

Årsanalys 2020

MKB Fastighets AB

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Verksamhetens utveckling under året.....	4
Grunduppdraget.....	5
Avstämning kommunfullmäktigemål och indikatorer.....	6
Målområde - Stadsutveckling och klimat.....	6
Kommunfullmäktigemål - Malmö ska vara en föregångare när det gäller minskade utsläpp av växthusgaser.....	6
Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska genom planeringen av staden verka för minskad segregation.....	7
Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska verka för att minska hemlösheten.....	8
Målområde - En god organisation.....	9
Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska vara en attraktiv arbetsgivare genom att säkerställa en god arbetsmiljö och trygga anställningar.....	9
Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska säkerställa en god kompetensförsörjning.....	9
Kommunfullmäktigemål - Fler Malmöbor, besökare och samhällsaktörer ska uppleva att Malmö stad levererar en god och likvärdig service genom hög tillgänglighet, professionellt bemötande, rätt kompetens samt genom att ligga i framkant i den digitala utvecklingen	10
Ekonomisk utveckling under året.....	11
Analys av ekonomisk utveckling	12
Ekonomiska konsekvenser av coronaviruspandemin	12
Investeringsutfall.....	13
Förväntad utveckling kommande år	14

Sammanfattning

Under 2020 har MKB avslutat de fokusområden som bolaget har arbetat med de senaste två åren i syfte att befästa uppnådda resultat, förstärka våra inriktningar och förena bolaget. I slutet av året antogs offensiva mål och strategier till år 2030. Det innebär att vi under den kommande tioårsperioden ska arbeta kraftfullt inom områden för hållbarhet, hur vi kan bli marknadsledande fastighetsaktör och säkra personalförsörjningen genom att utvecklas som attraktiv arbetsgivare.

Bolaget har på olika sätt påverkats av covid-19-pandemin och anpassat arbetssätt både i förhållande till medarbetare och kunder. Den ekonomiska effekten på bolaget är dock förhållandevis ringa i jämförelse med många andra verksamheter.

MKB ser att utvecklingen inom målområdena Stadsutveckling och klimat och En god organisation, med tillhörande kommunfullmäktigemål, går enligt plan. För att en hög nyproduktionstakt fortsatt ska kunna hållas krävs en stabil tillgång till byggrätter och detaljplanelagd byggmark, vilket inte är säkerställt för de kommande åren. Därtill är det avgörande att yttre faktorer kopplade till plan- och byggprocesser inte orsakar väsentliga förseningar.

Verksamhetens utveckling under året

MKBs arbete med att minska bolagets klimatpåverkan fortsätter som planerat både i nyproduktion och befintligt bestånd. Under 2020 lyckades vi minska den direkta klimatpåverkan per lägenhet med 98 procent jämfört med 2015. Arbetet med att minska klimatpåverkan i byggprocessen pågår och under året togs en handlingsplan fram för att kunna nå de högt ställda målen.

Bolaget håller en fortsatt hög takt i nyproduktion och har fortsatt arbeta för att nå målet om att leverera 2 250 bostäder till Malmös hyresmarknad fram till år 2022. Under året färdigställdes 635 nya bostäder. För att kunna nå nyproduktionsmålet har fokus också lagts på att göra om lokaler till hem och under 2020 har bolaget ansökt om bygglov för ombyggnad av vindar och lokaler till ytterligare 336 nya lägenheter. Planer för nyproduktion finns över samtliga MKBs fastighetsområden.

Den pågående covid-19-pandemin har inneburit ökade påfrestningar när fler personer har spenderat mer tid än vanligt i hemmet. För att minska social oro har extra trygghetsinsatser och aktiviteter genomförts.

Som en insats för att uppmuntra kunder och skapa mer trivsel i våra bostadsområden har MKB under året anordnat en mängd aktiviteter, framför allt riktat mot barn och unga samt äldre. För att motverka isolering och ensamhet hos MKBs äldre kunder inledde bolaget ett samarbete med Skåne Stadsmission som bland annat hjälper till med inköp. Särskilda insatser har också gjorts i studentboenden och under sommarlovet har en mängd aktiviteter arrangerats. På grund av skärpta restriktioner under hösten behövde MKB dock ställa in ett antal aktiviteter, främst riktat mot barn och unga i slutet av året. I den mån det var möjligt ställde vi om till digitala satsningar.

I samband med att semestertiderna inleddes i början av sommaren stärkte MKB upp det trygghetsskapande arbetet genom att anställa särskilda trygghetsvårdare som bemannade vissa utvalda bostadsområden under kvällar och helger. Detta för att möta den ökade sociala oro som covid-19-pandemin innebär och som befarades förstärkas i samband med att fler spenderade mer tid hemma under semestern än vanligt. Utfallet var positivt och insatserna fortsatte därför under hösten.

Satsningarna ser ut att ha gett resultat eftersom bolagets trygghetsindex har legat stadigt och även ökat marginellt.

Konkurrensen om de mest kvalificerade medarbetarna ökar ständigt och MKB har därför under året arbetat vidare för att skapa karriärvägar i bolaget. Under 2020 har medarbetarskap, chefs- och ledarskap varit i fokus. På grund av pandemin har dock vissa av de planerade utbildningsinsatserna behövt flyttas fram.

Pandemin har också ställt stora krav på medarbetarna som under året 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. Detta har också bidragit till en minskad belastning på kollektivtrafiken. I slutet av året stärktes direktiven och alla medarbetare som kunde sköta sitt arbete på distans fick arbeta hemifrån på heltid.

Våra lokala områdeskontor har gjort anpassningar i öppettider och det fysiska mötet med kund för att bibehålla en säkerhet för såväl kunder som medarbetare. Trots pandemin har bolaget också lyckats hantera reparationer i lägenheter på i princip normal nivå med hög säkerhet för våra medarbetare.

MKB har också anpassat flera delar av verksamheten riktat mot kunder och exempelvis ändrat rutinerna när det kommer till uteblivna hyresbetalningar. MKB har tydligt kommunicerat vikten av att kunder som har svårt att betala sin hyra ska höra av sig för att hitta en individuell lösning. Vi anpassar också oss efter eventuellt förlängda handläggningstider hos myndigheter som Försäkringskassan eller socialtjänsten.

MKB har under pandemin sett till att inte genomföra några avhysningar kopplat till covid-19-pandemin.

MKB har gjort särskilda informationsinsatser och bland annat skickat information om covid-19-pandemin

på ett flertal olika språk till samtliga kunder. Informationen kommer från Malmö stad, Region Skåne och Länsstyrelsen Skåne. I Örtagård och Herrgården har de kvinnor som är anställda för att arbeta med skötsel av fastigheter samtidigt som de får språkutbildning i svenska, informerat boende om hur man skyddar sig mot coronaviruset på bland annat somaliska, arabiska, dari och pashto.

Flera av MKBs lokalkunder drabbades i ett tidigt skede av covid-19-pandemins ekonomiska effekter. Av den anledningen har MKB erbjudit anstånd med hyran och även hyresrabatt med upp till 50 procent av bashyran under en begränsad tidsperiod.

Med stöd av MKB har Malmö Ideella och MISO, Malmö Idrottsföreningars Samarbetsorganisation bildat Föreningsakuten. Föreningsakuten ska ge stöd till föreningar att klara sig genom covid-19-pandemin och bland annat fortsatt kunna ha verksamhet i anslutning till MKBs bostadsområden.

Insatserna ingår i ett paket om 10 miljoner som enligt ett beslut från styrelsen avsatts för att genomföra särskilda trygghetsskapande insatser i MKBs bostadsområden.

Grunduppdraget

Under 2020 har MKB fortsatt arbeta mot visionen ”Hem för var och en” i arbetet gentemot våra kunder, våra medarbetare och i vår verksamhet. Under året avslutades de fokusområden som MKB har arbetat med de senaste två åren i syfte att konsolidera uppnådda framgångar, förstärka våra inriktningar och förena bolaget. I slutet av 2020 antogs ett antal offensiva mål och strategier för att ta ut riktningen till år 2030. I december beslutades dessa i bolagets Affärsplan för 2021.

Bolaget håller en fortsatt hög nyproduktionstakt enligt direktiv från Malmö stad. För att målen ska vara möjliga att nå de närmaste åren krävs en stabil tillgång till byggrätter och detaljplanelagd byggmark, vilket inte är säkerställt och därför kräver arbete framöver. För att nå målet inom innevarande period, 2020-2022, är det avgörande att yttre faktorer kopplade till plan- och byggprocesser inte orsakar väsentliga förseningar.

En av de största utmaningarna MKB ser inom bostadsmarknaden är möjligheten att bygga nya bostäder som fler kan ha råd med. Idag finns ett glapp mellan det demografiska behovet av bostad och den ekonomiska möjligheten att efterfråga en ny bostad. Därför fortsätter MKB med ansatser för att kunna erbjuda bostäder till låg och rimlig hyra. Därutöver kommer bolaget genom opinionsbildning fortsätta lyfta fram förslag för hur nyproduktion till lägre hyror kan ske på ett mer effektivt sätt.

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. I det avseendet arbetar MKB för att förstärka de sociala insatserna och har under 2020 gjort betydande insatser för att minska social oro och öka tryggheten, inte minst kopplat till effekterna av covid-19-pandemin. MKBs trygghetsindex har ökat något, om än marginellt, vilket får betecknas som att insatserna har gett resultat.

Särskilda projekt under året har bland annat varit ”Uppdrag enkelt” som lett till förenklingar och effektiviseringar i bolaget. Digitalisering och AI är något som alltmer präglar verksamheter och bolag. Digitaliseringsarbetet har växlat upp i MKB och allt fler kundlösningar bär digital prägel.

Den under året pågående covid-19-pandemin har ur flera aspekter påverkat bolagets arbetssätt under 2020. Trots detta har pandemin i ekonomiskt hänseende inneburit en förhållandevis ringa påverkan på bolaget 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. Ett ökat antal reparationer i våra fastigheter har också lett till högre kostnader under perioden.

Avstämning kommunfullmäktigemål och indikatorer

Målområde - Stadsutveckling och klimat

Kommunfullmäktigemål - Malmö ska vara en föregångare när det gäller minskade utsläpp av växthusgaser

Trend

- Enligt planering

Avstämning

Under 2020 antog MKB nya strategiska mål för det fortsatta miljöarbetet. År 2030 ska bolaget nå ett klimatneutralt byggande och boende, gröna och motståndskraftiga utemiljöer samt cirkulära materialflöden.

Målet om att minska bolagets direkta klimatpåverkan per lägenhet med 98 procent jämfört med 2015 uppnåddes under året. Bolaget arbetar vidare för en fortsatt låg klimatpåverkan både i nyproduktion och i befintligt bestånd. I befintligt bestånd genom driftoptimering, energieffektiva installationer vid underhållsåtgärder samt justeringar och närvaro i den dagliga förvaltningen. En del av detta utgörs av optimering av inomtemperatur och effektivisering av fastighetselen.

Arbetet med att minska klimatpåverkan i byggandet fortgår enligt plan. En handlingsplan för hur MKBs klimatpåverkan från byggprocessen ska halveras till 2025 års utgång har tagits fram och kommer börja implementeras under 2021. Bolagets nyproduktion i trä har fortsatt och under 2020 färdigställdes totalt 194 lägenheter med trästomme. MKB påbörjade produktion av ytterligare en nybyggnation i trä, studentboendet Rönnen med 94 lägenheter.

I nyproduktion var 2020 års mål att 100 procent av de nystartade bostäderna ska ha ett energimål på max 71 kWh per kvadratmeter, uttryckt som primärenergital. Samtliga startade projekt, förutom två nådde målnivån. Projekten som inte nådde målnivån var äldre projekt som återupptagits och projekterades med andra BBR-krav.

Bolaget arbetar också vidare för att en större andel av MKBs förnybara el ska komma från solcellsanläggningar. MKB arbetar aktivt med att öka produktionen genom att identifiera möjligheter för solceller i befintligt bestånd samt att i så stor utsträckning som möjligt installera solceller i nyproduktion. I augusti 2020 har bolaget fattat beslut att höja målsättningen för solceller ytterligare och kommer öka takten framåt.

Indikator	Utfall	Önskat utfall 2022	Trend
Minska direkt klimatpåverkan (CO2) per lägenhet med 98 procent jämfört med 2015 och fortsätta verka för klimatneutralitet i boendet och byggandet.			- Enligt planering
Avstämning Direkt klimatpåverkan per lägenhet har under 2020 minskat med 98 procent jämfört med 2015. Arbetet med att minska klimatpåverkan i byggandet fortgår enligt plan. Bland annat har en handlingsplan för att minska klimatpåverkan i byggprocessen tagits fram.			
MKB har som målsättning att med start 2020 öka produktionen av solceller och att vid slutet av 2022 ha minst 1 300 kW installerad effekt solceller.		1 300 kW installerad effekt solceller	- Enligt planering
Avstämning			

Indikator	Utfall	Önskat utfall 2022	Trend
Arbetet löper på enligt plan, bortsett från vissa förskjutningar i enstaka projekt till följd effekter av covid-19-pandemin samt att vi i enstaka fall inte har beviljats bygglov, vilket kan komma att påverka möjligheten att nå målet. I augusti beslutade MKB att höja målet för 2022 till 1 300 kW installerad effekt solceller.			
MKBs mål är att halvera klimatpåverkan från byggprocessen till 2025 års utgång. Under mandatperioden kommer en handlingsplan tas fram och börja implementeras för att nå målet. (Ett villkor för målet är att det är förenligt med MKBs produktionsmål gällande antal lägenheter.)			— Enligt planering
Avstämning MKB har under hösten 2020 tagit fram en handlingsplan utifrån målet att halvera klimatpåverkan från byggprocessen till 2025 års utgång. Planen kommer börja implementeras under 2021.			

Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska genom planeringen av staden verka för minskad segregation

Trend

— Enligt planering

Avstämning

Bolaget håller en fortsatt hög takt i nyproduktion och ska under innevarande treårsperiod, 2020-2022, leverera 2 250 nya bostäder till Malmös hyresmarknad såvida inte allvarliga svårigheter föreligger. Under året färdigställdes 635 nya lägenheter.

MKB gör också ansträngningar för att öka antalet nyproducerade lägenheter, bland annat genom omställning av lokaler till bostäder och genom att göra egna förvärv. 2020 ansökte MKB om bygglov för att omvandla 336 vindar och lokaler till nya lägenheter.

I mars 2020 förvärvades en fastighet i Ellstorp vid Värnhemstorget och Östervärns station i Malmö. I området ska 750 nya hyres- och bostadsrätter byggas, varav MKBs andel är 350 hyresrätter. Det blir ett stadsutvecklingsprojekt som också handlar om att utveckla området kring Östervärn. Tillträde beräknas ske under 2021. Från Malmö Stad erhöles markanvisningarna Magne 1 och Behandlingen 2. Under året har MKB tecknat tomträttsavtal på Stapelbädden 7, Diagnosen 1 samt Rönnen 5. Ramavtal för exploateringen av Holma är tecknat med fastighets- och gatukontoret.

Planer för nyproduktion samt projekt i planerings- och produktionsfas finns över samtliga MKBs fastighetsområden.

Extra trygghetsinsatser och aktiviteter för att minska social oro har pågått under hela covid-19-pandemin och ser ut att ha gett resultat. Bolagets genomsnittliga trygghetsindex i bostadsområdena har ökat marginellt. Ett mål för MKB var att samtliga bostadsområden ska ha ett trygghetsindex på 70 eller mer. Endast ett av MKBs bostadsområden låg under målet och noterade ett trygghetsindex på 69.

Indikator	Utfall	Önskat utfall 2022	Trend
MKB har som mål att under mandatperioden bygga nya lägenheter över hela staden.			— Enligt planering
Avstämning Planer för nyproduktion samt projekt i planerings- och produktionsfas finns över samtliga MKBs fastighetsområden.			

Indikator	Utfall	Önskat utfall 2022	Trend
Som en del av Nöjd Kund-index mäter MKB årligen den upplevda tryggheten i alla våra bostadsområden. Under året är målsättningen att samtliga bostadsområden ska nå ett trygghetsindex på minst 70.		Trygghetsindex 70 i samtliga bostadsområden	— Enligt planering
Avstämning I 2020 års NKI-mätning ökar bolagets genomsnittliga trygghetsindex. Bland MKBs bostadsområden har samtliga ett trygghetsindex på 70 eller över, bortsett från ett område där trygghetsindex ligger på 69.			

Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska verka för att minska hemlösheten

Trend

— Enligt planering

Avstämning

MKB har under 2020 fortsatt legat på en hög nyproduktionstakt med totalt 635 färdigställda lägenheter. Resultatet innebär att bolaget för sjätte året i rad producerade fler än 500 nya bostäder.

En avgörande faktor för att lyckas med planerad nyproduktionstakt är tillgången till byggrätter och detaljplanelagd byggmark. Detta sker över hela staden genom förtätningar på egen mark, privata förvärv och genom tilldelning av markanvisningar från Malmö stad. MKB bedömer att nuvarande produktionstakt gör målet på 2 250 lägenheter under 2020–2022 möjligt att uppnå med komplettering av ett antal projekt med ombyggnation från lokal och vind till lägenheter. Detta gäller under förutsättning att yttre faktorer kopplade till plan- och byggprocesser inte orsakar väsentliga förseningar.

Under andra halvan av 2020 träffade MKB ett nytt avtal med Malmö stad om att årligen leverera 200 sociala lägenheter till staden, avtalet gäller till och med 2021. Därtill kommer 10 respektive 15 procent av lägenheterna i nyproduktion på mark som anvisats av Malmö stad. Överenskommelsen innebär att Malmö stad fördelar och prioriterar stadens behov av övergångslägenheter till olika grupper inklusive Bostad först. Under 2020 har MKB levererat 214 bostäder.

Indikator	Utfall	Önskat utfall 2022	Trend
Under mandatperioden ska MKB verka för minskad hemlöshet i staden genom att leverera sociala lägenheter till Malmö stad enligt avtal. (Numerär ej klar än.)			— Enligt planering
Avstämning MKB träffade nytt avtal med Malmö stad om att årligen leverera 200 sociala lägenheter utöver de som lämnas över i samband med markanvisning. Under 2020 lämnades 214 lägenheter.			
MKB har som mål att färdigställa 2 250 lägenheter under perioden 2020 till 2022 såvida inte allvarliga svårigheter föreligger.		2 250 nya lägenheter	— Enligt planering
Avstämning Under 2020 färdigställdes 635 nya lägenheter.			

Målområde - En god organisation

Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska vara en attraktiv arbetsgivare genom att säkerställa en god arbetsmiljö och trygga anställningar

Trend

- Enligt planering

Avstämning

Till följd av covid-19-pandemin har MKBs medarbetare under 2020 arbetat i så kallat anpassat läge med mycket hemarbete som följd samt en hög grad av digitala möten. 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. Detta har också bidragit till en minskad belastning på kollektivtrafiken. I slutet av året stärktes direktiven och alla medarbetare som kunde sköta sitt arbete på distans fick arbeta hemifrån på heltid.

För att säkerställa en god arbetsmiljö under dessa speciella omständigheter har MKB genomfört tre medarbetarundersökningar under perioden. Undersökningarna har visat mycket positiva resultat och har samtidigt möjliggjort för bolaget att identifiera behov som uppkommit och därmed gett förutsättningar att skapa en bättre arbetsmiljö. På så sätt kan vi arbeta med ständig förbättring. Bolagets övergripande NMI för 2020 är 77, vilket är en liten minskning från 2019 (78).

Under året har MKBs HBTQ-certifiering, som uppnåddes 2017, förnyats för de kommande tre åren. I den första certifieringen som inleddes 2016 utbildades samtliga medarbetare, vilket nu fortsätter genom att samtliga nyanställda genomgår en digital utbildning. Omcertifieringen innebär att bolaget har planerat nya aktiviteter och satt upp mål för den kommande treårsperioden.

Indikator	Utfall	Önskat utfall 2022	Trend
MKB mäter årligen medarbetarnas nöjdhet, för 2020 är målet att nå ett Nöjd Medarbetar-index på minst 70.		NMI 70	- Enligt planering
Avstämning MKB redovisar för 2020 ett NMI på 77.			

Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska säkerställa en god kompetensförsörjning

Trend

- Enligt planering

Avstämning

Konkurrensen om de mest kvalificerade medarbetarna ökar ständigt och MKB har därför under 2020 arbetat vidare för att skapa karriärvägar i bolaget. Bolaget har som mål att ha en hög andel interna rekryteringar och under 2020 tillsattes över 20 procent av rekryteringarna internt.

MKB har även arbetat för att säkra kompetensförsörjningen genom att rikta erbjudanden till studenter och ungdomar. 2020 erbjöds över 350 sommarjobb eller praktik. 2020 erbjöds även fyra lärlingsplatser för blivande husvärdar. Utöver det erbjuder MKBs traineeprogram nyutexaminerade universitetsstudenter anställning under ett år inom förvaltning, nyproduktion och underhåll. Majoriteten går vidare till en fast anställning.

Genom utbildningsprogrammet Personligt ledarskap har MKB gett medarbetare möjlighet att kompetensutvecklas internt under året. Programmet vänder sig till icke-chefer och består av en

tredagarsutbildning med kompletterande samtal och coaching.

MKB hade även avdelningsvisa uppföljningsmöten baserade på en hot- och våldsutbildning som genomfördes 2019. Dessutom utbildades alla chefer och skyddsombud i krisstöd.

Den rådande covid-19-pandemin har föranlett bolaget att ställa om till digitala möten vad gäller större möten där samtliga bolagets medarbetare deltar samt vissa utbildningar. Under året planerades en stor utbildningsinsats för samtliga medarbetare under två dagar som fick flyttas fram på grund av pandemin.

Indikator	Utfall	Önskat utfall 2022	Trend
MKB ska möjliggöra utveckling för våra medarbetare och har som mål att minst 20 procent av rekryteringarna år 2020 ska tillsättas internt.		20% interna rekryteringar	— Enligt planering
Avstämning Under 2020 tillsattes drygt 20 procent av rekryteringarna internt, MKB har därmed uppnått målet.			

Kommunfullmäktigemål - Fler Malmöbor, besökare och samhällsaktörer ska uppleva att Malmö stad levererar en god och likvärdig service genom hög tillgänglighet, professionellt bemötande, rätt kompetens samt genom att ligga i framkant i den digitala utvecklingen

Trend

— Enligt planering

Avstämning

MKB har startat upp ett arbete för att bättre möta kundernas förväntningar i projektet Kundresan. I arbetet har flera förbättringsåtgärder kopplat till kundupplevelsen gällande digital tillgänglighet och kommunikation identifierats. Arbetet med implementering pågår och kommer realiseras under 2020 och 2021.

Bolagets genomsnittliga serviceindex har under 2020 ökat något till 80.7 (80.1). Samtliga bostadsområden har ett serviceindex på 70 eller mer.

Indikator	Utfall	Önskat utfall 2022	Trend
Serviceindex mäts årligen i MKBs Nöjd kund-index och för 2020 är målet att samtliga bostadsområden ska ha ett serviceindex på minst 70		Serviceindex 70 i samtliga bostadsområden	— Enligt planering
Avstämning Bolagets genomsnittliga serviceindex ökade 2020 och samtliga bostadsområden har ett serviceindex på 70 eller mer.			

Ekonomisk utveckling under året

Resultaträkning

Tkr	Utfall helår	Budget helår	Avvikelse
Intäkter	2 491 000	2 480 000	11 000
Personalkostnader	-270 000	-276 000	6 000
Lokal- och markhyror	-12 000	-9 000	-3 000
Övriga kostnader	-1 385 000	-1 360 000	-25 000
Avskrivningar	-392 000	-415 000	23 000
Totala kostnader	-2 059 000	-2 060 000	1 000
Rörelseresultat	432 000	420 000	12 000
Finansiella intäkter	2 000	9 000	-7 000
Finansiella kostnader	-107 000	-115 000	8 000
Resultat efter finansiella poster	327 000	314 000	13 000
Koncernbidrag	-175 000		-175 000
Övriga bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt	152 000	314 000	-162 000
Skatt/latent skatt	-44 000		-44 000
Resultat	108 000	314 000	-206 000

Investeringsutfall

Tkr	Utfall helår	Budget helår	Avvikelse
Nyproduktion	954 000	1 107 000	-153 000
Mark/Förvärv	0	133 000	-133 000
Ombyggnation i befintligt bestånd samt övrigt	236 000	260 000	-24 000

Analys av ekonomisk utveckling

Se årsredovisning 2020 för ekonomisk analys.

Ekonomiska konsekvenser av coronaviruspandemin

Intäktseffekter, inkl. eventuella statsbidrag (Tkr)	Utfall 2020
Hysesbortfall/Rabatter kommersiella lokaler	-1 500
Summa intäktseffekter	-1 500

Kostnadseffekter (Tkr)	Utfall 2020
Ersättning för sjuklön och nedsättning av sociala avgifter	1 500
Yttre skötsel samt IT-utrustning	-5 000
Netto reparationer och underhållskostnader	-16 000
Bosociala insatser	-7 200
Summa kostnadseffekter	-26 700

NETTOEFFEKT	-28 200
--------------------	----------------

Ekonomisk analys av konsekvenserna av coronapandemin;

- 1) Statliga beslut om statlig ersättning för arbetsgivarens kostnad för sjuklön dag 2-14
- Staten har beslutat att stå för sjuklönekostnader för dag 2-14 under april till juli 2020. För bolagsrapporteringen motsvarar detta cirka 0,9 mkr
- 2) Statliga beslut om nedsättning av arbetsgivaravgiften
- Tidsbegränsad nedsättning av arbetsgivaravgiften, mars- juni 2020
- För bolaget motsvarar detta en kostnadsbesparing om 0,6 mkr
- 3) Statliga beslut om tillfällig sänkt hyra för kommersiella lokaler
- Tidsbegränsad statlig ersättning av hyresrabatter, april- juni 2020
- Aktuella branscher att ta emot hyresstöd är listade enligt förordning 2020:237
- Statlig ersättning kan max uppgå till 50% av lämnad rabatt. Bolaget bedömer i dagsläget för perioden april-juni rabatter om cirka 2 mkr där statlig ersättning om 50% har ansökts. I övrigt har bolaget bekräftat en utökad rabattvolym om 0,5 mkr.
- 4) Övriga kostnader
- Bolaget har haft ökade kostnader med 5 mkr. Yttre skötsel samt IT-utrustning för att säkra hemarbetsplatsupplägg för bolagets medarbetare är de merkostnader som tillkommit under rådande pandemi. Utöver detta har bolaget satsat drygt 7,2 mkr (styrelsebeslut 2020-03-30) till bosociala projekt.
- 5) Övrigt
Under pandemin har bolaget noterat ökning av felanmälan jmf med föregående år, vilket medfört kostnadsökning om 16 mkr. De ökade felanmälningarna ses som en direkt följd av mer hemmavarande hos våra hyresgäster.

Investeringsutfall

Se årsredovisning 2020 för ekonomisk analys.

Förväntad utveckling kommande år

MKB planerar för en fortsatt hög nyproduktionstakt och konstaterar att målet för innevarande treårsperiod, 2020-2022, är möjligt att nå med komplettering av ett antal projekt med ombyggnation från lokal och vind till lägenhet. Detta gäller under förutsättning att yttre faktorer kopplade till plan- och byggprocesser inte orsakar väsentliga förseningar. När det gäller nyproduktion för 2023 och framåt ser MKB en risk i begränsad tillgång till byggrätter och detaljplanlagd mark. Detta eftersom ett antal projekt i tidigt skede riskerar att utgå, exempelvis Kampen. Därutöver riskerar flera planprocesser förskjutas i tid. Bolaget kommer i samarbete med staden behöva kraftsamla och fokusera på att skapa nya byggmöjligheter om takten ska bestå.

Covid-19-pandemin bedöms fortsatt påverka bolaget, inte minst i förhållande till arbetsmiljöfrågor.

I slutet av 2020 antog MKBs ledning ett antal offensiva mål till år 2030. De nya målen med tillhörande strategier innebär en ökad fokusering på hållbarhet, våra kunder samt bolagets medarbetare. Målen kommer kräva mycket arbete men också ge nya förutsättningar den kommande tioårsperioden.