget sett över och förstärkt under året. MKBs stöd till föreningar kanaliseras också genom Stiftelsen Momentum Malmö som bolaget bildat tillsammans med Trianon

Under året har MKB anställt ett antal områdesvärdar som finns på plats i områdena Rosengård, Nydala, Lindängen och Gullviksborg efter ordinarie kontorstid. Genom att vara synliga utomhus, lära känna hyresgäster och ordna gemensamma aktiviteter är syftet att öka trygghet och gemenskap.

Under 2023 har arbetet för att stärka boendes rätt till trygghet, trivsel och säkerhet i och kring den egna bostaden fortsatt. Kraven på kunder att vara skötsamma och visa hänsyn till sina grannar har tydliggjorts. Bolaget har uppmärksammat de svårigheter som nuvarande lagstiftning medför för hyresvärdar som vill värna skötsamma kunders trygghet. MKB har välkomnat de förslag till lagändringar som presenterades under året.

Att som kund veta vem som bor i ens trapphus är en grundläggande trygghetsfaktor. MKBs arbete mot oriktiga hyresförhållanden är viktigt för att öka kundernas trygghet samtidigt som det syftar till att värna principerna om en transparent och rättvis bostadskö. Arbetet under 2023 ledde till att 152 hyreskontrakt avslutades och lägenheterna kunde lämnas till förmedling via bostadskön hos Boplats Syd. Liksom tidigare år har MKB ett avtal med Malmö stad om att vid behov bistå med sociala kontrakt utöver de som lämnas vid markanvisning. Under 2023 har 68 sociala kontrakt tecknats.

Fokus på barns inflytande och uppväxtvillkor

Lärläsningsstöd fortsätter stå i centrum för MKBs insatser för barn i Malmö och utgör en viktig del i bolagets arbete för att stärka barns rättigheter. Under läsåret 22/23 deltog 275 elever på totalt 15 skolor i läxhjälp som genomfördes av den idéburna organisationen Drivkraft på uppdrag av MKB. I samarbete med Värner Rydénsskolan i Rosengård och Malmö stad har MKB inrättat ett demokratiråd. Demokratirådet är ett forum för eleverna att diskutera framtidens boende och lyfta fram barnperspektivet i frågor som rör områdets utveckling.

MKBs fokus på barnrättsperspektivet innebär också att bolaget upprättat särskilda rutiner och har en

nära dialog med Malmö stads arbetsmarknads- och socialförvaltning när familjer med barn riskerar att få sitt lägenhetskontrakt uppsagt och avhysas.

MKB öppnar vägar till första jobbet

Den läxhjälp som MKB erbjuder är också kopplad till möjligheten att få ett sommarjobb hos bolaget. Att erbjuda sommarjobb, inom bolaget eller genom samarbeten med föreningar, är fortsatt en grundpelare i MKBs arbete för att stötta barn och unga. 2023 möjliggjorde MKB totalt 547 sommarjobb, inom bolaget och genom samarbeten med föreningar.

MKBs satsning på att anställa långtidsarbetslösa kvinnor som bor hos MKB som gårdsvårdar i det egna bostadsområdet har utvärderats under 2023. Sedan starten 2018 har 155 kvinnor getts möjlighet till denna ettåriga anställning hos MKB. Av dessa har mer än 40 procent gått vidare till annan anställning eller studier efter anställningen. Målet är att 50 gårdsvårdar ska arbeta hos bolaget varje år.

Bostäder och byggande är kopplade till mänskliga rättigheter

Som fastighetsbolag är det MKBs kärnverksamhet att tillhandahålla goda bostäder. MKB har ett ansvar att behandla alla som bor eller är bostadssökande hos bolaget lika. Den av FN:s mänskliga rättigheter som kanske är allra tydligast kopplad till MKBs uppdrag är rätten till bostad. Bolagets lägenheter förmedlas i en rak kö med full transparens, genom Skånes gemensamma bostadsförmedling Boplats Syd.

6.3 Miljömässig hållbarhet

Arbetsätt som minskar klimatpåverkan

Byggprocessen är den enskilda del av MKBs verksamhet som står för störst miljöpåverkan. Därför är mycket av bolagets fokus inom miljömässig hållbarhet inriktat på att hålla nere klimatpåverkan i nyproduktion av bostäder. MKB har under året fortsatt att utveckla arbetsprocesser för att kombinera minskad klimatpåverkan och kostnadseffektivitet. Målet under 2023 har varit att ta fram ett nyproduktionsprojekt som kombinerar klimatoptimering med en hyra som merparten av Malmöborna har råd med och som kan byggstartas 2024. Målet har uppnåtts i projektutvecklingen inför byggstarten av ett flerfamiljshus i området Bellevuegården.

MKB har beslutat att påbörja byggnationen av ett pilotprojekt med massiv trästomme, ett mindre flerbostadshus i Limhamn. Det är MKBs första projekt med förnybart korslimmat trä och ett av målen är att skapa strategiskt lärande kring hur detta klimateffektiva byggsätt fungerar för MKB.

MKB gör klimatberäkningar i samtliga nyproduktionsprojekt och har under 2023 även uppnått målet att alla nyproduktionsprojekt som utvecklar får ett projektspecifikt klimatkrav. Det innebär att i alla MKBs projekt sker ett arbete med att minska klimatpåverkan så långt det går utifrån projektets tekniska och ekonomiska förutsättningar.

Arbetet med klimatberäkningar har under året även breddats till att inkludera MKBs underhållsprojekt, vanligtvis stambyte, fönsterbyte eller takbyte.

Nya energilösningar som minskar klimatpåverkan och sparar pengar

Utöver det långsiktiga målet att bidra till minskade utsläpp av växthusgaser, har en pressad kostnadsbild inneburit att MKB ytterligare intensifierat arbetet med att optimera bolagets energianvändning i all verksamhet. Under året har bolaget minskat energianvändningen med

ytterligare 2,8 procent jämfört med 2022, exempelvis genom att bolaget börjat nyttja AI som ett verktyg i driftoptimeringen.

Utvecklingen mot elektrifiering går snabbt inom MKB liksom i övriga samhället. Den skapar viktig klimat- och samhällsnytta och är något som bolagets kunder efterfrågar. Den har bäring på flera av bolagets 2030-mål och kommer att föra bolaget närmare målen gällande såväl klimatneutralt boende, som målen gällande rimliga hyror och attraktivt boende. Därför följer MKB och tar aktiv del i den snabba utveckling som pågår på området, inte minst för att möta kundernas växande efterfrågan på exempelvis laddstolpar för uppladdning av elfordon.

Solceller fortsätter vara en viktig del i MKBs arbete för att öka andelen förnybar energi i bolagets energianvändning. Installation av nya solcellsanläggningar har fortsatt under 2023. Under hösten har MKB bland annat inlett en större satsning i området Gullviksborg om totalt 15 anläggningar på sammanlagt 1 300 kW installerad effekt som kommer att bli klara 2024. Vid årets slut uppgick den totala installerade effekten till 1 407 kW, en ökning med 273 kW sedan 2022.

Användandet och utvecklingen av batterier är en central del i den pågående elektrifieringen. I ett par av bolagets fastigheter har batterier installerats för lagring av el och effektutjämning med målsättningen att vidareutveckla och skapa affärsmodeller som kan möjliggöra en uppskalning.

Motståndskraftiga utemiljöer som också skapar trivsel och trygghet

De pågående klimatförändringarna har under 2023 vid flera tillfällen visat på vikten av att skapa utemiljöer som kan hantera extrema vädersituationer. Det är en utveckling som berör hela Sverige och där gemensamt lärande är viktigt. För MKBs del sker arbetet med att skapa motståndskraftiga utemiljöer i samverkan med Sveriges allmännytta och Svenska Miljöinstitutet IVL med målet att gemensamt utveckla ett systematiskt upplägg för klimatanpassningsplaner.

Klimatanpassningar av utemiljön ger vinster både i form av ökad förmåga att hantera påfrestningar orsakade av klimatet och genom att de oftast också ger en trivsammare utemiljö. Det gäller exempelvis omvandling av hårdgjorda ytor till gröna ytor som bättre kan hantera stora mängder dagvatten men också plantering av träd.

MKBs satsning på trädplantering är kanske den del av arbetet för att skapa motståndskraftiga utemiljöer som syns mest. De senaste åren har MKB planterat över 500 träd och bolaget har idag fler än 9 000 träd över hela Malmö. Nyplantering och skötsel av träd är en investering i ekomiljötjänster som skapar viktiga tillgångar för MKB och dess kunder. Träd skapar trivsel, ger svalka i värmeböljor och underlättar dagvattenhantering vid skyfall.

Därutöver lagrar de kol och är en grund för biologisk mångfald. Under 2023 har arbetet med träd och ekosystemtjänster inneburit att bättre ersättningsmodeller för när träd tas ned införts. Om ett större träd behöver tas ned måste det nu kompenseras med många fler nya träd än om ett litet skulle behöva tas ned.

Återanvänt byggmaterial ger dubbel besparing

Det tredje fokusområdet för MKB inom miljömässig hållbarhet gäller cirkulära materialflöden - både i samband med nyproduktion och renovering. Det handlar om att ha ett livscykel tänk där produkter och material kan leva så länge som möjligt. Ett cirkulärt byggande innebär att minimera avfall eller

att öka återbruk och materialåtervinning samt ställa krav på vilka material som byggs in i en byggnad. Under 2023 har MKB utvecklat sitt arbete inom området genom att undersöka möjligheterna att återanvända betong från rivningar som byggmassa. I nyproduktionsprojektet Rapsen kommer en del av fasaden bestå av återbrukat tegel från den byggnad som tidigare låg på tomten samtidigt som betong kommer att återanvändas som massor i anläggningen.

Mobilitet och hållbar livsstil

Under 2023 har inflyttning skett i flera av MKBs nybyggda hus i den framväxande stadsdelen Sege Park. Delningsekonomi och hållbar livsstil är bärande delar i detta stadsutvecklingsprojekt. I området finns gemensamma lokaler och tillgång till cykelverkstad, bil och lådcykelpool. Även i nyproduktionsprojektet Skjutskontoret som startades under 2023 i området Kirseberg prövas flera nya mobilitetslösningar.

Satsningar på mobilitetslösningar underlättar för bolagets kunder att välja cykel eller kollektivtrafik framför bil. Det innebär inte bara klimatvinster, utan även hälsovinster och ekonomiska besparingar för kunderna.

6.4 Finansiell hållbarhet

Ett år med ansträngt kostnadsläge

Ekonomiskt har 2023 fortsatt att präglas av den negativa utveckling som inleddes under föregående år. Höjd ränta, ökad inflation, samt höjda taxor för vatten och fjärrvärme har sammantaget inneburit en omfattande påverkan på bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet.

Samtidigt är MKB en stor aktör i Malmö. Det finns en förväntan att bolaget ska stå för stabilitet och fortsätta med en i stort sett oförändrad verksamhet även i ekonomiskt sämre tider, både vad gäller den dagliga förvaltningen men även vad gäller nyproduktion. Att identifiera och utveckla möjliga nyproduktionsprojekt som lever upp till kraven på affärsmässighet har dock kraftigt försvårats av den ekonomiska utvecklingen. Under 2023 har MKB varit i princip ensamt om att fortsatt fatta beslut om investeringar och starta nyproduktion på en marknad som helt bromsat in. För MKB är det centralt att de över 65 000 Malmöbor som bor hos bolaget ska kunna känna sig trygga och lita på sin hyresvärd även i ekonomiskt tuffa tider.

MKB har varit införstått med att bolagets kostnadsökningar under 2023 endast delvis kunnat täckas genom de hyreshöjningar som förhandlades fram. Konsekvensen har blivit ett finansiellt underskott under 2023. Bolaget ser en betydande risk att en flerårig begränsad kostnadstäckning kan äventyra den finansiella stabilitet som är en förutsättning för att bibehålla och utveckla servicen, men också för MKBs satsningar på nyproduktion och hållbarhetsarbete. Konsekvenserna av ett finansiellt underskott har både kortsiktig och långsiktig påverkan för MKB. Under 2023 har bolaget därför på olika sätt arbetat för att kunna möta en sådan utveckling.

Försvagat resultat

Bolagets soliditet uppgick under 2023 till 30 procent medan den justerade soliditeten uppgick till 73 procent. Andra indikatorer för att mäta den ekonomiska ställningen är bland annat resultat efter finansnetto och driftnetto. Under 2023 uppgick resultatet efter finansnetto till 148 miljoner kronor. Jämfört med 2022 har resultatet efter finansiella poster minskat med 82 miljoner kronor. Orsaken är en kombination av höjda räntor, ökade taxebundna kostnader och kraftigt stigande byggkostnadsindex.

Den huvudsakliga risken i MKBs finansiella verksamhet är ränterisken. Bolagets upplåning sker på marknadsmässiga villkor via Malmö stads internbank. Bolagets verksamhet är långsiktig med ett bestånd som växer successivt genom nyproduktion. Ränterisken har säkrats genom ränteswapar med stor spridning på olika löptider. Bolagets räntebärande lån uppgick vid årets slut till drygt 11,6 miljarder kronor och årets stigande marknadsräntor har inneburit en ökning av finansnettot med 124 miljoner kronor jämfört med föregående år. Bolaget följer ränteutvecklingen noga i syfte att begränsa resultatsvängningar på grund av stigande marknadsräntor.

Väl fungerande rutiner motverkar korruption

MKBs finansiella verksamhet ska genomsyras av affärsmässighet och transparens med väl fungerande upphandlingsrutiner och nolltolerans mot korruption. Bolaget är en stor inköpsaktör med många externa kontakter. Under 2023 uppgick bolagets samlade inköp till cirka 2,5 miljarder kronor. Storleken på MKBs inköp ger möjlighet att påverka och bidra till ett stärkt hållbarhetsfokus hos leverantörerna.

Omfattningen av bolagets inköp innebär även att stort fokus läggs vid att säkra en effektiv inköpsorganisation, vilket kräver medvetenhet om risker för oegentligheter i form av otillbörliga förmåner, korruption eller mutor. Därför sker löpande ett systematiskt arbete för utbildning, styrning och kontroll. En viktig del i detta är att rusta bolagets anställda för att hantera eventuella risksituationer som kan uppstå i rollen som företrädare för MKB. Samtliga medarbetare genomgår regelbundet utbildning som tydliggör vilka krav som ställs och hur medarbetare förväntas agera om något händer.

MKB verkar för att stärka affärsmässig upphandling som gynnar en sund och bred marknad för de produkter och tjänster som upphandlas. Inom bolaget pågår ett löpande arbete för att utveckla internt stöd och kvalitetsprocesser för att säkerställa detta. Sedan flera år arbetar MKB också aktivt med att motverka oriktiga leverantörsförhållanden.

7. STRATEGISKT MÅL – KUND

7.1 Som marknadsledande fastighetsaktör i södra Sverige ska MKB driva den bästa fastighetsförvaltningen

Malmös största fastighetsägare

I MKBs uppdrag från ägaren Malmö stad ingår att bidra till stadens attraktivitet genom att erbjuda bra och prisvärda bostäder samt att bidra till en väl fungerande bostadsmarknad. För att klara detta breda uppdrag behöver MKB vara en attraktiv hyresvärd.

Kundnöjdhet är grunden för MKBs affär och därför arbetar bolaget fokuserat för att utveckla sin service till kunderna. Målsättningen är att alla kunder ska erbjudas samma och bästa möjliga serviceupplevelse av MKB, oavsett vilken av bolagets närmare 27 000 lägenheter man bor i. Ökad attraktivitet i bostadsområdena förväntas i sin tur leda till minskad segregation. Kundperspektivet hänger på så sätt nära samman med social hållbarhet. MKB ska förvalta sina bostäder och områden så att de väljs av fler, och därigenom skapa en utveckling där kunder trivs och är trygga.

Möta kundernas förväntningar

Förvaltning, underhåll och renoveringar ska ske på ett sätt som gör att kunderna ser MKB som en attraktiv hyresvärd. Bolaget följer noga utvecklingen inom ny teknik och digitalisering för att på bästa sätt kunna utveckla en effektiv och hållbar verksamhet som möter kundernas förväntningar.

Arbetet under 2023 har haft sin utgångspunkt i det förnyade kundlöfte som arbetats fram med syftet att främja ett arbetssätt som ska accelerera bolagets arbete mot 2030-målen. Under året har flera informationsinsatser genomförts internt och samtliga medarbetare har fått formulera hur de via sina respektive roller kan bidra till att uppfylla kundlöftet.

Resultatet av MKBs ansträngningar mäts bland annat genom serviceindex, trygghetsindex och helt rent och snyggt-index. För bolaget är detta centrala måttetal för att följa hur MKB levererar enligt kundernas förväntningar.

Stort behov av bostäder

De senaste årens försämrade samhällsekonomiska läge har inneburit att gapet mellan hyran för nybyggda bostäder i Malmö och betalningsförmågan för många grupper som behöver bostad har ökat ytterligare. Samtidigt som hyror och levnadsomkostnader ökat, har bostadsbyggandet kraftigt bromsat in. Denna utveckling gör MKBs målsättning att bygga fler bostäder som majoriteten av hushållen i Malmö har råd med än viktigare, samtidigt som rådande ekonomiska läge gjort det allt svårare. Strategin som benämns Nyproduktion med rimliga hyror innebär en satsning på ansvarsfull nyproduktion med höga klimat- och ekonomiska ambitioner.

7.2 Attraktiv hyresvärd

Kundnöjdhet är grunden för MKBs affär

Under året har ett omfattande arbete skett för att samla bolaget kring det nya kundlöfte som tagits fram. Kundlöftet sammanfattar den upplevelse som kunderna kan förvänta sig av MKB. Det innebär ett intensifierat arbete med att erbjuda god service samt ett förtydligande av vad kundlöftets formuleringar om enklare vardag och tryggare boende konkret kommer att innebära. Med koppling till kundlöftet har MKB under 2023 gjort en bred genomlysning av sina kundrelaterade processer och ringat in de områden som behöver utvecklas. Arbetet har bland annat varit inriktat på att återkoppla

snabbare till kunder vid felanmälan eller förfrågningar. Målet att alltid återkomma senast vardagen efter att kontakt tagits har under året kunnat uppnås för de flesta ärenden.

Teknikutveckling och digitalisering

Möjligheten att få tillgång till digital service Husvärd online har fortsatt utvecklas under 2023. Husvärd online innebär att en pool av MKBs husvärdar finns tillgängliga för digitala möten med kunder som behöver hjälp. Ofta kan husvärden vägleda kunden via de bilder eller filmer som förmedlas i det digitala mötet vilket har inneburit en effektivisering och tidsbesparing för både kunden och MKB. Under året har konceptet vidareutvecklats så att samtliga bolagets husvärdar har möjlighet att erbjuda ett videosamtal som första kontakt vid enklare ärenden. För att upprätthålla samma service till de kunder som inte vill eller kan kommunicera via digitala kanaler har en löpande kunddialog och anpassning skett ute i förvaltningsorganisationen.

Service till bolagets kunder har också fortsatt att utvecklas genom en ökad anslutning till den kundapp som innebär effektivitetsvinster för både kunder och MKB-medarbetare. Utöver att underlätta kontakten mellan kunden och MKB har appen även varit viktig för att skapa kontakt mellan kunder vilket i sig är något som stärker trygghet och trivsel i ett område.

Andra tekniska uppgraderingar som lett till bättre kundservice är lanseringen av flera piloter med sensorteknik för att exempelvis upptäcka fulla sopkärl. Ny teknik har också testats gällande brandvakter och inpasseringssystem.

Tydliggjorda rättigheter och skyldigheter

MKB arbetar för att kundernas vardag ska vara enkel och bekymmersfri och att det ska vara lätt att nå sin hyresvärd när något händer som bidrar till otrygghet eller störningar. En viktig del i arbetet för att öka tryggheten har varit att fortsätta tydliggöra kunders skyldigheter och rättigheter. Bolaget fortsatte under året också sitt arbete för att uppmärksamma vikten av att ge fastighetsbolag utökade möjligheter att säga opphyreskontrakt när kunder utsätter grannar för grova störningar. Ett resultat av arbetet var den skärpning av hyreslagstiftningen på dessa punkter som föreslogs i en statlig utredning.

Boendedialog och kundengagemang

När kunder känner tillhörighet till sitt område blir kvarter trivsamma. Ett steg i det ledet är att alltid ha dialog med kunder i förväg i projekt som påverkar deras hem. Därför har bolaget under året fortsatt att utveckla metoder och verktyg för skapa systematiskt boinflytande, exempelvis genom den ovannämnda digitala kundapp som under året nådde en anslutningsgrad på 60 procent bland bolagets kunder.

Som ett av årets etappmål har bolaget tagit fram en förvaltningsmetod som syftar till att ytterligare stärka det områdesnära arbetet för att öka trygghet, trivsel och hållbarhet i utsatta områden, den så kallade MKB-metoden. Metoden som utvecklats inkluderar bland annat åtgärder som främjar skolresultat och meningsfull fritid och åtgärder som bidrar till ökad regelefterlevnad. De olika delarna i metoden ska utvärderas med målsättningen att de ska kunna genomföras i flera bostadsområden över tid. De åtgärder som ska prövas inom MKB-metoden utgår från kundernas egna prioriteringar. Under året genomförde MKB en omfattande undersökning bland bolagets kunder i Rosengård samt Nydala-Hermodsdal-Lindängen för att få veta kundernas prioriteringar och önskemål gällande

bostadsområdet. Undersökningen gjordes i samarbete med Göteborgs universitet och byggde på intervjuer som genomfördes fysiskt av MKB-personal genom dörrknackning. De totalt drygt 1 100 svaren visar att kunderna genomgående önskar ökat fokus på ordning och reda i sitt område.

Under 2023 inledde MKB och Stena fastigheter samarbetet Utveckling Fosie. Samarbetet är inriktat på områdena Nydala, Hermodsdal, Lindängen och Gullviksborg och är kopplat till bolagets 2030-mål.

Sveriges bästa studentboende – åttonde året i rad

MKB är en uppskattad och attraktiv hyresvärd bland studenter. Det bekräftades när MKB Student för åttonde året i rad fick högst betyg bland Sverige studentbostadsföretag i Studbos årliga enkät bland studenter. MKB Students NKI fortsätter också att ligga mycket högt i MKBs egna mätningar. Den höga kundnöjdheten är bland annat ett resultat av en hög tillgänglighet och fokus på aktiviteter som skapar gemenskap.

7.3 Nyproduktion till rimlig hyra

Byggstarter trots svår marknad

Det rådande ekonomiska läget har under 2023 kraftigt påverkat förutsättningarna för MKB att bygga nya bostäder. Situationen för fastighetsbranschen har präglats av sjunkande marknadsvärden i kombination med en kraftig ökning av materialpriser, entreprenadkostnader och räntekostnader. Nybyggnationen av bostäder har under året gjort en kraftig inbromsning över hela landet.

Trots dessa kraftigt försämrade förutsättningar har MKB under 2023 påbörjat byggnation av fem nyproduktionsprojekt om totalt 384 lägenheter. Dessa byggstarter har genomförts efter noggranna analyser och genomlysningar för att hitta billigare lösningar och mer slimmade processer. Bolagets planer för kommande nyproduktion har under året även påverkats av beslut från Malmö stad om höjda markpriser. MKBs möjligheter att fullfölja sitt uppdrag och sina ambitioner gällande nyproduktion är också avhängiga av tillflödet av byggrätter och av att detaljplaner färdigställs.

Trivsamma bostadsområden och blandade upplåtelseformer

MKB arbetar aktivt för att tillföra bostäder i många olika delar av Malmö. Målet är att nå en ökad socioekonomisk blandning i bolagets bostadsområden, inte minst för att förbättra uppväxtvillkoren för barn och unga. Den pågående utvecklingen av områdena Bellevuegården och Holma är exempel på detta där ett arbete sker för att tillföra bostadsrätter vilket möjliggör kvarboende i området för MKB-kunder som vill byta från hyresrätt.

Samarbeten som utvecklar staden

MKB ser samverkan som en viktig grund för att åstadkomma innovativa stadsutvecklingsprojekt. Under året har MKB ingått ett samarbete med Ikano Bostad kring nyproduktion och social hållbarhet rörande den utveckling som planeras för stadsdelen Bellevuegården. Både bostadsrätter och hyresrätter kommer att tillföras området, samtidigt som befintliga fastigheter och den yttre miljön kommer att rustas upp.

Utvecklingen av området Jägersro till en ny hållbar stadsdel i Malmö sker genom bolaget SMT Partner Holding AB som MKB bildat tillsammans med Skanska och Tornet Bostadsproduktion. Stadsdelen kommer att byggas med högt ställda klimatambitioner som har ett 50-årigt perspektiv för klimatpåverkan. Utöver själva byggprojektet räknas även faktorer som energiförsörjning och de boendes förväntade livsstil in i beräkningarna.

Kamp mot fusk stärker mänskliga rättigheter

MKB är en stor beställare av byggentreprenader. Det ger bolaget både möjligheter och ansvar att aktivt verka för att stävja fusk. Arbetet mot oriktiga leverantörsförhållanden är tillsammans med MKBs framgångsrika arbete mot oriktiga hyresförhållanden och bolagets uthyrningspolicy några av hörnstenarna i bolagets arbete för att främja mänskliga rättigheter. För MKB är det centralt att bostadsområden skapas med socialt hållbara metoder där lagar följs och arbetstagares rättigheter värnas.

Arbetet mot oriktiga leverantörsförhållanden bidrar också till en sund konkurrens i byggbranschen. Under året har bolaget fortsatt det arbete som inleddes under 2021. Bolaget genomförde totalt cirka 200 arbetsplatsrevisioner, cirka 10 fördjupade skrivbordskontroller och över 400 kontroller av id-handlingar. Arbetsplatsrevisioner har genomförts i samtliga under året pågående byggprojekt med undantag för enstaka projekt.

MKBs arbete mot fusk sker i nära samarbete med andra aktörer. Utöver andra fastighetsbolag så har bolaget också en nära dialog med Skatteverket och fackföreningen Byggnads. Arbetet mot oriktiga leverantörsförhållanden resulterade i att MKB under 2023 hävde ett byggentreprenörskontrakt.

8 STRATEGISKT MÅL - MEDARBETARE

8.1 Genom att vara en attraktiv arbetsgivare ska MKB säkra personalförsörjningen

Medarbetare som orkar och mår bra

Medarbetare som mår bra och har förutsättningar att göra ett bra jobb är centralt för MKB. En förutsättning för att MKB ska kunna nå sina högt ställda mål är att bolaget kan attrahera och behålla duktiga medarbetare. Därför arbetar MKB för att nå bästa möjliga hälsotal bland medarbetare och samtidigt stärka MKBs position som attraktiv arbetsgivare.

För att medarbetarna ska orka med ett långt arbetsliv, vara produktiva och må bra vill MKB underlätta en balans mellan arbetsliv och fritid. För att detta ska lyckas krävs att bolaget ser över och utvecklar arbetsprocesser och arbetsrutiner på ett sätt som leder till effektivisering. Det långsiktiga målet till 2030 är att kunna gå ner till 4-dagarsvecka med i huvudsak bibehållen lön och produktivitet. Medarbetarnöjdheten och effektiviseringsarbetet följs regelbundet upp med mätningar inom bolagets olika avdelningar. Utfallet i mätningarna utgör också en viktig del i underlaget som ligger till grund för det Hälsobokslut som tas fram årligen.

MKB speglar Malmö

De mer än 65 000 Malmöbor som bor hos MKB finns över hela staden och har olika förutsättningar, behov och preferenser. Att medarbetarna på motsvarande sätt har olika erfarenheter och bakgrund hjälper bolaget att förstå kundernas behov, och förbättrar möjligheterna att utveckla tjänster och service på bästa sätt. Därför är mångfald och inkludering en del i MKBs långsiktiga strategi. Genom att arbeta med inkludering och mångfald ska bolaget tillvarata och utveckla medarbetarnas kompetens och stärka MKBs position som attraktiv arbetsgivare.

Målet till 2030 är att bolagets personalsammansättning ska spegla Malmös befolkning, både vad gäller jämställdhets- och mångfaldsperspektiv, samt att bolaget ska ha bibehållit och utvecklat sitt HBTQI-arbete.

8.2 Flexibilitet i arbetsställe och arbetstid

Livsbalans och hälsa

Sedan 2022 har MKB provat arbetssättet 40-2 som möjliggör för medarbetare att använda två arbetstimmar i veckan för personlig utveckling eller friskvård. Syftet är att skapa förutsättningar för en bättre livsbalans och hälsa. Bolaget följer noga medarbetarnas upplevelse av 40-2, inte minst för att säkerställa att det inte leder till ökad stress. De undersökningar som gjorts visar på ett mycket högt nyttjande och ett starkt stöd för modellen.

Personlig utveckling och friskvård

Nästa steg mot målet att införa fyra dagars arbetsvecka år 2030, är att utöka antalet timmar som frigörs för personlig utveckling och friskvård till fyra per vecka, det vill säga 40-4. Under 2023 har bolaget arbetat för att möjliggöra en sådan utökning och under 2024 kommer 40-4 att prövas i delar av bolaget. Varje del av verksamheten har under året genomlysts för att hitta möjliga effektiviseringar. Fokus har varit att identifiera arbetssätt som kan utvecklas och optimeras för att tillgängliggöra mer tid för den kundfokuserade kärnverksamheten.

Effektivisering i fokus

De effektiviseringar som genomförts för att möjliggöra 40-2 har bland annat inneburit färre, kortare och bättre planerade möten samt ett ökat användande av digitala stöd i förarbete och efterarbete kopplat till möten. Effektiviseringar har även skett gällande resurskrävande processer som hantering av felanmälningar och fakturaflöden.

Flexibelt arbetsställe

För att bidra till bästa möjliga hälsotal för medarbetarna har MKB också infört flexibelt arbetsställe. Det innebär att medarbetare i den mån arbetsuppgifterna möjliggör detta kan arbeta på distans en till två dagar per vecka. Denna möjlighet underlättar vardagen och nyttjas av många av bolagets medarbetare. Arbete på distans sparar tid från daglig pendling och ger ofta bättre möjlighet till obruten koncentration på tidskrävande arbetsuppgifter. Samtidigt vinnlägger sig MKB som arbetsgivare om att vara vaksam på negativa effekter vid distansarbete som exempelvis sämre ergonomi och isolering.

Hälsobokslut är en temperaturmätare

De höga målen för medarbetarnas hälsa och arbetsglädje som MKB satt upp till 2030 följs upp och redovisas i ett årligt hälsobokslut. I hälsobokslutet samlar bolaget ett antal uppföljningstal, för exempelvis sjukfrånvaro, personalomsättning, arbetsplatsincidenter och användning av friskvårdsbidrag men också medarbetarnas egen skattning av sin arbetssituation som följs upp månadsvis. Syftet med hälsobokslutet är att ge en indikation på hur välmående bolaget och dess medarbetare är och vilka eventuella förändringar som behöver göras.

8.3 Karriärutveckling och mångfald

Interna karriärvägar

Att lyckas behålla och attrahera rätt kompetens är en nyckel för att MKB ska kunna fullgöra sitt uppdrag. Karriärutvecklande möjligheter inom bolaget är en viktig del i kompetensförsörjningen. Under 2023 har därför arbetet för att stärka möjligheten till karriär inom MKB utvecklats vidare. Bolaget har fortsatt att följa andelen interna rekryteringar, som ett mått på möjligheterna att avancera internt.

MKB har satt upp mål kring personlig utveckling, inklusive hur medarbetarna ser på möjligheten att utveckla sina arbetsrelaterade kunskaper. För att mäta och följa upp hur nöjda medarbetarna är med förutsättningarna för personlig utveckling genomför bolaget regelbundna undersökningar.

Samlade insatser för kompetensutveckling

Under året har bolaget fortsatt att utveckla den så kallade *MKB-akademin* där bolaget samlat all kompetensutveckling. Inom ramen för MKB-akademin tar bolaget fram utbildningar som syftar till att utveckla olika personalgruppers roller. Utbildningarna har fokuserat på teman som effektivitet och personligt ledarskap. Vidare har MKB inlett ett arbete för att stärka fokus på att ta tillvara varje medarbetares kompetens, erfarenheter och bakgrund för att på så sätt främja kompetensutveckling och möjliggöra karriärvägar inom bolaget.

Avidentifierade rekryteringar

Som en del i MKBs arbete mot diskriminering har bolaget under 2023 fortsatt med avidentifierade ansökningar i rekryteringar som sker via rekryteringsbolag. Målet med arbetssättet är att säkerställa att bolaget alltid söker bästa möjliga kompetens vid varje rekrytering. Av samma skäl har personligt brev uteslutits i allt fler rekryteringar. Bolaget har också utbildat rekryterande chefer i fördomsfri rekrytering och har infört rutinen att chef till den rekryterande chefen sitter med vid slutintervju för att tillföra ett bredare perspektiv som inte bara är knutet till det specifika område som den aktuella rekryteringen gäller.

Mångfald bland både kunder och medarbetare

MKBs är ett inkluderande bolag och arbetar därför brett med frågor kring inkludering,

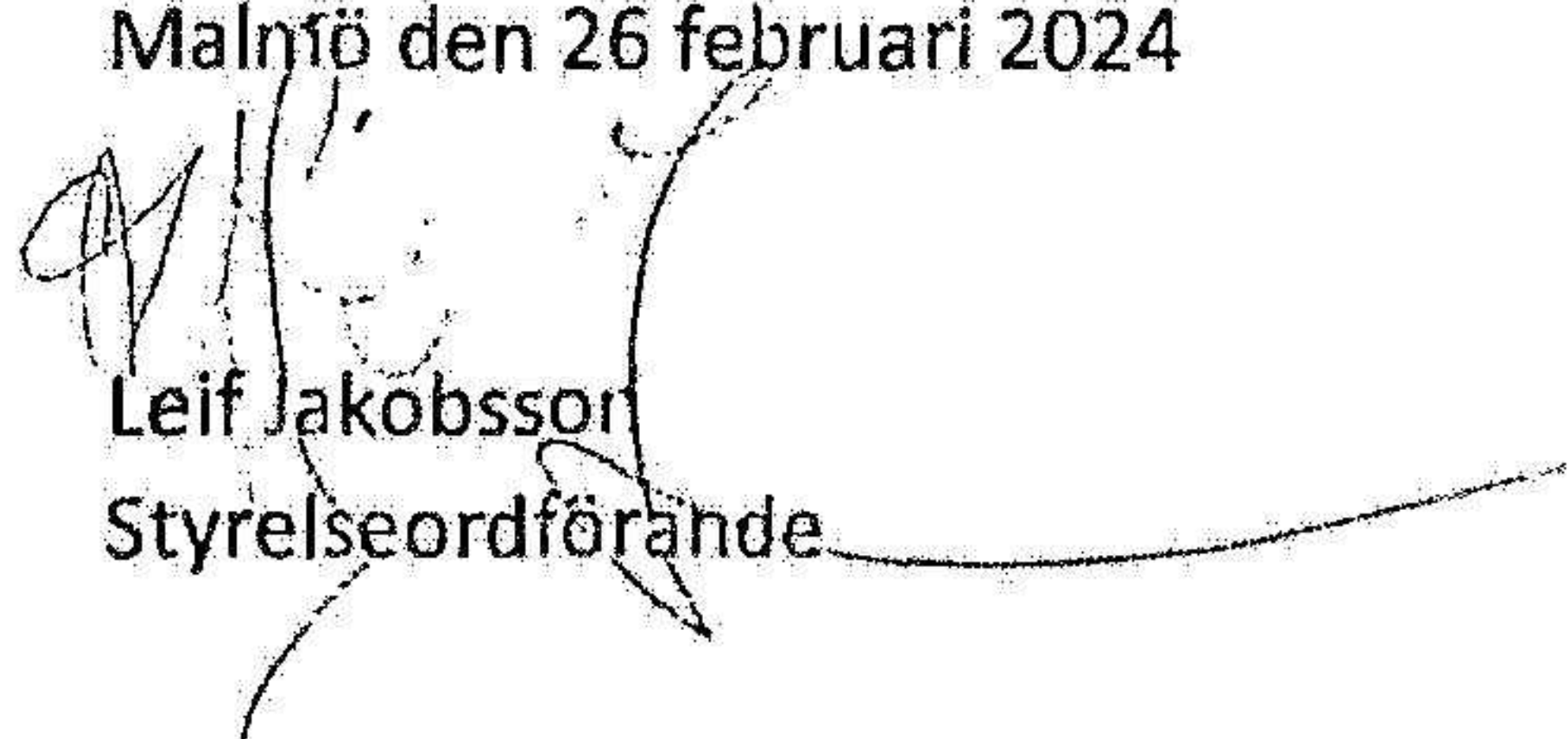
mångfald och aktivt motverkande av diskriminering när det gäller alla diskrimineringsgrunder. Inte bara för att lagen kräver det, utan för att det finns en övertygelse om att det gör bolaget till en bättre arbetsgivare och en bättre hyresvärd.

Under 2023 förnyades den HBTQI-certifiering som MKB haft sedan 2017 i samarbete med RFSL. Inför förnyandet av certifieringen genomgick samtliga medarbetare en utbildning. Utbildningen syftade till att repetera medarbetarnas kunskaper om HBTQI och fokusera på det som var nytt i certifieringen. Därutöver har samtliga nyanställda fått en introduktionsutbildning.

Även MKBs sommarjobbare och deras handledare har som del i sin introduktion fått information om vad certifieringen innebär och hur MKB jobbar med frågorna i bolaget. Certifieringen har inneburit en pågående kompetensutveckling av hela personalen med målet att stärka MKB som en inkluderande hyresvärd och arbetsplats.

./.

Malnö den 26 februari 2024


Leif Jakobsson
Styrelseordförande



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 22 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'MJ', with a long horizontal stroke extending to the right.

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

**Redovisning enligt Transparenslagen
2023 för
MKB Fastighets AB**

Lagen om insyn i vissa finansiella förbindelser

Lagen om insyn i vissa finansiella förbindelser (2005:590), "transparenslagen" ställer krav på särskild redovisning (öppen och separat) mellan det allmänna och offentliga företag i vissa situationer. Syftet med reglerna är att underlätta insyn och motverka konkurrensproblem. Enligt 7 § i lagen ska revisorerna för varje räkenskapsår översiktligt granska om en öppen och separat redovisning har fullgjorts i enlighet med bestämmelserna i lagen.

Verksamhet MKB Fastighets AB

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.

Öppen redovisning

Enligt 3 § i transparenslagen ska ett offentligt företag redovisa sina finansiella förbindelser med det allmänna så att det framgår vilka offentliga medel som företaget fått direkt eller indirekt, via andra offentliga företag eller finansiella institut, och hur medlen har använts. Av den öppna redovisningen ska särskilt framgå finansiella förbindelser som avser kapitaltillskott, förlustbidrag, amorteringsfria eller på annat sätt förmånliga lån, gynnande genom avstående från vinst, fordran eller normal avkastning på offentliga medel samt ersättningar för ekonomiska ålägganden från det allmänna.

MKB Fastighets AB per 23-12-31 har erhållit aktieägartillskott från Malmö Stadshus AB motsvarande 72,5 mkr.

Givna koncernbidrag till Malmö Stadshus AB uppgår till 91,1 mkr.

Utöver ovan har statliga stöd erhållits. Statligt investeringsstöd uppgår till 47,5 mkr. Erhållet elstöd uppgår till 17,2 mkr och stöd för nystartsjobb uppgår till 7,8 mkr.

Intäkter och kostnader inom kommunkoncernen

MKB Fastighets AB har varierande mellanhavanden med kommunkoncernens bolag och förvaltningar men i huvudsak avser intäkterna ersättning för hyresintäkter. Totalt uppgick intäkterna, för verksamhetsåret 2023, från bolagen inom kommunens koncern till 32,7 tkr, vilket motsvarar 0 % av MKB Fastighets ABs nettoomsättning. Intäkter från kommunens förvaltningar och nämnder uppgick till 99,3 mkr, vilket motsvarar 3,88 % av nettoomsättningen.

De interna kostnaderna från kommunkoncernens bolag uppgick till 127,3 mkr, exklusive lämnat koncernbidrag på 91,1 mkr, och avser i huvudsak vatten och renhållning vilket motsvarar 5,27 % av de totala kostnaderna, exklusive avskrivningar och räntor.

Kostnaderna från Malmö stads förvaltningar uppgick till 33,8 mkr eller 1,4 % av de totala kostnaderna, exklusive avskrivningar och räntor. Merparten av kostnaderna avser tomträttsavgifter och förvaltningskostnader.

Finansiella mellanhavanden

Bolaget är anslutet till kommunens koncernkontosystem, där MKB Fastighets AB årligen betalar en avgift på 0,25 % (250 tkr) av beviljad checkräkningskredit. Checkräkningskrediten uppgick till 100 mkr för år 2023 och utnyttjad kredit per 2023-12-31 uppgick till 0 kr.

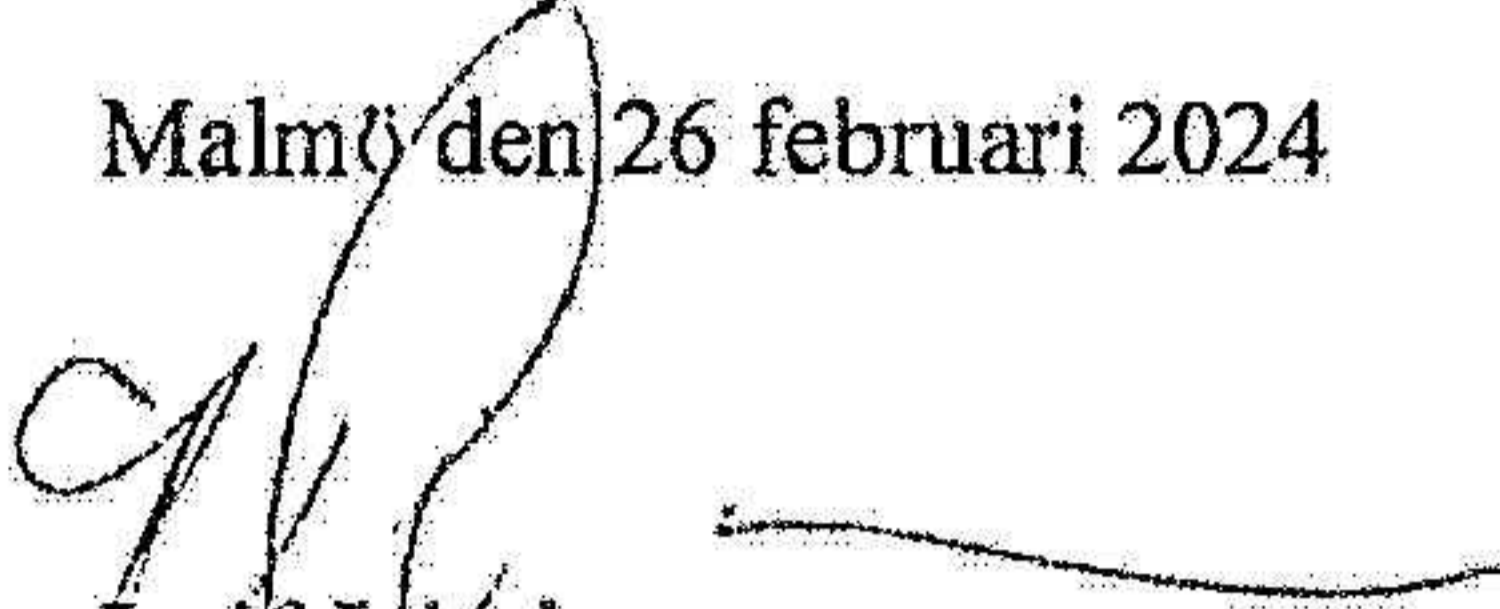
Bolagets upplåning sker på marknadsmässiga villkor via Malmö stads internbank. Låneskulden uppgick per 2023-12-31 till 11 607,3 mkr och räntekostnaden för lånen uppgick till 263,5 mkr och den genomsnittliga räntan för 2023 var 2,3 %.

Separat redovisning

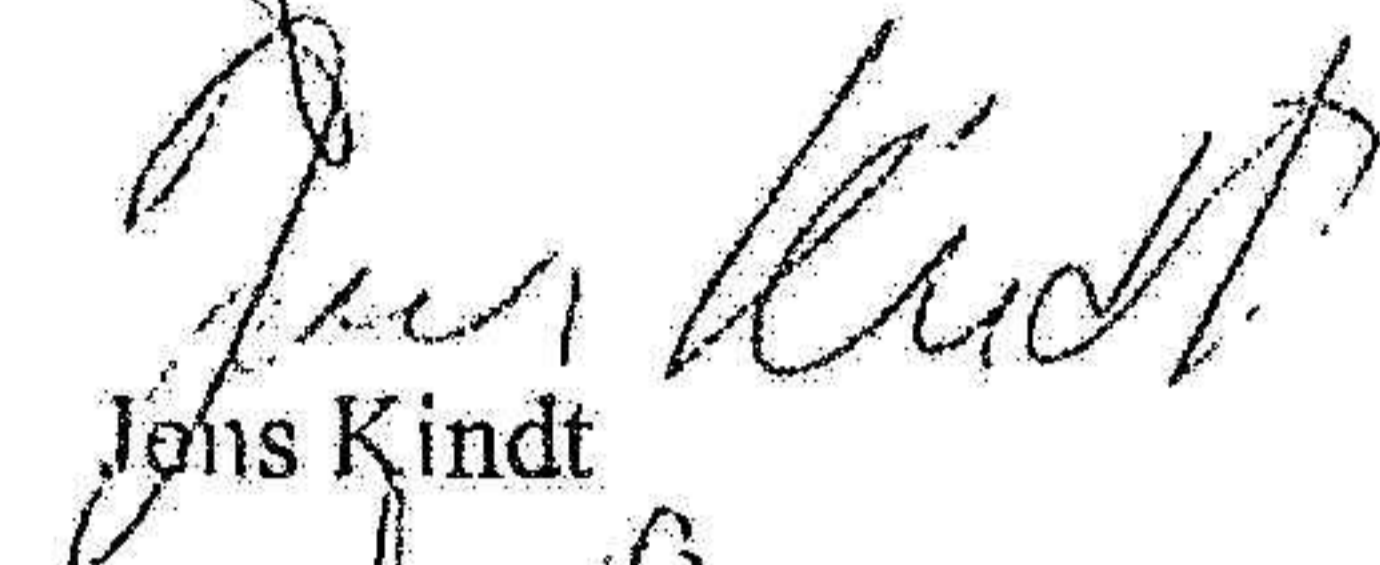
Enligt 4 § i transparenslagen ska en särskild redovisning upprättas för företag som har beviljats exklusiva eller särskilda rättigheter, under förutsättning att företaget också bedriver annan ekonomisk verksamhet.

Bolagets redovisning motsvarar en öppen redovisning då vi bedömer att förhållande som skulle förpliktiga oss att upprätta en separat redovisning inte föreligger.

Malmö den 26 februari 2024



Leif Jakobsson
Ordförande



Jens Kindt
Jens Kindt



Anja Nordberg Sonesson



Emil Eriksson

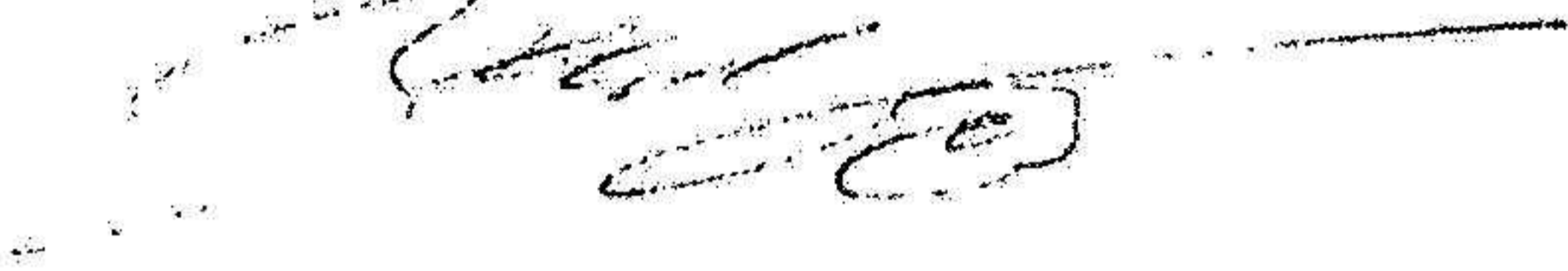


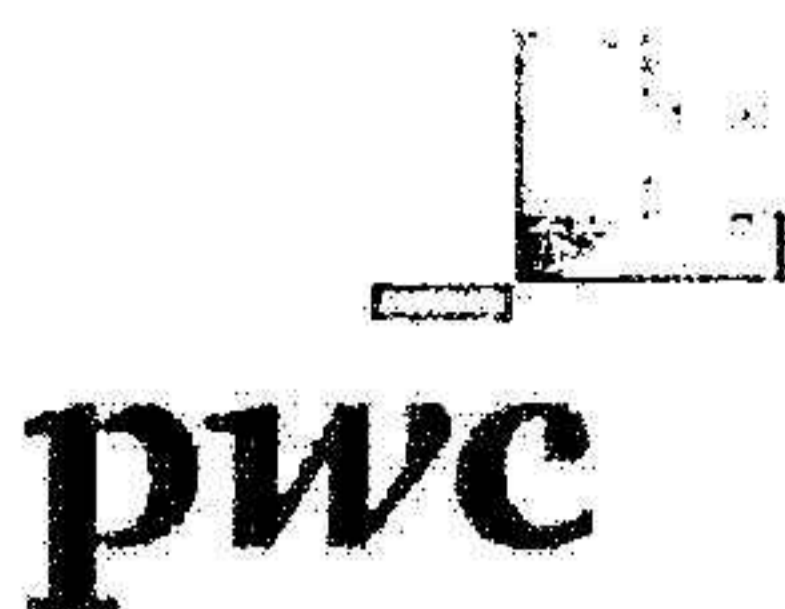
Sara Mellander



Anders Olin

Boel Pettersson





Revisors rapport i enlighet med 7 § lag om insyn i vissa finansiella förbindelser

Till årsstämman och styrelsen för MKB Fastighets AB, org.nr 556049-1432

Vi har i egenskap av revisorer i MKB Fastighets AB granskat "Redovisning enligt transparenslagen" daterad 26 februari 2024, upprättad enligt lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m. (nedan benämnd insynslagen).

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att tillse att redovisningsskyldigheten enligt insynslagen att upprätta en öppen redovisning och en separat redovisning fullgörs.

Enligt insynslagen får regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer meddela föreskrifter om redovisning och revision. Eftersom sådana föreskrifter inte utfärdats har bolaget gjort sin egen tolkning av insynslagen och upprättat sin redovisning i enlighet därmed.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att göra våra uttalanden på grundval av vår granskning. Vi har utfört en översiktlig granskning enligt ISAE 3000. Denna rekommendation kräver att vi följer yrkesetiska krav och planerar och utför granskningen för att uppnå begränsad säkerhet att MKB Fastighets AB fullgjort redovisningsskyldigheten enligt insynslagen.

En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

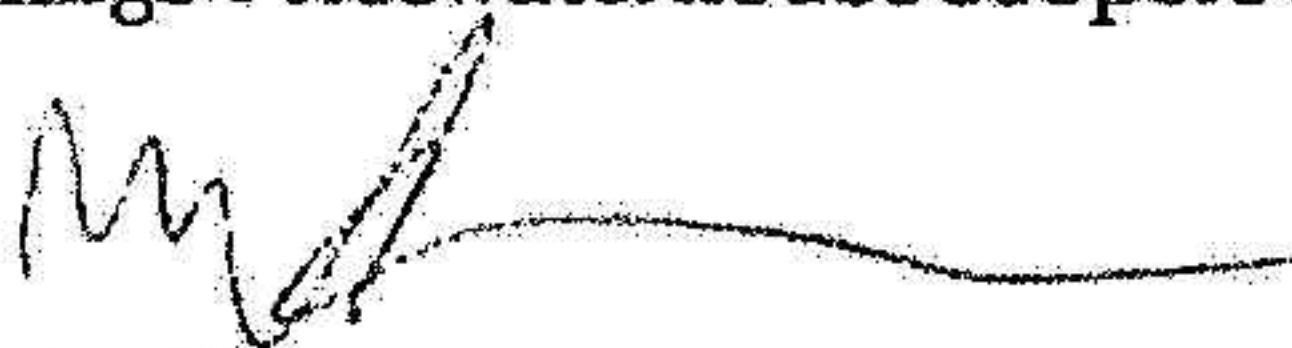
På grund av avsaknad av föreskrifter från regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan vi inte entydigt uttala oss om huruvida bolaget fullgjort sin skyldighet i enlighet med lagstiftningens intentioner. Bolaget har gjort sin egen tolkning av insynslagen och upprättat sin redovisning i enlighet därmed. Sålunda kan det inte uteslutas att en annan tolkning än bolagets kan gälla.

Slutsats

Det har inte kommit fram några omständigheter som tyder på att bolaget inte, i allt väsentligt, fullgjort sin skyldighet i enlighet med insynslagen.

Malmö den 22 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

MKB Fastighets AB
Org.nr 556049-1432

STYRELSENSREDOGÖRELSE

Styrelsens förslag till vinstdisposition tillika förslag till villkor för vinstutdelning samt motiverat yttrande i enlighet med 18 kap 4 § aktiebolagslagen (2005:551)

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att vinsten enligt fastställd balansräkning ska disponeras på så sätt att 8 599 090 kronor delas ut till aktieägarna och att resterande tillgängliga vinstmedel 2 901 039 530 kronor balanseras i ny räkning.

Styrelsen föreslår att följande villkor ska gälla för vinstutdelningen:

- 0,57 kr skall utdelas per aktie, och
- Utbetalning skall ske utan dröjsmål efter beslut på årsstämman.

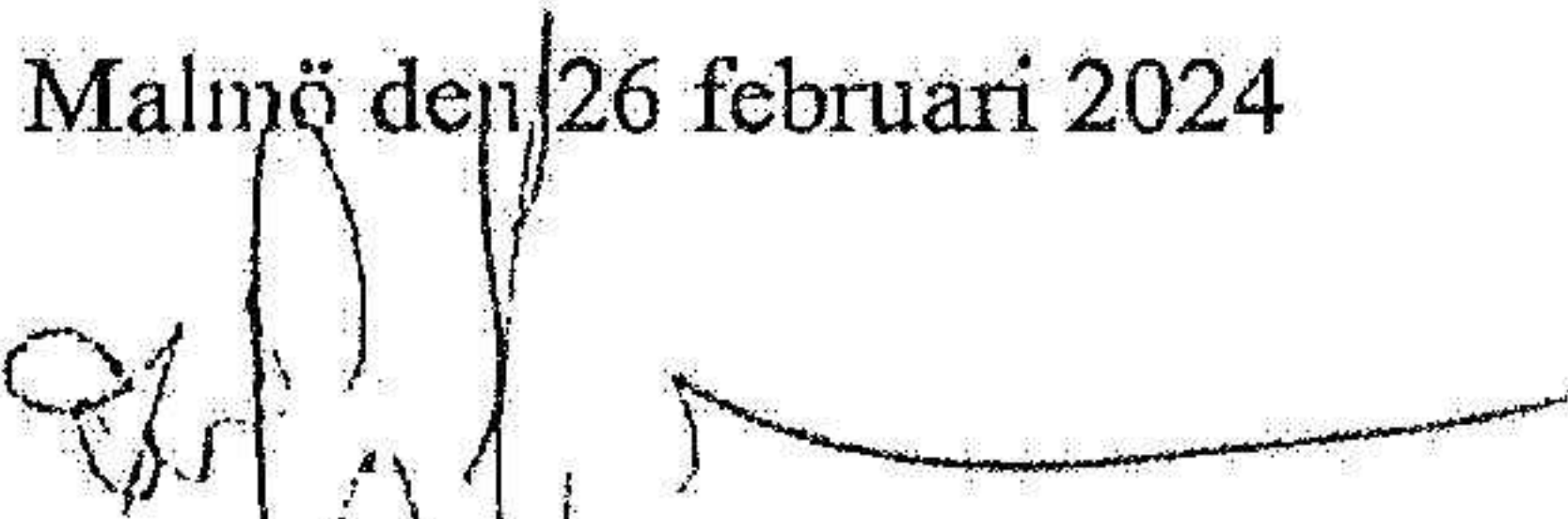
Styrelsen lämnar följande yttrande enligt 18 kapitlet 4 § aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets och koncernens resultat och ställning är god, vilket framgår av den senaste resultat- och balansrapporten. Styrelsen bedömer att föreslagen utdelning har täckning i eget kapital och ligger inom ramen för bolagets utdelningspolicy. Bolagets och koncernens kassaflöde är starkt. Soliditet och likviditet kommer även efter föreslagen utdelning att vara betryggande i relation till den bransch som bolaget och koncernen verkar inom, och bolaget och koncernen antas kunna fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.


Därmed anser styrelsen att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till;

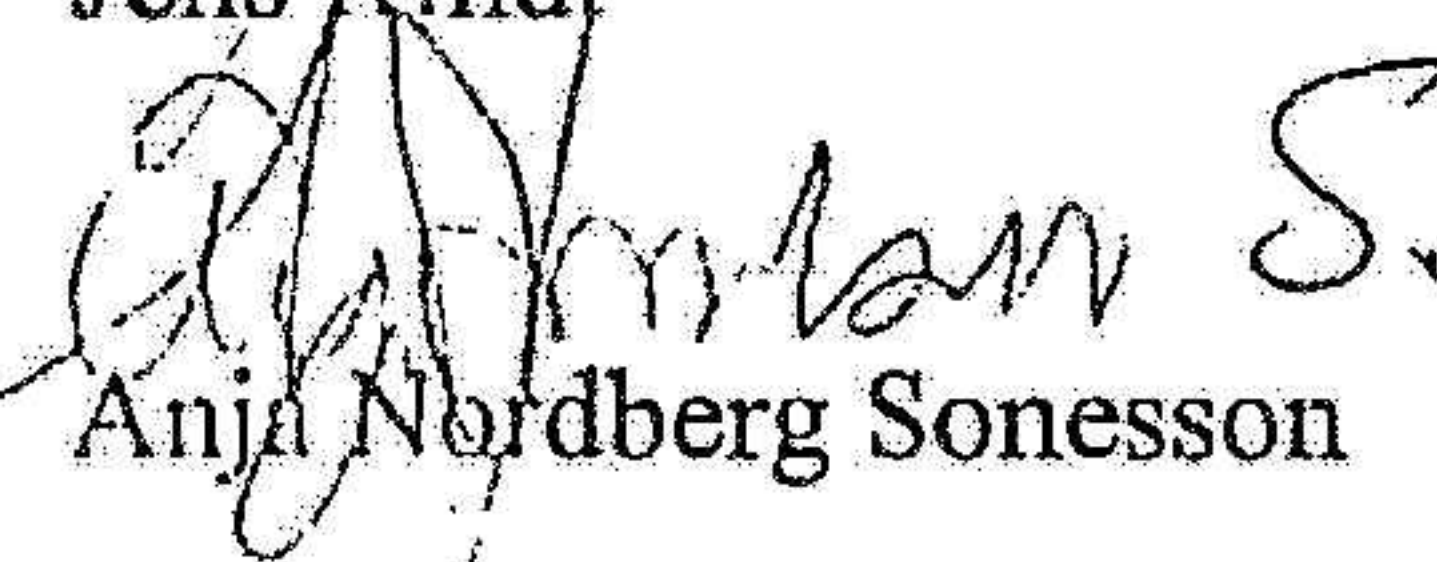
- de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, och
- bolagets och koncernens konsoliderings- och investeringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Bilaga 8 Tjänsteskrivelse utdelningsförslag

Malmö den 26 februari 2024


Leif Jakobsson
Ordförande


Jens Kindt



Anja Nordberg Sonesson


Boel Pettersson


Emil Eriksson


Sara Mellander


Anders Olin


Marie Thelander Dellhag
Verkställande direktör



2024062731693

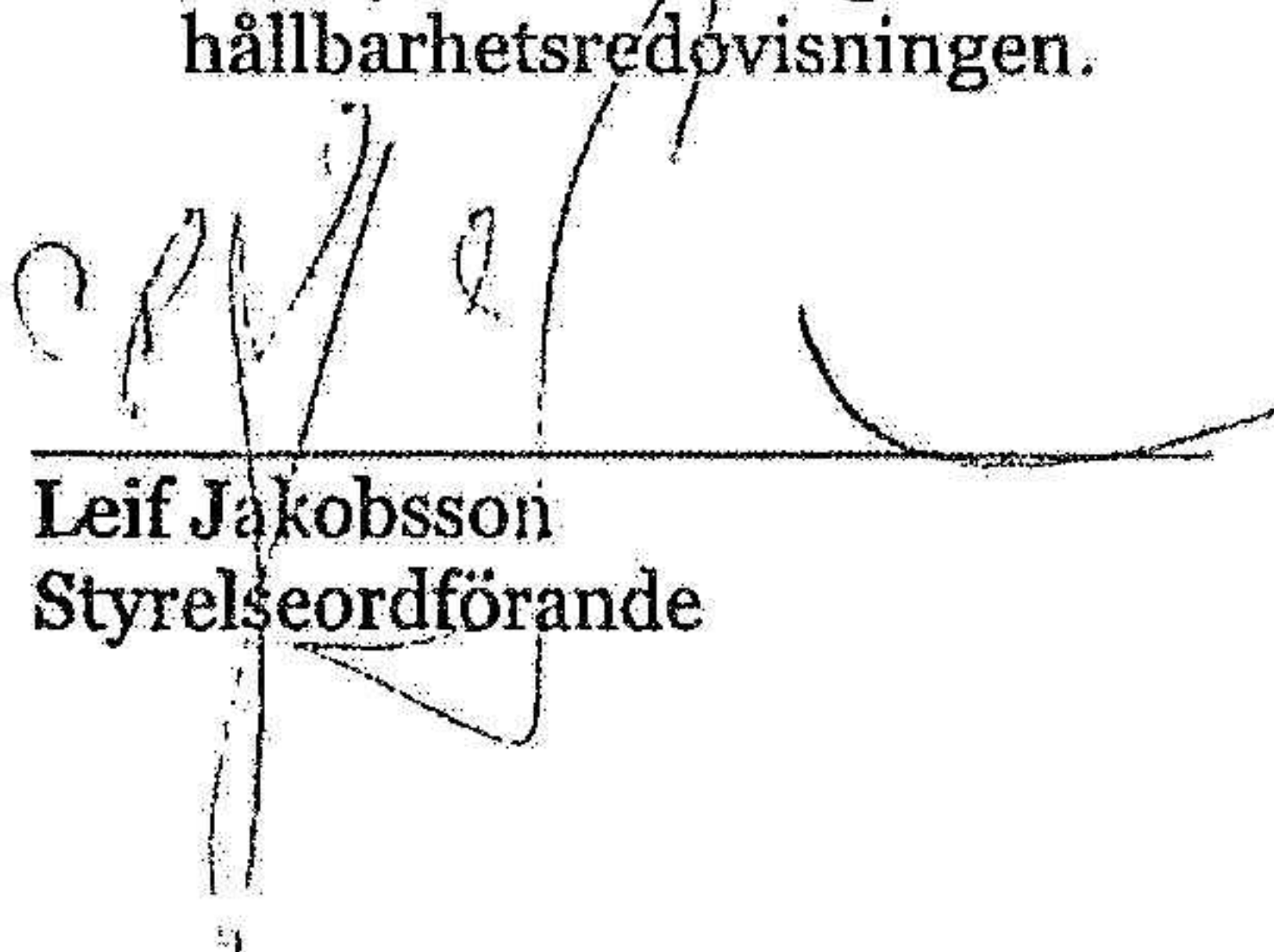
Att: Mattias Johansson, PwC

2024-03-22

Detta uttalande lämnas på ert önskemål i anslutning till ert uppdrag att bestyrka hållbarhetsredovisningen för MKB Fastighets AB, samt ert yttrande i enlighet med RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten, för det räkenskapsår som avslutades 2023-12-31.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Att hållbarhetsredovisningen presenterar alla väsentliga hållbarhetsområden och aktiviteter som skulle kunna påverka bedömningen och beslut hos prioriterade intressentgrupper.
- Hållbarhetsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktiga uppgifter, är inte vilseledande och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Innehållet i hållbarhetsredovisningen är i största möjliga utsträckning baserat på GRI Standards redovisningsprinciper och standardupplysningar och är i enlighet med den uttalande nivån ("core"), samt är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.
- Vi har i hållbarhetsredovisningen tillämpat de datainsamlingsrutiner som beräkningsmetoder som anses vara mest aktuella, relevanta och tillförlitliga för samtliga redovisade indikatorer.
- Vi har ingen kännedom om begränsningar i mätningar eller interna kontroller avseende data som skulle kunna ha väsentlig påverkan på riktigheten av data och information som presenteras.
- Vi har ingen kännedom om oegentligheter från anställdas sida som kan ha resulterat i försvagade interna kontroller och som skulle ha väsentlig påverkan på riktigheten av data och information som presenteras.
- Vi har gett PwC tillgång till all relevant information och underliggande dokumentation för rapporterad data och information.
- Det har inte förekommit några händelser efter redovisningsperiodens slut 2023-12-31, som kan påverka innehållet i hållbarhetsredovisningen.
- Att styrelsen har tagit del av och accepterat den lagstadgade hållbarhetsrapporten, vilken ingår i hållbarhetsredovisningen.


Leif Jakobsson
Styrelseordförande