

Budgetskrivelse 2024

Malmö Stadshus AB

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Förändringar i omvärlden	5
Förändring, utveckling och effektivisering av bolagets verksamhet	6
Ekonomisk plan.....	10

Sammanfattning

Inledning

Malmö Stadshus AB ägs till 100 procent av Malmö stad och äger i sin tur samtliga aktier i MKB Fastighets AB, Malmö kommuns Parkerings AB, Malmö Stadsteater AB, Malmö Live Konserthus AB, Malmö Leasing AB, MINC i Sverige AB, Parkeringsövervakning i Malmö AB och Boplats Syd AB.

Malmö Stadshus AB är ett samlat forum för att samordnat hantera principiella och bolagsgemensamma frågor och för dialog med bolagen. Koncernbolaget är ett medel för kommunfullmäktige och kommunstyrelsen att leda, samordna och följa upp verksamheten i koncernen enligt kommunens mål och direktiv. Genom koncernen möjliggörs en mera effektiv och ändamålsenlig styrning av bolagen, rapportering och uppföljning av verksamheterna. Koncernens operativa verksamhet bedrivs i dotterbolagen.

Verksamhet

Malmö Stadshus AB kommer under 2024 samordna arbetet med kommunfullmäktigemålen för mandatperioden och se över tidplaner för stadshus och bolagens rapporteringar. Arbetet med att vidareutveckla struktur och process för ägar- och VD-dialoger samt uppföljning av de helägda bolagen fortsätter.

En finansiell riskanalys har genomförts av de helägda bolagen. De hastigt förändrade förutsättningarna innebär en ökad risk mot finansiell förutsägbarhet och stabilitet av Malmö Stadshus AB. Hur inflation och räntor utvecklas under 2024 har stor betydelse för hur de finansiella riskerna utvecklas.

Energiförsörjning och digital infrastruktur är kritiska samhällsfunktioner. I syfte att stärka rådigheten kommer förslag att presenteras för styrelsen att bilda ett nytt energibolag, som ska ägas av Malmö stadshus AB.

Malmö Stadshus AB kommer att delta i ett projekt avseende nytt koncernekonomisystem och konsolideringssystem samt i budgetuppdraget Köp/Sälj inom kommunkoncernen.

Ekonomi

Osäkerheten kring den ekonomiska utvecklingen för år 2023 och framöver är fortsatt stor till följd av inflationen och den förväntade lågkonjunkturen. Osäkerheten påverkar Malmö Stadshus AB och dotterbolagens prognoser för de närmaste åren. De prognostiserade resultaten efter finansiella poster är lägre jämfört med de senaste åren. Detta förklaras framförallt av högre kostnader för el, drift och underhåll samt material och räntor på grund av det rådande världsläget. Malmö Stadshus AB och dotterbolagen följer det ekonomiska läget och arbetar med olika handlingsplaner för att anpassa verksamheten och begränsa effekterna av stigande räntor och priser.

Malmö Stadshus AB's budgeterade resultat efter finansiella poster för 2023 uppgår till 35 mnkr. Resultatet antas bli negativt under 2024 om 20 mnkr på grund av ökade räntekostnader samt att MKB Fastighets AB endast lämnar utdelning enligt grundregeln.

MKB Fastighets AB prognostiserar att resultatet efter finansiella poster 2025 och 2026 kommer att uppgå till 230-250 mnkr, vilket möjliggör en utdelning om 50 mnkr 2025 och 55 mnkr 2026. Det prognostiserade resultatet efter finansiella poster för Malmö Stadshus AB antas uppgå till 19 mnkr 2025 och 22 mnkr 2026.

Räntor på lån från Malmö stad, revisionsarvoden, konsultation och administrativt stöd 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.

Dotterbolagen Malmö Stadsteater AB, Malmö Live Konserthus AB och Minc i Sverige AB har behov av koncernbidrag till sin verksamhet från Malmö Stadshus AB. Malmö Stadshus AB erhåller koncernbidrag

från Malmö kommuns parkeringsaktiebolag, MKB Fastighets AB och MKB Net AB samt Malmö Leasing AB, vilka prognostiserar positiva resultat. Under 2024 prognostiserar flera bolag lägre resultat jämfört med tidigare år. Det totala behovet av koncernbidrag uppgår till 158 mnkr. Givande bolag kan tillsammans lämna koncernbidrag om 100 mnkr, vilket innebär att koncernen saknar koncernbidrag om 58 mnkr. Koncernen har behov av att erhålla driftbidrag från Malmö stad om 58 mnkr för 2024 för att finansiera verksamheten i Malmö Stadsteater AB, Malmö Live Konserthus AB och Minc i Sverige AB.

Den beviljade låneramen om 750 mnkr kommer inte att rymma upplåningsbehovet för aktieägartillskott till MKB Fastighets AB under 2024. Ett nytt beslut om finansieringen av Malmö Stadshus AB kommer att behöva fattas under hösten 2023 och kan påverka ekonomin 2024 och framåt.

Förändringar i omvärlden

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka viktiga beslut, händelser och förändringar i omvärlden förväntas påverka bolaget under 2024 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 i omvärlden

Sverige är i lågkonjunktur. Lågkonjunkturen pressar bolagen och hushållen. Inflationen urholkar hushållens köpkraft. Andelen hushåll med små ekonomiska marginaler väntas öka. Antalet varsel och konkurser spås öka. Lågkonjunkturen pressar bolagen som verkar på en konkurrensutsatt marknad. Rysslands invasion av Ukraina har pågått i över ett år. Utöver den humanitära tragedin och det mänskliga lidandet kriget medför har invasionen även fått konsekvenser för dotterbolagens verksamhet och ekonomi. Bolagen har påverkats av snabbt och stigande räntor samt av stigande priser på el, energi och drivmedel. Dessutom har dotterbolagen påverkats av stigande entreprenad- och materialkostnader för bostadsproduktion och parkeringsanläggningar samt stigande priser på exempelvis fordon och arbetsredskap. De stigande räntorna minskar fastighetsföretagens lönsamhet. Osäkerheten kring utvecklingen av kulturkonsumtionen är påtaglig till följd av pandemins efterdyningar.

Ränteoro samt stigande osäkerhet kring ränteutvecklingen och ökade anbudspriser riskerar dämpa nybyggnadstakten och kommande investeringar framöver. Enligt Boverket prognosticeras en halverad produktionstakt. Det i sin tur leder till färre flyttkedjor och minskad rörlighet. Kombinationen av lågt bostadsbyggande och hög befolkningstillväxt kan leda till underskott av lägenheter som kan sökas av personer med låg betalningsförmåga. Lågt bostadsbyggande har en inverkan på behovet av parkerings- och mobilitetstjänster.

De hastigt förändrade förutsättningarna innebär en ökad risk mot finansiell förutsägbarhet och stabilitet av Malmö Stadshus AB. Hur inflation och räntor utvecklas under 2024 har stor betydelse för hur de finansiella riskerna utvecklas och förutsättningarna för resultatutjämnning.

Förändring, utveckling och effektivisering av bolagets verksamhet

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutvecklingar pågår eller planeras inom bolaget framöver? Beskriv även förändrade processer, arbetssätt och/eller samarbete med andra som leder till minskade kostnader eller ökade intäkter.
- Hur planerar bolaget att finansiera kommande verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling?

Malmö Stadshus AB har, såsom aktieägare, att övergripande sörja för en god ekonomisk förvaltning i koncernen, en samlad hantering av bolagen och att ta tillvara samordningsfördelar inom koncernen. Koncernens operativa verksamhet bedrivs i dotterbolag vilka rapporterar uppföljning av grunduppdrag, mål och ekonomi.

Malmö Stadshus AB stödjer, samordnar och följer upp bolagens arbete under mandatperioden med kommunfullmäktigemålen. Genomgång av budget, affärsplan och investeringsplan är viktiga underlag i dialogen med bolagen. Väsentlig och strategisk information och iakttagelser återföres till styrelsen i Malmö Stadshus AB och kommunstyrelsen.

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

Samtliga VD i de helägda bolagen arbetar tillsammans med förvaltningsdirektörerna med strategiska frågor utifrån ett koncernperspektiv.

Stadskontoret koordinerar månatliga VD-möten och Ekonomichefsnätverk.

Stadskontoret ger stöd till bolagen inom olika specialistområden så som koncernredovisning, skatt, ekonomistyrning, kommunikation, HR, IT och bolagsjuridik. Stadskontoret ansvarar för att koordinera styrelsemöten och årsstämmor.

Under 2022 tog stadsdirektören initiativ till att inrätta en ny bolagsavdelning på stadskontoret med syftet att uppnå en mer sammanhållen samordning och uppföljning av stadens bolag och kommunalförbund. Den nya avdelningen träder i kraft augusti 2023. Under 2024 kommer avdelningen att arbeta med strukturer, processer och gränssnitt.

Malmö Stadshus AB, genom Stadskontoret, planerar att genomföra följande aktiviteter för utveckling och ökad effektivisering under 2024:

- Utveckla formerna för ägar- och vd-dialoger samt förvaltningar utifrån koncernperspektivet,
- Stödja och följa upp att dotterbolagen implementerar kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges beslut som berör bolagen,
- Stödja dotterbolagen i effektivisering och samhällsnytta, exempelvis genom gröna och sociala obligationer,
- Utveckla tidplan och process för planering och uppföljning,
- Utveckla bolagsdag/budgetberedningsprocess,
- Implementera eventuell bolagspolicy,
- En fördjupad finansiell riskanalys av dotterbolagen och alternativa finansieringslösningar av Stadshus AB påbörjades under hösten 2022 och avrapporterades under våren 2023. Fördjupade utredningar genomförs under hösten 2023 och möjliga tilläggsuppdrag kompletteras under våren 2024,
- Utveckla och effektivisera koncernövergripande rapporteringar,
- Utveckla ärendeberedningsprocessen,

- Implementera lösningar för bolagens behov av administrativt stöd,
- Starta upp verksamheten i ett energibolag,
- Medverka i upphandling av nytt koncernekonomisystem och koncernredovisningssystem,
- Genomföra översyn av särskilda ägardirektiv för Malmö Live Konserthus AB och Malmö Leasing AB,
- Medverka i budgetuppdraget Köp/sälj,

Koncernens operativa verksamhet bedrivs i dotterbolagen. Här följer en kort beskrivning av den planerade utveckling av verksamheten i dotterbolagen.

BOSTAD

MKB Fastighets AB

För att möta utmaningar och fortsätta bidra till Malmös utveckling gör MKB nya satsningar inom ramen för de strategier och målsättningar till 2030 som antogs under 2020. Det ekonomiska läget innebär att bolaget genomför en organisationsförändring och ser över huvudprocesser för att optimera verksamheten.

MKB Fastighets AB fortsätter arbeta för att säkerställa trygga och trivsamma områden samt med arbetet att förvalta och utveckla bostadsområdena inom såväl social som miljömässig hållbarhet.

Arbetet för att minska bolagets klimatutsläpp är angeläget och präglar både bolagets verksamhet och nyproduktion. Fokus på energiomställning och elektrifiering är angeläget både ur ett miljömässigt och ett ekonomiskt perspektiv. Vidare är det av stor vikt att fjärrvärmeproduktionen i Malmö fortsätter ställa om för att bolagets utsläpp inte ska öka.

MKB Fastighets AB kommer att fortsätta att tillföra nyproduktion till rimlig hyra, vilket är mer angeläget och svårare än tidigare. Bolaget kommer därför pröva ambitionerna om rimlig hyra i varje projekt, vilket förutsätter tillgång till byggklar mark med rimliga markpriser. I nyproduktion arbetar bolaget med tidiga klimatberäkningar för att kunna sätta projektspecifika klimatkrav i samtliga projekt som kan bidra till ett klimatneutralt byggande 2030. År 2024 startar bolaget ett nyproduktionsprojekt där ambitionerna om klimatoptimering och rimlig hyra kombineras.

Vikten av att kunna ta till sig ny kunskap och ställa om blir allt viktigare, därför satsar MKB fortsatt på utbildning i ledarskap och personlig utveckling.

Boplats Syd AB

Bolaget är Skånes största bostadsförmedlare samtidigt ökar konkurrensen från privata aktörer i kombination av en vikande nyproduktion. Bolaget möter detta genom att arbeta proaktivt för att få fler hyresvärdar att förmedla sina lägenheter genom bolaget. Man har en fortsatt tillströmning av betalande i kön och räknar med en ökad tillväxt de kommande åren. Bolaget kommer stärka upp verksamheten med att bearbeta nya och befintliga hyresvärdar. Samarbetet med Uppsala fortgår med ny förvaltningsmodell och tydlig målstyrning.

MOBILITET OCH PARKERING

Malmö kommuns parkeringsaktiebolag

Bolaget äger och förvaltar tio parkerings- och mobilitetshus. Bolaget kommer under 2024/2025 färdigställa två byggprojekt och påbörja projektering för ett tredje. I samverkan med stadens förvaltningar och Skånetrafiken ska bolagets mobilitetshus knytas samman med mobilitetshubbar och bli en del av stadens ekosystem för hållbar mobilitet.

Bolaget ser ett behov att utveckla en affärsmodell som bidrar till klimatomställningen men samtidigt bibehåller en långsiktig och stabil ekonomi.

Bolaget kommer justera ägardirektivet för att förtydliga att bolaget har ett utökat fokus på och ansvar för klimatsmart byggnation, mobilitet, laddinfrastruktur, energiproduktion, energilagring och energidelning.

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 initialt får stå för hela investeringskostnaden och i många fall vänta flera år på att fastighetsägarna ska erlägga parkeringsköpsavgiften. Bolaget verkar för att parkeringsköpsavgiften istället, såsom i flertalet andra kommuner, erläggs i anslutning till att bygglovets beviljas för fastigheten alternativt vid startbesked.

Parkeringsövervakning i Malmö AB

Under hösten 2023 implementeras ett reviderat samarbetsavtal mellan Parkeringsövervakning i Malmö AB och tekniska nämnden. Avtalet reglerar mål och inriktning för parkeringsövervakningen i Malmö samt inkluderar trygghetsskapande åtgärder.

Parkeringsövervakning i Malmö AB arbetar med att effektivisera den digitala övervakningen för att kunna utföra övervakning i fler avgiftsområden. Dessutom arbetar bolaget med att utveckla tekniken med skanningbilar samt eget intranät.

Malmö Leasing AB

Malmö Leasing fortsätter sitt arbete med att ställa om fordonsflottan till elfordon.

Under kommande år förväntas bolaget fortsätta sin verksamhet som tidigare med fokus på Malmö stads miljöprogram för perioden fram till 2030, där bolagets strategiska roll vad gäller utbyggnaden av stadens laddinfrastruktur och övergången till helt eldrivna fordon står i centrum.

Arbetet med att hitta rätt verksamhetssystem alternativt utveckla och uppgradera det befintliga systemet fortsätter och förväntas modernisera arbetssättet och öka både effektivitet och kundnyttan i verksamheten.

KULTUR

Malmö Live Konserthus AB

Bolaget märker av att lågkonjunkturen påverkar befintliga och potentiella biljettköpare. Även tredje part som hyr lokaler för egna arrangemang på Malmö Live påverkas av detta, vilket gör att man på sikt riskerar att få lägre hyresintäkter. Man har också kunnat skönja ett förändrat köpbeteende hos publiken då lösbiljetter säljs allt närmare konserttillfället, vilket både skapar en osäkerhet i prognosarbetet men som även kan påverka utfallet då risken för uteblivna köp hos återkommande och potentiella kunder ökar.

Malmö Stadsteater AB

För Malmö Stadsteater AB kommer år 2024 att vara det första nya normalåret efter ett antal väldigt annorlunda år med först pandemin och sedan ombyggnationen av Hippodromen.

Det senare gav Malmö Stadsteater AB och Malmö stad en ny salong och scen samt nya publika utrymmen. Dessutom har bolaget öppnat ett helt nytt café. Tillsammans skapas en unik mötesplats i Malmö. Malmö Stadsteater AB kommer att fortsätta med att göra angelägen och engagerande dramatisk teater på hög konstnärlig nivå. Bolaget ska spegla samtidens skiftningar och med hjälp av historien gestalta morgondagen.

INNOVATION

Minc i Sverige AB

Minc är ett av Sveriges ledande startuphantus med fokus på att stötta innovativa och kunskapsintensiva affärsidéer med potential att snabbt utvecklas internationellt skalbara tillväxtföretag. Minc arbetar i nära samverkan med andra inkubatorer i Skåne och hela landet, bland annat genom investeringsstrukturer som Fast Track Capital, och med det etablerade näringslivet som behovsägare och utvecklingspartners.

Utöver kommunstyrelsens beslut om Startup District, där Minc förväntas bli en väsentlig part, tyder också Tillväxtkommissionens nyligen presenterade åtgärdsförslag, på värdet av verksamhetens fortsatta utveckling. Ett starkt lokalt innovationssystem har positiva indirekta effekter på hela staden och dess medborgare, bland annat genom nya arbetstillfällen och då entreprenörskap uppmärksammas som en möjlig framtid för alla.

Minc har nyligen växlat upp sina ambitioner ytterligare med en nyantagen vision och strategi om att etablera ett långsiktigt samarbete och utbyte med Köpenhamns näringsliv och innovationssystem. Minc uppfattar att det finns en oexploaterad optimism, vilja och potential att stärka stadens attraktionskraft och tillväxt, bland annat genom en gemensam kraftsamling och samverkan med hela Skåne och Öresundsregionen.

Mincs verksamhetsplan inkorporerar Agenda 2030, mål för inkludering och jämlikhet, och har rönt stora framgångar i sin målsättning att fler startups ska grundas av kvinnor och att dessa ska få investeringar och är idag en ledande aktör inom området. Samtliga affärsutvecklare på Minc genomgår utbildningar i hållbarhet för att förmedla hållbarhetsambitionen vidare till de bolag man coachar.

Ekonomisk plan

Resultaträkning

Tkr	Budget 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
Intäkter	0	0	0	0
Personalkostnader	0	0	0	0
Lokal- och markhyror	0	0	0	0
Övriga kostnader	-650	-3 300	-3 300	-3 400
Avskrivningar	0	0	0	0
Totala kostnader	-650	-3 300	-3 300	-3 400
Rörelseresultat	-650	-3 300	-3 300	-3 400
Finansiella intäkter	57 000	7 400	50 000	55 400
Finansiella kostnader	-21 500	-24 800	-27 535	-29 675
Resultat efter finansiella poster	34 850	-20 700	19 165	22 325
Koncernbidrag				
Övriga bokslutsdispositioner				
Resultat före skatt	34 850	-20 700	19 165	22 325
Skatt/Latent skatt	103	680	680	700
Resultat	34 953	-20 020	19 845	23 025

Bolagets budgeterade resultat efter finansiella poster för 2023 uppgår till 35 mnkr. Resultatet antas bli negativt under 2024 om 20 mnkr på grund av ökade räntekostnader samt att det inte finns någon möjlighet till utdelning från MKB Fastighets AB som motiveras av stadens bostadssociala kostnader. MKB Fastighets AB prognostiserar att resultatet efter finansiella poster 2025 och 2026 kommer att uppgå till 230-250 mnkr, vilket möjliggör en utdelning om 50 mnkr avseende bostadssociala kostnader. Det prognostiserade resultatet efter finansiella poster för Malmö Stadshus AB antas uppgå till 19 mnkr 2025 och 22 mnkr 2026.

Intäkter

Bolagets intäkter utgörs av utdelning från MKB Fastighets AB, enligt grundregel samt enligt undantagsregel avseende kommunens kostnader för bostadssocial verksamhet. Avseende år 2023 har Malmö Stadshus AB budgeterat med utdelning från MKB Fastighets AB om 57 mnkr. För 2024 prognostiseras endast utdelning enligt grundregeln. Antagande har gjorts att den genomsnittliga statslåneräntan 2024 uppgår till 2% för att sedan sjunka till 1,20% 2026. MKB Fastighets AB prognostiserar lägre resultat för 2024 vilket medför att det inte kommer att finnas någon möjlighet till utdelning utöver grundregeln. För 2025 och 2026 prognostiseras en utdelning som motiveras med stadens bostadssociala kostnader om 50 mnkr samt utdelning enligt grundregeln. Utdelningen 2025 kan max uppgå till hälften av MKB Fastighets AB's prognostiserade resultat 2024, vilket innebär totalt 50 mnkr, varav 43,8 mnkr avser bostadssociala kostnader.

Kostnader

Övriga kostnader avser revision och konsultation samt ersättning för administrativt stöd från stadskontoret.

Finansiella kostnader utgörs av ränta på lån från Malmö stad. Räntekostnaderna antas öka i takt med att lånet till Malmö stad ökar. Räntekostnaderna hanteras som icke avdragsgill kostnad. Fråga angående huruvida räntan på lånet från Malmö stad är att betrakta som avdragsgill eller ej har ställts till Skatteverket.

Skatteverket har inkommit med svar om att skulden mellan koncernen och Malmö Stad har uteslutande uppkommit för att ge koncernen en väsentlig skatteförmån. Enligt Skatteverkets uppfattning är därför ränta på skulden till Malmö Stad inte avdragsgill enligt bestämmelserna i 24 kap. 18 IL.

Regionbidrag till kulturinstitutioner

Under hösten 2020 tecknades ett nytt avtal mellan Malmö Stad och Region Skåne. Enligt avtalet ska Region Skåne svara för en årlig finansiering av Malmö Stadsteater AB och Malmö Live Konserthus AB. Beloppet för finansiering ska räknas upp med genomsnittet av nettouppräkningstalen för Regionens kulturnämnd och Malmö stads kulturnämnd aktuellt år. Uppräkningstalet för 2023 är 2,8%. Bidraget för 2023 uppgår till 69,5 mnkr. Av dessa erhåller Malmö Stadsteater AB 23,8 mnkr och Malmö Live Konserthus AB 45,7mnkr. Antagande har gjorts att bidraget under 2024-2026 räknas upp med 2,45%.

Koncernbidrag

Enligt kommunstyrelsens budget för 2023 lämnar Malmö stad driftbidrag till Malmö Live Konserthus AB bidrag om 85 mnkr, Malmö Stadsteater AB om 51 tkr och Minc i Sverige AB om 10 mnkr. De tre bolagen återlämnar i samband med bokslutet erhållna bidrag och behöver därav erhålla koncernbidrag med motsvarande belopp från Malmö Stadshus AB.

För 2023 antas att Malmö Stadshus AB erhåller koncernbidrag från MKB Net AB om 30 mnkr och från Malmö kommuns parkerings AB om 23 mnkr. Resterande koncernbidragsbehov täcks genom koncernbidrag från MKB Fastighets AB om 93 mnkr. Totalt 146 mnkr.

För planperioden har antagande om uppräkning av koncernbidrag gjorts enligt SKL's index för kommunal verksamhet, vilket innebär 3,20% för 2024, 2,70% för 2025 och 2,90% 2027. Det totala koncernbidragsbehovet uppgår till 158 mnkr 2024, 171 mnkr 2025 och 184 mnkr 2026.

För åren 2024-2026 görs antagande om att Malmö Stadshus AB erhåller koncernbidrag från MKB Net om 30 mnkr årligen, Malmö kommuns parkeringsaktiebolag om 17 mnkr 2024 och 15 mnkr under 2025 och 2026 samt Malmö Leasing AB om 3 mnkr årligen. Det totala koncernbidraget uppgår till 50 mnkr 2024 och 48 mnkr för 2025 och 2026. Resterande koncernbidragsbehov täcks av MKB Fastighets AB med 50 mnkr 2024, 123 mnkr 2025 och 136 mnkr 2026.

Under 2024 prognostiserar flera bolag mycket lägre resultat jämfört med tidigare år. Det totala koncernbidraget som givande bolag kan lämna uppgår till 100 mnkr, vilket innebär att koncernen saknar koncernbidrag om 58 mnkr. Koncernen har behov av att erhålla driftbidrag från Malmö stad om 58 mnkr för 2024.

Investeringar

Investering, tkr	Prognos 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Aktieägartillskott	74 000	40 000	98 000	108 000	112 000	123 000	135 000
Summa	74 000	40 000	98 000	108 000	112 000	123 000	135 000

Malmö Stadshus AB:s prognostiserade investeringar under åren 2023-2029 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 erhållna driftbidrag till Malmö stad. Bidragen till Malmö Live Konserthus AB, Malmö Stadsteater AB och Minc i Sverige AB antas räknas upp med 3,20% för

2024, 2,70% för 2025 samt 2,90% för 2026-2029.

För 2023 görs antagande om att Malmö Stadshus AB erhåller totalt 53 mnkr i koncernbidrag från Malmö kommuns parkeringsaktiebolag, MKB Net AB och Malmö Leasing AB. Antagande görs om att resterande koncernbidragsbehov täcks genom koncernbidrag från MKB Fastighets AB till Malmö Stadshus AB.

För åren 2024 görs antagande om att Malmö Stadshus AB erhåller totalt 50 mnkr i koncernbidrag från Malmö kommuns parkeringsaktiebolag, MKB Net AB och Malmö Leasing AB. Detta är något lägre än de senaste åren, vilket förklaras av att bolagen prognostiserar mycket lägre resultat efter finansiella poster än tidigare år. MKB Fastighets AB antas kunna lämna 50 mnkr i koncernbidrag, vilket också är lägre än tidigare år och förklaras av ett lägre prognostiserat resultat. Koncernbidragsbehovet för 2024 behöver täckas genom bidrag från Malmö Stad om 58 mnkr.

För åren 2025-2029 antas bolagen ha möjlighet att lämna koncernbidrag som täcker det behov som finns inom koncernen. MKB Net, Malmö kommuns parkeringsaktiebolag och Malmö Leasing antas lämna koncernbidrag om totalt 48 mnkr för 2025 och 2026 samt 56 mnkr för 2027-2029. Resterande behov täcks av MKB Fastighets AB om 123 mnkr 2025, 136 mnkr 2026, 141 mnkr 2027, 155 mnkr 2028 och 170 mnkr 2029.

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.

Finansiering

Tkr	Prognos 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Skuldökning (+) / Skuldminskning (-)	65 000	74 000	40 000	98 000	108 000	112 000	123 000

Prognostiserat upplåningsbehov 2023 avser faktiskt lämnat villkorat aktieägartillskott till MKB Fastighets AB under 2022 om 65 mnkr, samt utdelning från Malmö Stadshus AB till Malmö Stad om 130 mnkr (Malmö Stads budget 2023). Totalt 195 mnkr.

Planerat utlåningsbehov för 2024 avser villkorat aktieägartillskott till MKB Fastighets AB om 74 mnkr samt 96 mnkr (del av utdelning från MKB Fastighets AB 2020 och 2021 på totalt 226 mnkr - 130 mnkr = 96 mnkr). Totalt: 170 mnkr.

Prognostiserat upplåningsbehov för åren 2026-2029 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 uppräknade bidrag samt koncernbidragsnivåer.

Kommunfullmäktige beslutade den 19 december 2019 att utöka Malmö Stadshus AB:s låneram från 500 mnkr till 750 mnkr. Den nu beviljade låneramen kommer inte att rymma upplåningsbehovet för aktieägartillskott till MKB Fastighets AB under 2024. Ett nytt beslut om finansieringen av Malmö Stadshus AB kommer att behöva fattas under 2023 som eventuellt kan påverka bolagets ekonomi för 2023 samt planeringsåren.

Budgetskrivelse 2024

Boplats Syd AB

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Förändringar i omvärlden	4
Förändring, utveckling och effektivisering av bolagets verksamhet	7
Ekonomisk plan.....	8

Sammanfattning

Boplats Syds uppdrag

Boplats Syds uppdrag är att förmedla hyreslägenheter inom Malmöregionen med omnejd och även bedriva annan därmed sammanhängande verksamhet. Syftet med bolagets verksamhet är att främja bostadsförsörjningen och verka för att underlätta inträde på bostadsmarknaden genom att samla bostadssökande tillsammans med privata och kommunala hyresvärdar i en enkel och transparent bostadsförmedling som bidrar till en väl fungerande regional bostadsmarknad fri från diskriminering.

Sammanfattning av skrivelsen

- Boplats Syds ekonomi är stabil och vi ser en fortsatt tillströmning av betalande i kön de kommande åren. Ett samarbete med Uppsala Bostadsförmedling möjliggör fortsatt utvecklings- och effektiviseringsarbete med gemensamma resurser.
- Det kommer troligtvis att ske en kraftig inbromsning av bostadsbyggandet de närmaste åren på grund av omvärldsfaktorer vilket leder till mindre rörelse på bostadsmarknaden. Boplats Syd möter detta genom att arbeta proaktivt för att få fler hyresvärdar att förmedla sina lägenheter genom oss.
- Boplats Syd identifierar ett underskott av lägenheter som kan sökas av personer med låg betalningsförmåga och efterfrågar initiativ från Malmö Stad för att säkerställa att det finns ett utbud av lägenheter där hyrorna ligger på en nivå inkomstsvaga hushåll kan efterfråga.

Förändringar i omvärlden

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka viktiga beslut, händelser och förändringar i omvärlden förväntas påverka bolaget under 2024 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?

Beslut, händelser och förändringar i omvärlden som förväntas påverka bolaget under 2024 och framåt

Utbud

Boplats Syd har haft en ständig tillväxt av både förmedlade lägenheter och bostadssökande till kön de senaste åren. Under 2022 har antalet lägenheter som Boplats Syd förmedlat sjunkit med 6 % (från 10 051 till 9 441). Detta beror delvis på att det har producerats färre nya lägenheter i regionen men även på grund av konkurrens från privata aktörer. Sedan några år tillbaka finns privata bostadsförmedlingar, exempelvis HomeQ, som utgör reella hot mot vår transparenta förmedling efter rak kö. Gemensamt för dessa 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. Vi har ingen uppfattning om hur många förmedlingar som går via de privata alternativen men kan konstatera att det finns en närvaro i Skåne med flertalet annonser publicerade. Vi arbetar kontinuerligt med att stärka vår marknadsposition genom att verka för att flera kommunala bostadsbolag liksom många nya privata skriver samarbetsavtal med oss. Men det finns en osäkerhet kopplat till hur vår regionala marknad framöver kommer att utvecklas i och med de nya privata alternativen utan krav på transparent förmedling.

Mycket pekar på att det kommer bli en kraftig inbromsning av bostadsbyggandet de närmsta åren. Investeringsstödet för hyresrätter togs bort vid årsskiftet 2021/2022, vi befinner oss i ett tuffare ekonomiskt läge för både bostadssökande och fastighetsutvecklare och vi ser även ökade kostnader för byggmaterial och el. Detta leder till färre nyproducerade lägenheter att förmedla, uppskattningsvis drygt 500 lägenheter på ett år. Minskad nyproduktion lär även innebära färre flyttkedjor och minskad rörlighet på bostadsmarknaden vilket innebär färre förmedlingsuppdrag (se exempelvis Region Skånes rapport *Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden i Skåne*). Vi avser möta detta tapp genom att få fler fastighetsägare att lämna fler lägenheter till Boplats Syd.

Fastighetsägare har även fått ökade kostnader framför allt genom högre räntor och ökade uppvärmningskostnader. De behöver arbeta än mer aktivt framöver för att hålla kostnader nere. Då är Boplats Syd det självklara valet eftersom vi inte tar något betalt för våra tjänster från hyresvärdarna. Våra konkurrenter har däremot en omvänd affärsmodell och tar betalt från fastighetsägaren för motsvarande tjänst.

Efterfrågan

Glädjande för bolaget är att antalet personer som står i bostadskö hos Boplats Syd har under 2023 ökat med 3,8 % (från 131 341 personer 1 januari 2023 till 136 349 den 9 maj). Medelkötiden för bostadssökande som tilldelades lägenheter under 2022 var 3,3 år, vilket är ungefär samma som de senaste åren och hittills under 2023 (maj). Mediankötiden, som används för att ge en mer nyanserad, rättvis bild av hur lång hur lång tid det tar att få lägenhet, låg på 2,5 år 2022. Cirka en fjärdedel av alla bostäder som förmedlas via Boplats Syd förmedlades till personer med kötid under 1 år. Vår uppfattning är att efterfrågan på hyresbostäder kommer att vara fortsatt hög.

Vi kan se att efterfrågan på en hyresrätt i stor utsträckning korrelerar med hyra och storlek, med andra ord så ökar kötiden som krävs för att få en bostad ju billigare hyran per kvadratmeter är. Vi ser även framöver att det kommer finnas en högre efterfrågan i bostadskön på större och prisvärda hyresbostäder än utbud i regionen.

Vi förväntar att tillströmningen av betalande i kön liksom antalet inlämnade lägenheter ska fortsätta öka de kommande åren. Därmed är vår ambition att det inte ska ta längre tid att få en lägenhet även om antalet personer i kön ökar.

Samarbete och utveckling

Vårt samarbete med Uppsala Bostadsförmedling innebär att vi gemensamt äger, förvaltar och kontinuerligt utvecklar förmedlingssystemet båda förmedlingarna arbetar i. Samverkan om förmedlingstjänst är ekonomiskt fördelaktigt samtidigt som sårbarheten minskar och möjligheten att kostnadseffektivt förvalta systemet och vidareutveckla nya digitala och automatiserade funktioner ökar. Målsättningen är att skapa en effektiv förmedlingsprocess där vi kortar ner ledtiden att förmedla en lägenhet. Samarbetet med Uppsala ger också möjligheten för hyresvärdar på riksnivå att integrera till oss genom att vi tillhandahåller ett gemensamt API (digital lösning som möjliggör att system kan kommunicera med varandra).

Sedan implementeringen av förmedlingssystemet har stort fokus inom utvecklingsarbetet legat på att effektivisera förmedlingsprocessen vilket vi nu kan se resultaten av. Från kvartal ett 2022 till kvartal ett 2023 så har förmedlingstiden sjunkit med 4 dagar för förmedlingar med fysisk visning och med 3 dagar för med och utan visning. Vi försätter detta arbete och har för närvarande flera effektiviserings- och digitaliseringsåtgärder som vi arbetar med som kommer att bära frukt under senare halvan av 2023.

Vi ser framför oss att samarbete med fler kommunala bostadsförmedlingar som delar på kostnader för system och tillsammans förbättrar arbetssätt hade kunnat stärka vår position gentemot fastighetsägare och öka utvecklingstakten av våra tjänster. Boplats Syd ämnar därför ägna tid de kommande åren för att se till att fler kommunala bostadsförmedlingar samarbetar för att värna om principen kring en rak och transparent kö.

Krav på bostadssökande

Boplats Syd tillhandahåller en rak kö för de lägenheter som förmedlas, där den som stått längst i kö för en lägenhet tilldelas denna, under förutsättning att den enskilde bostadsökande uppfyller den aktuella hyresvärdens krav. Om fler hyresvärdar godtar inkomster från de stöd som omfattar hushåll med låg inkomst, såsom försörjningsstöd och bostadsbidrag, skulle möjligheten för dessa hushåll att få bostad öka. Detta är lagstadgade offentliga trygghetssystem som är skapade för att ge möjligheter just för dessa hushåll, men som inte godkänns av flertalet hyresvärdar idag. Boplats Syd fortsätter därför arbetet med att få fler hyresvärdar att lämna lägenheter till bolagets förmedling och för att få de hyresvärdar vars lägenheter Boplats Syd förmedlar att ställa rimliga krav på hyresgäster och godkänna dessa typer av inkomster. Vi arbetar för att sprida kunskapen om att man inte får bättre sökande för att man har hårdare krav, utan bara färre sökande.

Att underlätta inträde på bostadsmarknaden är en del av Boplats Syds huvuduppdrag. Därför fortsätter vi att informera hyresvärdar om hur arbetsmarknaden utvecklats och hur anställningsformer förändrats. Målsättningen är att påverka hyresvärdarna till en annan syn på anställningsformer och lagstadgade offentliga trygghetssystem.

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. **Vi ser gärna en vidareutveckling av Mallbomodellen och något liknande.**

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. Vidare finns det i dagsläget ingen bra modell för att renovera hållbart och driva en cirkulär ekonomi vid renovering. Det som räknas som underhåll blir istället standardförbättring genom att man kasserar ett gediget kök i kärnvirke som är i behov av uppfräschning och ersätter det med ett nytt kök vilket möjliggör att man kan höja hyran. Detta leder till att inkomstsvaga grupper inte längre kan efterfråga lägenheterna. Det gynnar också en slit och släng mentalitet. Här hade vi gärna sett att Malmö Stad tog initiativ som motverkar denna utveckling.

Boplats Syd efterlyser därmed ett större fokus på det befintliga bostadsbeståndet, där hyrorna ligger på en nivå som inkomstsvaga hushåll kan efterfråga. Det krävs dels att det befintliga beståndet av hyreslägenheter med en lägre hyra kommer fler, även inkomstsvaga hushåll, till del. Dels att dessa lägenheter renoveras och förvaltas ansvarsfullt så att beståndet av denna typ av lägenheter inte sjunker. Här skulle MKB kunna spela en stor och viktig roll genom att i högre grad köpa än bygga lägenheter. På detta sätt skulle det befintliga bostadsbeståndet garanteras en trygg och ansvarsfull förvaltning utan att utarmas.

Boplats Syd medverkar gärna i ett samarbetsprojekt med Malmö Stad och exempelvis MKB och andra allmännyttiga bostadsbolag för att ta fram kreativa lösningar på ovan nämnda utmaningar, både gällande hur vi behåller en lägre hyresnivå i det befintliga beståndet och hur man kan arbeta för att nyproducerade lägenheter ska kunna efterfrågas av personer med lägre inkomster.

Förändring, utveckling och effektivisering av bolagets verksamhet

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutvecklingar pågår eller planeras inom bolaget framöver? Beskriv även förändrade processer, arbetssätt och/eller samarbete med andra som leder till minskade kostnader eller ökade intäkter.
- Hur planerar bolaget att finansiera kommande verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling?

Verksamhetsförändringar och effektiviseringar

Unders 2022 fattade vår dåvarande VD Krister Hjelm beslutet att börja planera för sin pension och deklarerade att han skulle sluta den sista april 2023. En rekrytering tog fart och Anders Sjögren som ersättare var på plats den 1 feb. Boplats Syd har i dagsläget enbart en person som arbetar för att underhålla och få in fler hyresvärdar och lägenheter att förmedla. Detta gör oss sårbara och vi kommer inom kort att behöva stärka upp verksamheten kring att bearbeta nya och befintliga hyresvärdar. Samarbetet med Uppsala bostadsförmedling är nu etablerat sedan något år tillbaka och vi har tillsammans arbetat fram en ny förvaltningsmodell med tydlig målstyrning. Detta leder till ett mer effektivt arbete och påtagligare resultat.

Finansiering av kommande verksamhetsförändringar

Vi ser en fortsatt tillströmning av betalande i kön och räknar med en ökad tillväxt de kommande åren. Därför ser vi i dagsläget inget behov av annan finansiering för att täcka verksamhetsförändringar.

Att dela förmedlingstjänst är att stärka ekonomin på lång sikt genom att dela på utvecklings- och förvaltningskostnader som effektiviserar förmedlingsprocessen. Samarbetet ger kraft och skjuts i utveckling av nya funktioner och en bra förutsättning att tillsammans identifiera framtida behov och lösningar som effektiviserar våra verksamheter.

Ekonomisk plan

Resultaträkning

Tkr	Budget 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
Intäkter	34 398	36 096	37 178	38 292
Personalkostnader	-22 478	-23 302	-23 800	-24 506
Lokal- och markhyror	-1 600	-1 648	-1 698	-1 732
Övriga kostnader	-7 896	-8 412	-8 665	-8 838
Avskrivningar	-1 981	-2 329	-2 640	-2 960
Totala kostnader	-33 955	-35 691	-36 803	-38 036
Rörelseresultat	443	405	375	256
Finansiella intäkter	120	300	300	300
Finansiella kostnader	-215	-186	-157	-126
Resultat efter finansiella poster	348	519	518	430
Koncernbidrag				
Övriga bokslutsdispositioner	-348	-519	-518	-430
Resultat före skatt	0	0	0	0
Skatt/Latent skatt				
Resultat	0	0	0	0

Intäkterna fortsätter att öka jämfört med tidigare år. För Plan 2024 beräknas 5% ökning jämfört med Prognos 2023 samt för 2025 och 2026 en ökning med 3% per år.

En personalstyrka på nuvarande nivå och löneökningar på 4% 2024 och därefter 3% per år.

Generell ökning av övriga kostnader med 3% per år. Avskrivningarna ökar över åren p g a nya investeringar i programutveckling.

Investeringar

Investering, tkr	Prognos 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Programutveckling	3 236	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200
Konferensutrustning	84						
Summa	3 320	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200

Finansiering

Tkr	Prognos 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Skuldökning (+) / Skuldminskning (-)	0	0	0	0	0	0	0

Något finansieringsbehov finns inte.

Budgetskrivelse 2024

Malmö kommuns parkeringsaktiebolag

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Förändringar i omvärlden	4
Förändring, utveckling och effektivisering av bolagets verksamhet	6
Ekonomisk plan.....	8

Sammanfattning

Genom att vara en viktig aktör i den hållbara stadsutvecklingen möjliggör Parkering Malmö för att Malmö stads medborgare, företag, arbetspendlare och besökare ska kunna leva hållbart i staden. För att driva utvecklingen av klimatomställningen krävs att bolaget arbetar aktivt med klimatsmarta byggnationer, hållbara energisystem och tillgängliga mobilitetslösningar. Detta kräver i sin tur att bolaget attraherar rätt kompetenser och att bolaget har en långsiktig och stabil ekonomi för att kunna genomföra kommande investeringar. För att uppnå detta har bolaget identifierat fem fokusområden, som sträcker sig till 2030;

- Stadsutveckling
- Kunder
- Medarbetare
- Hållbarhet
- Lönsamhet

Som en viktig aktör i klimatomställningen ser Parkering Malmö ett behov av att justera bolagets ägardirektiv. Ägardirektivet behöver justeras för att säkerställa och förtydliga att bolaget har ett utökat fokus på och ansvar för klimatsmart byggnation, mobilitet, laddinfrastruktur, energiproduktion, energilagring och energidelning.

Parkeringsköpsavgiften är en del av finansieringen av parkerings- och mobilitetshus. Avgiften justerades 2022 och hade då varit oförändrad sedan 2008. Det är av stor vikt att avgiften justeras årligen och att den följer prisutvecklingen i nyproduktion.

Parkering Malmö ser fördelar i att framöver kombinera parkering- och mobilitetsköp i bolagets parkerings- och mobilitetsanläggningar. Dels för att vara en samordnande aktör istället för byggherrarna, dels för att ha möjlighet att säkerställa och påverka mobilitetsutbudet och därmed användandet av mobilitetstjänster.

Förändringar i omvärlden

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka viktiga beslut, händelser och förändringar i omvärlden förväntas påverka bolaget under 2024 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?

Tillväxt och förtätning ställer krav på parkerings- och mobilitetslösningar

Fram till 2050 förväntas Malmö stad växa från ca 350 000 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 samnyttjad parkering i mobilitetshus.

Klimatutmaningar ställer krav på energi- och mobilitetslösningar

Förtätningen av staden medför ökat behov av effektiv parkeringshantering där outnyttjade platser minimeras och varje fordons användning maximeras. För att säkerställa en god och hållbar livsmiljö i den täta staden behöver bolagets funktion utökas till att vara såväl en mobilitetshubb med fordonsdelningsfunktioner som en energihubb med solceller, batterilagring och energidelning. En viktig faktor för minskade utsläpp av växthusgaser är också att möjliggöra för elektrifiering av fordonsflottan i Malmö genom att säkerställa en god laddinfrastruktur med lokalt producerad solenergi.

Som en viktig aktör i klimatomställningen ser Parkering Malmö ett behov av att justera bolagets ägardirektiv. Ägardirektivet behöver justeras för att säkerställa och förtydliga att bolaget har ett utökat fokus på och ansvar för klimatsmart byggnation, mobilitet, laddinfrastruktur, energiproduktion, energilagring och energidelning. Enligt Parkering Malmös nuvarande ägardirektiv är bolagets uppdrag att bygga, förvalta och övervaka parkeringsanläggningar på tomtmark i Malmö stad.

Finansieringen påverkas av parkeringsnorm och parkeringsköpsavgift

Byggaktörer som bygger bostäder och lokaler ska följa Malmö stads parkeringspolicy och parkeringsnorm. Malmö stad har ett övergripande ansvar för parkeringens planering men har ingen skyldighet att ordna parkering. Skyldighet att ordna parkering ligger istället på fastighetsägaren. Parkeringsnormen anger ett minimikrav för antalet parkeringsplatser och gäller som vägledning vid detaljplaneläggning och som krav vid bygglovsgivning.

Om parkeringsbehovet inte kan tillgodoses inom den egna fastigheten har fastighetsägaren möjlighet att, via Malmö stad, göra parkeringsköp i Parkering Malmös parkerings- och mobilitetshus. Avtalet om parkeringsköp gäller i 25 år och innebär en reservation/garanti för att få hyra ett bestämt antal parkeringsplatser i aktuellt parkeringshus.

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 initialt får stå för hela investeringskostnaden och i många fall vänta flera år på att fastighetsägarna ska erlägga parkeringsköpsavgiften.

Det vore önskvärt att parkeringsköpsavgiften istället, såsom i flertalet andra kommuner, erlades i anslutning till att bygglovet beviljas för fastigheten alternativt vid startbesked.

Parkeringsköpsavgiften justerades 2022 från 100 tkr till 155 tkr ex. moms. Avgiften var oförändrad mellan

2008 och 2022 och har inte följt med i prisutvecklingen. Nivån på parkeringsköpsavgiften bör justeras ytterligare och följa utvecklingen av kostnader för nyproduktion av parkerings- och mobilitetshus.

När avtalstiden löper ut bör parkeringsbehovet utredas och eventuellt ett nytt avtal om parkeringsköp tecknas och ny parkeringsköpsavgift erläggas.

Kombinerat parkerings- och mobilitetsköp

Parkering Malmö ser fördelar i att framöver kombinera parkering- och mobilitetsköp i bolagets parkerings- och mobilitetsanläggningar. Dels för att vara en samordnande aktör istället för byggherrarna, dels för att ha möjlighet att säkerställa och påverka mobilitetsutbudet och därmed användandet av mobilitetstjänster.

Förändring, utveckling och effektivisering av bolagets verksamhet

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutvecklingar pågår eller planeras inom bolaget framöver? Beskriv även förändrade processer, arbetssätt och/eller samarbete med andra som leder till minskade kostnader eller ökade intäkter.
- Hur planerar bolaget att finansiera kommande verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling?

Fokusområden

Genom att vara en viktig aktör i den hållbara stadsutvecklingen möjliggör Parkering Malmö för att Malmö stads medborgare, företag, arbetspendlare och besökare ska kunna leva hållbart i staden. För att driva utvecklingen av klimatomställningen krävs att bolaget arbetar aktivt med klimatsmarta byggnationer, hållbara energisystem och tillgängliga mobilitetslösningar. Detta kräver i sin tur att bolaget attraherar rätt kompetenser och att bolaget har en långsiktig och stabil ekonomi för att kunna genomföra kommande investeringar. För att uppnå detta har bolaget identifierat fem fokusområden, som sträcker sig till 2030;

- Stadsutveckling
- Kunder
- Medarbetare
- Hållbarhet
- Lönsamhet

Stadsutveckling

Parkering Malmö äger och förvaltar tio parkerings- och mobilitetshus. Bolaget kommer under 2024/2025 färdigställa två byggprojekt och påbörja projektering för ett tredje. På uppdrag av Malmö stad har bolaget åtagit sig att uppföra ett flertal mobilitetshus under kommande år och det förs dialog om att tillgodose ytterligare behov.

I nyproduktion gör Parkering Malmö materialval utifrån minsta möjliga klimatavtryck samtidigt som ett estetiskt uttryck och alternativa användningsområden är av stor vikt i stadsbilden. Solceller och fastighetsbatterier är en självklarhet i den hållbara energiproduktionen och växtväggar är standard för ökad biologisk mångfald och klimatanpassning. Befintliga fastigheter anpassas för att skapa utrymme för mobilitet, laddplatser och samnyttjande.

Ett mobilitetshus erbjuder inte bara yteffektiv förvaring av bilar utan även mobilitetslösningar som alternativ för den som inte har möjlighet att eller vill äga en egen bil. Samnyttjad parkering i parkerings- och mobilitetshus minskar kringliggande parkering på gatumark och frigör yta för exempelvis uteserveringar, cykelbanor och grönska. Mobilitetshusets funktion kan också stärkas genom hur bolaget aktivt väljer att utforma och använda lokaler i bottenplan utifrån områdets specifika behov.

I samverkan med stadens förvaltningar och Skånetrafiken ska bolagets mobilitetshus knytas samman med mobilitetshubbar och bli en del av stadens ekosystem för hållbar mobilitet. En del i arbetet är att skapa synlighet för delandefunktioner så som bilpooler och öka medvetenheten hos användarna kring vilka alternativ som erbjuds den privata bilen. I rollen som möjliggörare för mobilitetslösningar och delningstjänster samarbetar Parkering Malmö med olika leverantörer av mobilitetstjänster. Bolaget utvecklar löpande samarbeten och processer för att effektivisera arbetet i samband med dessa partnerskap.

Parkering Malmö har tagit fram ett mobilitetserbjudande åt byggherrar i exploateringsområden med syfte att samla mobilitetstjänster i mobilitetshuset och därmed öka samverkansmöjligheten mellan fastighetsägare för effektiva transporter. Erbjudandet är ett pilotprojekt och utvärderas löpande. Bolaget ser en stor fördel i att integrera mobilitetserbjudandet med parkeringsköpet.

Kunder

Parkering Malmö kommer framöver att ha ett tydligare fokus på kundrelationer och kunderbjudanden som tillgodoser kundernas behov. Bolaget kommer även att utveckla kundlöften.

Parkering Malmö utvecklar digitala lösningar för att underlätta för bolagets kunder. Bolaget kommer fortsätta arbetet med analyser av beläggning och övervakning, för att minimera söktrafik och skapa plats och möjlighet till samnyttjande.

Medarbetare

Bolaget befinner sig i en expansionsfas vilket innebär behov av ytterligare kompetenser, dels för att hantera den dagliga verksamheten, dels för att driva bolagets utveckling framåt. För att möta framtidens krav och utmaningar är det avgörande med rätt kompetens och av stor vikt att investera i kompetensutveckling och att bibehålla en god arbetsmiljö.

Hållbarhet

Parkering Malmö har en hög hållbarhetsprofil och arbetar aktivt för att säkerställa hållbarhet i alla led i verksamheten. Detta medför att bolaget ställs inför nya utmaningar när staden ska förtätas samtidigt som utsläpp från trafiken måste minska för att klara klimat- och miljömål. Bolaget ska inte bara skapa plats för parkering utan även skapa en plats som fyller många funktioner i det täta stadsrummet.

En avgörande faktor för att Malmö stad ska klara målet om att utsläppen av växthusgaser i Malmö ska minska med 70 procent till 2030, är att en stor andel av fordonsflottan elektrifieras. För att klara detta behöver tillgången till laddplatser utökas väsentligt. Därför satsar Parkering Malmö på att bygga ut laddinfrastrukturen. I kombination med utbyggnad av solceller bidrar detta till målet om att Malmö stad ska försörjas av 100 procent förnybar och återvunnen energi 2030.

I Malmö stads arbete med att ställa om Malmö Leasings fordonsflotta till att bli utsläppsfri har Parkering Malmö tillsammans med stadens förvaltningar fått i uppdrag att bygga ut laddinfrastruktur på Malmö stads kvartersmark. Detta kräver en god samverkan mellan förvaltningar och bolag. Ett arbete pågår för att ta fram en handlingsplan för en effektiv utbyggnad av laddinfrastruktur.

Parkering Malmö använder hållbara och klimatsmarta material i ny- och ombyggnation samt förser mobilitetshusen med växtklädda fasader.

Bolaget arbetar med att etablera förnybar energiproduktion och med att hitta lösningar för energilagring och flexibel energianvändning. Genom att kunna styra energianvändningen smart och flexibelt kommer mobilitetshusen att kunna vara en resurs för elnätet snarare än en belastning. Genom att skapa plats för alternativ till att äga egen bil bidrar bolaget i omställningen till ett hållbart transportsystem i Malmö.

Lönsamhet

Parkering Malmö behöver utveckla en affärsmodell som, på ett innovativt och ansvarsfullt sätt, bidrar till klimatomställningen men samtidigt bibehåller en långsiktig och stabil ekonomi.

Parkeringsköpsavgiften är en del av finansieringen av parkerings- och mobilitetshus. Det är av stor vikt att avgiften justeras årligen och att den följer prisutvecklingen i nyproduktion.

Parkering Malmö vidtar löpande åtgärder för att öka intäkterna och minska kostnaderna. Bolaget arbetar med att förbättra framtagandet av statistik och analyser för att optimera beläggning och övervakning. Därigenom förväntas intäkterna öka. Avtalsanalyser och kostnadseffektiviseringar genomförs kontinuerligt.

Ekonomisk plan

Resultaträkning

Tkr	Budget 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
Intäkter	351 000	357 575	366 075	374 075
Personalkostnader	-56 500	-57 000	-57 000	-58 000
Lokal- och markhyror	-161 500	-165 280	-165 390	-165 500
Övriga kostnader	-68 250	-68 250	-69 250	-69 250
Avskrivningar	-21 500	-23 500	-25 500	-27 500
Totala kostnader	-307 750	-314 030	-317 140	-320 250
Rörelseresultat	43 250	43 545	48 935	53 825
Finansiella intäkter	50	0	0	0
Finansiella kostnader	-10 300	-16 785	-26 000	-33 000
Resultat efter finansiella poster	33 000	26 760	22 935	20 825
Koncernbidrag	-15 000	-12 000	-10 000	-10 000
Övriga bokslutsdispositioner	-500	-500	-500	-500
Resultat före skatt	17 500	14 260	12 435	10 325
Skatt/Latent skatt	-4 000	-3 000	-2 500	-2 000
Resultat	13 500	11 260	9 935	8 325

Parkering Malmö redovisade 2022 ett resultat efter finansiella poster på 47 606 tkr. Med anledning av kraftigt ökade kostnader för el, underhåll, fastighetsskatt, fastighetsförsäkringar, pensionskostnader och räntekostnader förväntas resultatet minska väsentligt kommande år. Ökade räntekostnader har väldigt stor påverkan då bolaget befinner sig i en omfattande investeringsfas.

För att möta ökade kostnader arbetar bolaget löpande med avtalsanalyser och kostnadseffektiviseringar.

Intäkterna förväntas öka i takt med att nya mobilitetshus färdigställs. Bolaget arbetar med att förbättra framtagandet av statistik och analyser för att optimera beläggningen och övervakningen. Genom att analysera beläggningsgraden kan samma parkeringsplats nyttjas på olika tider på dygnet av boende, företag och besökande. Därigenom förväntas intäkterna öka.

Rörelseresultatet beräknas minska 2023 jämfört med 2022 men förväntas utvecklas positivt kommande år.

Investeringar

Investering, tkr	Prognos 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Nyproduktion Sege Park	10 000						
Nyproduktion Hyllieäng	85 000						
Nyproduktion Ylleträden	20 000	120 000					
Nyproduktion Holma A		20 000	55 000	70 000			

Investering, tkr	Prognos 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Nyproduktion Öster om mässan		20 000	80 000	32 000			
Nyproduktion Nyhamnen		30 000	110 000	35 000			
Demonterbart		25 000					
Nyproduktion Holma B			20 000	75 000	65 000		
Nyproduktion Citadellsfogen			20 000	65 000	35 000		
Kommande nyproduktionsprojekt				3 000	10 000	200 000	150 000
Energi- och mobilitetslösningar, underhåll	30 000	30 000	20 000	20 000	20 000	20 000	25 000
Summa	145 000	245 000	305 000	300 000	130 000	220 000	175 000

Parkering Malmö äger och förvaltar tio parkerings- och mobilitetshus. Bolaget har två pågående byggprojekt som beräknas färdigställas 2024/2025. På uppdrag av Malmö stad har bolaget åtagit sig att uppföra ytterligare mobilitetshus under kommande år och det förs dialog om att tillgodose ytterligare behov.

Planerade investeringar under perioden 2023-2029 uppgår till 1 520 000 tkr.

Planerade parkering- och mobilitetsanläggningar 2023-2029 omfattar cirka 4 000 nya parkeringsplatser, mobilitetslösningar, solceller, laddinfrastruktur, energilagring och energidelning. Bruttoinvesteringen för nyproduktion beräknas uppgå till 1 355 000 tkr. Parkeringsköpsintäkterna uppskattas till cirka 550 000 tkr vilket innebär en nettoinvestering om 805 000 tkr. Parkeringsköpsintäkterna inkommer dock i ett betydligt senare skede än investeringsutgiften.

Parkeringsköpsavgifter höjdes i december 2022 från 100 tkr 155 tkr exklusive moms per parkeringsplats. Den lägre parkeringsköpsavgiften gäller dock för projekten där parkeringsköpsavtal redan är tecknade och produktionen är pågående.

Investeringsbeloppen i tabellen ovan redovisas brutto, det vill säga exklusive parkeringsköp.

Finansiering

Tkr	Prognos 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Skuldökning (+) / Skuldminskning (-)	125 000	170 000	205 000	200 000	30 000	120 000	75 000

Parkering Malmö behöver lånefinansiera delar av bolagets investeringar samtidigt som den löpande verksamheten medger viss egenfinansiering av investeringar. Den egenfinansierade delen förväntas dock minska kommande år med anledning av ökad inflation och räntekostnader.

Nuvarande låneram, vilken beslutades av kommunfullmäktige 2019, uppgår till 1 000 000 tkr. Upplåningsbehovet bedöms rymmas inom kreditramen fram till år 2025/2026.

Budgetskrivelse 2024

Malmö Leasing AB

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Förändringar i omvärlden	4
Förändring, utveckling och effektivisering av bolagets verksamhet	5
Ekonomisk plan.....	6

Sammanfattning

Malmö Leasing AB är ett av Malmö stads helägda aktieföretag. Bolaget har till uppdrag att erbjuda finansiell och operationell leasing samt annan uthyrning av lös egendom till Malmö stad och dess helägda aktieföretag. Bolagets verksamhet är uppdelad i långtids- och korttidsuthyrning av fordon samt leasing av lös egendom. Långtidsuthyrningen av fordon står för merparten av verksamhetens totala omsättning. Fordonen är indelade i fem produktgrupper: tunga lastbilar, personbilar, minibussar, lätta lastbilar/skåpbilar samt en grupp med övriga enheter såsom maskiner och släpvagnar.

Bolaget beräknas generera ett resultat exkl. koncernbidrag och före skatt på runt 2,5-3,5 Mkr för perioden 2024 – 2026.

Under kommande år förväntas bolaget fortsätta sin verksamhet som tidigare och ett stort fokus kommer att ligga på Malmö Stads miljöprogram för perioden fram till 2030, där bolagets strategiska roll vad gäller utbyggnad av stadens ladd-infrastruktur och övergången till helt eldrivna fordon står i centrum.

Arbetet med att hitta ett nytt affärssystem eller utveckla och uppgradera det nuvarande affärssystemet fortsätter under 2023, och detta förväntas modernisera arbetssätt och öka både effektivitet samt kundnytta i verksamheten.

Förändringar i omvärlden

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka viktiga beslut, händelser och förändringar i omvärlden förväntas påverka bolaget under 2024 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?

Ett nytt Miljöprogram för Malmö stad gäller för perioden 2021-2030. Programmet anger stadens långsiktiga miljöarbete, men går inte in på det praktiska genomförandet. Malmö Leasing AB:s styrelse integrerar detta nya miljöprogram i bolagets verksamhetsplanering utifrån sitt grunduppdrag och sina förutsättningar. Två aktuella frågor för bolaget är dels bolagets nya strategiska roll vad gäller utbyggnaden av stadens ladd-infrastruktur, dels bolagets mandat gentemot sina kunder och deras fordonsval för att driva på en ökad användning av helt eldrivna fordon.

Brist på halvledare och globala logistikproblem är två stora anledningar till att fordonsbranschen fortsatt har betydligt längre leveranstider än tidigare, och bolagets verksamhet kommer påverkas genom att fordonsbeställningar som sker under 2023 i många fall inte kan levereras förrän under 2024. Kunden går dock skadelös i en övergångsperiod, antingen genom förlängt nuvarande leasingavtal alternativt att vi genom vår korttidsuthyrning levererar de fordon som kunden behöver. Förutom detta förväntas inte bolagets verksamhet påverkas under kommande år.

Bolaget arbetar aktivt med förarutbildningar och skadeförebyggande utbildningar till sina kunder för att öka förståelsen och minimera skadekostnader på alla de fordon som framförs av stadens bolag och förvaltningar.

Bolagets uppdrag att hantera leasing av övrig lös egendom förväntas öka, bland annat genom att bolaget förväntar sig börja hantera alla större skrivare inom Malmö Stad. Eventuellt andra uppdrag avseende leasing av övrig lös egendom kan komma plötsligt och är inget som går att enkelt prognosticera.

Fortsatt utskiftning av äldre fordon och tillkommande extra nyinvesteringar utöver vad som är förväntat kan och lär ske under perioden 2024-2026.

Förändring, utveckling och effektivisering av bolagets verksamhet

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutvecklingar pågår eller planeras inom bolaget framöver? Beskriv även förändrade processer, arbetssätt och/eller samarbete med andra som leder till minskade kostnader eller ökade intäkter.
- Hur planerar bolaget att finansiera kommande verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling?

Arbetet med att identifiera ett nytt affärssystem för leasingverksamheten alternativt en uppgradering och uppdatering av nuvarande leasingssystem pågår, och bolaget hoppas kunna påbörja förändringsarbetet under andra halvan av 2023. Genom detta vill bolaget öka sin digitala närvaro, förbättra kundnyttan, öka tillgängligheten både externt och internt, förbättra den allmänna IT-säkerheten samt effektivisera sina egna processer och flöden.

Fortsatta diskussioner med Kommunteknik kring avtalsinnehåll och deras leverans av tjänster i syfte att förbättra kommunikationen mellan parterna och uppdatera samt komplettera avtalen mellan verksamheterna. Detta innebär i slutändan förbättrad kvalitet samt högre servicegrad gentemot kunderna.

Större tillkommande uppdrag avseende övrig lös egendom, exempelvis leasing av samtliga större skrivare inom Malmö Stad, förväntas ske men när och i vilken utsträckning det blir är i dagsläget svårt att säga.

Bolagets mer centrala roll i frågan om utbyggnad av laddinfrastruktur inom staden är under förändring och denna mer strategiska roll kommer att förtydligas och förhoppningsvis få genomslag redan under 2023.

Finansiering vid investeringar säkerställs genom lån hos internbanken.

Ekonomisk plan

Resultaträkning

Tkr	Budget 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
Intäkter	113 440	123 176	129 470	136 092
Personalkostnader	-5 639	-5 650	-5 763	-5 878
Lokal- och markhyror	-220	-220	-220	-220
Övriga kostnader	-41 711	-45 774	-48 074	-50 488
Avskrivningar	-62 479	-64 969	-68 217	-71 628
Totala kostnader	-110 049	-116 613	-122 274	-128 214
Rörelseresultat	3 391	6 563	7 196	7 878
Finansiella intäkter				
Finansiella kostnader	-3 354	-4 003	-4 203	-4 413
Resultat efter finansiella poster	37	2 560	2 993	3 465
Koncernbidrag		-2 000	-2 000	-2 000
Övriga bokslutsdispositioner				
Resultat före skatt	37	560	993	1 465
Skatt/Latent skatt	-8	-116	-205	-302
Resultat	29	444	788	1 163

Bolaget har i den ekonomiska planen förväntat sig en fortsatt ökning av leasingverksamheten både avseende fordon och övrig lös egendom. Resultatmässigt är förhoppningen tillräckligt starka resultat som möjliggör koncernbidrag till Malmö Stadshus AB.

Investeringar

Investering, tkr	Prognos 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Fordon och lös egendom	128 000	90 000	90 000	85 000	85 000	85 000	85 000
Affärssystem	2 000	2 000					
Summa	130 000	92 000	90 000	85 000	85 000	85 000	85 000

Prognosen för 2023 är hög då flera nya fordon med tilltänkt leverans under slutet av 2022 fördröjts och levereras under 2023 istället. Leverans av flertalet färdtjänstbussar påverkar också storleken på investeringsbehovet för 2023. För den ekonomiska planen 2024-2029 förväntar sig bolaget fortsatt hög investeringstakt men dock på mer rimliga nivåer i jämförelse med 2023.

Finansiering

Tkr	Prognos 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Skuldökning (+) / Skuldminskning (-)	38 000	40 000	35 000	30 000	30 000	30 000	30 000

Bolagets starka likviditet senaste året har under 2022 möjliggjort lägre upplåningsbehov och extra amorteringar på befintliga lån. Dock kommer likviditeten normaliseras och upplåningsbehovet återigen öka, framförallt med tanke på alla prognosticerade investeringar under resten av 2023.

Budgetskrivelse 2024

Malmö Live Konserthus AB

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Förändringar i omvärlden	4
Förändring, utveckling och effektivisering av bolagets verksamhet	5
Ekonomisk plan.....	6

Sammanfattning

Innevarande år 2023 kommer sannolikt att vara det första året sedan coronapandemin som vår verksamhet inte ändras eller stänger ner med anledning av några restriktioner. Vi utgår från att samma gäller för 2024 och budgeterar och planerar för en fullskalig verksamhet på Malmö Live Konserthus. Vår baseline i budgeten motsvarar budgeten för 2021 och bygger på att vi som konstnärlig verksamhet har de personella resurser, både i orkester och administration, samt andra nödvändiga resurser, såsom lokaler, instrument och system, som vi behöver för att kunna uppfylla de kommunpolitiska målen, våra ägardirektiv samt kunna genomföra intäktsbringande verksamhet såsom kommersiella produktioner och uthyrningar.

Under 2024 planerar vi för att ett nytt foajéområde vid Kanalscenen, med café, barnverksamhet och en ny huvudentré med biljettcenter, ska vara på plats och i drift. Vi räknar även med att ha tagit över pausserveringen vid våra produktioner från Clarion Hotel.

Vi ser fram emot att erbjuda vår befintliga och potentiella publik av vårt mångfacetterade utbud, med alltifrån MSO:s abonnemangskonserter till våra konsertserier inom olika genrer, samarbeten och inte minst vår breda verksamhet för barn och unga.

Förändringar i omvärlden

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka viktiga beslut, händelser och förändringar i omvärlden förväntas påverka bolaget under 2024 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?

Elkrisen och det svåra ekonomiska läget i Sverige och omvärlden gör att köpkraften minskar vilket påverkar våra befintliga och potentiella biljettköpare. Även tredje part som hyr lokaler för egna arrangemang på Malmö Live påverkas av detta, vilket gör att vi på sikt riskerar att få lägre hyresintäkter.

Efter coronapandemin märker vi och branschkollegor i både Sverige och utomlands av ett förändrat köpbeteende hos publiken då lösbiljetter säljs allt närmare konserttillfället, vilket både skapar en osäkerhet i prognosarbetet men som även kan påverka utfallet då risken för uteblivna köp hos återkommande och potentiella kunder ökar.

Vi ser även en risk att det ekonomiska läget leder till en urholkningseffekt om inte anslagen räknas upp i takt med löneökningen.

Förändring, utveckling och effektivisering av bolagets verksamhet

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutvecklingar pågår eller planeras inom bolaget framöver? Beskriv även förändrade processer, arbetssätt och/eller samarbete med andra som leder till minskade kostnader eller ökade intäkter.
- Hur planerar bolaget att finansiera kommande verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling?

Malmö Live planerar för en ombyggnad av foajéområdet vid Kanalscenen, med bl.a. ett café samt yta för barnverksamhet. Området ska vara tillgängligt och en naturlig mötesplats för Malmöbor även då det inte pågår konserter i huset. Konserthusets entré planeras även att flyttas till kanalen.

Under 2024 ska Malmö Live även enligt plan tagit över pausserveringen vid våra konsertarrangemang från Clarion Hotel. Dessa förändringar innebär att vi budgeterar för en Food & Beverage Manager med ansvar för caféverksamheten samt extra personalresurser vid pausservering.

Vi budgeterar även för en utökning av HR-området med en HR-ansvarig på 100% tjänstgöringsgrad, jmf med nuvarande 50% i o m att vi är en så pass stor och diversifierad organisation.

Ekonomisk plan

Förutsättningar för Budget 2024:

- Utgått ifrån baseline-budget från 2021 när stor nedskärning gjordes
- Normalt år d v s utan corona-påverkan med publiken åter
- Löneuppräknig 3,2% för linje och orkester från 2024-04-01
- Uppräkning av bidrag Malmö Stad (3% + kompensation för el 1,4 MSEK och Living room 0,5 MSEK) respektive Region Skåne (1,9% + kompensationsbidrag 2 679 KSEK) samt kompensation för ökad hyra och ökad löneuppräknig
- Kanalscenen finansiering i enlighet med beslut d v s ökad hyreskostnad täcks av bokslutsdispositioner, löpande kostnader täcks av ökade intäkter efter uppstart, egen investering täcks av aktieägartillskott
- Om bidragen räknas upp så att löneuppräknigen täcks räknar vi med ett noll-resultat ty baseline-budgeten från 2021 håller

Resultaträkning

Tkr	Budget 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
Intäkter	115 950	130 959	135 161	139 430
Personalkostnader	-100 562	-107 209	-110 425	-113 738
Lokal- och markhyror	-47 386	-50 172	-51 677	-53 227
Övriga kostnader	-46 786	-50 501	-52 016	-53 577
Avskrivningar	-6 771	-7 799	-8 033	-8 274
Totala kostnader	-201 505	-215 681	-222 151	-228 816
Rörelseresultat	-85 555	-84 722	-86 990	-89 386
Finansiella intäkter	0	200	210	220
Finansiella kostnader	-5	-5	-9	-13
Resultat efter finansiella poster	-85 560	-84 527	-86 789	-89 179
Koncernbidrag	83 792	82 149	84 613	87 152
Övriga bokslutsdispositioner	1 768	2 378	2 176	2 027
Resultat före skatt	0	0	0	0
Skatt/Latent skatt				
Resultat	0	0	0	0

Kommentarer angående posterna i resultaträkningen för Budget 2024:

- Vi arbetar för att maximera vårt produktionsresultat som en följd av att vi gör färre, men större produktioner samt ökar antalet konserter när vi t ex gör cross-over-produktioner.
- Vi räknar med en löneuppräknig med 3,2% enligt det nya avtalet, men även p g a viss utökning med en ansvarig för café-verksamheten på Kanalscenen samt utökning av HR från en halvtidstjänst till en heltidstjänst. Vidare ingår kostnader för städbolag, inklusive utökning relaterad till Kanalscenen, numera i löneposten istället för i posten för övriga kostnader.
- Lokal- och markhyror räknas upp som en följd av avtal samt som följd av investeringen i Kanalscenen.

- Övriga kostnader ökar framförallt p g a utveckling av orkestern, den nya verksamheten på Kanalscenen samt kraftigt ökade elkostnader, prognosen från hyresvärden Malmö Stadsfastigheter är 1,4MSEK högre elkostnader år 2023.

- Vad gäller koncernbidrag har vi räknat med en ökning på 3% från utfall 2023, täckning för ökade elkostnader om 1,4MSEK flaggade av hyresvärden Malmö Stadsfastigheter och utebliven hyra från Clarion för Living room om 0,5 MSEK samt för ökad hyra och högre löner. (Vi har för samtliga år räknat med att 65% av bidraget från Malmö Stad redovisas som Koncernbidrag och 35% som Intäkt i enlighet med tidigare instruktion.)

Investeringar

Investering, tkr	Prognos 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Instrument/inventarier	2 885	6 435	6 000	9 000	2 000	9 500	2 000
Summa	2 885	6 435	6 000	9 000	2 000	9 500	2 000

Planer för 2024-2029 inkluderar reinvesteringar av teknik och inventarier som inköptes vid byggnation av Malmö Live Konserthus år 2015.

Investering avseende Kanalscenen om 5 MSEK inkluderas med 1 MSEK år 2024 och 4 MSEK år 2025.

År 2024 inkluderas reinvesteringar om ca 5 MSEK.

År 2026 inkluderas reinvesteringar om ca 7 MSEK.

År 2028 inkluderas reinvesteringar om ca 7 MSEK.

Finansiering

Tkr	Prognos 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Skuldökning (+) / Skuldminskning (-)		7 000		7 000		7 000	

För närvarande har Malmö Live Konserthus AB en god likviditet. Likviditeten per 2022-12-31 är 33 382 KSEK.

Upplåningsbehov följer reinvesteringsplan.

Budgetskrivelse 2024

Malmö Stadsteater AB

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Förändringar i omvärlden	4
Förändring, utveckling och effektivisering av bolagets verksamhet	5
Ekonomisk plan.....	8

Sammanfattning

Malmö Stadsteater AB är ett av Malmö kommun helägt bolag som ingår i koncernen Malmö Stadshus AB. 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 (Hippodromens scen och Studion) samt på Intiman.

2024 kommer vara det första nya normalåret efter ett antal väldigt annorlunda år. Först kom pandemin och sedan ombyggnationen av Hipp.

Beslutet om en ombyggnad av Hippodromen som togs 2019 påverkar Malmö Stadsteaters verksamhet i stor omfattning från år 2023 och framåt. Vi återinvigde Hippodromen-scenen i slutet av februari 2023. Förutom ny salong och scen är de publika utrymmena helt nya. Dessutom har ett helt nytt café/bistro öppnats som drivs i egen regi samt att det har skapats utrymmen för delaktighetsarbete och pedagogisk verksamhet. Detta har skapat en unik mötesplats i Malmö. Under 2024 fortsätter vi att stärka teatern som demokratisk mötesplats.

Ekonomiskt så har vi räknat med att vi är i full drift och att caféet visar ett nollresultat. Vi visar ett minusresultat efter finansnetto på 600 tkr. Detta kommer täckas av våra periodiseringsfonder vilket gör att vi har en budget i balans efter bokslutsdispositioner.

Detta resultat bygger dock på att vi får de extra medel vi äskar av Malmö Stad till följd av en högre hyra av Hipp än vi fått ökat anslag för. **Vi äskar 1 340 tkr i uppräknings utöver den "ordinarie" uppräknings från Malmö Stad där vi räknar med att få en uppräknings i nivå med löneökningarna.**

Förändringar i omvärlden

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka viktiga beslut, händelser och förändringar i omvärlden förväntas påverka bolaget under 2024 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 pågår mycket i omvärlden som påverkar oss som bolag liksom det påverkar de flesta andra; Kriget i Ukraina, ökade räntor, hög inflation, en demokrati som backar i världen, klimatfrågor, efterdyningar av en pandemi mm.

Inflationen och därmed högre priser har gjort att ombyggnadsprojektet på Hipp har blivit dyrare än planerat. På helårsbasis blir hyran 1 275 tkr mer än planerat för under 2023. Detta har tagits upp i olika forum och vi har blivit ombudade att äska mer pengar i budgetskrivelsen 2024 för att täcka dessa kostnader. Uppräknat med 5% inför 2024, ett antagande för en hyresökning inför 2024, skulle detta bli en ökning av verksamhetsstödet med 1 340 tkr för 2024 utöver en "ordinarie" uppräknings. Vi äskar därmed 1 340 tkr mer i verksamhetsstöd för 2024 och framåt utöver den "ordinarie" uppräknings. Hyresfördyringen motsvarar ungefär en hel produktions kostnader på Intiman.

Beslutet om en ombyggnad av Hippodromen som togs 2019 påverkar Malmö Stadsteaters verksamhet i stor omfattning från år 2023 och framåt. Vi återinvigde Hippodromen-scenen i slutet av februari 2023. Förutom ny salong och scen är de publika utrymmena helt nya. Dessutom har ett helt nytt café/bistro öppnats som drivs i egen regi samt att det har skapats utrymmen för delaktighetsarbete och pedagogisk verksamhet. Detta har skapat en unik mötesplats i Malmö. Under 2024 fortsätter vi att stärka teatern som demokratisk mötesplats.

Det finns en oro för att publiken inte kommer prioritera att gå på teater i lika stor utsträckning som tidigare pga högre levnadskostnader t.ex högre bostadsräntor, högre elkostnader och ett allmänt högre kostnadsläge på många varor och tjänster.

Vi kommer behöva att få en uppräknings från Malmö Stad minst i paritet med löneökningarna för 2024. I annat fall kommer en urholkning av vår verksamhet att ske.

Förändring, utveckling och effektivisering av bolagets verksamhet

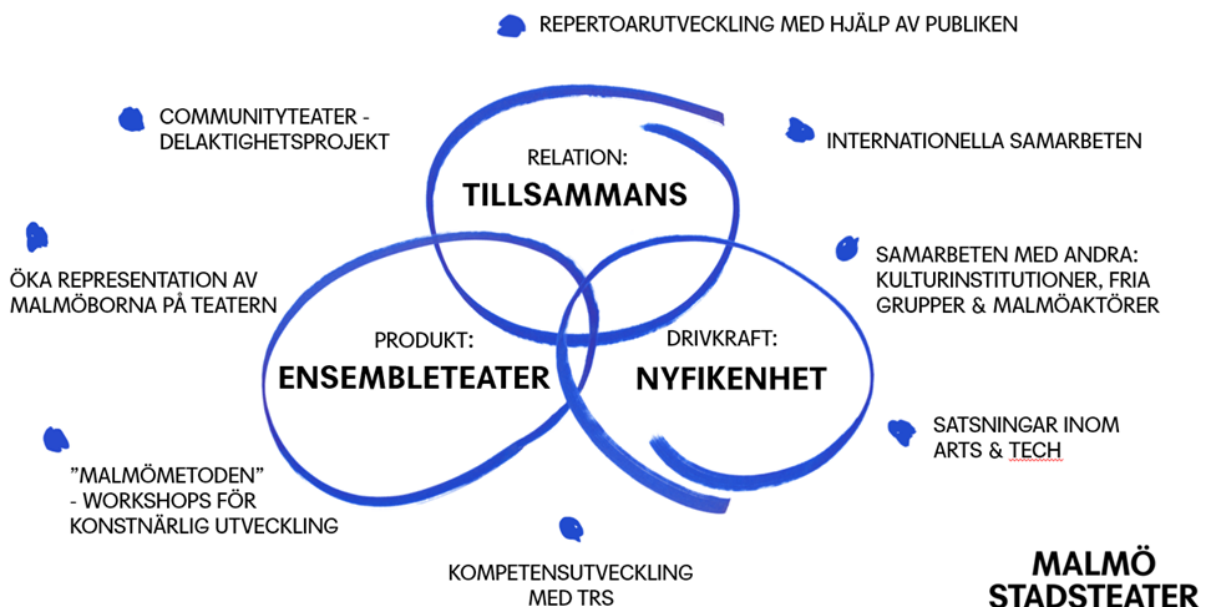
Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutvecklingar pågår eller planeras inom bolaget framöver? Beskriv även förändrade processer, arbetssätt och/eller samarbete med andra som leder till minskade kostnader eller ökade intäkter.
- Hur planerar bolaget att finansiera kommande verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling?

Verksamhet och inriktning

Malmö Stadsteater fortsätter att göra angelägen och engagerande dramatisk teater på hög konstnärlig nivå. Vi ska spegla samtidens skiftningar och med hjälp av historien gestalta morgondagen.

Som det största dramatiska teaterhuset i regionen är ambitionen att vara ledande på flera områden. Utvecklingsområdena kan beskrivas i följande bild;



Vi fortsätter att utveckla vår relation till invånarna i staden och regionen, både rent tematiskt i det vi presenterar på scenerna och hur vi möter och kommunicerar med vår publik. Delaktighetsarbetet kommer att intensifieras ytterligare i och med att vi byggt ett nytt workshoprum, en ateljé, som är en plats för delaktighetsarbete och pedagogik. Vi har anställt en ny husregissör på Unga Malmö Stadsteater som bl.a har fått i uppdrag att fylla ateljén med verksamhet. Vi har även anställt en delaktighetskoordinator på 80% då vi fått ett förstärkt verksamhetsstöd från Region Skåne för att säkerställa deltagarbaserat Communityarbete.

Ett projekt vi hoppas kunna genomföra under 2024, tillsammans med bl a Malmö Stads Arrangemangsenhet, är *Little Amal* - ett världsturnerande performanceprojekt som involverar lokala aktörer och lokalbefolkning vid turnéstoppen. Syftet med projektet är att lyfta fram flyktingsituationen för barn i världen.

Vår repertoar tas i stora delar fram med den modell som kallas workshopmetoden och är unikt i teatersverige. Vi vill öka representationen på teatern och då inte bara i olika projekt utan varaktigt. Här pågår ett strategiskt utvecklingsarbete som är en del i vårt kompetensutvecklingsarbete, i ett samprojekt

mellan ledningsgruppen och likabehandlingsgruppen.

Verksamheten för barn och unga drivs av sektionen Unga Malmö Stadsteater. Den pedagogiska verksamheten är en viktig del och har stor betydelse för skolan, både som komplement till estetiska ämnen och som en del av arbetet med ett socialt hållbart Malmö. Skolklasser får genom detta en fördjupad förståelse för det konstnärliga arbetet genom förberedelse, eget skapande, kunskap och reflektion. Det ger också unga en insyn i en värld av yrken många inte känner till.

Husregissören på Ung Malmö Stadsteater arbetar med delaktighet som metod för manus och regiarbete. Barn och unga blir involverade i manusarbete och idéutveckling långt innan repetitionerna börjar. Utöver detta anordnar Unga Malmö Stadsteater ”Teaterkollo” på alla lov för lediga barn, ”Teaterklubben” som är en öppen verksamhet för barn att prova teater, ”Malmö Skriver” och ”Malmö Agerar” som är kursverksamheter för de lite äldre ungdomarna och olika kanaler och samarbeten används för att nå ut över hela staden. Verksamheten integreras tätt i den ordinarie så att synergier kan uppstå med teaterns andra avdelningar.

Delaktighet kräver långsiktighet i relationsskapande men även längre arbetsprocesser med skådespelare och pedagoger. Ett ökat behov faller även på organisationens alla delar, tex kommunikation, teknik, rekvisita och kostym, som idag inte är anpassade för denna nya verksamhetsgren. Här finns ett behov av analys och utvecklingsarbete. Anställningen av koordinatören har visat sig vara en mycket behövlig resurs som möjliggör ett avgörande relationsskapande med olika verksamheter, skolor och individer. Denna tjänst är idag på 80% och skulle behöva utökas till 100%.

Vi fördjupar vårt tillgänglighetsarbete även genom att göra flera föreställningar som ”Relaxed performance”, dvs föreställningen anpassas för barn med funktionsnedsättningar. Ett kompetensutvecklingsarbete pågår där vi samarbetar med nätverket Perception, Mellanhedsskolans särskola, pedagoger från stadens SU-grupper mfl för att öka kunskapen kring denna målgrupp.

Ett annat arbetsområde som teatern fortsätter att utveckla är Arts & Technology. Det handlar om att införa digital teknik som verktyg i den konstnärliga verksamheten för att skapa nya uttryck och former. Samarbete har inletts med aktörer i den digitala världen. Under pandemin hittade vi delvis nya arbetssätt där det digitala kommer in, och gjorde många lärdomar kring vad som fungerar för vår konststart. Vi har fått en ökad kunskap och erfarenhet av nya digitala verktyg som gynnar vårt arbete framåt. Vi fortsätter detta utvecklande och kommer under 2024 att bl a fortsätta forska vidare kring historieberättande i vår nya Malmö Stadsteater-app, skapad för ljudvandringar eller liknande.

Internationella relationer. Vi vill ha fokus på andra språk, utbyte med teatrar och scenkonstnärer i Europa och övriga världen. Om än i liten skala ger det oss en oerhörd kompetensutveckling och inspiration inom verksamhetens alla områden. Vi bidrar också till ett vidgat deltagande och relevans för publiken. Vi har precis blivit invalda i det EU-finansierade teaternätverket ETC (European Theatre Convention). Ett viktigt samarbetsforum kring scenkonstens gemensamma utmaningar i Europa och en konstnärlig plattform för utbyten och innovation.

För teaterns utveckling är det viktigt att bevara och bredda den fasta konstnärliga ensemblen och de olika hantverksyrken som är teaterns kärna. Att fortsätta stötta och utveckla unga nya konstnärskap på teatern och i dess närhet samt att samarbeta med konstnärliga högskolor och andra branschspecifika utbildningar. Malmö Stadsteater strävar efter att ha ett för staden och regionen unikt tilltal och konstnärligt innehåll som man inte hittar någon annanstans.

Vi fortsätter att jobba med den kompetensutvecklingsprocess som har tagits fram gemensamt av ledning, personal och Trygghetsrådet. Det finns ett årshjul för processen där vi stämmer av och planerar för vilken kompetensutveckling som ska ske kopplat till våra utvecklingsområden.

Inom kompetensutvecklingsplanen har vi startat upp en miljögrupp. Vi har med hjälp av miljökonstuler tagit fram en hållbarhetsscanning som vi kommer jobba vidare med.

Vi arbetar med att stärka Malmö Stadsteaters varumärke och skapa mötesplatser. Våra två scener finns i

unika minnesmärkta byggnader som ska komma fler till del. Därför har också en med ombyggnaden nära förknippad brandingprocess pågått, där vi har arbetat strategiskt med att tydliggöra Malmö Stadsteater för malmöborna. Under 2024 fortsätter vi arbetet med att stärka Malmö Stadsteater som demokratisk mötesplats för fler malmöbor.

För att finansiera en del av våra nya arbetssätt har det arbetats med att hitta externa källor, t.ex olika projektbidrag. Det har lyckats för enstaka projekt, delvis med projektbidrag, samt ekonomiskt samarbete.

Samarbeten

Under Hippodromens ombyggnad har många nya samarbeten med andra aktörer i Malmö ägt rum. Exempel på detta är samarbeten med Malmö Live, Inkunst, Kulturförvaltningen/ Kirsebergsteatern, MKB/Augusten, Altitude Meetings/STUDIO, Malmö Dockteater och Malmö Museum. Vi lärde känna de olika institutionerna och deras publik och de lärde känna vår. Vår förhoppning är att detta ska bära frukt framåt och att den nya publiken kommer hitta till våra egna scener framöver. Vi kommer också fortsätta en del samarbeten under 2024, bl.a kommer vi fortsätta spela på STUDIO i samarbete med Altitude Meetings och vårt samarbete med MKB kommer fortsätta att utvecklas.

Under 2024 samproducerar vi musikteaterföreställningen Tick, tick, boom med Malmö Opera. Efter en spelperiod på Hipp under våren kommer den att gå på turné i Skåne som en del av Malmö Operas regionala verksamhet.

Vi har sedan en tid tillbaka nära kontakt med The Royal Lyceum i Edinburgh vars konstnärliga ledare är David Greig. Detta har gjort det möjligt för oss att gå in i ett samarbete med Lyceum kring David Greigs nyskrivna pjäs Summer special. Den kommer att ha världspremiär i Edinburgh i februari 2024 och Skandinavienpremiär på Intiman i september 2024. En skådespelare från Malmö Stadsteaters fasta ensemble kommer att spela en av rollerna både i Edinburgh och Malmö. Pjäsen innehåller också en ungdomskör som spelar en stor roll i pjäsen. Här har vi inlett en dialog med Malmö Latinskola kring ett möjligt samarbete med dem och deras teaterlever.

Malmö Stadsteater ingår som partner i Teaterhögskolans nya mastersprogram ”Performing Arts as Critical Practice with a social focus” och vi kommer även att samarbeta i vårt delaktighetsprojekt ”Malmö skriver”. Ett fördjupat samarbete är på gång med Drivkraft Malmö för att engagera unga deltagare till Malmö skriver och Malmö Agerar och på motsvarande vis samarbetar vi med flertalet organisationer i staden för att nå barn och unga över hela staden till våra delaktighetsaktiviteter.

Under 2023-2024 fördjupas och formeras samarbetet med den Kulturella Allemansrätten då familjeföreställningen kommer visas för stadens alla barn i åk 3. Fördjupat samarbete med flertalet skolor fortsätter, såväl i Malmö som andra delar av regionen. Vi fortsätter möta dialogskolor och erbjuda flexibelt basutbud för barn som av olika anledningar inte går i skolan.

Under 2024 kommer vi även att samarbeta med Riksteatern och LÄNK-projektet. Malmö Stadsteater kommer vara värdar för den regionala festivalen.

Ekonomisk plan

2024 kommer vara det första nya normalåret efter ett antal väldigt annorlunda år. Först kom pandemin och ombyggnationen och under 2023 så öppnas ett helt ombyggt hus med ombyggd salong och nya ytor som innergård, ateljé och en helt ny verksamhet, ett café/bistro. Ekonomiskt så har vi räknat med att vi är i full drift och att caféet visar ett nollresultat.

Vi visar ett minusresultat efter finansnetto på 600 tkr. Detta kommer täckas av våra periodiseringsfonder vilket gör att vi har en budget i balans efter bokslutsdispositioner.

Detta resultat bygger dock på att vi får de extra medel på 1 340 tkr vi äskar av Malmö Stad till följd av en högre hyra av Hipp än vi fått ökat anslag för.

Resultaträkning

Tkr	Budget 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
Intäkter	55 200	60 051	60 100	61 900
Personalkostnader	-56 561	-56 253	-57 900	-59 600
Lokal- och markhyror	-18 052	-20 817	-21 400	-22 000
Övriga kostnader	-29 617	-35 203	-34 500	-35 500
Avskrivningar	-2 490	-2 471	-2 500	-2 500
Totala kostnader	-106 720	-114 744	-116 300	-119 600
Rörelseresultat	-51 520	-54 693	-56 200	-57 700
Finansiella intäkter	0	0		
Finansiella kostnader	0	0		
Resultat efter finansiella poster	-51 520	-54 693	-56 200	-57 700
Koncernbidrag	51 217	54 093	55 700	57 400
Övriga bokslutsdispositioner	303	600	500	300
Resultat före skatt	0	0	0	0
Skatt/Latent skatt				
Resultat	0	0	0	0

Intäkter

Vi har räknat med en bidragshöjning med 3% från Malmö Stad plus det extra hyresstödet på 1,3 mkr.

Biljettintäkterna Budget 2023 är 6,7 mkr. Helårsprognosen för 2023 är dock på 7,7 mkr. För 2024 har vi budgeterat biljettintäkter på 9,1 mkr.

Fakturerade samarbetskostnader är 1,3 mkr högre 2024 än 2023. Det beror på en samproduktion med Malmö Opera som vi kommer spela på Hippodromen och de kommer ta på turné.

Kostnader

Vi har räknat med löneökningar på 3,1% under 2024 enligt befintligt avtal. Anledningen att lönekostnaderna ändå inte är högre än 2023 handlar om att vi har fler som går på firma än som går på arvode (anställs) av våra konstnärliga team under 2024. Detta är dock inte helt klart, utan det vet vi inte förrän alla kontrakt är klara. Det finns ingen skillnad i grundbemanningen för 2024 jämfört med 2023.

Hyreskostnaderna är 2,7 mkr högre än 2023. Detta beror dels på att vi 2024 måste betala den nya hyran på

Hipp för hela året. År 2023 började vi betala den nya hyran 1 mars. Utöver det så har vi räknat med en 5-%ig hyreshöjning generellt på alla hyror. Vi hade ungefär dubbelt så hög hyreshöjning mellan 2022 och 2023, men vi har gjort en bedömning utifrån omvärldsanalyser att inflationen och därmed KPI kommer sjunka under de sista månaderna 2023.

Övriga kostnader är 6,2 mkr högre än 2023 . Den största skillnaden mellan 2023 och 2024 beror på 4,8 mkr högre produktionskostnader. En del beror på att fler antas fakturera oss istället för att gå på arvode (få lön). Det beror också på att vi har framför allt en betydligt dyrare produktion. Dock kompenseras detta på intäktsidan både genom samarbetsintäkter samt biljettintäkter vilket har beskrivits ovan.

Investeringar

Investering, tkr	Prognos 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
	3 300	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
Summa	3 300	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500

I samband med Hippodromens ombyggnad gjordes en del nyinvesteringar främst vad det gäller teaterteknik men även för igångsättande av teatercaféet och vår nya ateljé och innergård.. En del av dessa nvinvesteringar görs också under 2023. Sen återgår investeringsnivån till ca 2,5 mkr per år.

Finansiering

Tkr	Prognos 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Skuldökning (+) / Skuldminskning (-)							

Budgetskrivelse 2024

Minc i Sverige AB

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Förändringar i omvärlden	4
Förändring, utveckling och effektivisering av bolagets verksamhet	6
Ekonomisk plan.....	7

Sammanfattning

Minc är ett av Sveriges ledande startu-phus med fokus på att stötta innovativa och kunskapsintensiva affärsidéer med potential att utvecklas till snabbväxare, internationellt skalbara tillväxtföretag. Minc arbetar i nära samverkan med andra inkubatorer i Skåne och hela landet, bland annat genom investeringsstrukturer som Fast Track Capital, och med det etablerade näringslivet som behovsägare och utvecklingspartners.

Minc har nyligen växlat upp sina ambitioner ytterligare för att bidra till Malmös tillväxt med en nyantagen vision och strategi som ligger väldigt väl i linje med lokala händerlser och beslut, exempelvis;

- Kommunstyrelsens beslut om Startup District, där Minc förväntas bli en väsentlig part, ger både Minc och Malmö Stad värdefull utvecklingspotential.
- Tillväxtkommissionens nyligen presenterade åtgärdsförslag som visar på värde och behoven av verksamhetens fortsatta utveckling och om bland annat genom att utforska och etablera ett långsiktigt samarbete och utbyte med Köpenhamns näringsliv och innovationssystem.
- Spelsektorns starka utveckling som skapar förutsättningar för tillväxt genom att sammankoppla entreprenörmöjligheter med anställda inom sektorn.

Ett starkt lokalt innovationssystem har positiva indirekta effekter på hela staden och dess medborgare, bland annat genom nya arbetstillfällen då entreprenörskap uppmärksammas som en möjlig framtid för alla.

Minc uppfattar att det finns en oexploaterad optimism, vilja och potential att stärka stadens attraktionskraft och tillväxt, bland annat genom en gemensam kraftsamling och fortsatt samverkan med hela Skåne och Öresundsregionen.

Mincs verksamhetsplan inkorporerar Agenda 2030, med såväl klimatrelaterade mål som mål för inkludering och jämlikhet. Minc har till exempel rönt stora framgångar i sin målsättning att fler öka andelen kvinnor som entreprenörer och att dessa ska få investeringar, och är idag en ledande aktör och en internationell förebild inom området. Samtliga affärsutvecklare på Minc genomgår utbildningar i hållbarhet för att förmedla hållbarhetsambitionen vidare till de bolag man coachar.

Förändringar i omvärlden

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka viktiga beslut, händelser och förändringar i omvärlden förväntas påverka bolaget under 2024 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?

Besluten om att inrätta ett Startup District i Malmö är förstås väldigt glädjande, något som Minc haft som vision de senaste åren och ser självfallet med spänd förväntan fram emot att vara en vital del i kommande utveckling. Genom att bygga vidare på Mincs redan starka nätverk och samarbete mellan innovationsfrämjande aktörer, myndigheter, näringsliv, civilsamhälle och entreprenörer skapas ännu bättre förutsättningar för tillväxt och jobbskapande, både direkta och indirekta då forskning visar att snabbväxande bolag per nyanställd genererar ytterligare 3-4 jobbtillfällen utanför bolaget (tex underleverantörer, servicesektorn m.fl)

Tillväxtkommissionens åtgärdsprogram adresserar även en del områden där Minc kan vara en starkt bidragande part till lösning på åtgärder, exempelvis att inrätta ett gränsregionalt investerarnätverk. Här citerar vi Tillväxtkommissionens rapport:

”Initiera ett gränsregionalt investerarnätverk, främst med sikte på större kapitalanskaffningar från, t.ex. 10–20 Mkr och därutöver, som adresserar affärsänglar, familyoffices och institutioner i södra Sverige och på Själland. En övergripande kartläggning som Tillväxtkommissionen har tagit del av pekar på att det finns ca 150 relevanta aktörer varav hälften finns i Köpenhamnsområdet. Ett nätverk är en relativt snabb, billig och framkomlig väg för att synliggöra affärsmöjligheter inom det kunskapsintensiva entreprenörskapet i Malmö och tillika stärka tillgången till kapital.”

Här har Minc en mångårig erfarenhet och har idag ett välutvecklat investerarnätverk som under de senaste åren utökats och nu omfattar hela Skåne och våra kollegor i branschen (Ideon Innovation, Hetch samt Krinova)

Under hösten 2023 kommer även beslut i utredningsfrågan om Mincs långsiktiga lokaliseringslösning att tas och det kommer innebära förändringar både på kort och lång sikt. Det är svårt att bedöma vilka konsekvenser detta kommer få, men högst troligt investerings/kostnadsökningar som behöver adresseras. Det lär dock vara en ledtid på några år från beslut till igångsättande så effekterna kommer snarare 2027/2028 än 2024/2025.

Klimatfrågan kan förmodas bli alltmer relevant, och därmed krävs även ökad kunskap om och ökade satsningar på hållbarhet i nyföretagande. Det gäller inte bara inventioner som syftar till ett bättre klimat. Minc ligger redan i framkant men har goda möjligheter att med stärkt miljöprofil och kompetens kunna hjälpa många fler startups att lösa globala utmaningar.

De starka branscherna i Malmö och Skåne behöver kontinuerlig näring för att stärka sin attraktionskraft i internationell konkurrens om exempelvis kompetens. Här ser vi att Minc kan ta en ännu större och om inte avgörande så högst relevant roll genom att understödja innovation, nyföretagande och partnerskap i utvecklingssyfte mellan entreprenörer, forskning och etablerat näringsliv inom dessa områden. Några sådana branscher som avses är livsmedelsindustrin, spelindustrin och digitala hälsotjänster.

Vid tuffa tider och varsel, som tidigare vid Sony och Astra Zeneca, har Minc en möjlighet att fånga upp kompetenta och kreativa människor och göra entreprenörskap till en alternativ karriärväg.

- Vilka förändringar ser bolaget behov av i Malmö stad som helhet som skulle möjliggöra

förbättringar i den egna verksamheten?

Stadens organisation är stor, och inom många förvaltningar och nämnder finns väl etablerade processer och samlad kompetens kring projektutlysningar, exempelvis Tillväxtverket, Regionalfonder, Horizon Europe m.fl.

Minc har idag begränsade resurser och möjligheter till bevakning av relevanta utlysningar och kapacitet att genomföra ansökningar. Det hade varit önskvärt att dels kunna nyttja kompetens vid ansökningar men framförallt att Minc i större utsträckning ges möjlighet att vara med som projektpart i förvaltningarnas planering- och ansökningsprocesser.

Det är inte sällan dessa projekt syftar till innovation och utveckling och det skulle innebära en tidig och tydlig förankring i stadens innovationsprocesser men framförallt en finansieringsmöjlighet som har nära koppling till den strategiska utvecklingen för både Minc och staden.

Förändring, utveckling och effektivisering av bolagets verksamhet

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutvecklingar pågår eller planeras inom bolaget framöver? Beskriv även förändrade processer, arbetssätt och/eller samarbete med andra som leder till minskade kostnader eller ökade intäkter.
- Hur planerar bolaget att finansiera kommande verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling?

Minc har under 2023 gjort en del förändringar i organisationen och jobbat med kultur och värderingsfrågor samt nya arbetssätt och processer kopplat till den nya organisationen. Syftet med förändringarna är att ta bort intern suboptimering och skapa mer skalbara lösningar i syfte att kunna öka kapaciteten med nuvarande personalstyrka. Minc 2023 presterar ungefär på samma nivå som 2021 men med 10% lägre personal, motsvarande 2 FTE färre (17,9 jämfört med 19,8)

Minc har bevisligen fortbildat många människor inom entreprenörskap och under sina 20 år fram till idag stöttat ungefär 280 bolag till framgång genom inkubatorprocessen, vilket resulterat i att bolagen omsätter 1,5 miljarder och har skapat 1080 jobb i sina bolag. Vi har dessutom skapat en god metodik och kunskap som nu kan växlas upp och möjliggöra att vi kan stötta fler startups inom olika branscher, där spelbranschen är en stark kandidat. Malmö har etablerat sig som en spelutvecklingsstad i absoluta världsklass och många i sektorn har uttryckt ett önskemål om att starta egna företag inom spelbranschen - något som skulle få sektorn att generera ytterligare tillväxt och Minc har under 2023 en pågående dialog med Game Habitat om hur vi gemensamt kan ta tillvara på varandras styrkor och göra en gemensam satsning. Vi på Minc har en mycket god position för att hjälpa fler företag och ytterligare stärka Malmö som attraktiv entreprenörsstad.

Minc undersöker möjligheter till kompletterande extern finansiering, bland annat en tät dialog med Region Skåne för möjligheter till utökad verksamhetsfinansiering, fler långvariga partnerskap med näringslivet och projektutlysningar som har bäring på nämnda utvecklingsområden men det är dock osäkert och riskfyllt att tro att dessa alternativ bär den samlade investeringen som krävs för att bygga en långsiktigt hållbar organisation.

Med anledning av ovanstående är det önskvärt att Malmö Stad ökar sin årliga finansiering av Minc med 1 Mkr inför 2024 - från 9,9 Mkr till 11 Mkr för 2024. Bedömt behov för 2025 samt 2025 uppgår till 12 resp 14 Mkr. (Exklusive lokaliseringsfråga)

Ekonomisk plan

Resultaträkning

Tkr	Budget 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
Intäkter	14 620	16 732	18 732	19 532
Personalkostnader	-15 839	-17 160	-6 034	-6 275
Lokal- och markhyror	-5 530	-5 802	-5 195	-5 800
Övriga kostnader	-3 568	-4 620	-19 335	-21 189
Avskrivningar	-150	-150	-150	-150
Totala kostnader	-25 087	-27 732	-30 714	-33 414
Rörelseresultat	-10 467	-11 000	-11 982	-13 882
Finansiella intäkter	0			
Finansiella kostnader	0			
Resultat efter finansiella poster	-10 467	-11 000	-11 982	-13 882
Koncernbidrag	9 987	11 000	12 000	14 000
Övriga bokslutsdispositioner	480			
Resultat före skatt	0	0	18	118
Skatt/Latent skatt				
Resultat	0	0	18	118

Investeringar

Investering, tkr	Prognos 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Summa							

Finansiering

Tkr	Prognos 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Skuldökning (+) / Skuldminskning (-)							

Budgetskrivelse 2024

MKB Fastighets AB

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Förändringar i omvärlden	4
Förändring, utveckling och effektivisering av bolagets verksamhet	7
Ekonomisk plan.....	10
Utdelning	10

Sammanfattning

Det ekonomiska läget kommer fortsätta prägla samhället, branschen och bolaget även under 2024. Detta påverkar förutsättningarna för att tillföra nya bostäder och kommer ge avtryck på även kommande års hyresförhandlingar. Samtidigt ser MKB en stark efterfrågan på hyresrätter och att det ekonomiska läget kan göra hyresrätten mer attraktiv.

Förutsättningarna för nyproduktion påverkas avsevärt av omvärldsläget kopplat både till ränteläge och materialkostnader i kombination med ett förändrat marknadsläge. Det innebär en risk för att vi inte kommer tillföra bostäder i nödvändig utsträckning i takt med befolkningsökningen. Samtidigt är det viktigt att kompetens i branschen inte går förlorad vid en nedgång. MKB påtalar fortsatt vikten av tillgång till byggrätter för att kunna tillföra nya bostäder.

Trots påverkan av det ekonomiska läget fortsätter bolaget ta ett samhällsansvar och verka för social hållbarhet i bolagets områden. Detta sker bland annat genom en nära förvaltning som håller områden trivsamma och trygga samt genom arbetsmarknadsåtgärder och insatser för att förbättra barns chanser att klara skolan. MKB ser också fortsatt behov av att agera när otrygghet på grund av kriminalitet uppstår i bostadsområden, vilket har visat sig ha juridiska hinder. Bolaget fortsätter därför påtala behovet av nya verktyg som behöver finnas i lagstiftningen.

Utvecklingen för att minska klimatutsläpp inom både byggande och boende är ett viktigt fokus, inte minst inom byggsektorn som står för en stor del av Sveriges totala klimatutsläpp. MKB har sett en positiv utveckling på området de senare åren men noterar också en risk för att metodutvecklingen kan påverkas av en minskad nyproduktionstakt. En bred energiomställning är nödvändig och handlar om att såväl optimera drift som om att möjliggöra för ökad energiproduktion.

För att möta utmaningar och fortsätta bidra till Malmös utveckling gör MKB nya satsningar inom ramen för de strategier och målsättningar till 2030 som antogs under 2020.

Förändringar i omvärlden

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka viktiga beslut, händelser och förändringar i omvärlden förväntas påverka bolaget under 2024 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?

Ekonomi och marknad

Det rådande omvärldsläget och den ekonomiska utvecklingen som följt med ökade kostnader, en stigande inflation och en kraftig ränteutveckling har en bred påverkan på samhället i stort. Den ekonomiska situationen påverkar också såväl möjligheten att bygga nytt som premisserna för att bedriva verksamhet. Även förutsättningarna för underhåll av fastighetsbeståndet påverkas. Betydande ökningar av taxebundna kostnader har präglat branschen och fortsatt syns risker för en ökande utveckling även framöver. För bolaget kommer ständigt uppföljande analys av den egna ekonomiska situationen och ett agilt arbetssätt vara nödvändigt kommande år.

Inte minst eskaleringen av räntenivåer påverkar många svenska fastighetsbolag och innebär höjda avkastningskrav i branschen. Det påverkar möjligheten att få ihop kalkylen för nyproduktionsprojekt samt innebär en viss risk för nedskrivningar.

Den ekonomiska situationen kommer ge avtryck även på hyresförhandlingarna inför 2024. Den hyreshöjning på 5 procent som följde av överenskommelsen för 2023 ger bara delvis kostnadstäckning för de kostnadsökningar om cirka 13 procent som bolaget har sett för innevarande år. Fokus för framtida hyresförhandlingar kommer präglas av att finna en balans mellan vad bolagets kunder kan bära och vad MKB som bolag kan klara av för att kunna verka som en långsiktigt stabil aktör.

Hushållen påverkas av det ekonomiska läget men MKB ser än så länge inga drastiska förändringar i kundernas betalningsförmåga. Detta kan förändras på grund av ökande varsel och ytterligare påfrestning på hushållens ekonomi, varför MKB följer utvecklingen noga. Anstånd med hyresinbetalning kan ges till kunder som efterfrågar detta, men det är samtidigt ett verktyg som bör användas med försiktighet för att hushåll inte ska skuldsättas. Här ser MKB en nödvändighet i att skyddsnet fungerar och att stöd som bostadsbidrag underlättar för hushåll på ett träffsäkert vis.

På hyresmarknaden ser MKB inga tendenser till vikande efterfrågan från kunder. Såväl kötid som intresse för att hyra lägenheter ligger på liknande nivåer som tidigare. Det är möjligt att hyresrätten kan bli ett mer attraktivt alternativ jämfört med ägt boende i takt med att ränteutvecklingen gör det svårare för förstagångsköpare att komma in på den ägda bostadsmarknaden.

Snabba svängningar i regler och förutsättningar påverkar bostadsaktörer påtagligt. Bostadsmarknadens aktörer agerar i ett landskap av långa ledtider och bolaget vill betona vikten av politisk enighet för att undvika osäkerhetsfaktorer.

MKB följer EU-lagstiftning kring taxonomin och vilka krav detta ställer på bolagets verksamhet och redovisning.

Nyproduktion

Över hela landet syns en tydlig tillbakagång i bostadsbyggande, så även i Malmö. Mycket talar för att nyproduktionen de närmaste åren inte kommer motsvara behoven givet Malmös växande befolkning samt det underskott på bostäder som redan finns. Såväl ränteutveckling som materialkostnader och möjligheten att handla upp entreprenörer gör det svårare än normalt att prognosticera framdriften för bostadsbyggande de närmaste åren. Att hålla igång nyproduktion av bostäder är också viktigt utifrån att branschen ska kunna behålla avgörande arbetskraft och kompetens. Sådana tapp tar lång tid att reparera.

De nyproduktionsprojekt som trots omvärldsläget genomförs kommer kräva andra arbetssätt för byggherrar. Projekt kommer behöva kunna anpassas i högre grad efter svängningar i priser och förutsättningar och ett helt annat arbetssätt gentemot entreprenörer kommer behövas. Ekonomiskt ger kostnadsutveckling i kombination med sjunkande fastighetsvärden svåra förutsättningar.

Materialkostnader eskalerar och effekten förstärks av att den svenska kronan har fallit kraftigt. Det senaste året har kronan tappat runt 10 procent mot euron som idag kostar runt 11,30 kronor. Det slår dubbelt mot bygg- och fastighetssektorn. Dels ökar kostnaderna för importerat byggmaterial, dels blir Sverige mindre intressant för utländska byggnadsarbetare eftersom lönen i svenska kronor blir mindre värd. Sammantaget drabbar detta förutsättningarna för nyproduktion ytterligare.

Tillgång till byggrätter och mark är därtill en högst angelägen fråga för att nyproduktionen inte ska stanna av helt. Även utan det ändrade ekonomiska läget hade 2024, samt även 2025, inneburit ett år med låga nyproduktionsnivåer för MKB givet tillgången till byggklar mark. Transaktionsmarknaden står still och det syns få avslutade affärer givet osäkerheten på marknaden. Det innebär att möjligheterna att förvärva byggklar mark på marknaden är små. Att markpriser från Malmö stad därtill har ökat med 13 procent vid årsskiftet 2022/2023 försvårar ytterligare och är ett problem för framdrift av nyproduktion – särskilt nyproduktion med hyror som gör att fler Malmöbor kan efterfråga det som byggs. Målet om att tillföra bostäder som en majoritet av Malmöborna har råd med är svårare att nå än tidigare, givet en rad konsekvenser som belysts ovan. Samtidigt är ambitionen viktigare än någonsin. Efterfrågan på bostäder i Malmö är stor, men det råder idag ett glapp mellan det demografiska behovet av en bostad och ekonomiska möjligheter att efterfråga det som tillförs.

För att nyproduktionen ska kunna ta fart igen när konjunkturen vänder är det av yttersta vikt att Malmö stad lägger stort fokus vid detaljplanearbete samt att förbereda mark och byggrätter så att byggstarter är möjliga när marknaden vänder uppåt igen.

Arbetet mot oriktiga leverantörsförhållanden och fusk i byggbranschen kommer fortsatt vara ett viktigt fokus framöver. Det är viktigt att ambitionerna med att komma till rätta med fusket inte äventyras av viljan eller behovet av att få ihop kalkyler i en ekonomiskt utmanande tid. Det är därför viktigt att aktörer inte börjar ta genvägar i nyproduktionsprojekt som äventyrar arbetet med att stävja oriktiga leverantörsförhållanden i byggledet.

Ökad trygghet och social hållbarhet

MKB har i uppdrag att utveckla och förvalta trygga och attraktiva bostadsområden som ett led i att verka för en väl fungerande bostadsmarknad i staden. I detta ligger även att verka för integration och socioekonomisk blandade och välmående bostadsområden. För att lyckas med detta krävs för det första ett stort fokus på en välfungerande nära förvaltning som håller områden rena, trivsamma och trygga. Att verka för barns och ungas möjlighet att klara av skolan, ha en meningsfull fritid, få en fot in på arbetsmarknaden och vara en aktiv del av samhället är ytterligare ett viktigt fokus. Det förebyggande arbetet för att motverka social och ekonomisk segregation måste ske gentemot barn och unga. Därtill behövs också arbetsmarknadsinsatser för att erbjuda vägar till arbete för personer som står långt från arbetsmarknaden. Fastighetsägare är en viktig part och kan bidra till sådana insatser i samverkan med andra aktörer.

Samtidigt är det nödvändigt att agera där segregation och otrygghet etablerat sig. Exempelvis är det av stor vikt att kunna agera när grov kriminalitet skapar otrygghet i bostadsområden. Hyreslagstiftningen ger idag inte tillräckliga verktyg för att upprätthålla en trygg omgivning för det stora flertal kunder som sköter sitt boende. MKB har vid flera tillfällen påtalat behoven av att kunna säga upp hyresgäster som genom kriminell verksamhet skapar otrygghet i bostadsområden.

För att bidra till en ökad socioekonomisk blandning i stadens områden ser MKB också ett behov av att fler hyresvärdar accepterar ekonomiskt bistånd som inkomst. Att MKB är ett av enstaka bostadsbolag i Malmö som gör detta innebär en koncentration av hushåll med lägre inkomster i bolagets bestånd, vilket i hög grad motverkar Malmö stads ambition om integrerade områden.

MKB vill särskilt påtala vikten av att allmännyttan fortsätter vara en viktig aktör för att verka för en välfungerande bostadsmarknad, bland annat genom att verka på affärsmässiga grunder. Därför måste särlösningar som kan leda till en variant av social housing undvikas. Över en tid har det synts en utveckling av att särlösningar som förtur för olika grupper förespråkas. Det är viktigt att verka för en bred och sammanhållen bostadsmarknaden som kan tillhandahålla bostäder för alla, utan att grupp ställs mot grupp.

Beredskap mot välfärdsbrott är en växande angelägenhet inom offentlig förvaltning. Malmö stads arbete som också involverar stadens helägda bolag är ett viktigt steg i den processen. MKB bedömer att frågan kommer växa i aktualitet. Att informationsutbyte mellan myndigheter och offentliga aktörer kan ske är av stor vikt för att möjliggöra samarbete som motverkar välfärdsbrottslighet så att dessa krafter kan motverkas.

Fokus på att stävja oriktiga hyresförhållanden är fortsatt viktigt för en hållbar och rättvis bostadsmarknad där tilliten till kösystem bibehålls. Även arbetet mot oriktiga leverantörsförhållanden i lågtröskelbranscher som städ och trädgårdsskötsel kommer fortgå med hög intensitet.

Miljö och klimat

Byggsektorn står för en stor del av Sveriges totala klimatutsläpp varför frågor kring klimatneutralitet i byggandet är en viktig fråga. Den metodutveckling som har skett i byggbranschen de senaste åren är positiv och visar att en förändring är möjlig. Den avstannade nyproduktionstakten innebär dock en risk i det hänseendet eftersom utvecklingen sker i verkliga nyproduktionsprojekt snarare än i parallella testbäddar. När nyproduktionsprojekten blir färre riskerar utvecklingen stanna upp. Dessutom finns en risk att behovet av att få ihop kalkyler i nyproduktionsprojekt innebär att bolag satsar mindre på att utveckla det hållbara byggandet som till vissa delar är kostnadsdrivande. Kort sagt innebär svårigheterna att få ihop kalkyler en risk för att ekonomin prioriteras framför en fortsatt metodutveckling.

Utifrån både såväl ekonomisk som miljömässig hållbarhet är en bred energiomställning ett fortsatt viktigt fokus. Det handlar både om att optimera drift och att möjliggöra för ökad produktion. Ett exempel är möjligheten att producera energi från solcellsanläggningar men även möjligheter att lagra energi för att öka nyttan med produktionen. För att fortsatt kunna bibehålla låga utsläpp i fastighetsdriften är klimatomställningen av fjärrvärmens i Malmö avgörande. Förnybar fjärrvärme har inneburit låga utsläppsnivåer och för att nivåerna inte ska öka är det av stor vikt att utvecklingen fortsätter. MKB har ett avtal om just förnybar fjärrvärme som löper ut 2025. I dagsläget har bolaget inte fått besked från E.ON huruvida lösningar är fortsatt möjliga efter avtalets utgång.

Behovet av motståndskraftiga utemiljöer ökar som en följd av klimatutveckling och extremväder. Det är av vikt att det finns en samverkan för att möjliggöra detta.

Nya krav i hållbarhetsredovisning enligt EU:s taxonomi innebär behov av förberedelser inför 2025 då redovisning enligt nya regelverk ska ske.

Förändring, utveckling och effektivisering av bolagets verksamhet

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutvecklingar pågår eller planeras inom bolaget framöver? Beskriv även förändrade processer, arbetssätt och/eller samarbete med andra som leder till minskade kostnader eller ökade intäkter.
- Hur planerar bolaget att finansiera kommande verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling?

MKB som fastighetsaktör – fokus Kund

Det ekonomiska läget innebär att bolaget måste använda de resurser som finns på ett sätt som ger än större effekt för att bolaget ska vara en attraktiv hyresvärd. För att uppnå detta genomför bolaget en organisationsförändring i förvaltningen. Kundnära roller förändras för att optimera processer på ett sätt som ökar servicegraden och innebär största möjliga kundnytta. Insatser för att se över bolagets huvudprocesser som involverar hela kundresan från inflyttning till avflytt fortsätter och ger möjlighet att optimera verksamheten och arbeta på ett smartare sätt. Digitaliseringsverktyg ökar möjligheterna att möta kunders förväntan. Samtidigt är det viktigt att det finns alternativ för personer som av olika anledningar inte efterfrågar digitala lösningar. Bolaget ökar också närvaron under fler tider på dygnet, bland annat genom att satsa på områdesvärdar som finns tillgängliga under kvällar och helger. Insatsen syftar till att öka såväl trivsel som trygghet.

Det ekonomiska läget påverkar förutsättningarna för förvaltningen av bolagets bostäder. Det är av stor vikt att kunna hålla fast vid underhållsplaner i syfte att säkra värdet i beståndet, minska skadekostnader samt se till att inte skjuta stora kostnader på framtiden. MKB kommer därför ha ett ökat kostnadsfokus och se över inköpsprocesser för att optimera förutsättningarna att hålla en hög underhållsnivå som också bidrar till stor kundnytta.

MKB fortsätter arbeta för att säkerställa trygga och trivsamma områden genom att tydliggöra kunders rättigheter och skyldigheter som kund. Ett viktigt fokus är att agera när otrygghet på grund av kriminalitet uppstår i bostadsområden, vilket har visat sig ha juridiska hinder. Bolaget kommer därför fortsatt påtala de verktyg som behöver finnas i lagstiftning.

Nyproduktion

Att tillföra nyproduktion till rimlig hyra är både mer angeläget och svårare än tidigare. MKB kommer därför pröva ambitionerna i varje projekt och nå så långt det är möjligt för att hyresnivåerna i det som byggs ska ligga nära en hyresnivå majoriteten av Malmöborna kan efterfråga ekonomiskt.

Målet förutsätter tillgång till byggekklar mark med rimliga markpriser som möjliggör ambitionen. Bolaget ser det som angeläget att kommunen inser vilken påverkan markpriserna har på det slutpris som Malmöborna betalar för sitt boende.

Fortsatt sker stadsutveckling och nyproduktion i samarbete med andra aktörer för att bygga områden med blandad bebyggelse och upplåtelseformer. Stort fokus läggs på god gestaltning och trivsamma boendemiljöer för att områden ska byggas attraktiva från början.

MKB som samhällsaktör – fokus Hållbarhet

MKBs fokus på att långsiktigt förvalta och utveckla bostadsområden innebär fortsatta satsningar inom såväl social som miljömässig hållbarhet. Bolaget har tagit fram handlingsplaner för att nå ambitionerna i de lokala områdesstrategier som är framtagna för respektive bostadsområde och som tar sikte på hur en nära förvaltning och målmedvetet stadsbygge med fokus på långsiktig hållbarhet. MKB ser positivt på samverkansmöjligheter inom det uppdrag för lokal utveckling som stadskontoret har fått. Samverkan med såväl Malmö stad som myndigheter, civilsamhälle och näringsliv är nödvändigt för att förvalta och utveckla välfungerande och attraktiva områden. Detta särskilt i en tid av ekonomiska utmaningar för

hushållen.

2024 kommer MKB-modellen implementeras i Örtagård och Herrgården för att sedan tas vidare och kunna införas i fler områden över tid. Modellen syftar till att öka trygghet, trivsel och hållbarhet i bolagets bostadsområden. De olika delarna i modellen ska kunna stå för sig själva och kunna implementeras i olika områden över tid där behov av en specifik åtgärd kan finnas.

Det ekonomiska läget gör det angeläget att fortsätta bidra till välmående områden genom att göra insatser för öka den socioekonomiska utvecklingen i bolagets bostadsområden. Satsningar på feriejobb för att ge ungdomar ett första steg in på arbetsmarknaden fortsätter, de senaste åren har MKB möjliggjort sommarjobb för över 500 ungdomar per år. Bolaget ser också goda resultat av konceptet gårdsvårdar som är en arbetsmarknadsinsats för att utöka jobbchanser för människor långt från arbetsmarknaden. Ungefär 50 personer anställs årligen för ettåriga tjänster som gårdsvårdar, cirka 40 procent av dem går vidare till arbete eller studier.

Utvecklingen för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor är angelägen, byggprocessen är fortsatt den enskilt största orsaken till MKBs klimatutsläpp. I nyproduktion arbetar bolaget med tidiga klimatberäkningar för att kunna sätta projektspecifika klimatkrav i samtliga projekt som kan bidra till ett klimatneutralt byggande 2030. För att nå målen utreds olika alternativ, exempelvis att utöka nyproduktionsprojekt med stomme i massivt trä där detta är lämpligt. Bolaget prövar också metoder som att isolera med hampafiber och grön betong. 2024 startar bolaget ett nyproduktionsprojekt där ambitionerna om klimatoptimering och rimlig hyra kombineras. Syftet är att identifiera och lösa målkonflikter för att nå framgång i båda ambitioner. Målen är särskilt angelägna att kombinera i en period av lågkonjunktur.

Fokus på energiomställning och elektrifiering är angeläget både ur ett miljömässigt och ett ekonomiskt perspektiv. Bolaget fortsätter arbeta för att minska energianvändningen och samtidigt utöka produktionen av solceller. I kombination fler solceller prövar bolaget också fastighetsbatterier för att möjliggöra lagring av el och effektutjämning.

Vidare är det av stor vikt att fjärrvärmeproduktionen i Malmö fortsätter ställa om för att bolagets utsläpp inte ska öka. Bolagets avtal om förnybar fjärrvärme kommer gå ut 2025 och det är oklart om en produkt som minskar MKBs klimatbelastning i samma utsträckning kommer finnas framöver. MKB utreder hur frågan ska lösas långsiktigt.

Bolaget utvecklar i samarbete av Miljöinstitutet IVL och Sveriges allmännyttas metodiker för klimatanpassningsplaner vilka är tänkta att börja implementeras under 2024.

Lagbyggaren – fokus Medarbetare

MKB bygger laget, bland annat genom att lägga fokus på att skapa förutsättningar för interna karriärvägar i bolaget. Fokus på att tillvarata medarbetares egenskaper, kompetenser och erfarenheter möjliggör en större grad av utveckling av bolaget. Bolaget fortsätter satsa på kompetensutveckling för chefer i uppgiften att rekrytera samt att arbeta vidare med avidentifierade rekryteringar för att minska risken att missa en kandidat på grund av eventuella förutfattade meningar. Bolaget ska alltid söka bästa möjliga kompetens vid varje rekrytering.

Bolagets strategi är att i relativt stor utsträckning rekrytera internt för att på så sätt öka karriärvägar internt samtidigt som kompetens behålls i bolaget.

Utbildning i ledarskap och personlig utveckling är viktiga redskap för att medarbetare ska kunna anpassa sig efter den höga förändringstakt som gäller omvärlds- och kompetensmässigt. Vikten av att kunna ta till sig ny kunskap och ställa om blir allt viktigare. Den pågående digitaliseringen är ett viktigt redskap för att öka effektiviteten. Det ekonomiska läget kräver också att medarbetare utrustas i att fatta välvägdade beslut på affärsmässiga grunder.

Med start hösten 2023 genomförs organisationsförändringar i förvaltningen som också innebär

karriärutveckling internt i bolaget, under 2024 räknar bolaget med att resultatet i förändringarna börjar slå igenom, bland annat med ökad effektivitet och verksamhetsoptimering som resultat.

Under 2024 kommer MKB jobba vidare mot att nå målet om 4-dagarsvecka. Bolaget utvecklar arbetsprocesser och ställer om för att nå målet. Effektiviseringen sker i första hand för att möta kunders förväntan men också för att säkra kompetensförsörjningen genom att utvecklas som en attraktiv arbetsgivare som ger förutsättningar för ett hållbart arbetsliv. Under 2024 tas ytterligare steg genom att medarbetare ges möjlighet lägga 4 arbetstimmar i veckan på friskvård, personlig utveckling eller reflektion för att möjliggöra ökad effektivitet. Detta kräver att ytterligare 35 000 arbetstimmar behöver effektiviseras bort.

Arbetet med att vara ett inkluderande bolag och aktivt jobba mot diskriminering gör MKB till en bättre hyresvärd och arbetsgivare. Bolaget fortsätter utveckla arbetet enligt den HBTQI-certifiering som igen förnyades för en treårsperiod 2023.

Ekonomisk plan

Resultaträkning

Tkr	Budget 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
Intäkter	2 884 000	3 048 000	3 195 000	3 329 000
Personalkostnader	-338 000	-349 000	-361 000	-371 000
Lokal- och markhyror	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Övriga kostnader	-1 678 000	-1 771 000	-1 729 000	-1 770 000
Avskrivningar	-486 000	-509 000	-533 000	-562 000
Totala kostnader	-2 517 000	-2 644 000	-2 638 000	-2 718 000
Rörelseresultat	367 000	404 000	557 000	611 000
Finansiella intäkter	4 000	5 000	5 000	5 000
Finansiella kostnader	-249 000	-309 000	-329 000	-367 000
Resultat efter finansiella poster	122 000	100 000	233 000	249 000
Koncernbidrag				
Övriga bokslutsdispositioner				
Resultat före skatt	122 000	100 000	233 000	249 000
Skatt/Latent skatt				
Resultat	122 000	100 000	233 000	249 000

Koncernbidrag, bokslutsdispositioner och skatt är inte beaktade i budgetskrivelsen.

Investeringar

Investering, tkr	Prognos 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Nyproduktion/Förvärv	474 000	488 000	850 000	900 000	900 000	900 000	900 000
Ombyggnationer/Underhåll	528 000	430 000	530 000	530 000	530 000	430 000	430 000
Övrigt	59 000	10 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Summa	1 061 000	928 000	1 400 000	1 450 000	1 450 000	1 350 000	1 350 000

Finansiering

Tkr	Prognos 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Skuldökning (+) / Skuldminskning (-)	400 000	369 000	684 000	690 000	634 000	469 000	405 000

Utdelning

Tkr	Budget 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
Utdelning		6 000	6 000	6 000

Budgetskrivelse 2024

Parkeringsövervakning i Malmö AB

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Förändringar i omvärlden	4
Förändring, utveckling och effektivisering av bolagets verksamhet	5
Ekonomisk plan.....	6

Sammanfattning

Parkeringsövervakning i Malmö AB arbetar på uppdrag av Fastighets- och gatukontoret med parkeringsövervakning, fordonsflytt samt service och underhåll av stadens parkeringsautomater. Vårt uppdrag finns dokumenterat i ett samarbetsavtal mellan bolaget och Tekniska nämnden.

Övervakningen utförs idag helt digitalt vilket innebär att även stadens parkeringsautomater är digitala. All parkeringsövervakning, till fots såsom med scanning bilar, har därför effektiviserats och större områden kan därför övervakas mer regelbundet idag än tidigare. Då stadens avgiftsområden blir allt fler kommer en digital övervakning att få en allt större betydelse. Då även tiderna för avgift förändras och nattaxorna blir allt fler kommer detta också att påverka bolaget. Det vi kan se är att vår utrustning ständigt måste uppdateras/utvecklas och att personalstyrkan måste utökas något, om stadens parkeringsövervakning ska kunna utvecklas och bibehållas i takt med utbyggnaden.

Politiskt har det också pratats om att bolaget skulle få ta en mer aktiv del av stadens trygghetsarbete. På vilket sätt är fortfarande oklart men det kan komma att skapa en merkostnad avseende personalkostnader, utbildningskostnader mm. Genom ett förtydligande av uppdraget skulle man kunna utveckla trygghetsarbetet med en förhoppning om ökad trygghet ute i stan och eventuellt en viss brottsreducering. Den lokala ordningsstadgan skulle kunna vara en utgångspunkt i detta arbete. Genom hög närvaro skapar bolaget, framkomlighet, tillgänglighet, trafiksäkerhet i staden men också en ökad trygghet ute på våra gator och torg.

Avseende våra investeringar så planeras och genomförs dessa med viss kontrollerad regelbundenhet för att slippa alltför stora enstaka investerings år.

Vi kommer under 2023–2024 att titta över vårt nuvarande samarbetsavtal för att utveckla verksamheten och kunna arbeta på ett effektivare sätt.

Förändringar i omvärlden

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka viktiga beslut, händelser och förändringar i omvärlden förväntas påverka bolaget under 2024 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?

Bolaget kan se att de stora kriser och förändringar som just nu sker i Sverige och i omvärlden kan påverka bolaget på olika sätt. Vi har bland annat tappat några medarbetare som varit tvungna att söka sig till andra arbeten för att öka sin lön och kunna klara sitt uppehälle. Det kan inte uteslutas att fler kommer att gå den vägen. Vi kan också se en högre efterlevnad avseende betalningsmoralen när det gäller avgiftsparkering. Allt fler betalar sin avgift och är därmed mindre chansbenägna än tidigare.

Vi har en ändrad lagstiftning när det gäller fordonsflytt. Vi beslagtar idag elsparkcyklar som står uppställda på gångbanor vilket inte alltid var möjligt innan. Vi förvarar inte skuldfordonen lika länge som tidigare och vid årsskiftet kommer fler fordonsrelaterade skulder att påföras fordonsägaren vilket kan medföra ett ökat antal skuldbilar. Efter hand som Tekniska nämnden beslutar om fler avgiftsområden de kommande 3 åren, måste verksamheten anpassat utifrån dessa förutsättningar. Eftersom alltförändringarna sker över tid kommer bolaget att kunna hantera dessa förändringar eventuellt med ökade personalresurser.

De förändringar som bolaget har behov av är att få veta är vilken roll bolaget eventuellt ska ha i trygghetsarbetet för Malmö Stad. Många frågor hade varit lättare om vi styrdes endast av ägaren i stället för av ägaren och FGK. Vi önskar också få vara med i processerna i samband med nybyggnad/utbyggnad av staden där regleringen av trafiken/parkeringen är en viktig del för trivsel/behov och trygghet. Vi får idag många klagomål från boende då det råder stor otydlighet i utbyggnadsområdena och med många missbelättna parkörer.

Då endast 2 medarbetare på FGK är knutna till uppdraget parkeringsövervakning, fordonsflytt och etablering av nya parkeringsautomater ser bolaget en möjlighet till effektivisering om bolaget skötte det själv i samarbete med andra enheter på FGK. På detta sätt vet berörd personal på FGK vem som ska kontaktas och vi slipper få alla mejl från 3:e part via FGK

Den digitala resan slutar aldrig. Vi har de senaste åren ökat digitaliseringen med hjälp av bland annat våra scanningbilar och mycket annat. Det strategiska upplägget kring övervakningen behöver ständigt utvecklas och även här ser vi att man kan göra mer. Vi ser även att där fortfarande finns delar som kan förbättras genom digitalisering i vår verksamhet för att optimera informationsinhämtningen från andra kollegor.

Det finns idag många arbetsuppgifter som bolaget skulle kunna utföra, utöver parkeringsövervakning, i samband med att vi övervakar stadens gator och torg på uppdrag av FGK. Vi ser också att staden och polisen måste börja samverka än mer aktivt där polisen egentligen är motorn i arbetet. Bolaget skulle kunna samverka mer med bland annat polisen, men även andra, och på så sätt bidra mer med trygghetsarbetet i staden.

En samlokalisering och/eller en central resursoptimering mellan de helägda kommunala bolagen hade stärkt bolagen och gjort dessa mindre personalkänsliga inom specialområden såsom ekonomi, HR., IT och kommunikation. Bolagen hade därmed kunnat få en ekonomisk besparing som följd.

Förändring, utveckling och effektivisering av bolagets verksamhet

Här besvarar bolaget följande frågeställningar:

- Vilka verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutvecklingar pågår eller planeras inom bolaget framöver? Beskriv även förändrade processer, arbetssätt och/eller samarbete med andra som leder till minskade kostnader eller ökade intäkter.
- Hur planerar bolaget att finansiera kommande verksamhetsförändringar, effektiviseringar eller kvalitetsutveckling?

Under de senaste åren har bolaget arbetat med att effektivisera den digitala övervakningen. Denna typ av övervakning är teknikkänslig och i viss mån fortfarande ny. Vi är det enda bolag i Sverige som bedriver scanning och övervakning med flera bilar och på dygnets flesta timmar. Tillsammans med vår upphandlade mjukvaruleverantör bedriver vi verksamhetsutveckling för att kunna optimera övervakningen. Det mesta är digitaliserat men vissa administrativa delar kopplat till övervakningen håller bolaget på att utveckla vidare. Vid övervakning i våra olika stadsdelar strävar vi efter att förbättra och utveckla arbetet efter hand som Malmö byggs ut som stad. Vi utvecklar strategin för övervakningen då det blir fler övervakningsområden både dagtid såväl som dygnet runt.

Bolaget skapade en ny hemsida i början av 2023. Vi kommer nu att under hösten och våren 2024 utveckla vårt intranät. Vi kommer att bygga in funktioner som kommer att underlätta administrationen för både gruppchefer och vår ekonomiansvarige.

Hyreskontraktet för bolaget går ut vid årsskiftet men nytt avtal håller på att förberedas. Bolaget kommer att flytta ner en våning då P-Malmö har valt att flytta till nytt kontor. Våra nuvarande lokaler, men även de nya lokalerna, har från början varit anpassade för bolagets verksamhet. Detta gör att vi även fortsättningsvis, med mindre ombyggnad, kommer att få funktionella och väl anpassade lokaler. Tyvärr kommer våra kostnader att öka från årsskiftet, då vi idag är samlokaliserade med P-Malmö och har därigenom lyckats hålla nere kostnaderna.

Nytt samarbetsavtal håller på att skapas. Önskvärt vore om bolaget själv kunde tjäna sina pengar men med avkastningskrav från ägaren. På så sätt hade en trygghet kunnat skapas i bolaget och framför allt skulle utvecklingen och viss effektivisering kunna ske snabbare. I nuläget finansieras vi genom FGK och får betalt för antalet utförda övervakningstimmar mm.

Ekonomisk plan

Resultaträkning

Tkr	Budget 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
Intäkter	50 640	50 468	51 882	53 441
Personalkostnader	-38 003	-36 898	-37 900	-39 037
Lokal- och markhyror	-2 000	-3 000	-3 090	-3 183
Övriga kostnader	-9 939	-9 881	-10 189	-10 496
Avskrivningar	-315	-350	-350	-350
Totala kostnader	-50 257	-50 129	-51 529	-53 066
Rörelseresultat	383	339	353	375
Finansiella intäkter				
Finansiella kostnader	-25	-25	-25	-25
Resultat efter finansiella poster	358	314	328	350
Koncernbidrag				
Övriga bokslutsdispositioner				
Resultat före skatt	358	314	328	350
Skatt/Latent skatt				
Resultat	358	314	328	350

Investeringar

Investering, tkr	Prognos 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Summa							

Vi försöker att investera lite varje år istället då vi har handterminaler, datorer osv som inte håller så många år. Budgeterar i resultatet med 1/3 av alla ny teknik vi behöver istället. Några håller lite längre, några färre men detta sätt fungerar bäst.

Finansiering

Tkr	Prognos 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Skuldökning (+) / Skuldminskning (-)							

Fastighets- och gatukontoret ersätter alla våra kostnader och vi behöver därmed inte finansiering.