

# Budgetskrivelse 2021

---

Boplats Syd AB

## **Innehållsförteckning**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>Förändringar i omvärlden .....</b>	<b>4</b>
<b>Förändring och utveckling av bolagets verksamhet.....</b>	<b>5</b>
<b>Ekonomisk plan.....</b>	<b>6</b>

## **Sammanfattning**

Fortsatt expansion med fokus på samarbete med Uppsalas bostadsförmedling samt Bostad Luleå för utveckling av förmedlingstjänsten. Samarbetet skapar förutsättningar för att arbetsätten kan ensas för att parterna på så sätt kan dra nytta av varandras erfarenheter och utveckla förmedlingstjänsten ytterligare. Målsättningen är samverka om en och samma förmedlingstjänst som är ekonomiskt fördelaktigt samtidigt som sårbarheten minskar och möjligheten att kostnadseffektivt förvalta systemet och vidareutveckla nya digitala och automatiserade funktioner ökar

## Förändringar i omvärlden

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka viktiga beslut, händelser och förändringar i omvärlden förväntas påverka bolaget under 2021 och framåt och på vilket sätt?
- Vilka förändringar ser bolaget behov av i Malmö stad som helhet som skulle möjliggöra förbättringar i den egna verksamheten?

### 2021 och framåt

Boplats Syd har haft en ständig tillväxt av bostadssökande till kön de senaste åren. Under 2019 innebar ökningen att 8 756 nya bostadssökande registrerade sig samtidigt som antalet förmedlade lägenheter ökade med 1 220 till totalt 7 915 förmedlade i 13 kommuner.

En viktig förklaring till denna utveckling är att bolaget systematiskt arbetat med att utveckla förmedlingstjänsten och skapat goda relationer till hyresvärdarna. Vi förväntar att tillströmningen av förmedlade lägenheter ska fortsätta öka de kommande åren. En osäkerhetsfaktor är hur nyproduktionsmarknaden kommer att utvecklas. Det finns tecken som tyder på att nyproduktionen av hyresrätter bromsar in, men det är svårt att överblicka konsekvenserna av detta.

Sedan ett drygt år tillbaka så finns nu privata bostadsförmedlingar som utgör reella hot med vår transparenta förmedling efter rak kö. Sedan en tid tillbaka har det funnits konkurrenter med en marknadsplatslösning utan förmedling och på senare tid har marknadsplats med förmedlingslösning lanserats. Gemensamt för båda är att det inte kostar något för de bostadssökande att registrera sig och hyresvärdarna kan förmedla efter egna krav och utan att behöva ta hänsyn till kötid. I Göteborg har det fått konsekvensen att den kommunala bostadsförmedlingen halverats. I vårt förmedlingsområde har vi inte sett denna utveckling. Här har vi stärkt vår marknadsposition genom att flera kommunala bostadsbolag liksom många nya privata skrivit samarbetsavtal. Men det finns en osäkerhet kopplat till hur vår regionala marknad kommer att emot de nya privata alternativen utan krav på transparent förmedling.

Vårt samarbete med Uppsala och Luleås bostadsförmedlingar hoppas vi ska medföra att vi tillsammans kan utveckla vår tjänst och vår digitala förmedlingslösning ytterligare.

En billigare nyproduktion är viktigt för att skapa en hållbar bostadsmarknad, men bostadsbristen kan inte byggas bort. För att motverka den specifika bostadsbristen bland hushåll med låg betalningsförmåga, och således även hemlösheten, behöver hyran i delar av det befintliga hyresbeståndet förbli låg nog för att dessa grupper ska kunna efterfråga dem.

Det är nästan enbart i det äldre hyresbeståndet som lägenheter med lägre hyra finns. Samtidigt finns en tendens att hyran i just detta bestånd höjs kraftigt vid renoveringar, vilket innebär att hushåll med låg betalningsförmåga inte längre kan efterfråga dem. Detta sker bland annat genom att fastighetsägare köper eftersatta hyresfastigheter, renoverar dessa till en hög standard och höjer hyran till en nivå som i praktiken tvingar de boende att flytta och omöjliggör för inkomstsvaga grupper att efterfråga lägenheterna.

Det behöver inte handla om renoveringar av hela fastigheter utan kan lika gärna handla om fastighetsägare som renoverar enskilda hyresbostäder när hyresgäster flyttar ut. De passar då på att höja standard och hyra maximalt, trots att lägenheterna inte alltid är i behov av renovering. Detta leder till att inkomstsvaga grupper inte längre kan efterfråga lägenheterna. Här hade vi gärna sett att Malmö Stad tog initiativ som motverkar denna utveckling.

## Förändring och utveckling av bolagets verksamhet

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling pågår eller planeras inom bolaget framöver och varför?
- Hur planerar bolaget att finansiera kommande verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling?

Under 2020 har vi tecknat samarbetsavtal med bostadsförmedlingen i Uppsala. Syftet är att utveckla bostadsförmedlingsuppdraget gemensamt. Avsikten är inte att bedriva bostadsförmedling ihop utan att medverkande parter arbetar för att samordna processer, rutiner och regelverk. På så sätt bidrar varje medverkande part med sin erfarenhet och kompetens. Uppsala har genom utveckling av ett eget förmedlingssystem stor erfarenhet av systemfrågor. Boplats Syd har varit verksamma länge och under många år arbetat för att automatisera och effektivisera förmedlingsprocessen.

Tillsammans kan parterna göra mycket mer för att säkerställa att en rättvis och transparent förmedlingstjänst blir fortsatt attraktiv och effektiv för hyresvärdarna. På egen hand blir det mycket svårare.

Målsättningen är att ensa arbetsätten för att på så sätt också kunna samarbeta om en digital förmedlingstjänst. Att dela förmedlingstjänst är att stärka ekonomin på lång sikt genom att dela på utvecklings- och förvaltningskostnader samt dela på kostnad för utveckling av nya funktioner, som redan tagits fram och använts av de andra bostadsförmedlingarna och som effektiviserar förmedlingsprocessen. Det ger kraft och skjuts i utveckling av nya funktioner och en bra förutsättning att tillsammans identifiera framtida behov och lösningar som effektiviserar våra verksamheter.

Boplats Syd syfte är även att säkerställa alternativ till nuvarande förmedlingssystem som leverantören lägger ner 2021-12-31.

Vi förväntar att tillströmningen av betalande i kön ska fortsätta öka de kommande åren och ser i dagsläget inget behov av annan finansiering.

# Ekonomisk plan

## Resultaträkning

Tkr	Budget 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
<b>Intäkter</b>	<b>24 854</b>	<b>27 381</b>	<b>28 202</b>	<b>29 048</b>
Personalkostnader	-12 820	-13 597	-15 504	-15 969
Lokal- och markhyror	-1 801	-1 916	-1 973	-2 033
Övriga kostnader	-8 000	-9 603	-9 891	-10 188
Avskrivningar	-1 975	-2 003	-29	-29
<b>Totala kostnader</b>	<b>-24 596</b>	<b>-27 119</b>	<b>-27 397</b>	<b>-28 219</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>258</b>	<b>262</b>	<b>805</b>	<b>829</b>
Finansiella intäkter				
Finansiella kostnader				
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>258</b>	<b>262</b>	<b>805</b>	<b>829</b>
Koncernbidrag				
Övriga bokslutsdispositioner				
<b>Resultat före skatt</b>	<b>258</b>	<b>262</b>	<b>805</b>	<b>829</b>
Skatt/Latent skatt	-56	-57	-174	-179
<b>Resultat</b>	<b>202</b>	<b>205</b>	<b>631</b>	<b>650</b>

## Investeringsprognos

Investering, tkr	Prognos 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Finansieringsbehov

Tkr	Prognos 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
Upplåningsbehov	0	0	0	0	0	0	0

# Budgetskrivelse 2021

---

Malmö kommuns parkeringsaktiebolag

## **Innehållsförteckning**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>Förändringar i omvärlden .....</b>	<b>4</b>
<b>Förändring och utveckling av bolagets verksamhet.....</b>	<b>6</b>
<b>Ekonomisk plan.....</b>	<b>8</b>



## **Sammanfattning**

### **Parkering Malmö uppdrag**

Parkering Malmö uppdrag är att bygga, förvalta och övervaka parkeringsanläggningar på tomtmark i Malmö stad. Bolaget äger och förvaltar nio parkeringshus. På uppdrag av Malmö stad har bolaget åtagit sig att uppföra ytterligare sex parkeringshus under en tioårsperiod och det förs en dialog om att tillgodose ytterligare behov. Parkering Malmö sköter även uthyrning, övervakning och förvaltning av ett flertal parkeringsanläggningar inom Malmö stad samt åt externa fastighetsägare.

### **Tillväxt och förtätning ställer krav på nya parkeringslösningar**

Fram till 2050 förväntas Malmö stad växa från ca 350 000 invånare till 500 000 invånare. Invånare, företag, arbetspendlare och besökare ska leva, bo, verka och förflytta sig i staden. För att tillmötesgå framtidens behov på ett hållbart sätt pågår en förtätning av Malmö stad genom uppförande av byggnader för bostäder och verksamheter. Förtätningen ställer, tillsammans med in- och utpendling höga krav på parkering och mobilitet, och medför att en stor del av parkeringsbehovet måste lösas genom parkering under mark eller i parkeringshus.

Parkering Malmö har fortsatt fokus på digitalisering, hållbarhet, mobilitet och trygghet.

### **Digital parkering**

Parkering Malmö arbetar aktivt med att utveckla digitala lösningar för att förbättra produkter och service gentemot kunderna och för att effektivisera den egna verksamheten.

### **Hållbar parkering**

Parkering Malmö arbetar med hållbarhet bland annat genom att välja klimatsmarta tjänsteresor, använda hållbara och klimatsmarta material i ny- och ombyggnation, förse våra parkeringshus med växtklädda fasader, installera solceller på parkeringshusen, utöka antalet laddplatser för elbilar i parkeringshusen samt möjliggöra för mobilitetslösningar.

### **Trygg parkering**

Parkering Malmö kommer fortsatt att investera i lösningar, såsom kameraövervakning, megafoner och belysning, som skapar en trygghetskänsla i och omkring våra parkeringshus - för våra kunder och malmöborna.

### **Möjliggörare för mobilitetslösningar**

I rollen som möjliggörare för mobilitetslösningar och delningstjänster har Parkering Malmö ingått samarbeten med olika leverantörer av mobilitetstjänster.

## Förändringar i omvärlden

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka viktiga beslut, händelser och förändringar i omvärlden förväntas påverka bolaget under 2021 och framåt och på vilket sätt?
- Vilka förändringar ser bolaget behov av i Malmö stad som helhet som skulle möjliggöra förbättringar i den egna verksamheten?

### Parkering Malmös uppdrag

Parkering Malmös uppdrag är att bygga, förvalta och övervaka parkeringsanläggningar på tomtmark i Malmö stad. Bolaget äger och förvaltar nio parkeringshus. På uppdrag av Malmö stad har bolaget åtagit sig att uppföra ytterligare sex parkeringshus under en tioårsperiod och det förs en dialog om att tillgodose ytterligare behov. Parkering Malmö sköter även uthyrning, övervakning och förvaltning av ett flertal parkeringsanläggningar inom Malmö stad samt åt externa fastighetsägare.

### Tillväxt och förtätning ställer krav på nya parkeringslösningar

Fram till 2050 förväntas Malmö stad växa från ca 350 000 invånare till 500 000 invånare. Invånare, företag, arbetspendlare och besökare ska leva, bo, verka och förflytta sig i staden. För att tillmötesgå framtidens behov på ett hållbart sätt pågår en förtätning av Malmö stad genom uppförande av byggnader för bostäder och verksamheter. Förtätningen ställer, tillsammans med in- och utpendling höga krav på parkering och mobilitet, och medför att en stor del av parkeringsbehovet måste lösas genom parkering under mark eller i parkeringshus.

### Framtida investeringskostnader för P-hus kräver ny parkeringspolicy/norm samt finansieringsprocess

Fastighetsägare som bygger bostäder eller lokaler ska följa Malmö stads parkeringspolicy och parkeringsnorm. Malmö stad har ett övergripande ansvar för parkeringens planering. Malmö stad har dock ingen skyldighet att ordna parkering. Denna skyldighet åvilar fastighetsägaren. Parkeringsnormen anger ett minimikrav för antalet parkeringsplatser och gäller som vägledning vid detaljplaneläggning och som krav vid bygglovsgivning. I sin bygglovsansökan ska fastighetsägaren beskriva hur parkeringsbehovet kommer att lösas, antingen inom den egna fastigheten eller inom närliggande parkeringsanläggning.

Om parkeringsbehovet inte kan tillgodoses inom den egna fastigheten har fastighetsägaren möjlighet att, via Malmö stad, göra parkeringsköp i Parkering Malmös parkeringshus. Avtalet om parkeringsköp gäller i 25 år och innebär en reservation/garanti för att få hyra ett bestämt antal parkeringsplatser i aktuellt parkeringshus. Det är av stor vikt att fastighetsägare utreder det verkliga behovet av parkeringsplatser och gör parkeringsköp i motsvarande omfattning. Om det verkliga behovet av parkering överstiger fastighetsägarens parkeringsköp, det vill säga reserverade platser, kan Parkering Malmö endast i mån av lediga platser erbjuda parkering.

Fastighetsägaren erlägger parkeringsköpsavgiften till Malmö stad, varefter Parkering Malmö äskar dessa medel som del av finansieringen av parkeringsanläggningen. Avtalet om parkeringsköp som fastighetsägaren tecknar med Malmö stad stadgar att fastighetsägaren ska erlägga betalningen för parkeringsköpen först efter att slutbesked enligt plan- och bygglagen ges för fastigheten. Detta medför att Parkering Malmö får stå för hela investeringskostnaden och i många fall vänta flera år på att fastighetsägarna ska erlägga parkeringsköpsavgiften trots att de använder parkeringsplatserna. Parkeringsköpsavgiften hade med fördel kunna erläggas i ett tidigare skede, till exempel i anslutning till att bygglov beviljas alternativt vid startbesked. När avtalstiden löper ut bör ett nytt avtal om parkeringsköp tecknas med fastighetsägaren, och ny parkeringsköpsavgift erläggas.

## **Förväntningar på mobilitetslösningar påverkar affärsmodell**

Parkering Malmö har tillsammans med kommunstyrelsen och tekniska nämnden fått i uppdrag att under 2020 utreda möjligheterna att omvandla/nybilda parkeringsanläggningar till mobilitetshus. Mobilitetshus i den mening att parkeringsanläggningar även ska inrymma infrastruktur och plats för delningstjänster för hållbara trafikslag. Parkering Malmö arbetar på flera sätt med mobilitet och delningstjänster och har löpande dialoger med externa parter.

## **Minskade intäkter på grund av Covid-19**

Osäkerhet föreligger avseende Covid-19 pandemins utveckling, politiska beslut kopplade till denna och befolkningens ändrade beteende med anledning av pandemin. Parkering Malmös intäkter från korttidsparkering och kontrollavgifter minskade inledningsvis kraftigt bland annat på grund av stängda gränser, begränsningar av evenemang och mässor, minskad pendling, hemarbete och minskad handel.

## Förändring och utveckling av bolagets verksamhet

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling pågår eller planeras inom bolaget framöver och varför?
- Hur planerar bolaget att finansiera kommande verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling?

### Fokusområden

Parkering Malmö kommer framöver att ha fortsatt fokus på digitalisering, hållbarhet, mobilitet och trygghet. Bolaget arbetar vidare med att genom drift, underhåll och trygghetsåtgärder säkerställa att Parkering Malmös parkeringshus håller hög kvalitet och förser kunderna med god tillgänglighet och service. Parkering Malmö kommer de närmaste åren att bygga ett antal parkeringshus. Expansionsfasen innebär ett behov av ytterligare kompetens.

### Digital parkering

Parkering Malmö arbetar aktivt med att utveckla digitala lösningar för att förbättra produkter och service gentemot kunderna och för att effektivisera den egna verksamheten. För att effektivisera parkeringsövervakningen kommer bolaget under 2021 att investera i scanningsfordon. Tidsbesparingen som uppstår vid användandet av scanningsfordon innebär att parkeringsytorna kan övervakas vid fler tillfällen per dag och därmed öka parkeringsmoralen. Digital hantering av biljetter, parkeringstillstånd, uthyrning, betalning och övervakning förenklar för både kunder och medarbetare samtidigt som det har en positiv effekt på miljön och ekonomin.

Utveckling av nya processer och system pågår för att effektivisera ekonomistyrning, uthyrning och internkommunikation.

### Hållbar parkering

Parkering Malmö arbetar med hållbarhet bland annat genom att välja klimatsmarta tjänsteresor, använda hållbara och klimatsmarta material i ny- och ombyggnation, förse våra parkeringshus med växtklädda fasader, installera solceller på parkeringshusen, utöka antalet laddplatser för elbilar i parkeringshusen samt möjliggöra för mobilitetslösningar. Bolaget arbetar även med att hitta lösningar för energilagring och flexibel energianvändning. Genom att analysera beläggningsgraden kan Parkering Malmö utnyttja samma parkeringsplats på olika tider på dygnet av boende, företag och besökande. Därmed kan bolaget bidra med att minimera söktrafik, maximera uthyrningen och skapa plats.

Parkering Malmö tänker cirkulärt vid planering av parkeringshus och har ett brett perspektiv vid investeringar. Om bilinnehavet minskar i framtiden, vill Parkering Malmö kunna anpassa bolagets parkeringshus så att de även kan tillgodose andra funktioner. Det nya parkeringshuset i Sege Park, som beräknas stå klart 2022, är ritat för att kunna vara flexibelt och byggas om på ett enkelt sätt. För att minimera byggnationens klimatpåverkan, kommer parkeringshuset att byggas av trä. Det kommer att innehålla ett stort antal laddplatser för elfordon, solceller, dagvattenåtervinning, smarta lösningar för optimering av energiflöden, växtklädda fasader mm. Förutom plats för ca 600 bilar kommer det att finnas ett cykelgarage för ca 35 cyklar, samt ha utrymme för en mobilitetspool, där boende kan hyra bil, cykel och lådcykel. Genom att skapa plats för alternativ till att äga egen bil bidrar Parkering Malmö i omställningen till ett hållbart transportsystem i Malmö. Parkeringshuset förbereds för 120 laddplatser där de boende i Sege Park kan ladda sina bilar med förnybar el från solceller på husets tak och fasad. Tack vare ett europeiskt samarbetsprojekt blir energisystemet i huset extra innovativt, med ett fastighetsbatteri som kan lagra solenergi till kvällar och nätter. Genom att kunna styra energianvändningen smart och flexibelt kommer parkeringshuset att kunna vara en resurs för elnätet snarare än en belastning.

## **Trygg parkering**

Parkering Malmö kommer fortsatt att investera i lösningar, såsom kameraövervakning, megafoner och belysning, som skapar en trygghetskänsla i och omkring våra parkeringshus - för våra kunder och malmöborna.

## **Möjliggörare för mobilitetslösningar**

I rollen som möjliggörare för mobilitetslösningar och delningstjänster har Parkering Malmö ingått samarbeten med olika leverantörer av mobilitetstjänster. Bolaget kommer att utveckla rutiner och processer för att effektivera arbetet i samband med dessa partnerskap.

## **Ständiga förbättringar för ökat resultat**

Med anledning av Covid-19 pandemin minskade Parkering Malmös intäkter inledningsvis från korttidsparkering och kontrollavgifter kraftigt bland annat på grund av stängda gränser, begränsningar av evenemang och mässor, minskad pendling, hemarbete och minskad handel. Parkering Malmö vidtog omedelbart åtgärder för att minska kostnaderna, och öka intäkterna från månadsparkering genom att analysera beläggningsgraden. Parkering Malmö har framöver fortsatt fokus på att arbeta mer kostnadseffektivt, bland annat genom digitalisering. Genom utbildning och kompetensöverföring utför Parkering Malmö arbete i egen regi, exempelvis fiberdragning. En ny prispolicy som tagits fram under hösten 2020 kommer att ha en positiv effekt på ekonomin under 2021 - 2023. Vidare ser Parkering Malmö över bolagets avtal med externa fastighetsägare och omförhandlar alternativt avslutar de avtal som inte är lönsamma.

Ytterligare belåning, dock inom befintlig låneram, kommer att erfordras för att finansiera de nya parkeringsanläggningarna.

# Ekonomisk plan

## Resultaträkning

Tkr	Budget 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
<b>Intäkter</b>	<b>366 496</b>	<b>375 000</b>	<b>375 000</b>	<b>375 000</b>
Personalkostnader	-51 492	-52 000	-52 000	-52 000
Lokal- och markhyror	-189 920	-200 000	-200 000	-200 000
Övriga kostnader	-52 577	-51 500	-51 500	-51 500
Avskrivningar	-22 384	-22 500	-22 500	-22 500
<b>Totala kostnader</b>	<b>-316 373</b>	<b>-326 000</b>	<b>-326 000</b>	<b>-326 000</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>50 123</b>	<b>49 000</b>	<b>49 000</b>	<b>49 000</b>
Finansiella intäkter	0	0	0	0
Finansiella kostnader	-8 400	-8 000	-8 000	-8 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>41 723</b>	<b>41 000</b>	<b>41 000</b>	<b>41 000</b>
Koncernbidrag	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Övriga bokslutsdispositioner	-500	-500	-500	-500
<b>Resultat före skatt</b>	<b>21 223</b>	<b>20 500</b>	<b>20 500</b>	<b>20 500</b>
Skatt/Latent skatt	-4 156	-4 000	-4 000	-4 000
<b>Resultat</b>	<b>17 067</b>	<b>16 500</b>	<b>16 500</b>	<b>16 500</b>

## Investeringsprognos

Investering, tkr	Prognos 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
Sege Park	60 000	60 000	19 000				
Holma/Hyllie badhus		6 000	46 500	38 000			
Citadellsfogen		6 000	8 000	86 000			
Holma Rondell		1 000	6 000	60 000	3 000		
Holma/Hyllie 1			5 000	34 500	100 000		
Nyhamnen			4 500	60 000	95 500		
Eventuell nyproduktion							20 000
Solceller befintliga hus	9 000	12 000	6 000				
Underhåll	16 000	12 000	12 000	6 000	6 000	6 000	6 000
Övrigt	9 000	12 000	12 000	8 000	12 000	12 000	10 000
<b>Summa</b>	<b>94 000</b>	<b>109 000</b>	<b>119 000</b>	<b>292 500</b>	<b>216 500</b>	<b>18 000</b>	<b>36 000</b>

Investeringsbeloppen redovisas brutto. Under perioden beräknas parkeringsköp uppgå till 150 000 tkr.

## Finansieringsbehov

Tkr	Prognos 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
Upplåningsbehov	60 000	80 000	90 000	200 000	100 000	0	0

Upplåningsbehovet ryms inom beviljad kreditram. Inget ytterligare lånebehov bedöms föreligga.

# Budgetskrivelse 2021

---

Malmö leasing AB



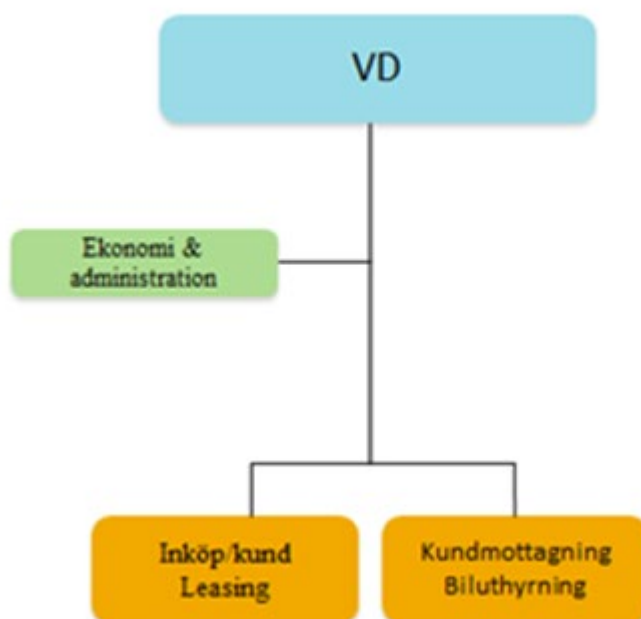
## **Innehållsförteckning**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>Förändringar i omvärlden .....</b>	<b>4</b>
<b>Förändring och utveckling av bolagets verksamhet.....</b>	<b>5</b>
<b>Ekonomisk plan.....</b>	<b>6</b>

## Sammanfattning

Malmö Leasing AB är ett av Malmö stads helägda bolag. Bolaget erbjuder finansiell och operationell leasing samt annan uthyrning av lös egendom till Malmö stad och dess helägda aktiebolag.

Till sin hjälp har styrelsen medarbetare som från och med 1:a februari 2019 blev för första gången i bolagets historia anställda i bolaget (personalen hyrdes in från Serviceförvaltningen fram till omorganisationen). Företaget leds av en VD och den övriga personalen är indelad enligt följande arbetsuppgifter: ekonomi & administration, inköp/kund långtidsleasing och kundmottagning.



Bolaget genererar stabila intäkter från leasing och korttidsuthyrning av fordon, som förväntas hamna runt 60 Mkr per år under perioden 2020 – 2023. Malmö Leasing AB:s nya verksamhetsgren leasing av lös egendom planeras börja generera väsentliga för bolaget intäkter från och med 2021 (se Bilaga 1. Detaljerad prognos 2020 – 2023) eftersom leasing av digitala enheter (såsom datorer, skrivare, surfplattor, o.s.v.) kommer att börja erbjudas till Malmö stads förvaltningar och helägda bolag. Den exakta storleken av intäkterna samt investeringarna som kommer att behövas i samband med bolagets nya verksamhet är svåra att prognostiseras men ett resultat exkl. koncernbidrag på runt 3 Mkr förväntas genereras under perioden 2021 – 2023. Detta eftersom nettoeffekten (intäkter - kostnader) av leasing av lös egendom för bolagets resultat förväntas vara marginell under de kommande 3 åren.

## Förändringar i omvärlden

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka viktiga beslut, händelser och förändringar i omvärlden förväntas påverka bolaget under 2021 och framåt och på vilket sätt?
- Vilka förändringar ser bolaget behov av i Malmö stad som helhet som skulle möjliggöra förbättringar i den egna verksamheten?

### 2.1 Nytt uppdrag i internleasing

Kommunfullmäktige i Malmö stad fattade beslut i februari 2018 att utöka bolagets befintliga uppdrag, operationell leasing och korttidsuthyrning av fordon och maskiner, till att inbegripa intern leasing av all lös egendom. Den nya verksamheten kommer inledningsvis att erbjuda leasinglösningar för ett begränsat antal produkter. Utbudet kommer att öka succesivt under 2020 och 2021. Avgörande är skolornas behov av nya datorer.

Det nya uppdraget kommer att ha en positiv ekonomisk effekt för bolagets verksamhet ur ett långsiktigt perspektiv genom att skapa en ny intäktskälla för Malmö Leasing AB. Kortsiktigt kommer bolagets ekonomi att påverkas negativt på grund av:

1. kapitalinvesteringar i lös egendom;
2. högre operationella kostnader relaterade till det nya uppdraget.

### 2.2 Digitaliseringen

Digitaliseringen som sker i samhället ställer krav på den offentliga sektorn att erbjuda sina tjänster digitalt och att IT-system är anpassade därefter. Malmö Leasing AB kommer att behöva anpassa sina tjänster och system samt se till att medarbetarnas kompetens på området följer utvecklingen.

Malmö Leasing AB ska kunna erbjuda nya digitala lösningar som möjliggör bättre kundservice. Bolaget har identifierat möjligheten att utnyttja mobilapplikationer för bland annat:

1. bokning av korttidsfordon;
2. för att flagga för kunden att ett fordon behöver service;
3. för att visa Malmö stads laddinfrastruktur för bolagets kunder.

Bolagets bedömning är att dessa digitala lösningar representerar en långsiktig förbättringsmöjlighet för Malmö Leasing AB:s verksamhet.

### 2.3 Implementering av Malmö stads miljöbilsstrategi 2017-2020

Malmö stad har tagit fram en miljöbilsstrategi som gäller under perioden 2017-2020. Strategins inriktning är att minska klimatpåverkan av Malmö stads fordonsflotta genom investeringar i fordon drivna av biogas, vätgas, el eller laddhybrid-teknik. Uppföljningen av andelen miljöbilar visar på starkt resultat beträffande personbilar och lätta transportfordon. Utmaningen ligger i att anpassa den tunga fordonsflottan inför omställningen till fossilfritt bränsle. Utformningen av kommande miljöbilsstrategi eller motsvarande är i dagsläget oklar.

## Förändring och utveckling av bolagets verksamhet

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling pågår eller planeras inom bolaget framöver och varför?
- Hur planerar bolaget att finansiera kommande verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling?

### 3.1. Omorganisation av bolagets personal

Under början av 2019 genomfördes en omorganisation av bolagets personal som för första gången anställes i bolaget (personalen hyrdes in från Serviceförvaltningen fram till 1:a februari 2019). Detta leder till en tydligare organisation inom bolaget samt förväntas resultera i en medarbetarstyrka som är bättre rustad för att hantera framtida förändringar och utmaningar kopplade till bolagets verksamhet.

### 3.2. Leasing av lös egendom

I 2018 fick Malmö Leasing ett utökad uppdrag som omfattar all leasing av lös egendom inom Malmö stad (till skillnad för bolaget tidigare uppdrag som omfattade leasing och korttidsuthyrning av fordon). Leasing av digitala enheter (såsom datorer, kopiatorer, surfplattor, o.s.v.) bedöms vara den största delen av bolagets utökade uppdrag och förväntas kräva investeringar i nya enheter på mellan 15 Mkr och 20 Mkr per år (dessa belopp kan variera beroende på leasingbehoven av bolagets kunder). Framtida investeringar i objekt som faller under kategorien lös egendom kommer att finansieras via lån från Malmö stads Internbank.

### 3.3. Nytt affärssystem

Malmö Leasing AB har redan påbörjat processen för upphandling av ett nytt affärssystem som kommer att innehålla flera funktioner och vara mer användbar än bolagets nuvarande affärssystem. Det nya affärssystemet, som upphandlas tillsammans med Serviceförvaltningen, ska kunna hantera både leasing av fordon och leasing av lös egendom för att säkerställa att bolaget har rätta förutsättningar för att kunna hantera sitt utökade uppdrag om intern leasing inom Malmö stad. Upphandlingsenheten har fått uppdraget att genomföra upphandlingen.

### 3.4. Skadeförebyggande arbete

Malmö Leasing AB arbetar aktivt för att säkerställa att Malmö stads fordon framförs på ett tryggt och säkert sätt. Genom att montera Intelligent hastighetssystem (ISA) i nya och befintliga fordon utnyttjar bolaget tillgängliga digitala lösningar för säkert körning. Bolaget har också gjort en direktupphandling av trafiksäkerhetsutbildning med syfte att minska antalet skador på Malmö stads fordonsflotta.

### 3.5. Kompetensförsörjning

Malmö Leasing AB ska vara en attraktiv arbetsplats och ett inkluderande bolag där alla känner sig sedda, välkomna och viktiga. Bolaget arbetar och kommer fortsätta att arbeta aktivt för ett hållbart arbetsliv, där individuell kompetensutveckling, god arbetsmiljö och balans mellan arbete och privatliv är viktiga hörstenar.

Bolagets verksamhet, oavsett om det gäller den dagliga verksamheten eller kommande verksamhetsförändringar, finansieras i första hand via intäkterna som genereras i samband med bolagets löpande verksamhet. Utöver det har bolaget en låneram på 250 Mkr från Malmö stads Internbank samt obeskattade reserver på 33 Mkr som kan användas för att finansiera oförutsedda kostnader under perioden 2020 – 2026.

# Ekonomisk plan

## Resultaträkning

Tkr	Budget 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
<b>Intäkter</b>	<b>100 500</b>	<b>101 700</b>	<b>109 100</b>	<b>115 500</b>
Personalkostnader	-5 800	-6 170	-6 340	-6 510
Lokal- och markhyror	-420	-420	-420	-420
Övriga kostnader	-31 680	-31 480	-34 180	-35 980
Avskrivningar	-59 400	-57 800	-62 100	-66 300
<b>Totala kostnader</b>	<b>-97 300</b>	<b>-95 870</b>	<b>-103 040</b>	<b>-109 210</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 200</b>	<b>5 830</b>	<b>6 060</b>	<b>6 290</b>
Finansiella intäkter				
Finansiella kostnader	-3 100	-2 750	-3 000	-3 200
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>100</b>	<b>3 080</b>	<b>3 060</b>	<b>3 090</b>
Koncernbidrag		-2 000	-2 000	-2 000
Övriga bokslutsdispositioner				
<b>Resultat före skatt</b>	<b>100</b>	<b>1 080</b>	<b>1 060</b>	<b>1 090</b>
Skatt/Latent skatt	-21,4	-222	-227	-224
<b>Resultat</b>	<b>78,6</b>	<b>858</b>	<b>833</b>	<b>866</b>

## Investeringsprognos

Investering, tkr	Prognos 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
Fordon	91 600	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
Lös egendom	600	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>92 200</b>	<b>85 000</b>	<b>85 000</b>	<b>85 000</b>	<b>85 000</b>	<b>85 000</b>	<b>85 000</b>

## Finansieringsbehov

Tkr	Prognos 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
Upplåningsbehov	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000

# Budgetskrivelse 2021

---

Malmö Live Konserthus AB

## **Innehållsförteckning**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>Förändringar i omvärlden .....</b>	<b>4</b>
<b>Förändring och utveckling av bolagets verksamhet.....</b>	<b>5</b>
<b>Ekonomisk plan.....</b>	<b>6</b>

## **Bilagor**

*Bilaga 1: Bilaga 1 till Budgetskrivelse delår 2 2020*

## Sammanfattning

Malmö Live Konserthus AB är ett av Malmö kommun helägt bolag via moderbolaget Malmö Stadshus AB. Bolaget ombildades från tidigare Malmö Symfoniorkester.

Bolagets uppdrag är att vara stadens viktiga musikaliska mötesplats och presentera aktiviteter och konserter i alla musikaliska genrer mot en så bred målgrupp som möjligt.

Omsättningen för 2021 beräknas uppgå till 57 142 tkr med ett resultat före skatt och bokslutsdispositioner som uppgår till -8 996 tkr.

2020 och 2021 blir avgörande år för Malmö Live. Efter fem år med uppbyggnad och konsolidering av nya konserthuset är det dags att ta nästa steg: Malmö Live version 2.0.

Ny VD och arbetet att ta fram ny strategi ska i ännu högre grad utveckla och vända Malmö Live mot publiken, skapa relationer och bygga upp en större och bredare publik-bas. Det blir en otrolig spännande och viktig period, där Malmö kommer närmare musiken och får glädje av den investering staden har gjort med sin orkester och konserthus!

För att skapa bästa utgångspunkt har ledningen under våren tagit fram en baslinjebudget, som verksamheten ska stå på de kommande åren. Baslinjebudgeten uttrycker den hårfina balans som finns i en komplicerad verksamhet som Malmö Live: Balans i finansiering av symfoniorkesterns många olika konsertaktiviteter, den levande mötesplats i foajéområdena, aktiviteter för barn och unga, scen till Malmös många musiktörer, och vår professionelle organisation bakom allt detta.

Många års urholkning av Malmö Lives ekonomi (differens mellan bidragsuppräknning på ena sidan och löneuppräknningar på andra sidan) har resulterat i en ökad underfinansiering av Malmö Live. Därtill kommer bortfallet av 3,6 Mkr i sponsring från Skanska som med byggnadsavtalet var förhandlat till Malmö Live som en sorts ”startpaket”.

Sammanlagd betyder detta att vi fick göra besparingar på 10 Mkr för att nå fram till en balanserad baslinjebudget.

Detta var en mycket svår och hård övning, som har drabbat alla delar av organisationen och som fortfarande medför oro på Malmö Live.

Med denna utgångspunkt var Malmö Live dock klar att ta steget in i den nye utvecklingsfas – och sen drabbade Corona oss.

Malmö Live håller nu på att ta fram en återuppbyggnadsplan där vi under de kommande tre åren rättar upp det långsiktiga förluster, som Coronapåverknningen har som konsekvens, och där vi startar upp en strategisk (åter) uppbyggnad av befintlig och ny publik. Vi äskar 7 Mkr (reducering av intäkter på grund av Corona + 1,5 Mkr kronor (publikuppbyggnadsplan) till detta syfte. Planen räcker 3 år fram i tiden med sjunkande investeringsbehov fram mot 0 i 2024.

Vi ser fram mot att realisera Malmö Live 2.0 och gläder oss oerhört mycket till att leverera nya musikaliska upplevelser till staden!



## Förändringar i omvärlden

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka viktiga beslut, händelser och förändringar i omvärlden förväntas påverka bolaget under 2021 och framåt och på vilket sätt?
- Vilka förändringar ser bolaget behov av i Malmö stad som helhet som skulle möjliggöra förbättringar i den egna verksamheten?

Det överraskar ingen att svaret på denna fråga är: Corona.

Corona har inneburit enorma utmaningar och påverkningar av Malmö Live. Mitt i vår ömtåliga besparingsrund, där organisationen redan var mycket pressad, vältrade Corona in över Malmö Live med expressfart och resulterade i att vissa organisatoriska positioner sprack: stress, sjukskrivningar och behov av interim-lösningar har präglat organisationen, som under våren fick göra dubbel- eller trippelplanering, hantering av publikfrågor, arbetsmiljöfrågor etc.

Den efterlängtdade strategiprocessen fick sättas på stand-by och allt fokus riktades mot att ta Malmö Live kontrollerat genom den första Corona-puckeln parallellt med att vi tog fram Plan B inför höstens förväntade Corona-situation.

De långvariga effekterna av Corona förväntas komma till uttryck som en viss försiktighet hos publik beträffande att komma tillbaka på live-konserter - dels på grund av hälsomässig otrygghet och dels på grund av dålig privat-ekonomi.

Detta vill naturligtvis påverka budgeterad biljettintäkt under 2021-2023 negativt. Exakt hur mycket är det mycket svårt att spå om, men just nu använder vi den procentuella nedgång som vi har upplevt kring abonnemangsförsäljningen 20/21 jämfört med 19/20 – en nedgång på 30% och antar att samma procentuella nedgång kommer hända på den samlade biljettintäkt (totalt ca. 7 Mkr).

Vi trappar ner procentsatsen i 2022 och 2023 och antar att vi i 2024 kommer på nivå med baslinjebudget igen. Under hösten blir vi förhoppningsvist klokare och kan återkomma med en mer exakt prognos.

Vi är optimistiska kring att få tillbaka publiken, men vi vet att det kommer dröja 2-3 år och att det kommer kräva en strategisk och målinriktad investering + återuppbyggnadsinsats.

Biljett-beräkningen ovanför är automatisk – publiken är dock dynamisk och vi antar att det kommer kräva en extra investering i tillägg till den vanliga marknads- och kommunikationsinsatsen att få publiken att komma tillbaka. Vi har räknat på detta och håller på att ta fram olika roi(return of investment)-modeller, baserat på vår erfarenhet med orkestern abonnentsmodeller. Detta pekar på att vi med en investering på 1,5 Mkr i en period på tre år kan rätta upp och få tillbaka baslinjenivå i publiksiffrorna plus bygga upp ny publik! Från och med 2025 vilar modellen utan extra investering och ger avkastning i publiksiffror/intäkt.

Detta harmonierar bra med McKinseys analys som visar att kulturbranschen (likt restaurang branschen) kommer att vara på 2019-nivå i 2024-2025.

Andra faktorer kring Corona-påverkningen kan komma – tex finns det en viss osäkerhet kring Clarions framtida situation, vilket kan påverka Malmö Live. Vi vet inte heller hur det blir med kommande urholkningsscenarios – om uppräknig av bidrag fortsatt kommer bli mindre än uppräknig av löne- och andra kostnader.

Men just nu är vår bästa bedömning av situationen att vi fortsatt utgår från baslinjebudget och flaggar Corona-påverkningen kring publikens försiktighet kring att komma tillbaka till live-konserter, vilket har en direkt konsekvens på biljettintäkten, som sen äskar en investering i återuppbyggnad i 2021, 2022 och 2023. ROI förväntas som sagt börja i 2025 där publikuppbyggnaden ger resultat på nedersta raden och blir utgångspunkt för nya balanser i baslinjebudgeten.

## Förändring och utveckling av bolagets verksamhet

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling pågår eller planeras inom bolaget framöver och varför?
- Hur planerar bolaget att finansiera kommande verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling?

Under våren har Malmö Live genomfört stora besparingar som har överlappat det ”gap” som har byggts upp genom fem år på grund av växande under finansiering (se budgetskrivelse 2020) plus bortfall av Skanskas startpaket-sponsring. Vi har företagit besparingar på totalt 10 Mkr så att Malmö Lives budget kom i strukturell balans. Detta är nu Malmö Lives baslinjebudget och fundamentet för framtida ekonomiska dispositioner.

Det pågår i 2020 en strategiprocess som vill resultera i en ny strategi för Malmö Lives verksamhet – en version 2.0 av Malmö Live. Vi putsar mål och vision, blir tydligare i fokus på publik och i åtgärder kring att bli mer relevanta för Malmöns befolkning. Redan nu har det strategiska arbetet haft organisatoriska konsekvenser, vilket kommer fortsätta under hösten, eftersom organisationen ska bli bättre på att leverera på de justerade målen och på att prioritera skarpare, och arbeta mer effektivt.

Sammanlagt med pressen av Corona som också har gett personalmässiga konsekvenser, kommer organisationen undergå förändringar både på chef-team-nivå och på avdelningsnivå. Vi rustar ekonomiavdelningen bättre, vi uppgraderar HR och riktar marknadsföring och kommunikation ännu mer mot publikutveckling. Vi bygger upp effektiva system som optimerar ROI-strukturer inom abonnemang och andra centralt konsertkategorier. Vi genomgår organisatoriska processer som gör Malmö Live mer effektiv och dynamisk i de centrala processerna från programläggning till output. Vi investerar i planeringsverktyg och ekonomiverktyg som också ska underlätta det fundamentala arbetet. Och slutligen uppgraderar vi sponsor- och näringslivs-nätverks-arbetet så att vi arbetar strategisk med partnerskap framöver.

Malmö Live har behov av Malmö Stads stöd till detta arbete dels genom bibehållandet av bidragsnivå i baslinjebudget och dels genom en 3-årig investeringsplan. Investeringsplanen rättar upp de negativa Corona-effekterna och kommer lämna Malmö Live på nivå i 2024. Härefter har Malmö Live basen på plats och kan driva egenfinansierade uppbyggnadsmodeller.

Malmö Stads stöd till återuppbyggnadsarbetet är avgörande – Corona är den värsta kris kulturlivet har upplevt i decennier och på Malmö Live kom krisen efter tuffa besparingar på 10 Mkr som fick göras som nödvändig lappning av urholkningsgapet + den tappade sponsringen från Skanska.

Återuppbyggnadsplanen, som vi äskar till i denna budgetskrivelse, har till gengäld den fördel inte endast att ta Malmö Live upp på baslinjenivå, men också gå hand i hand med strategiska version 2.0 som riktar Malmö Live mot en ännu större publik i Malmö.

## Ekonomisk plan

Med bibehållen verksamhet enligt gällande ägardirektiv, både generellt och särskilt, är verksamheten underfinansierad. Med en ackumulerad urholkningseffekt på -4,4 Mkr på grund av att bidragsuppräkningsfrån ägare, stat och region ej är i nivå med kollektivavtalsenliga löneuppräknings- och övriga indexuppräknade kostnader, har bolaget stora utmaningar i att upprätthålla samma verksamhetsnivå som de första fem åren med ny verksamhet i Malmö Live.

Bolagets avtal med Skanska kring sponsring upphörde i juni 2020 och har efter omförhandling medfört att bolaget tappar 3,6 Mkr per år från 2021. Till detta ska också läggas till att regionens kompensationsbidrag på 3 mkr upphör 2021.

Samtidigt ökar lönerna med 2,2% och hyran räknas upp med 1%.

För att kunna lämna en budget i balans har bolaget varit tvungna att göra besparingar på 10 mkr.

I programutbudet har det gjorts kostnadsbesparingar både i enskilda produktioner men också genom dubbleringar och samarbeten med externa parter.

Säljavedelningen har efter analys av snittpriser och antal sålda biljetter, beslutat höja antal sålda biljetter med 10 tusen, vilket motsvarar en intäktshöjning med 4,8 Mkr i den ursprungliga budgeten.

Bolaget kommer under hösten att jobba fram en strategi för kommande år, och budget 2021 kommer med alla sannolikhet att behöva justeras ytterligare till den slutliga versionen ska rapporteras in.

Reklam- och marknadskostnader har dragits ned med 10% eller 590 tkr.

Bolagsgemensamma kostnader, så som konsulter, resor och administrativa kostnader har dragits ned med 17,9% eller 2,2 Mkr.

MSO personal minskar med 5 årsverken eller 5,8% och motsvarande minskning på administrativ personal uppgår till 2,05 årsverken eller 3,9%. Inga uppsägningar är planerade, utan neddragning görs istället på extrapersonal och att man ej förlänger visstidskontrakt. Total besparing 3,4 Mkr.

Det har också gjorts besparingar på andra personalkostnader så som utbildning, resor och personalaktiviteter.

Ovanstående besparingar kommer att medföra en ökad risk för att Malmö Live inte längre kommer att betraktas som en attraktiv arbetsplats och att det därmed gör det svårt för bolaget att behålla befintlig personal såväl som att rekrytera in nya kompetenser.

Det finns också en ökad risk till sjukfrånvaro på grund av stress och därmed höga sjuklönekostnader, då färre personer ska göra samma arbete som tidigare.

Besparingarna medför också att bolaget inte kommer att kunna investera – och utveckla tekniska plattformar i någon högre grad, vilket riskerar att ytterligare belasta arbetsbördan på befintlig personal och göra arbetet ineffektivt.

Ledningen av bolaget arbetar strategiskt för att öka samarbetet med näringslivet och på det sättet få ökade intäkter, men näringslivet har visat sig svårförflyttat när det avser att finansiera kulturverksamhet som är skattefinansierad och vi vet heller inte i dagsläget hur Corona påverkar möjligheten till samarbeten.

### Coronajustering Budgetskrivelse

Ovanstående analys bygger på den budgetskrivelse som låg till grund för styrelsens godkännande den 26/5 2020 med ett slutligt resultat på -196 tkr. (Se bilaga 1)

På grund av Corona och dess effekter på bolagets verksamhet, så vet bolaget i dagsläget inte hur lång tid

det tar innan publiken kommer tillbaka. Bolaget har därför, i samråd med ägarna, beslutat att i denna preliminära budgetskrivelse revidera intäkterna för 2021-2023.

2021 revideras intäkterna med 30% (-7,3 Mkr), 2022 med 20% (-4,9 mkr) och 2023 med 10% (-2,4 Mkr).

Parallellt med det så har bolaget gjort en ROI kring marknadsföringskostnader baserat på kampanjer i förhållande till sålda abonnemang, och i den kommit fram till att bolaget behöver ytterligare investera 1.500 tkr per år 2021-2023 i en tilläggskampanj för att få tillbaka/behålla befintliga MSO-abonnenter (en absolut central kärna i Malmö Lives publik-struktur) och samtidigt använda en Roi-struktur till uppbyggnad och förstärkning av ny publik till andra utvalda centrala MLK-program. Detta har lagts till i nedanstående resultaträkning under Övriga kostnader som därmed ökas med 1 500 tkr per år (2021-2023)

För Plan 2022-2023 så har bolaget valt att behålla baslinjen för kostnaderna enligt Plan 2021, då det i dagsläget är så osäkert hur övrig kostnads massa kommer att öka/minska framöver. Detta återkommer bolaget med i den slutliga budgetskrivelsen för 2021.

Se specifikation Resultaträkning inklusive den som godkändes av styrelsen i bilaga 1

### Resultaträkning

Tkr	Budget 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
<b>Intäkter</b>	<b>64 822</b>	<b>57 142</b>	<b>59 573</b>	<b>62 007</b>
Personalkostnader	-97 438	-94 033	-94 033	-94 033
Lokal- och markhyror	-44 114	-44 137	-44 137	-44 137
Övriga kostnader	-44 754	-44 715	-44 715	-44 715
Avskrivningar	-6 500	-6 500	-6 500	-6 500
<b>Totala kostnader</b>	<b>-192 806</b>	<b>-189 385</b>	<b>-189 385</b>	<b>-189 385</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-127 984</b>	<b>-132 243</b>	<b>-129 812</b>	<b>-127 378</b>
Finansiella intäkter				
Finansiella kostnader	-185	-105	-105	-105
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-128 169</b>	<b>-132 348</b>	<b>-129 917</b>	<b>-127 483</b>
Koncernbidrag	122 130	123 352	123 352	123 352
Övriga bokslutsdispositioner	1 800			
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-4 239</b>	<b>-8 996</b>	<b>-6 565</b>	<b>-4 131</b>
Skatt/Latent skatt				
<b>Resultat</b>	<b>-4 239</b>	<b>-8 996</b>	<b>-6 565</b>	<b>-4 131</b>

### Investeringsprognos

Investering, tkr	Prognos 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
Instrument/Inventarier	5 593	2 000	6 000	1 000	8 500	1 500	2 000
<b>Summa</b>	<b>5 593</b>	<b>2 000</b>	<b>6 000</b>	<b>1 000</b>	<b>8 500</b>	<b>1 500</b>	<b>2 000</b>

Planer för 2020-2025 inkluderar reinvesteringar av teknik och inventarier som inköptes vid byggnation av Malmö Live Konserthus 2015.

2020 inkluderas ev ombyggnad för shop på plan 1 i CA samt reinvesteringar för 4693 Tkr

2022 inkluderar reinvesteringar om 5100 Tkr

2024 inkluderar reinvesteringar om 7200 Tkr

### Finansieringsbehov

Tkr	Prognos 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
Upplåningsbehov	15 000	0	5 000	0	7 000	0	0

Bolaget har i dagsläget en god likviditet då Malmö Stad felaktigt betalade ut koncernbidrag 3 månader i förtid samt att bolaget fick en hyresrabatt till följd av Corona om 5,4 Mkr i juli.

Om Corona situationen håller i sig och huset håller fortsatt stängt, så kommer likviditeten att bli ansträngd i slutet på året och då kan det finnas ett behov att låna upp pengar för att klara löner och skatter. I maj beviljade Malmö Stad och bolagets styrelse att bolaget kan låna upp till 15 mkr med en återbetalningstid på 2 år. Därför är det angivet att lånebehovet för 2020 är 15 Mkr som ett värsta scenario, men bolaget jobbar för att det inte ska behövas

Upplåningsbehov följer reinvesteringsplan för övriga år

# Budgetskrivelse 2021

---

Malmö Stadshus AB

## **Innehållsförteckning**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>Förändringar i omvärlden .....</b>	<b>4</b>
<b>Förändring och utveckling av bolagets verksamhet.....</b>	<b>7</b>
<b>Ekonomisk plan.....</b>	<b>10</b>

## Sammanfattning

Covid 19 kommer att påverka koncernens bolag i olika omfattning. Större avvikelser i Malmö stadshuskoncernen för Malmö kommuns parkeringsaktiebolag (P-Malmö) och Malmö Live konserthus AB. För Malmö stads delägda bolag finns betydande avvikelser från främst Copenhagen Malmö Port AB, men avvikelser finns även för Räddningstjänsten Syd och Malmö Opera och Musikteater AB.

Det ekonomiska utfallet för Malmö Stadshus AB förväntas uppgå till ca 48 mkr år 2021 och sedan p.g.a. stigande räntekostnader sjunka till ca 46 mkr år 2023.

Räntor på lån från Malmö stad, revisionsarvoden och konsultation förväntas vara de största kostnaderna. Utdelning från MKB Fastighets AB förväntas vara den största intäktsposten. Malmö Stadshus AB lämnar i sin tur utdelning till Malmö Stad.

Vidare lämnas koncernbidrag från Malmö kommuns parkeringsaktiebolag, Malmö Leasing AB, MKB Fastighets AB och MKB Net AB som redovisar ett positivt resultat till dotterbolagen Malmö Stadsteater AB, Malmö Live Konserthus AB och Minc i Sverige AB med budgeterade underskott.

Pga av covid 19 så kommer ingen utdelning att ske från CMP under kommande år. Mindre utdelning kan ske från Sysav.

I ett koncernövergripande perspektiv fortsätter Malmö Stadshus AB under 2021 med utvecklingsarbetet för att uppnå stadens mål. Genom dialog, stöd och strategisk samordning bidrar dotterbolagen med gemensamma strategier och metoder för att bättre ta tillvara erfarenheter mellan helägda och delägda bolag. Anpassning till den nya kommunala redovisningslagen Lag (2018:597) genomförs och ligger till grund för utvärdering av god ekonomisk hushållning.

Under 2021 redovisas den fortsatta utbyggnaden och effektiviseringen av Malmö Stadsnät och sammanhängande servicenät för olika verksamheter. P-Malmö ger förutsättningar till morgondagens infrastruktur. Budgetuppdraget Mobilitet Malmö rapporteras till kommunfullmäktige med en plan för åtgärder. För att säkerställa en jämn produktionstakt i bostadsbyggandet medverkar Malmö Stadshus AB i dialogen om att säkerställa att antalet färdigställda bostäder och byggstarter når stadens mål. I hamninfrastrukturen finns stora ekonomiska värden och outnyttjad investeringspotential. Malmö Stadshus AB följer och stödjer initiativ för hamnutvecklingen. Malmö Live Konserthus AB och Malmö Stadsteater AB är viktiga verksamheter för att utveckla Malmö som evenemang och besöksstad och har samtidigt drabbats särskilt hårt med anledning av virusutbrottet. I förslag om lättnader för arrangemang med sittande publik följer och stödjer Malmö Stadshus AB kulturbolagen i takt med att lägesbilden och behoven förändras. Malmö Stadshus AB stödjer utvecklingsarbetet med leasing av lös egendom för Malmö Stads förvaltningar och bolag som kommer innebära ökad förtjänst för stadens bolag och förvaltningar. På motsvarande sätt stödjer Malmö Stadshus AB bolagens möjligheter att använda stadens upphandlingar som ett medel att driva utvecklingen kostnadseffektivt och med hög kvalitet.

Under 2021 utreds förutsättningarna att samla aktierna i de delägda bolagen och skapa möjligheter till avkastning och utdelning för Malmö Stads verksamheter samt för att begränsa Malmö Stadshus AB:s lånebehov och utdelning hos Malmö Stad.



## Förändringar i omvärlden

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka viktiga beslut, händelser och förändringar i omvärlden förväntas påverka bolaget under 2021 och framåt och på vilket sätt?
- Vilka förändringar ser bolaget behov av i Malmö stad som helhet som skulle möjliggöra förbättringar i den egna verksamheten?

Coronapandemin och utbrottet av covid-19 påverkar koncernens bolag i olika omfattning. Stadskontoret fungerar som en sammanhållen bolagsfunktion och har en nära dialog med dotterbolagen, delägda bolag och kommunalförbund. Stadshus AB är sedan 2014 moderbolag i bolagskoncernen som består av åtta helägda bolag. De åtta helägda dotterbolagen verkar inom strategiska områden för Malmöborna som för inpendlare, besökare och investerare. Malmö stads bolag och förbund kan delas in i olika områden: fastigheter, kultur, infrastruktur, innovation och räddningstjänst.

Malmö är Skånes ekonomiska och demografiska motor och Sveriges snabbast växande storstad. En hög tillväxt leder till att efterfrågan och behovet av strategiska strukturinvesteringar ökar. Kraven ökar på koncernens styrning och effektivitet. För att klara en uthålligt hög nyproduktionstakt av nya bostäder, fastigheter, infrastruktur och innovationsförmåga krävs prioriteringar och gemensamma ansträngningar från flera av stadens och regionens aktörer. Stadens attraktionskraft bestäms till stor del av en hög tillgänglighet och ett brett utbud av kulturevenemang.

Stadskontoret arbetar sammanhållet och samordnat med stöd och strategisk samordning av insatser, åtgärder och investeringsvolymer.

### Coronapandemin

Covid 19 kommer att påverka koncernens bolag i olika omfattning. De helägda och delägda bolagen samt kommunalförbundens ekonomi påverkas i olika omfattning av coronaviruspandemin. Det finns en stor osäkerhet kring pandemins utveckling och även kring framtida internationella och nationella politiska beslut kopplade till denna. Det kan konstateras att bolagen och kommunalförbunden baserat sina prognoser på olika antaganden. Större avvikelser med anledning av coronaviruspandemin prognostiseras framförallt av Malmö kommuns parkeringsaktiebolag och Malmö Live Konserthus AB inom Malmö stadshuskoncernen. För de delägda bolagen har främst covid 19 påverkat Copenhagen Malmö Port men även till viss del Räddningstjänsten Syd och Malmö Opera.

Beroende på den fortsatta utvecklingen under hösten kan bolagens resultat komma att få påverkan på Malmö stads ekonomi gällande exempelvis minskade utdelningsmöjligheter behov av tillskott och ändrade verksamhetsförutsättningar, särskilt gäller detta för Copenhagen Malmö Port, CMP. Generellt är det flera av bolagen och kommunalförbunden som lyfter att de har något ökade kostnader för IT-utrustning för att personalen ska kunna arbeta hemifrån. Bolagen och kommunalförbunden framför även minskade kostnader med anledning av statliga stödåtgärder i form av nedsättning av arbetsgivaravgifterna, ersättning för kostnader för sjuklöner och lokalbidrag.

För att mildra de ekonomiska konsekvenserna av virusutbrottet har flera åtgärder vidtagits av regeringen och SKR. Stadskontoret har i dialog med de helägda bolagen, delägda och kommunalförbund bistått med resurser och kompetensstöd för att dels stödja verksamheten internt och dels för att finna kortsiktiga stödåtgärder för kunder och näringsliv. Coronapandemin har även medfört att fysiska möten flyttats över till gemensamma och enskilda digitala träffar i mycket högre grad än tidigare och ärenden har samtidigt skyndsamt beretts. Årets höga arbetsbörda med linjeåtgärder och ärenden relaterade till pandemin, har inneburit att planering, struktur och förberedelser i arbetssätt väsentligt påverkats. Beredningen av ärenden har utifrån ett koncernövergripande perspektiv fungerat väl. Erfarenheterna att snabbt ställa om, att korta handläggningstider med hög kvalitet och att arbeta tvärsektorielt är några av de iakttagelser som gjorts under våren 2020 och som är viktiga lärdomar för det fortsatta utvecklingsarbetet.

## Kultur

Region Skåne har under en längre tid lämnat finansiellt riktat stöd om ca 85 mkr till ett antal kulturinstitutioner i Malmö, däribland Malmö Live Konserthus AB och Malmö Stadsteater AB. Nuvarande skatteväxlingsavtal med Region Skåne löper ut 2020-12-31. Ett nytt förslag på avtal har upprättats och är under politisk behandling. Det nya avtalet gäller i 25 år och kan förlängas. Avtalet innebär att Region Skåne tar över hela verksamhetsansvaret för Malmö Opera och Skånes Dansteater. Malmö stad fortsätter vara hyresvärd för Malmö Opera. Malmö Live konserthus AB och Malmö Stadsteater AB kommer att erhålla 65 miljoner kronor som uppräknas årligen.

Malmö Live och Stadsteatern öppnar upp sina verksamheter igen den 1:a september 2020 i begränsad omfattning av Covid 19. Hänsyn tas inför nya direktiv FHM utarbetar som ska gälla from 1:e oktober.

I dagsläget finns inget institutionaliserat forum för operativ samordning av större evenemang. I budgetuppdraget från 2020 leder stadskontoret i beredningen av att inrätta förslag på en struktur och process för att prioritera och samordna stora evenemang. Det är angeläget att Malmö Live och Malmö Stadsteater deltar aktivt i utvecklingsarbetet.

Hipps ombyggnad påbörjas under 2021. Upphandling påbörjas i oktober 2020. Planerad byggstart sommaren 2021. Invigning under 2022. Under ombyggnadstiden kommer Malmö stadsteaters verksamheter att bedrivas i andra lokaler. Det finns en viss osäkerhet kring ökade driftskostnader men det bedöms öka med 3,5 mkr from hösten 2022 och från 2023 med totalt 7 mkr.

Malmö Lives gemensamma lokalytor med Clarion behöver utredas för eventuellt andra kompletterande verksamheter.

## Innovation

Minc i Sverige AB har erhållit utökad finansiering för att stödja företag att ta sig igenom Corona-krisen. Genom resursförstärkning under 2020 riktas ett särskilt fokus mot nya etableringar och investeringar inom besöks och evenemangsnäringsen. Detta behöver även fortsätta under 2021. Minc har genom ett nytt lokalavtal åtagit sig ett ansvar för uthyrningen av lokalerna from 1 september 2020.

Malmö Leasing utvecklar den finansiella hanteringen av nya produkter och tjänster, främst fordon. Beakta samband med övriga förvaltningar och bolag, exempelvis mobilitetsutredningen av Parkering Malmö avseende leasing av lös egendom.

## Bostad- och arbetsmarknad

MKB och Boplats Syd AB bidrar till en hållbar bostadsmarknad. Reviderade ägardirektiv med produktionsvolymerna förutsätter att stadens aktörer arbetar samordnat så att en följsam produktionstakt kan upprätthållas, attraktiva hyresnivåer och social hållbarhet. Boplats Syd arbetar med regionens fastighetsägare och fortsätter inleda nya samarbeten. Ett nytt förmedlingssystem kommer att prövas under 2020, och tas i drift under 2021.

Bedömningen av bostadsmarknaden visar att efterfrågan och behovet är fortsatt stort i Malmö. För att upprätthålla produktionsmålen är det viktigt att mark för bostadsbyggande ställs till förfogande av Malmö stad. MKBs produktionsmål för färdigställda bostäder är 2 250 bostäder under en treårsperiod. Det är angeläget att även andra fastighetsägare kan bereda bostäder för sökanden med försörjningsstöd.

Parkeringsövervakning i Malmö AB arbetar på uppdrag av fastighets och gatukontoret genom ett upprättat samarbetsavtal. Samarbetsavtalet revideras och diskussion förs om utökat åtagande för trygghetsfrågorna under 2021.

Parkering Malmö bygger morgondagens parkeringsanläggningar och samarbetar med bilpoolsföretag och med regionens kollektivtrafikhuvudman. Under 2020 har solceller monterats på ett antal parkeringsanläggningar och kommer att fortsätta under 2021. Kommunfullmäktige har uppdragit åt parkeringsbolaget att utreda Mobilitet Malmö. Uppdraget ska återrapporteras till kommunfullmäktige under 2021.

På uppdrag av kommunstyrelsen utreder stadskontoret tillsammans med MKB och stadskontorets IT-enhet frågan om en mer ändamålsenlig hantering av den digitala infrastrukturen. I uppdraget ingår att ta fram förslag på affärsmodeller i en sammanhållen organisation. Uppdraget redogörs och förväntas beslutas under 2020.

### **Infrastruktur**

Ett arbete har inletts med ett nytt konsortialavtal under 2020 för Sysav. Sysav arbetar med resurshushållning och energifrågor samt fortsätter att leverera till fjärrvärmesystemen i Malmö och Burlöv. Fibersorteringsanläggningen togs i drift under 2020 och kommer att få stor betydelse för textilåtervinning.

CMP är hamnmyndighet och hamnoperatör för Malmö och Köpenhamn. Malmö hamn är Sveriges fjärde största hamn och utsedd av EU-kommisionen som Corehamn. Coronapandemin har visat på betydelsen av nya affärssegment, att utveckla hub-funktionen och att ta tillvara på Fehmarn-bältförbindelsen som ger Malmö godsbangård ett gynnsamt läge som internationell knutpunkt. Med anledning av coronapandemin har främst kryssningsverksamheten upphört. Däremot går andra verksamheter relativt bra i Malmö hamn, exempelvis bulkverksamheten.

Ett arbete pågår med att skapa regional avloppsrening för medlemskommuner och grannkommuner inom VA-syd. Under 2021 behöver Malmö stad och övrigas medlemmar särskilt besluta om den fortsatta utvecklingen. Investeringar i regional avloppsrening för att klara befolkningstillväxten och miljökrav behöver göras i bla Sjölunda avloppsreningsverk och Malmö avloppstunnel samt tunnelförbindelse mellan Malmö och Lund till en kostnad av cirka 11 miljarder sek under åren 2022 till 2030.

Sydvatten arbetar med att förbättra och säkra vattenleveranser till 14 kommuner i sydöstra Skåne. Exempelvis pågår förbättringar av reningsverket vid Vombsjön.

### **Räddningstjänst**

Räddningstjänsten Syd har antagit ett handlingsprogram för verksamheten för åren 2021-2023. Räddningstjänsten behöver ha en ökad effektivitet med en växande befolkning i medlemskommunerna. Räddningstjänsten Syd kommer under 2020 efterhöra om lån om 175 miljoner kronor för kommande investeringar.

## Förändring och utveckling av bolagets verksamhet

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling pågår eller planeras inom bolaget framöver och varför?
- Hur planerar bolaget att finansiera kommande verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling?

Bolagskoncernen arbetar samordnat och sammanhållet med ägardialog, stöd och samordning i frågor som är viktiga för en snabbt växande stad. Under året kommer Malmös befolkning att uppgå till cirka 348 000 personer, en ökning med 4 000 invånare. För bolagskoncernen är det viktigt att investeringsvolymerna för bostäder, fastigheter, kultur och innovation kombineras med en långsiktigt hållbar ekonomi och skuldsättning. Moderbolaget följer stora investeringar och arbetar målmedvetet med nya förslag som kan möta stadens behov och utmaningar som tex. att förse Malmö med ett operatörsneutralt stadsnät, att effektivisera lokal användningen eller att säkra att stadens kompetens kan användas i samband med upphandlingar.

När det gäller hamn-, VA-frågor, resurshushållning, elförsörjning och räddningstjänst pågår ett omfattande utvecklingsarbete som kommer innebära framtida prioriteringar och stora investeringar. Stadskontoret har löpande dialog med bolagen och kommunalförbunden och stödjer den politiska ledningen med beslutsunderlag.

Stadskontoret är en sammanhållen funktion för uppsiktsplikt genom att ha överblick och kontroll över bolagens verksamhet. Uppföljningen sker inom ramen för stadens budget- och uppföljningsprocess.

### Ägardialog

Stadskontoret ägarstyr och samordnar stadens bolag genom dialog mellan Stadshus styrelse och styrelsen i respektive dotterbolag. Dialogerna syftar till att bidra till utveckling och samordning av koncernen utifrån ett hela stadenperspektiv.

Stadskontoret genomför månadsvisa ägardialoger med dotterbolagen i syfte att utveckla processer och ansvar i olika gränssnittsfrågor, uppföljning och stöd exempelvis utvecklad budgetdialog och mål- och uppföljningsprocess. Stadskontoret ansvarar för gemensamma bolagsdagar tillsammans med dotterbolagen, delägda och förbund. Bolagsdagarna syftar till att ta tillvara på erfarenheter, stimulera till dialog och kunskapshöjning i aktuella lokala, regionala och nationella frågor.

Kommunalsråd deltar aktivt i ägardialoger även med Malmö stads delägda bolag och kommunalförbund.

Stadskontoret ansvarar för att koordinera styrelsemöten och årsstämmor.

### Ägarstöd

Stadskontoret vidareutvecklar praktiskt ägarstöd till bolagen inom olika specialistområden. Ägarstödet utgör bland annat ett kompetensstöd inom koncerngemensamma funktioner som koncernredovisning, skatt, ekonomistyrning, kommunikation, HR, IT och bolagsjuridik. Kompetensstödet sker löpande och långsiktigt genom nätverk. Stadskontoret har stärkt och utvecklat koncernen med nya samarbetsformer.

### Strategisk samordning

Stadskontoret överblickar helheten av koncernens samlade bild över utmaningar och möjligheter. Att ha fokus på de långsiktiga strategierna, och de möjligheter som koncernen samlat kan ge till stadens utveckling och måluppfyllelse, är därför i fokus för Stadshus styrelse. Som stöd för de gemensamma avvägningarna och prioriteringarna är utgångspunkten stadens budget- och uppföljningsprocess och som årligen utmynnar i koncernstrategiska frågor.

Malmö Stadshus AB planerar att genomföra följande aktiviteter för utveckling och ökad effektivisering:

- Vidareutveckla struktur och process för ägardialog, uppföljning och stöd.
- Stödja dotterbolagen i effektivisering och samhällsnytta, exempelvis genom gröna obligationer
- Hantera koncernens resultat i samband med årsbokslut (inklusive koncernbidrag, aktieägartillskott och utdelning).
- Utarbeta långsiktiga strategier för kommunens styrning och ägande av dotterbolagen.
- Utveckla och effektivisera koncernövergripande rapporteringar.
- Ta fram metoder för att bättre ta tillvara erfarenheter mellan helägda och delägda bolag.
- Avkastning och utdelning beaktas i samband med budgetprocessen.
- Utredda möjligheterna att begränsa upplåningen och utdelning för Malmö Stadshus AB.
- Utarbeta förslag på styrelseutbildning för förtroendevalda.
- Utarbeta förslag på tjänster i egen och alternativ driftsform.

### **Helägda bolag**

- Integrera dotterbolagen i Malmö Stads IT-system.
- Utredning genomförs om den fortsatta utbyggnaden och effektiviseringen av Malmö Stadsnät och sammanhängande servicenät för olika verksamheter.
- Stödja Malmö Leasing AB i sitt uppdrag med leasing av lös egendom för Malmö Stads förvaltningar och bolag, vilket kommer att innebära ökad förtjänst för stadens bolag och förvaltningar.
- Följa och stödja genomförande av ombyggnad av Hipp.
- Rapportera budgetuppdraget Mobilitet Malmö till kommunfullmäktige under 2021 och vidta eventuella åtgärder.
- Medverka om att säkerställa att antalet färdigställda bostäder och byggstarter följer ägardirektiven.
- Utveckla struktur och process för en kostnadseffektiv och ändamålsenlig lokalanvändning.
- Stödja bolagens möjligheter att använda stadens upphandlingar som ett medel att driva utvecklingen kostnadseffektivt och med hög kvalitet.
- Utarbeta förslag på Mincos långsiktiga lokalbehov.
- Öka digitaliseringsmöjligheterna för att kunna ta del av övrigas information (API) och förbättringar inom exempelvis ekonomisystemet för bolagen .
- Fortsatt översyn av Malmö Live och P-Malmö ägardirektiv.

### **Delägda bolag och förbund**

- Medverka i VA-Syds utvecklingsarbete för Hållbar avloppsrening i ett växande Skåne, HAR. Investeringarna är preliminärt beräknade till cirka 11 miljarder sek. Kommunfullmäktige har beslutat att göra en översyn av VA-syd för en ökad effektivitet.
- Medverka i SYSAVs arbete med resurshushållning och energifrågor samt ett nytt konsortialavtal.
- Följa och stödja genomförandet av Räddningstjänsten Syds handlingsprogram, Tillsammans för ett olycksfritt samhälle.
- Följa, stödja och följa upp CMPs nya avtal och dess hamnutveckling.
- För övrigt aktivt arbeta med delägda bolag och kommunalförbund enligt kommunstyrelsens uppdrag.



# Ekonomisk plan

## Resultaträkning

Tkr	Budget 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
<b>Intäkter</b>				
Personalkostnader				
Lokal- och markhyror				
Övriga kostnader	-600	-600	-600	-600
Avskrivningar				
<b>Totala kostnader</b>	<b>-600</b>	<b>-600</b>	<b>-600</b>	<b>-600</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-600</b>	<b>-600</b>	<b>-600</b>	<b>-600</b>
Finansiella intäkter	53 500	53 500	53 500	53 500
Finansiella kostnader	-3 000	-5 000	-6 000	-7 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>49 900</b>	<b>47 900</b>	<b>46 900</b>	<b>45 900</b>
Koncernbidrag				
Övriga bokslutsdispositioner				
<b>Resultat före skatt</b>	<b>49 900</b>	<b>47 900</b>	<b>46 900</b>	<b>45 900</b>
Skatt/Latent skatt	128	124	124	124
<b>Resultat</b>	<b>50 028</b>	<b>48 024</b>	<b>47 024</b>	<b>46 024</b>

Bolagets budgeterade resultat för år 2020 uppgår till ca 50 mnkr. Resultatet antas sjunka successivt under kommande år med anledning av ökade räntekostnader.

### Intäkter

Bolagets intäkter utgörs av utdelning från MKB Fastighets AB. Avseende år 2020 har Malmö Stadshus AB budgeterat med utdelning från MKB Fastighets AB om 53,5 mnkr. För åren 2021-2023 prognostiseras utdelning på motsvarande nivå.

### Kostnader

Övriga kostnader avser framförallt revision och konsultation. Finansiella kostnader utgörs av ränta på lån från Malmö stad. Räntekostnaderna antas öka i takt med att lånet till Malmö stad ökar. Räntekostnaderna har hittills hanterats som icke avdragsgilla kostnader. Den 1 januari 2019 trädde nya regler för ränteavdragsbegränsningar i kraft. De nya reglerna skulle kunna komma att påverka avdragsrätten positivt. Fråga angående huruvida räntan på lånet från Malmö stad är att betrakta som avdragsgill eller ej har ställts till Skatteverket. Svar på frågan har ännu ej erhållits. Räntekostnaderna behandlas därav som icke avdragsgill kostnad i likhet med tidigare år.

### Koncernbidrag

Enligt budget för 2020 erhåller Malmö Live Konserthus AB bidrag från Malmö stad om 122 130 tkr, Malmö Stadsteater AB om 63 777 tkr och Minc i Sverige AB om 9 223 tkr.

De tre ovannämnda bolagen återlämnar i samband med bokslutet erhållna bidrag och behöver därav erhålla koncernbidrag med motsvarande belopp från Malmö Stadshus AB.

Covid-19 har påverkat kulturbolagen genom minskad biljettförsäljning under år 2020. Effekterna av Covid-19 förväntas hänga kvar även under 2021, varför antagande har gjorts om uppräknning av bidragen till

kulturbolagen med 2 % år 2021. Under åren 2022-2026 har antagande gjorts om årlig uppräknings med 1 % i likhet med tidigare år.

För åren 2020-2026 görs antagande om att Malmö Stadshus AB erhåller totalt 50 mnkr årligen i koncernbidrag från Malmö kommunsparkeringsaktiebolag, MKB Net AB och Malmö Leasing AB. Detta är i nivå med tidigare år. Avseende år 2020 har Malmö kommunsparkeringsaktiebolag drabbats av intäktsbortfall avseende korttidsparkering kopplat till Covid-19. Bolaget har dock sett en viss återhämtning efter vårens nedgång. Malmö Stadshus AB bedömer utifrån bolagens prognoser att antagandet om att totalt 50 mnkr i koncernbidrag kan erhållas från dessa tre bolag tillsammans är rimligt även för år 2020.

Resterande koncernbidragsbehov behöver täckas genom koncernbidrag från MKB Fastighets AB.

### Investeringsprognos

Investering, tkr	Prognos 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
Aktieägartillskott MKB	114 073	118 333	119 913	121 509	123 122	124 750	126 394
<b>Summa</b>	<b>114 073</b>	<b>118 333</b>	<b>119 913</b>	<b>121 509</b>	<b>123 122</b>	<b>124 750</b>	<b>126 394</b>

Malmö Stadshus ABs prognostiserade investeringar under åren 2020-2026 avser villkorade aktieägartillskott till MKB Fastighets AB.

Som beskrivits ovan under tabellen "Resultaträkning" behöver Malmö Live Konserthus AB, Malmö Stadsteater AB och Minc i Sverige AB erhålla koncernbidrag från Malmö Stadshus AB i samband med bokslutet för att kunna återlämna från Malmö stad erhållna bidrag till Malmö stad. Bidragen till Malmö Live Konserthus AB, Malmö Stadsteater AB och Minc i Sverige AB antas räknas upp med 2 % år 2021 och därefter med 1 % årligen under åren 2022-2026 såsom beskrivits ovan.

För åren 2020-2026 görs, som nämnts ovan, antagande om att Malmö Stadshus AB erhåller totalt 50 mnkr i koncernbidrag från Malmö kommunsparkeringsaktiebolag, MKB Net AB och Malmö Leasing AB årligen. Detta är i nivå med tidigare år. Antagande görs om att resterande koncernbidragsbehov täcks genom koncernbidrag från MKB Fastighets AB till Malmö Stadshus AB.

Enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag får värdeöverföring från MKB Fastighets AB inte ske med större belopp än motsvarande den genomsnittliga statslåneräntan föregående år + 1 % på det insatta kapitalet. Antagande görs om att Malmö Stadshus AB av denna anledning lämnar ett villkorat aktieägartillskott till MKB Fastighets AB motsvarande erhållet koncernbidrag minus skatt i likhet med tidigare år. På detta sätt bibehålls det egna kapitalet i MKB Fastighets AB.

### Finansieringsbehov

Tkr	Prognos 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
Upplåningsbehov	108 000	114 073	118 333	119 913	121 509	123 122	124 750

Prognostiserat upplåningsbehov 2020 avser framförallt faktiskt lämnat villkorat aktieägartillskott till MKB Fastighets AB under 2020.

Även prognostiserat upplåningsbehov för åren 2021-2026 avser villkorat aktieägartillskott till MKB Fastighets AB. Prognos gällande aktieägartillskotten till MKB Fastighets AB och upplåningsbehov kopplat till dessa är baserat på ovan beskrivna antaganden om uppräknings av bidrag samt koncernbidragsnivåer.

Kommunfullmäktige beslutade den 19 december 2019 att utöka Malmö Stadshus ABs låneram från 500 mnkr till 750 mnkr. Den nu beviljade låneramen kommer att rymma upplåningsbehovet för aktieägartillskott till MKB t.o.m. år 2020 (upplåning 2021). Ett nytt beslut om finansieringen av Malmö Stadshus AB kommer att behöva fattas för efterföljande år.



# Budgetskrivelse 2021

---

Malmö Stadsteater AB

## **Innehållsförteckning**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>Förändringar i omvärlden .....</b>	<b>4</b>
<b>Förändring och utveckling av bolagets verksamhet.....</b>	<b>5</b>
<b>Ekonomisk plan.....</b>	<b>6</b>

## Sammanfattning

Malmö Stadsteater AB är ett av Malmö kommun helägt bolag som ingår i koncernen Malmö Stadshus AB. Bolaget har sitt säte i Malmö. Syftet med bolagets verksamhet enligt bolagsordningen är, att med iakttagande av likställighetsprincipen tillgodose behovet av teaterverksamhet med huvudsaklig inriktning på dramatisk teater främst genom egen ensemble samt driva därmed förenlig verksamhet. Verksamheten bedrivs på Hipp (Hipp's scen och Studion) samt på Intiman.

Sommaren 2021 påbörjas den beslutade ombyggnaden av Hipp och den beräknas vara klar januari 2023 då föreställningar kan spelas på Hipp's scen igen. Detta innebär att halva 2021 och hela 2022 kommer bolaget att spela utanför sina ordinarie scener på Hipp (på Intiman kommer verksamheten att vara som vanligt). Detta får en stor betydelse för bolagets ekonomi, dels under ombyggnadstiden och framförallt efter återinvigningen i januari 2023. Under ombyggnadstiden kommer det att bli lägre intäkter och risk för ökade kostnader och det förväntade underskottet kommer att hanteras med bolagets egna kapital (ägaren har godkänt ett sammanlagt underskott upp till 4 Mkr mellan 2019-2022). Fr o m budgetåret 2023 behöver bolaget tillskjutande medel för ökade hyreskostnader och investeringar.

MST fortsätter att utveckla den internationella inriktningen och att arbeta in den digitala tekniken i det konstnärliga arbetet.

## Förändringar i omvärlden

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka viktiga beslut, händelser och förändringar i omvärlden förväntas påverka bolaget under 2021 och framåt och på vilket sätt?
- Vilka förändringar ser bolaget behov av i Malmö stad som helhet som skulle möjliggöra förbättringar i den egna verksamheten?

Malmö Stadsteater har flera större utmaningar framför sig;

-Covid-19. Utvecklingen av covid-19 -pandemin kommer att påverka verksamheten i allra högsta grad. Teater är en konstform som ska framföras live med publik och covid-19 -utvecklingen kommer naturligtvis att påverka bolaget.

-teaterns pedagogiska verksamhet inom Unga Malmö Stadsteater hoppas på ett utvecklat samarbete med skolorna i Malmö. Att få till stånd ett stabilt och långsiktigt samarbete är en viktig komponent så att resurserna används på rätt sätt.

-beslutet att bygga om Hipp är viktigt för att skapa en mötesplats för alla malmöbor. Teaterns vision att vara hela Malmös teater får stor möjlighet att infrias. Det skapas också förutsättningar för att Hipp som byggnad ska bli en av Malmös stora attraktioner.

## Förändring och utveckling av bolagets verksamhet

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling pågår eller planeras inom bolaget framöver och varför?
- Hur planerar bolaget att finansiera kommande verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling?

**-Synlighet och tillgänglighet.** MST önskar att Hipp kliver ur anonymiteten och att byggnaden med dess verksamheter blir den mötesplats som den förtjänar. Ombyggnadsarbetet av Hipp (scen, salong, bistro, foajé mm) har påbörjats och står i skrivande stund inför upphandlingsprocessen. Det får påverka för verksamheten från 2021 och framåt. Ombyggnadsarbetet beräknas vara klart januari 2023. Samarbetet med Restaurang Hipp/Occo upphör och i de nya lokalerna kommer en bistro/café-verksamhet att starta. Bolaget genomför sedan 2018 en branding-process som har en genomförandeperiod om 3-4 år.

**-Internationalisering.** Malmö ligger nära kontinenten och ett utbyte/samarbete med teatrar i t ex Tyskland, England, Danmark är naturligt. Internationellt utbyte är inte bara konstnärligt viktigt, det finns också en stor internationell publik i Malmö. De senare åren har sådana samarbeten genomförts med goda konstnärliga resultat.

*Detta är pågående men MST hoppas få till stånd mer stabila periodiska samarbeten med teatrar och konstnärer i Europa.*

**-Digitalisering.** Den digitala utvecklingen går snabbt. MST måste utveckla hela verksamheten i denna riktningen, både konstnärligt, tekniskt och administrativt. Den största utmaningen ligger i att använda den digitala tekniken i den konstnärliga verksamheten. Samarbeten pågår med aktörer inom IT-området. Ett par projekt har genomförts med lyckat resultat och det arbetas med att det ska utvecklas ytterligare.

För att finansiera Internationalisering och digitalisering har det arbetats med att hitta externa källor, t.ex. olika projektbidrag. Det har lyckats för enstaka projekt, delvis med projektbidrag samt ekonomiskt samarbete-och för att utvecklingen inte ska stanna av kommer arbetet med att hitta extern finansiering att fortsätta.. Generellt sett verkar det dock som att MST själv måste hitta medel i sin löpande verksamhet genom omprioriteringar.

Beslut finns från ägaren om finansiering av hyresökningen för Hipps ombyggnad. Ytterligare äskande kommer att framföras i samband med budget 2023.

## Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen för 2020 och 2021 bygger på "going concern" med förväntad uppräknings av bidrag för pris- och lönehöjningar och att resultatbudgeten inte understiger ett resultat om -4 Mkr mellan åren 2019-2022. Beslut har tagits att Hipp ska byggas om under åren 2021 och 2022. Detta innebär att en hyreshöjning ska finansieras samt att ytterligare ekonomiska tillskott för investeringar kommer att behövas från år 2023 och framåt. Under ombyggnadsperioden 2021-2022 räknar bolaget med att inte behöva ytterligare förstärkningar än de ovan angivna 4 Mkr som tas från det egna kapitalet.

### Resultaträkning

Tkr	Budget 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
<b>Intäkter</b>	<b>30 536</b>	<b>26 400</b>	<b>25 000</b>	<b>29 400</b>
Personalkostnader	-54 872	-54 800	-54 000	-56 000
Lokal- och markhyror	-11 145	-11 400	-11 500	-18 400
Övriga kostnader	-25 971	-25 000	-25 500	-26 000
Avskrivningar	-2 300	-2 000	-2 000	-3 000
<b>Totala kostnader</b>	<b>-94 288</b>	<b>-93 200</b>	<b>-93 000</b>	<b>-103 400</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-63 752</b>	<b>-66 800</b>	<b>-68 000</b>	<b>-74 000</b>
Finansiella intäkter	0	0	0	0
Finansiella kostnader	-25	0	0	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-63 777</b>	<b>-66 800</b>	<b>-68 000</b>	<b>-74 000</b>
Koncernbidrag	63 777	64 800	66 000	74 000
Övriga bokslutsdispositioner	0	0	0	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>0</b>	<b>-2 000</b>	<b>-2 000</b>	<b>0</b>
Skatt/Latent skatt	0	0	0	0
<b>Resultat</b>	<b>0</b>	<b>-2 000</b>	<b>-2 000</b>	<b>0</b>

Ombyggnaden av Hipp kommer att medföra en stor förändring av bolagets ekonomi. Under andra halvan av 2021 samt hela 2022 kan scenisk verksamhet inte bedrivas på Hipp. Föreställningar planeras i stället utanför Hipp. Verksamheten på Intiman kommer att genomföras som vanligt. Detta medför ett intäkts-tapp och med risk för ökade kostnader. Detta räknar bolaget med att själv finansiera med det egna kapitalet. Tillåtelse har inhämtats från ägaren för detta förfaringsätt. Återinvigningen av Hipps stora scen samt start för bistro/café-verksamhet planeras till strax efter årsskiftet 2023.

### Investeringsprognos

Investering, tkr	Prognos 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
Teaterteknik	1 530	1 275	3 000	1 000	1 200	1 200	1 200
Investeringar Hipp ombyggnadsrelaterat	0	0	1 500	1 500	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 530</b>	<b>1 275</b>	<b>4 500</b>	<b>2 500</b>	<b>1 200</b>	<b>1 200</b>	<b>1 200</b>

I samband med Hipps ombyggnad kommer en del nyinvesteringar att behöva göras främst vad gäller teaterteknik samt även för igångsättande av bistro/café-verksamhet.

## Finansieringsbehov

Tkr	Prognos 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
Upplåningsbehov	0	0	0	0	0	0	0

# Budgetskrivelse 2021

---

Minc i Sverige AB



## **Innehållsförteckning**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>Förändringar i omvärlden .....</b>	<b>4</b>
<b>Förändring och utveckling av bolagets verksamhet.....</b>	<b>5</b>
<b>Ekonomisk plan.....</b>	<b>6</b>

## Sammanfattning

Minc finns till för att stötta lovande startups till framgång. Vårt mest värdefulla bidrag till Malmö Stad är att hjälpa entreprenörer att bygga framgångsrika bolag. Minc vill bli ett av de ledande startuphusen i Europa med de bästa inkubator- och acceleratorprogrammen. Lyckas vi med det innebär det att vi attraherar de bästa bolagen och vassaste talangerna till Malmö.

Vi som arbetar på Minc brinner för vår stad. Vi vill säkerställa att även kommande generationer skall kunna bo och framgångsrikt verka i Malmö. För detta krävs ett starkt entreprenörskap. En viktig aspekt för att startups skall lyckas är tillgången till talang och kompetens.

Minc skall i grunden vara en öppen verksamhet som i olika aspekter stödjer entreprenörskap. Allt företagande idag måste vara hållbart och i ökad utsträckning lösa riktiga problem. Mincs tro är att flera av de viktiga samhällsutmaningarna kan lösas i en kombination av entreprenörskap, lämplig finansiering och med användandet av teknik. Teknikbaserade företag har helt andra möjligheter att finansiera sig och utveckla en framgångsrik affär. Minc verkar för inkludering och jämställdhet i alla aspekter. Startup-branschen är generellt sett inte jämlik eller inkluderande. Minc har som målsättning att hälften av våra bolag skall ha kvinnliga entreprenörer i ledande ställning. Vårt långsiktiga mål är att våra bolag skall representera Malmöns befolkning.

## Förändringar i omvärlden

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka viktiga beslut, händelser och förändringar i omvärlden förväntas påverka bolaget under 2021 och framåt och på vilket sätt?
- Vilka förändringar ser bolaget behov av i Malmö stad som helhet som skulle möjliggöra förbättringar i den egna verksamheten?

Verksamhetsåret 2020 har varit utmanande för Minc som så många andra organisationer. Den pågående Coronapandemin har tvingat Minc att ställa om den ordinarie verksamheten till att bli mer eller mindre helt digital. Efter sommaren ser vi att en del entreprenörer kommer tillbaka till Minc huset men många efterfrågar fortfarande online rådgivning och event online. Det finns fortfarande stor osäkerhet kring hur hösten kommer att bli. De digitala verktyg som börjat använda under vår och sommar ger oss goda möjligheter att leverera en verksamhet med god kvalitet även om vi tvingas backa tillbaka till mer hemarbete under hösten.

Coronapandemin har påverkat Minc på så sätt att stora event inte har kunnat genomföras och att intäkterna från uthyrning av kontor och möteslokaler har minskat som en följd av de restriktioner som satts av Folkhälsomyndigheten. Efter sommaren ser vi ett ökat intresse för våra kontorslokaler då företag som drabbats hårt av Coronakrisen försöker minska sina fasta kostnader och söker sig till billigare lokaler. Vi förväntar oss dock ökade kreditförluster för uthyrningen till främst inkubatorföretag under hösten.

En stor del av näringslivet har drabbats hårt ekonomiskt av Covid-19. Våra startups har generellt svårare att hitta kapital, det finns dock undantag i branscher som fått ett uppsving till följd av Covid-19. Minc har via investeringsbolaget Fast Track Capitals nyemission fått möjlighet att göra följdinvesteringar i bolag som drabbats av C-19 i sin finansiering. Som en följd av det svåra läget i näringslivet har staten genom sina myndigheter kanaliserat mer resurser till innovationssystemet. Minc har under 2020 blivit beviljade två större samverkansprojekt som kommer att påverka Mincs ekonomi positivt under kommande år. Det första projektet löper över närmare tre år och det per över ett och ett halvt år. Båda projekten ska stötta entreprenörer, stimulera entreprenörskap och driva dealflow till Minc. Minc har även med finansiering av Malmö Stad startat ett projekt för innovation inom besöksnäringen, som uppenbart är mycket hårt drabbad av C-19, samt för att öka användningen av teknik för främst kvinnliga entreprenörer.

Malmö är en expansiv kommun och lockar till sig nya aktörer som startar coworkingkontor. Under 2020 har två aktörer etablerat sig i Mincs närområde vilket påverkat konkurrensen för den del av Mincs verksamhet som handlar om att hyra ut kontor. United Spaces har etablerat sig på Nordensköldsgatan i Epic-huset och Mindpark på Slagthuset. I Hyllie pågår för närvarande byggnation av ett coworkinghus som ska ha fokus på hållbarhet och delningsekonomi vilket ytterligare kommer att påverka konkurrenssituationen, denna mötesplats ska driftas av Altitude meetings.

Vår bedömning är att det offentliga kommer att fortsätta stödja innovationssystemet med extra projektmedel under 2021 för att mildra konsekvenserna av Covid-19. Detta innebär att det med stor sannolikhet kommer att finnas möjligheter att utveckla spännande projekt i Malmö som bidrar till en fortsatt näringslivsutveckling i staden. Vi ser även ett ökat intresse från det offentliga att ta hjälp av startups för att utveckla och effektivisera sina verksamheter för att möta ökade krav från medborgarna.

Allt fler storbolag se nytta av att samverka med startups för att utveckla nya tjänster och produkter. Minc engagemang inom organisationen Ignite är därför av stor betydelse för att locka intressanta bolag till Malmö de kommande åren.

Malmö Stad behöver öka sitt fokus på att attrahera talanger till Malmö och finna modeller för att dra nytta av och förmå tex studenter och forskare på MAU att stanna kvar i Malmö. Malmö har en utmärkt potential att bygga en stark entreprenorsstad.

## Förändring och utveckling av bolagets verksamhet

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling pågår eller planeras inom bolaget framöver och varför?
- Hur planerar bolaget att finansiera kommande verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling?

Minc har under C-19 utvecklat sitt digitala arbetssätt och kommer under hösten införa den del gemensamma digitala verktyg för ökad effektivitet och förbättrad kommunikation.

Minc har under 2020 ökat sin personal styrka för att kunna hantera ovan nämnda projekt. Organisationen har förtydligats och ledningsgruppen omfattar de 3 programmen, administrativt ansvarig och VD.

Minc tar från den 1 september 2020 över driftansvaret för fastigheten Sjöormen, där Stadsfastigheter kvarstår som teknisk förvaltare. Detta innebär ett ökat ansvar för att fastigheten hyrs ut och en möjlighet att generera ett överskott som kan finansiera Mincs verksamhet.

Basverksamheten finansieras 2021 av följande intäkter: 9,2 Mkr Malmö Stad, ca 3 Mkr Vinnova, 1,5 Mkr partnerstöd, 6,3 Mkr hyresintäkter samt vissa intäkter från projekt. De tre stora projekten är just tidsbegränsade projekt och påverkar inte basfinansieringen. **Pga periodiseringsutmaningar förväntas Minc gå med dett större överskott 2020 men med ett underskott på ca 1,2-1,3 Mkr 2021.**

Minc får även åren 2021-2025 en finansiering om 3 Mkr från Vinnova. Det är mindre än förväntat och i princip en minskning, då denna summa även skall användas för verifieringsmedel, som fram till 2020 låg utöver de 3 Mkr. Det finns en möjlighet att ytterligare verifieringsmedel tillsätts från 2021 men det är oklart i skrivandes stund.

Vi avser att under hösten anställa en redovisningsekonom då projekten kräver en del extra ekonomiadministration. Vi kommer då att ta hem den löpande redovisningen och lönehantering från extern part. Vi förväntar oss att till samma kostnad får ökat ekonomistöd till nytta för Mincs övriga verksamhet.

Minc arbetar för att nå personer från hela Malmö och kunna erbjuda tidiga entreprenörer ett anpassat stöd. Startup Labs, ingången till Minc, utvecklas under ERUF projektet PreInk för att ge ett digitalt och workshop anpassat erbjudande för fler företag. Under hösten 2019 genomförde Minc ett strategiarbete med målsättningar till 2024. En målsättning är att öka andelen kvinnor som driver tillväxtföretag, gärna med användning av tekniska lösningar. För att nå målet söker vi under hösten 2020 en teknikinriktad coach. Denna finansieras av 50 % av det Corona relaterade stöd som Minc erhåller 2020.

# Ekonomisk plan

## Resultaträkning

Tkr	Budget 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
<b>Intäkter</b>	12 204 000	13 930 929	13 482 785	13 752 440
Personalkostnader	-11 409 058	-14 868 284	-12 837 138	-13 093 881
Lokal- och markhyror	-7 204 000	-7 414 000	-7 514 000	-7 664 280
Övriga kostnader	-2 565 000	-2 088 000	-1 998 000	-2 037 960
Avskrivningar	-150 000	-150 000	-150 000	-153 000
<b>Totala kostnader</b>	-21 328 058	-24 520 284	-22 499 138	-22 949 121
<b>Rörelseresultat</b>	-9 124 058	-10 589 355	-9 016 353	-9 196 680
Finansiella intäkter	0	0	0	0
Finansiella kostnader	0	0	0	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-9 124 058	-10 589 355	-9 016 353	-9 196 680
Koncernbidrag	9 200 000	9 200 000	9 200 000	9 200 000
Övriga bokslutsdispositioner	0	0	0	0
<b>Resultat före skatt</b>	75 942	-1 389 355	183 647	3 320
Skatt/Latent skatt	0	0	0	0
<b>Resultat</b>	75 942	-1 389 355	183 647	3 320

Minc förväntas få ett överskott på 2-2,4 Mkr under 2020. Minc har sedan 2018 ett förlustskatteavdrag på ca 1,2 Mkr så vi kan ta motsvarande vinst utan att skatta. Med bokslutsdispositioner kan vi ta ett positivt resultat på ca 1,4 Mkr utan att skatta och förväntas kunna ge ett koncernbidrag om 600 tkr 2020. Detta kan uppenbarligen ökas. Minc önskar ett extra koncernbidrag 2021 på 1,4 Mkr för att kunna balansera budgeten och kunna genomföra de önskade projekten på ett effektivt sätt.

## Investeringsprognos

Investering, tkr	Prognos 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
<b>Summa</b>	0	0	0	0	0	0	0

## Finansieringsbehov

Tkr	Prognos 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
Upplåningsbehov	0	0	0	0	0	0	0

# Budgetskrivelse 2021

---

MKB Fastighets AB

## **Innehållsförteckning**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>Förändringar i omvärlden .....</b>	<b>4</b>
<b>Förändring och utveckling av bolagets verksamhet.....</b>	<b>7</b>
<b>Ekonomisk plan.....</b>	<b>10</b>
Utdelningsprognos .....	10



## Sammanfattning

Den under 2020 pågående covid-19-pandemin har på många sätt påverkat omvärldsanalysen avseende faktorer som påverkar MKB Fastighets ABs verksamhet. Samtidigt har den direkta påverkan på bolaget varit förhållandevis ringa i jämförelse med många andra verksamheter. En av våra påverkansfaktorer är vakanser i kommersiella lokaler, även om det utgör en liten del av vårt utbud.

En alltmer tudelad hyresmarknad samt fortsatt social oro och kriminell verksamhet i det som av polisen betecknas som utsatta områden, där MKB har omfattande bostadsbestånd, är utvecklingstendenser som har stor betydelse för kunderna. En utveckling där delar av allmännyttan riskerar att börja betecknas som ”social housing” måste brytas.

Osäkerheten om utvecklingen av covid-19-pandemin och dess globala och nationella ekonomiska följder gör att det är svårare än någonsin att prognosticera för framtiden. Att ha en flexibel organisation som är beredd att ställa om vid oförutsedda skeenden är i detta läge eftersträvansvärt.

Efter ett par år av konsolidering av uppnådda framgångar tar nu MKB trots de yttre osäkra förutsättningarna ny fart för att med kraft möta de utmaningar som verkligheten ställer på bolaget.

MKBs vision är fortsatt ”Hem för var och en”.

Bolagets kärnvärden är fortsatt ”Modiga, Enkla, Tillsammans”.

Inriktningen för MKBs arbete är:

- Bryta segregationen, öka förvärvsfrekvensen och stärka tryggheten i MKBs bestånd i stadens utsatta områden och därmed nå social hållbarhet.
- En miljömässig hållbarhet genom fortsatt klimatomställning i byggande och förvaltning som kan möta kommande klimat- och väderförändringar.
- Förvaltning, underhåll och renoveringar ska ske på ett sätt som gör att MKB upplevs som en attraktiv hyresvärd. Digitalisering samt AI (artificiell intelligens) ska vara centrala redskap för verksamheten.
- Nybyggnadsproduktion som ger rimliga hyror genom aktivt arbete att kapa kostnader i plan- och byggprocessens olika steg. Strävan är även att genomföra strategiska förvärv vid rätt tillfälle och aktivt samarbeta med staden för ytterligare markanvisningar.
- Aktivt samarbeta med medarbetare och fackliga organisationer för effektivisering, förändrade arbetssätt och hög grad av flexibilitet i arbetstid och arbetsställe.
- Utarbeta en tydlig plan för karriärutveckling inom MKB. På alla nivåer ska mångfalden bland medarbetarna främjas.

Ekonomiskt står MKB starkt inför möjligheten att fortsatt ha hög nyproduktionstakt, förvärva när möjligheter kommer samt genomföra särskilda långsiktigt riktade satsningar för att öka tryggheten i bostadsområdena.

Bedömningen är att MKB, trots omfattande investeringar och satsningar såväl socialt som miljömässigt, kommer kunna leverera sedvanlig utdelning till ägaren, Malmö stad, även om den över tid kan variera något. Det visar att ett allmännyttigt bostadsbolag kan förena att arbeta på marknadsmässiga villkor och samtidigt fullfölja det allmännyttiga syftet med bolaget

## Förändringar i omvärlden

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka viktiga beslut, händelser och förändringar i omvärlden förväntas påverka bolaget under 2021 och framåt och på vilket sätt?
- Vilka förändringar ser bolaget behov av i Malmö stad som helhet som skulle möjliggöra förbättringar i den egna verksamheten?

### Generellt

Pågående pandemi, covid-19, har präglat 2020 och kommer fortsatt påverka utvecklingen under 2021. Fallande BNP, ökande arbetslöshet, förmodat minskat ekonomiskt utrymme i kommunsektorn, risker för ökad social oro, begränsat resande och globalt utbyte samt överhuvudtaget nya förhållningssätt inom arbetsliv och kommunikation är faktorer att ta hänsyn till vid planeringen av ett nytt verksamhetsår.

Den omvärldsanalys som Öresundsinstitutet tog fram i februari 2020 avseende MalmöLundregionens utveckling gällande boende, resande, företagande och sysselsättning ger ett viktigt bakgrundsperspektiv. Den måste dock revideras utifrån de förändringar i omvärlden som skett det senaste halvåret. Den befolkningsprognos som Malmö stad tog fram i maj 2020 pekar på en befolkningstillväxt i Malmö på 50 000 personer fram till 2030. Dock betecknas denna prognos som ”mer osäker än vanligt” på grund av rådande pandemi.

Osäkerheten kring utvecklingen av covid-19-pandemin och dess globala och nationella ekonomiska följder gör att det är svårare än någonsin att prognosticera för framtiden, inte minst vad gäller behovet av respektive efterfrågan på bostäder, vilket är två olika variabler att förhålla sig till. Att ha en flexibel organisation som är beredd till snabba omställningar vid oförutsedda skeenden är i detta läge eftersträvänsvärt.

### Bostadsmarknaden och byggande

Utvecklingen på bostadsmarknaden synes ännu vara relativt stabil även om man kan skönja tecken på minskad efterfrågan på ytor för butiker och kontor. Hyresmarknaden för bostäder är på grund av fortsatt hög efterfrågan utan större pandemipåverkan och även om prognoser för befolkningsutvecklingen präglas av osäkerhet bedöms såväl behov som efterfrågan på bostäder vara relativt konstant under de närmaste åren. Att bygga bort en under årtal uppbyggd bostadsbrist kommer ta tid. Samtidigt har MKB sett något ökade behov av åtgärder som tillfälliga anstånd med hyresinbetalningar hos ett mindre antal kunder. Detta har föranlett MKB att justera riktlinjerna vid uteblivna betalningar och anpassa tider efter möjliga förseningar av utbetalningar från sociala myndigheter. I syfte att inga kunder ska bli utan bostad under rådande pandemi genomför MKB inga vräkningar till följd av betalningssvårigheter som orsakas av pandemin. Förändringarna har dock inte inneburit någon större påverkan för MKB som helhet.

Om MKB fortsatt ska stå för 15 procent av det totala bostadsbeståndet i Malmö samt cirka en tredjedel av hyresrätterna krävs en fortsatt hög nyproduktionstakt. Då krävs också ett fortsatt omfattande och gott samarbete med stadens förvaltningar så att byggrätter och bygglov kommer fram i den tid som behövs för att ägardirektivets mål om 2 250 nya lägenheter på tre år ska kunna förverkligas. I dagsläget saknas minst ett femtiotal byggrätter i plan för att bolaget ska nå den nyproduktionsnivå som anges i ägardirektivet för innevarande treårsperiod, 2020-2022. Det är en siffra som förutsätter att tidsramar hålls och riskerar att öka till följd av längre hålltider vad exempelvis gäller plan- och lovprocesser och myndighetsbeslut. Detta trots MKBs interna arbete med de omfattande lokal till hem-projekten. På längre sikt saknas byggrätter i den omfattning som är nödvändigt för att upprätthålla en nyproduktionsnivå på 2 250 lägenheter för åren 2023- 2025. För att nå en tillräcklig leverans krävs ett än mer utvecklat samarbete Malmö stad och MKB emellan samt att staden tar ett tydligt ansvar som också möjliggör en god planeringshorisont. Med de ledtider som gäller för nyproduktion bör denna fråga prioriteras redan nu, risken är annars påtaglig att möjligheten till måluppfyllelse för såväl innevarande som kommande treårsperiod kraftigt minskar.

Behovet av kategoriboende ökar stadigt varför MKB bör planera för fler student- och ungdomsbostäder samt seniorboenden. Det arbete MKB bedrivit under devisen ”Lokal till hem” har varit framgångsrikt, där

såväl lokaler som vindar nu blir lägenheter med inriktning framförallt mot ungdomar.

Kraven på att bygga billigare bostäder ställs nu från många håll. De konkreta nationella åtgärder som skulle kunna leda till detta lyser dock fortsatt med sin frånvaro med undantag för ett investeringsstöd som möjliggör en minskad hyresnivå i vissa projekt. MKB har på detta område ställt nationella krav för att minska kostnaden för mark- och exploateringskostnader, men också på lokal nivå kan åtgärder sättas in. Kommunen har stor rådighet när det gäller just kostnader för mark och exploatering, och har därmed möjligheter att medverka till sänkta byggkostnader som leder till att fler hushåll har råd att efterfråga nyproduktion. Om nyproduktionen inte belastas med de nivåer på exploateringskostnader och markpriser som många gånger gäller idag kommer det kunna leda till billigare byggande och därmed lägre hyror. Att MKB även fortsatt kan arbeta med standardiserade hus, exempelvis så kallade Kombohus, kan också bidra till att hålla nere byggkostnaderna och därmed hyresnivåerna. Även här kan Malmö stad i mycket hög grad påverka genom att i detaljplaner ge förutsättningar som tillåter denna typ av byggande.

Det finns ett stort behov av mer mark för byggande i framtiden. En problematik som MKB vill peka på är att det finns omfattande detaljplanelagd mark som ägs av privata aktörer men där det inte byggs. Här vore det önskvärt med insatser för att få till byggnation alternativt att marken kommer ut till försäljning.

Som påpekats i tidigare skrivelser innebär nyproduktion av bostäder, särskilt vid förtätning, ett antal målkonflikter som kan handla om grönytor, gestaltning, bullerregler, infrastruktur, service och handel. Även ekonomiska aspekter är viktiga parametrar i prioriteringen. Det är oerhört viktigt att dessa målkonflikter döms av i ett så tidigt skede i processen som möjligt så att MKB kan ha god planeringshorisont för byggandet.

Aktiviteten på fastighetsmarknaden har varit relativt stabil. MKB har fortsatt förvärvat mark och fastigheter och är i de gemensamägda bolagen med andra aktörer pådrivande för förverkligandet av Culture Casbah i Rosengård respektive utvecklandet av Jägersros nya stadsdel.

### **Social hållbarhet**

Ny forskning visar att allmännyttan får en allt större andel hushåll med låg köpkraft, nästan vartannat hushåll. En orsak kan vara att det, som i Malmö och andra storstäder, i stort sett endast är de allmännyttiga bostadsbolagen som accepterar ekonomiskt bistånd som inkomst för att få ett hyreskontrakt. Att majoriteten av de privata fastighetsägarna inte accepterar detta leder på sikt till det resultat som forskningen nu visar. Detta är i längden ohållbart och kommer, om inte åtgärder vidtas, i praktiken innebära att vi riskerar att få ett system med ”social housing”, något som parterna på bostadsmarknaden hittills varit överens om ska undvikas. En sådan utveckling skulle drastiskt förändra förutsättningarna för MKB som bolag.

Polisen har i Malmö under hösten och våren 2019/2020 genomfört operation ”Rimfrost” för att komma åt den gängkriminalitet som finns i flera av Malmös områden. Kortsiktigt har detta gett vissa resultat men risken är att gängproblematiken, och då inte minst risken för rekrytering av barn och ungdomar till kriminell verksamhet, återkommer när operationen nu är avslutad. Detta visar än en gång nödvändigheten av att arbeta långsiktigt och metodiskt med barn och unga så att de får en bra utbildning och möjlighet till en meningsfull fritid. Ytterligare en avgörande faktor är att få människor i förvärsarbete. Att barn ser sina föräldrar gå till arbetet betyder mer för deras utveckling än mycket annat och förebygger att de hamnar i miljöer där man ser på brott som en möjlig karriärväg.

I polisens senaste nationella lägesbild från sommaren 2019 betecknas fem av Malmös bostadsområden som särskilt utsatta och tre betecknas som riskområden. Särskilt utsatta områden är södra Sofielund (Seved), Rosengård söder om Amiralsgatan, Nydala, Hermodsdal och Lindängen. Riskområden är Holma, Kroksbäck och Bellevuegården. Det kan också finnas en risk att nya områden kan tillkomma.

Ett exempel på långsiktigt arbete där olika parter samarbetar för att nå resultat och få tryggare bostadsområden är Nydala där det i mätningar framgår att den upplevda tryggheten ökat markant. Detta exempel på samarbete mellan civilsamhället och dess organisationer, staden, polisen och MKB visar att utvecklingen går att påverka. BID Sofielund är ett annat gott exempel som nu fått sin motsvarighet i den nystartade BID Möllevången. Även CTC, Communities that Care, som MKB ingår i tillsammans med flera

andra aktörer i Malmö är ett långsiktigt arbete som syftar till att skapa goda uppväxtvillkor för barn och unga.

Den med flera parter bildade stiftelsen Momentum har redan börjat leverera insatser för ökad trygghet och detta arbete kommer att utvecklas.

Under covid-19-pandemin har MKB satsat 10 miljoner kronor extra för att motverka isolering och social oro. Kulturaktiviteter i form av konserter, utegympa och inköps hjälp för äldre är några exempel. Dessa aktiviteter som riktat sig till alla MKBs kunder har varit mycket uppskattade och kommer utvärderas inför kommande satsningar. Noteras kan också att Malmös så kallade utsatta områden hittills har varit mer förskonade från pandemin än motsvarande områden i Stockholm.

Att MKB lyckats upprätthålla ett regelsystem som ska motverka trångboddhet kan vara en viktig faktor i detta, även om trångboddheten är mer omfattande än vad de faktiska siffrorna visar.

Arbetet med att återföra icke tillåtna andrahandsuthyrningar till hyresbeståndet har fortsatt med gott resultat. Hittills har cirka 370 lägenheter återförts till den ordinarie bostadsmarknaden.

### **Miljömässig hållbarhet**

På miljö- och klimatområdet har såväl Malmö stad som MKB historiskt legat i framkant. Malmö stad arbetar med att föra in Agenda 2030 i sin målprocess och MKB arbetar för sin del med koppling till dessa. Genom MKBs engagemang i Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30) finns ett åtagande att bolaget ska arbeta mot en femtioprocentig reduktion av klimatpåverkan i byggprocessen fram till 2025.

MKB har redan över tid drastiskt sänkt energiförbrukningen och minskat den direkta klimatpåverkan. När nu samhällets krav och lagstiftningen skärper kraven på klimatanpassning har därför MKB ett bra utgångsläge att kunna öka insatserna, inte minst avseende etablerandet av solceller på fastigheternas tak.

### **Medarbetarna och kunderna**

Pandemin har ställt stora krav på medarbetarna som under våren har arbetat i ”anpassat läge” med mycket hemarbete och med digitala verktyg som Teams som naturliga inslag i mötesvardagen. På så sätt har antalet medarbetare på de olika arbetsplatserna kunnat glesas ut vilket varit en del i arbetet med att begränsa riskerna för smittspridning.

Särskilda projekt under året har bland annat varit ”Uppdrag enkelt” som lett till förenklingar och effektiviseringar i bolaget. För att säkerställa god ordning och reda har också tydliga system för policier och riktlinjer kvalitetssäkrats.

Digitalisering och AI är något som alltmer präglar verksamheter och bolag. Digitaliseringsarbetet har växlat upp i MKB och allt fler kundlösningar bär digital prägel. Samtidigt visar forskning och undersökningar att risker finns för att samhället får en ny digital klyfta, vilket är en aspekt att ta hänsyn till i digitaliseringsarbetet.

Konkurrensen om de mest kvalificerade medarbetarna ökar ständigt vilket kommer ställa stora krav på MKB att erbjuda en attraktiv arbetsplats.

## Förändring och utveckling av bolagets verksamhet

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling pågår eller planeras inom bolaget framöver och varför?
- Hur planerar bolaget att finansiera kommande verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling?

MKBs vision är fortsatt ”Hem för var och en”.

Bolagets kärnvärden är fortsatt ”Modiga, Enkla, Tillsammans”.

Utifrån de omvärldsfaktorer som påverkar bolaget, och som beskrivits ovan, utarbetas nu inom MKB en strategi för att möta de utmaningar som bolaget har att ta sig an de kommande åren. Huvudinriktningen för arbetet definieras inom sex områden.

### **1. Bryta segregationen, öka förvärvsfrekvensen och stärka tryggheten i MKBs bestånd i stadens utsatta områden och därmed nå social hållbarhet.**

Redan idag genomför MKB omfattande sociala insatser i bolagets bostadsområden och har ett väl utvecklat samarbete med staden, myndigheter, civilsamhällets föreningar och organisationer samt andra aktörer. Nu kommer dessa insatser att intensifieras.

Fokusering kommer ske på de bostadsområden som polisen betecknar som särskilt utsatta eller riskområden. Organisationen för det samlade arbetet kommer bli tydlig och arbetet kommer ske i samarbete med staden, myndigheter, civilsamhället och näringslivet samt med stiftelsen Momentum där MKB är en av aktörerna. Erfarenheterna från arbetet med CTC (Communities That Care) och BID (Business Improvement District) Sofielund samt Möllevången ska tas tillvara. Att höja förvärvsfrekvensen samt att grundskolan ska resultera i godkända betyg och gymnasiebehörighet är viktiga utmaningar.

Att öka tryggheten och genomföra samt upprätthålla nolltolerans mot kriminalitet, skadegörelse, störande av ordning, nedskräpning och klotter är en annan uppgift som också kräver samarbete med andra aktörer.

De långsiktiga satsningar som behöver göras kommer att kräva resurstillskott. MKB gör dessa insatser för att våra kunder ska känna sig trygga och att bostadsområdena ska utgöra en bra uppväxt- och livsmiljö.

På sikt bedöms de insatser som görs innebära ekonomiska besparingar för staden, regionen och staten i form av minskade kostnader för insatser för socialtjänst, ungdomsvård och kriminalitet, minskad belastning på sjukvård och psykiatri samt på olika bidragssystem. Dessutom stärks skattebasen om fler är i arbete. Det förebyggande arbetet bedöms samhällsekonomiskt vara billigare än att betala när problemen redan är tydliga. MKB vill genomföra insatser som totalt sett är kostnadsbesparande samtidigt som den enskilde individen ges bättre förutsättningar till ett bra liv.

Fortsatt arbete mot olovlig andrahandsuthyrning är en annan viktig faktor som ökar tryggheten.

Såväl andelen studentbostäder och ungdomsbostäder som boende för seniorer ska öka. För att möta stadens behov av sociala bostäder avsätter MKB varje år cirka 250 bostäder för detta ändamål.

Fortsatt bör staden verka för att fler fastighetsägare än MKB välkomnar hyresgäster med ekonomiskt bistånd.

### **2. En miljömässig hållbarhet genom fortsatt klimatomställning i byggande och förvaltning som kan möta kommande klimat- och väderförändringar.**

MKB satsar vidare med tre nya målsättningar inför 2030; att nå klimatneutralitet i verksamheten, gröna motståndskraftiga utemiljöer samt cirkulära materialflöden.

Klimatneutralitet innebär fossilfri energianvändning och fossilfria transporter och tjänsteresor i den egna verksamheten samt hos leverantörerna. Det innebär även klimatneutralt byggskede/byggprocess och klimatneutralt underhåll. Klimatneutralitet är utmanande, och målbilden innebär att MKB ska komma så långt som är möjligt givet bolagets uppdrag och förutsättningar. Faktorer som kan underlätta ett klimatneutralt byggande är flexibilitet i planfrågor, färre detaljkrav gällande gestaltning och byggnadshöjd samt minskade krav på parkering och garage. Utsläpp som inte kan påverkas kompenseras så långt som möjligt genom ökad kolinlagring i den egna verksamheten. Kunderna kan välja klimatneutrala alternativ för de val som är kopplade till boendet.

Ekosystemtjänsterna från bolagets utemiljöer maximeras och skapar ett tåligare MKB anpassat till ett förändrat klimat. Naturbaserade lösningar används i stor utsträckning för att minska risker för skyfall och skydda mot effekterna av värmeböljor. Trädförtätning i bostadsområden ger lummig grönska som svalkar, lagrar kol, bidrar till bra dagvattenhantering och ger grund för biologisk mångfald. MKB ska ha ett långsiktigt livskraftigt och hållbart trädbestånd som följs genom ett långsiktigt trädmål.

Avfallsmängderna minskas eftersom material ses som resurser, både i bolagets, entreprenörers och leverantörers verksamhet, och hos kunderna. Det skapas strukturer och system för reparation, delning och återbruk av utrustning av olika slag. Avfall förebyggs systematiskt, särskilt fossil plast, elektronik och textil. Det avfall som uppstår sorteras för återvinning.

Det arbetas nu fram ett antal nya detaljerade mål för miljöarbetet som komplement till bolagets mål för energi och installerad effekt solceller. Halverad klimatpåverkan från byggande till 2025 är ett sådant mål. Delmål i övrigt kommer fastställas om:

- installerad effekt med solceller,
- minskad energianvändning,
- fossilfria tjänsteresor och leverantörstransporter,
- klimatneutralt underhåll,
- antal nya träd som ska planteras.

Handlingsplaner utarbetas även för andra områden vilket successivt kommer leda till fler delmål inom områden som biologisk mångfald och kolinlagring i vegetation och mark samt för att minska hårdgjorda ytor och skapa översvämningsbara nedsänkta ytor.

Likaså för att ämnen och material som används i förvaltning och byggnation ska vara ofarliga och ingå i ett cirkulärt materialflöde.

MKB kommer fortsatt att främja bland annat cyklande, bilpooler och laddningsstationer för elbilar.

### **3. Förvaltning, underhåll och renoveringar ska ske på ett sätt som gör att MKB upplevs som en attraktiv hyresvärd. Digitalisering samt AI ska vara centrala redskap för verksamheten.**

Att vidmakthålla och förbättra hög tillgänglighet samt uppnå hög kundnöjdhet är fortsatt en drivkraft för bolaget. Resultatet av arbetet med den så kallade Kundresan i form av förbättringsförslag i den nära förvaltningen ska realiseras. Förbättringar framarbetas med inriktning mot förenkling för kunderna genom ökad flexibilitet, valbara möten, personliga eller digitala alternativ samt enklare att flytta internt. Med enklare ärendehantering så som möjlighet att boka tid direkt, smart nyckelhantering, instruktionsfilmer samt möjlighet att följa status på samtliga ärenden skapas en spårbarhet och transparens för kunden.

Mycket av arbetet inriktas mot effektivare och utvecklade kommunikation med tydliga och enkla kontaktvägar samt nya notifieringsmöjligheter. När det personliga mötet inte ger mervärde för kunden, kan det ersättas eller kompletteras med digitala alternativ på ett sätt som är flexibelt och valbart samt målgrupps- och områdesanpassat. Samtidigt erbjuds fortsatt andra kontaktvägar så att MKB inte bidrar till att förstärka den digitala klyfta som blir allt tydligare i samhället.

#### **4. Nybyggnadsproduktion som ger rimliga hyror genom aktivt arbete att kapa kostnader i plan- och byggprocessens olika steg. Strävan är även att genomföra strategiska förvärv vid rätt tillfälle och aktivt samarbeta med staden för ytterligare markanvisningar.**

Bolaget eftersträvar fortsatt stark samverkan med stadens relevanta förvaltningar för att uppnå uppsatta mål för nybyggnation. Tydliga delmål sätts för denna process som sedan följs upp kontinuerligt. Att få fram färdiga byggrätter i en takt som möjliggör uppfyllandet av ägardirektivet om 2 250 nya lägenheter under innevarande treårsperiod (2020-2022) är en process som är avgörande för om detta ska lyckas. Under 2020 kommer 635 lägenheter i nyproduktion att kunna färdigställas. För att nå nyproduktionsmålet krävs fortsatt högt tempo i parallella detaljplanprocesser. Detta krävs också för att få förutsättningar att nå målbilden att producera 2 250 nya lägenheter under perioden 2023-2025.

Arbetet med att kapa kostnader för mark och planprocesser intensifieras och möjligheten att pressa kostnader i upphandlingsprocesser utvecklas.

I syfte att nå uppsatta nyproduktionsmål har bolaget intensifierat arbetet med att omvandla lokaler och vindar till lägenheter. Insatserna är kostsamma och påverkar i större grad, med anledning av redovisning samt bolagets bedömning inom K3-regelverket, bolagets resultaträkning. Resultatpåverkan är dock övergående samtidigt som fördelarna är att över 300 nya lägenheter tillförs beståndet inom befintlig bebyggelse.

MKB kommer fortsatt samverka med andra parter för utvecklande av bostadsområden och nybyggnation. Detta gäller fortsatt i Rosengård med Culture Casbah samt i utvecklandet av Jägersros nya stadsdel. En offensiv förvärvsstrategi finns där bolaget vid rätt tillfälle kan förvärva rätt objekt till rätt pris.

Att aktivt söka påverka på lagstiftning och regelverk så att arbetet och förutsättningarna stärks för att motverka segregation och få till ett blandat bostadsbestånd ses som en naturlig arbetsuppgift. Bolaget ska också arbeta för att skapa förutsättningar för billigare byggande genom att aktivt pröva olika sätt att reducera byggkostnader, exempelvis genom användandet av standardiserade lösningar, som inom allmännyttan gemensamt upphandlade ramavtal av bostadshus och kombohus.

#### **5. Aktivt samarbeta med medarbetare och fackliga organisationer för effektivisering, förändrade arbetssätt och hög grad av flexibilitet i arbetstid och arbetsställe.**

MKB överväger att på prov införa kvälls- och helgtjänstgöring i samtliga bostadsområden liksom för övriga delar av bolaget i syfte att öka servicegraden samt stärka tryggheten för kunderna.

Utifrån erfarenheter med hemarbete och digitala möten under våren 2020 inleds arbete med att utveckla nya arbetssätt.

Frågan om medarbetarna över tid ska kunna minska sin arbetstid prövas. Detta som ett sätt att få till ett flexiblere och effektivare arbete och minskad sjukfrånvaro men också för att öka MKBs attraktivitet som arbetsgivare.

#### **6. Utarbeta en tydlig plan för karriärutveckling inom MKB. På alla nivåer ska mångfalden bland medarbetarna främjas.**

Ledarskapets betydelse för en god arbetsmiljö och främjande av medarbetarnas personliga utveckling kommer betonas tydligare och insatser kommer att intensifieras.

Arbete startas upp för att tydliggöra karriärmöjligheter inom bolaget. Fortbildning ska erbjudas syftande till kompetensutveckling. Försörjningsplan för chefer och specialistkompetenser upprättas.

MKB kommer vidmakthålla och utveckla frågor kring mångfald, jämställdhet och HBTQ.

# Ekonomisk plan

## Resultaträkning

Tkr	Budget 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
<b>Intäkter</b>	<b>2 480 000</b>	<b>2 547 000</b>	<b>2 666 000</b>	<b>2 767 000</b>
Personalkostnader	-276 000	-282 000	-293 000	-302 000
Lokal- och markhyror	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
Övriga kostnader	-1 344 000	-1 483 000	-1 434 000	-1 483 000
Avskrivningar	-431 000	-455 000	-503 000	-548 000
<b>Totala kostnader</b>	<b>-2 060 000</b>	<b>-2 229 000</b>	<b>-2 239 000</b>	<b>-2 342 000</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>420 000</b>	<b>318 000</b>	<b>427 000</b>	<b>425 000</b>
Finansiella intäkter	9 000	6 000	4 000	2 000
Finansiella kostnader	-115 000	-112 000	-123 000	-135 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>314 000</b>	<b>212 000</b>	<b>308 000</b>	<b>292 000</b>
Koncernbidrag				
Övriga bokslutsdispositioner				
<b>Resultat före skatt</b>	<b>314 000</b>	<b>212 000</b>	<b>308 000</b>	<b>292 000</b>
Skatt/Latent skatt				
<b>Resultat</b>	<b>314 000</b>	<b>212 000</b>	<b>308 000</b>	<b>292 000</b>

MKB ser en risk att kostnader framöver har en starkare utvecklingstakt än framtida hyresintäkter, med anledning av den påverkan covid-19-pandemin har på kunders betalningsförmåga.

## Investeringsprognos

Investering, tkr	Prognos 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
	1 443 000	1 354 000	3 040 000	1 136 000	2 068 000	1 918 000	1 918 000
<b>Summa</b>	<b>1 443 000</b>	<b>1 354 000</b>	<b>3 040 000</b>	<b>1 136 000</b>	<b>2 068 000</b>	<b>1 918 000</b>	<b>1 918 000</b>

Investeringsbeloppen redovisas som brutto, dvs utan investeringsbidrag.

## Finansieringsbehov

Tkr	Prognos 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
Upplåningsbehov	805 000	865 000	2 425 000	485 000	1 351 000	1 158 000	1 111 000

## Utdelningsprognos

Tkr	Prognos 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023
Utdelning	3 700	3 700	3 700	3 700



# Budgetskrivelse 2021

---

Parkeringsövervakning i Malmö AB

## **Innehållsförteckning**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>Förändringar i omvärlden .....</b>	<b>4</b>
<b>Förändring och utveckling av bolagets verksamhet.....</b>	<b>5</b>
<b>Ekonomisk plan.....</b>	<b>6</b>

## Sammanfattning

Parkeringsövervakning i Malmö AB arbetar på uppdrag av fastighets- och gatukontoret och ett samarbetsavtal är tecknat som styr vårt uppdrag.

FGK har sedan i sitt uppdrag att genom vår verksamhet utföra beslut som Tekniska nämnden i sin tur fattar. Detta gör att bolaget inte självmant kan besluta om förändringar som påverkar Malmö Stad i ett omvärldsperspektiv.

Vi har fått igång övervakningen via kameror på bilar som scannar av och kontrollerar mot ett register, där vi idag hittar många skuldbilar. Under nästa år kommer ytterligare 2 bilar att utrustas med kameror och förhoppningen är att även en del vanlig övervakning, såsom erlagd avgift ska kunna göras via scanningbil.

Staden har ersatt de flesta gamla parkeringsautomaterna och det innebär att nästan all parkering är digital vilket ställer större krav på system och säkerhet.

Vi har idag tillräckligt med personal där vi klarar av att möta stadens krav på antal övervakningstimmar på respektive område, det gör att vi inte ser oss behöva utbilda några fler vakter under nästa år, utan vi räknar med att kunna klara kraven på den personal som finns idag.

## Förändringar i omvärlden

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka viktiga beslut, händelser och förändringar i omvärlden förväntas påverka bolaget under 2021 och framåt och på vilket sätt?
- Vilka förändringar ser bolaget behov av i Malmö stad som helhet som skulle möjliggöra förbättringar i den egna verksamheten?

### Förändringar som bolaget ser behov av i Malmö stad:

Förändringar som skulle möjliggöra förbättringar för Malmö Stad är att man i samband med nybyggnad/utbyggnad av staden reglerar trafiken men främst parkering i området i ett tidigt skede. I många områden råder stor otydlighet vilket gör att bolaget får många klagomål samt många missbelåtna parkörer då dessa inte förstår den aktuella regleringen eller där det är avsaknad av densamm. Detta då området ofta är att likna med en byggarbetsplats vilket skapar svårigheter för byggare såväl som för boende. Bolaget skulle också önska att bli tillfrågade i större omfattning vid vissa tillfälliga såsom fasta regleringar.

Vi önskar även att staden ser oss som en resurs, då särskilda behov uppstår, och kan då eventuellt använda oss till annat än just parkeringsövervakning när det egna bolaget eller förvaltningens resurser inte räcker till. Nytt arbete är påbörjat genom stadsdirektören men många tänker bara egen verksamhet och ser inte helheten.

Vi ser även ett behov av att öka samordningen avseende operativa it-system, upphandlingar av dels varor men även tjänster, även att samverkan mellan bolag och förvaltningar ökar. Detta kommer att gynna både bolag, förvaltning och malmöbon i längden.

En samlokalisering med gemensamma resurser inom ekonomi, HR, IT eller kommunikation är att föredra, även upphandlare och jurist finns ett mindre behov av.

## Förändring och utveckling av bolagets verksamhet

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling pågår eller planeras inom bolaget framöver och varför?
- Hur planerar bolaget att finansiera kommande verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling?

Under de senaste åren har bolaget arbetat med att digitalisera övervakningen av stadens gator och torg. Vi har skaffat kameror på en av våra bilar som har scannat av parkerade bilar för att vi ska kunna hitta fler skuldbilar. Det har gått så bra att vi under nästa år kommer att utöka med ytterligare 2 bilar, vilket innebär att vi kan klara av att övervaka områdena oftare och effektivare. Därmed står vi redo att klara en utökning av avgiftsbelagda områden samt utökningen av avgiftsförlängning, man ska betala för parkering i vissa områden även nattetid. Med digital övervakning går det fortare att övervaka, även avgift, därmed hinner vakterna att övervaka dels större ytor men även oftare vilket bör främja betalningsmoralen då vi kommer att synas oftare på de olika områdena.

Idag är alla vakter utrustade med en kroppskamera som används dels för att man ska kunna spela in händelser när vakterna blir utsatta för något, antingen verbalt eller fysiskt, men även med möjlighet att kunna dokumentera allvarliga händelser som sker i vår stad.

# Ekonomisk plan

## Resultaträkning

Tkr	Budget 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
<b>Intäkter</b>	<b>48 949</b>	<b>52 713</b>	<b>53 815</b>	<b>54 934</b>
Personalkostnader	-37 791	-41 671	-42 487	-43 297
Lokal- och markhyror	-1 540	-1 600	-1 650	-1 700
Övriga kostnader	-8 762	-8 670	-8 750	-8 890
Avskrivningar	-524	-550	-550	-575
<b>Totala kostnader</b>	<b>-48 617</b>	<b>-52 491</b>	<b>-53 437</b>	<b>-54 462</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>332</b>	<b>222</b>	<b>378</b>	<b>472</b>
Finansiella intäkter				
Finansiella kostnader	-45	-45	-50	-75
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>287</b>	<b>177</b>	<b>328</b>	<b>397</b>
Koncernbidrag				
Övriga bokslutsdispositioner	-50	-50	-65	-80
<b>Resultat före skatt</b>	<b>237</b>	<b>127</b>	<b>263</b>	<b>317</b>
Skatt/Latent skatt	-50	-27	-56	-68
<b>Resultat</b>	<b>187</b>	<b>100</b>	<b>207</b>	<b>249</b>

## Investeringsprognos

Investering, tkr	Prognos 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
Handdatorer, skrivare, larm o kameror	50	150	150	160	160	180	180
Kontorsmaskiner (datorer, skärmar m.m)		35	35	35	35	35	35
Kameror till scanningbilar	120	240				240	
<b>Summa</b>	<b>170</b>	<b>425</b>	<b>185</b>	<b>195</b>	<b>195</b>	<b>455</b>	<b>215</b>

Detta kommer att ske utan investeringsbidrag.

## Finansieringsbehov

Tkr	Prognos 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
Upplåningsbehov	0	0	0	0	0	0	0

Vi kommer inte att behöva låna för att klara investeringsbehovet.