

MAGNOLIA

**Magnolia Bostad  
Bolagsstyrningsrapport  
2024**

Hitta hem med  
Magnolia Bostad

24

# Bolagsstyrningsrapport

Magnolia Bostads bolagsstyrningsrapport är en i årsredovisningen avskild rapport som i denna version presenteras som fristående. Bolagsstyrningsrapporten utgörs av sidorna 87-93 i årsredovisningen. De sidhänvisningar som förekommer är hänvisningar till sidor i årsredovisningen. För hela årsredovisningen se:  
[www.magnoliabostad.se](http://www.magnoliabostad.se)

# Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapport →

Styrelse →

Ledningsgrupp →

Revisors yttrande om  
bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner →

Finansiell kalender  
och kontakt →

# Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse →

Ledningsgrupp →

Revisors yttrande om  
bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner →

Finansiell kalender  
och kontakt →

**Magnolia Bostad AB (publ), org.nr 556797-7078, är ett publikt svenskt aktiebolag med säte i Stockholm som ägs av Ham Nordic AB. Magnolia Bostads obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm.**

Bolagsstyrningsrapporten för 2024 är upprättad som en del av bolagets tillämpning av aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Bolaget har tidigare och fram till september 2021 tillämpat svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") med anledning av att bolaget var börsnoterat. Flera delar i Koden är inte tillämplig på företag med få ägare, men i de delar av Koden som är tillämpliga fortsätter bolaget att följa dessa.

Bolagsstyrningsrapporten är fastställd av bolagets styrelse och har granskats av bolagets revisorer. För att säkerställa att Magnolia Bostad styrs på ett effektivt sätt är ansvarsfördelningen tydlig mellan bolagets beslutsinstanser.

**Bolagsordning**

Bolagsordningen tillsammans med gällande lagar och befintligt aktieägaravtal reglerar verksamheten och styrningen. Bolaget ska direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta, utveckla och sälja fastigheter, bedriva projektverksamhet avseende fastigheter samt äga och förvalta värdepapper och annan därmed förenlig verksamhet. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Bolagsordningen går att finna på bolagets hemsida under avsnittet Bolagsstyrning.

**Val av styrelse och ändring av bolagsordning**

Bolagets bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

**Aktier och aktieäggande**

Aktiekapitalet uppgick den 31 december 2024 till 151 289 132 kronor fördelat på 37 822 283 aktier som ägs till 100 procent av HAM Nordic AB.

**Aktieägarnas rösträtt**

Bolagsstämman är det högsta beslutande organet och det forum där aktieägarna formellt utövar sitt inflytande.

**Bolagsstämma**

Årsstämma hölls den 25 april 2024. HAM Nordic AB representerades av Erika Olsén. Årsstämman hölls genom ett s.k. per capsulam-förfarande varför ordförande inte utsågs.

En extra bolagsstämma hölls den 8 november 2024 då stämman beslutade att utse Katrine Söderberg till ny huvudansvarig revisor. HAM Nordic AB representerades av Erika Olsén. Extrastämman hölls genom ett s.k. per capsulam-förfarande varför ordförande inte utsågs.

**Styrelsen**

Styrelsen utses av bolagsstämman och bestod per den 31 december 2024 av tre ledamöter, Erika Olsén, Therese Rattik, Johan Bengtsson, samt tre suppleanter. För styrelsen, se **sidan 91**. Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, att fortlopande bedöma bolagets ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler.

Styrelsens uppgifter utförs genom ett organiserat samspel med bolagets ledningsgrupp. Styrelsen följer genom tillsända rapporter de bedömningsskyldigheter som följer av lag. Utöver detta styrs styrelsens arbete av riktlinjer från bolagsstämman, av styrelsens arbetsordning och valda delar av Koden. Under 2024 har 32 protokollförda styrelsemöten genomförts, varav 17 per capsulam. Bolagets styrelse har inga utskott vilket innebär att uppgifterna fullgörs av hela styrelsen. Styrelsen utvärderar löpande styrelsearbetet i syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet.

**Styrelsens ordförande**

Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med vd övervaka bolagets resultat och fungera som ordförande på styrelsemöten. Ordföranden ansvarar för att övriga ledamöter i styrelsen får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt.

**Vd och ledning**

Vd ansvarar för den operativa styrningen, för att sköta den löpande förvaltningen och för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Bolagets ledningsgrupp bestod den 31 december 2024 av Johan Tengelin, Fredrik Westin, Hanna Jessing och Henrik Meeths. För ledningen, se **sidorna 92 och 93**.

**Investeringskommitté**

Magnolia Bostad har en investeringskommitté vars huvuduppgift är att agera rådgivare till styrelsen och förbereda samtliga investeringsbeslut i samband med förvärv, försäljningar och fastighetsinvesteringar. För investeringskommittén gäller av styrelsen antagen arbetsbeskrivning med delegationsordning och beslutsmatris.

| Innehållsförteckning                                                                                                                                                                                                                              | Vår verksamhet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Hållbar samhällsutveckling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Projekt och fastigheter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Finansiering | Förvaltningsberättelse och räkenskaper | Hållbarhetsrapportering | Bolagsstyrning och övrig information |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| <div>Bolagsstyrningsrapport</div> <div>Styrelse →</div> <div>Ledningsgrupp →</div> <div>Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →</div> <div>Övrig information</div> <div>Definitioner →</div> <div>Finansiell kalender och kontakt →</div> | <div>Revisorer</div> <p>Bolagets externa revisorer utses av bolagsstämman. Revisorerna har som uppgift att på aktieägarnas vägnar granska styrelsens och vd:s förvaltning av bolaget samt att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagar och regler. Årsstämman 2024 beslutade att för tiden intill slutet av årsstämma 2025 välja revisionsbyrån Ernst &amp; Young AB med huvudansvarig revisor Fredric Hävrén. Vid extra stämma den 8 november 2024 utsågs Katrine Söderberg till ny huvudansvarig revisor för tiden intill nästa årsstämma 2025. Utöver revision har Ernst &amp; Young under året även tillhandahållit rådgivning kring främst skatt. Under 2024 har total ersättning till revisorer utgått om 2,5 mkr (3,5). Se även <b>not 8 – Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning.</b></p> <div>Intern kontroll</div> <p>Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att, med rimlig grad av säkerhet, uppnå ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policyer och riktlinjer.</p> <p>Bolagsstyrningsrapporten om bolagets interna kontroll avser bolagets finansiella rapportering. Bolaget har etablerade kontrollstrukturer och övervakar regelbundet att dessa verkställs, uppdateras och efterlevs. Avdelningscheferna är ansvariga för att tillse att interna kontroller är etablerade inom deras ansvarsområden och att dessa kontroller åstadkommer avsedd effekt. Bolagaet följer COSO:s (Commit-</p> | <p>tee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, "Internal Control – Integrated Framework". Ramverket består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.</p> <p>Processen för intern kontroll har utformats för att garantera tillförlitlig övergripande finansiell rapportering och extern finansiell rapportering i enlighet med IFRS, tillämpliga lagar och regler samt andra krav som kan åläggas företag med obligationer noterade på Nasdaq Stockholm. Riskbedömning avseende den finansiella rapporteringen sker årligen och involverar styrelsen, ledande befattningshavare samt andra anställda.</p> <p>För att säkerställa att bolagets uppförandekod efterlevs har bolaget en visseblåsarfunktion. Genom visseblåsarfunktionen erbjuds ändamålsenliga kanaler för anmälningar av allvarliga oegentligheter begångna av personer i nyckelpositioner eller i ledande ställning inom bolaget. Anmälan kan ske på ett sätt som är tryggt för den som anmäler och administrering och övervakning av visseblåsarfunktionen hanteras av extern part.</p> <p>Bolaget har därutöver inrättat Etiska rådet vars uppdrag är att säkerställa att anmälda visseblåsarärenden hanteras på ett korrekt sätt. Vid behov hanterar Etiska rådet också eventuella ärenden som rör brott mot bolagets uppförandekod med mera, och som inte hanteras inom ramen för visseblåsarfunktionen.</p> | <div>Kontrollmiljö</div> <p>Grunden för den interna kontrollen avseende finansiell rapportering är bolagets organisation, bolagets beslutsvägar och fördelning av ansvar och befogenheter såsom detta kommuniceras i de styrande dokumenten. Dessa dokument är till exempel bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, vd-instruktionen, uppförandekoden, bolagets affärsplan, policyer, arbetsbeskrivning för investeringskommittén, processbeskrivningar och handböcker. Bolagets arbete med intern kontroll syftar till att identifiera och hantera risker. Samtliga interna styrdokument ses över årligen och uppdateras när behov föreligger såsom vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.</p> <div>Riskbedömning</div> <p>Bedömning av risker för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs årligen såväl av bolagets styrelse och ledningsgrupp som av dess externa revisorer. Inom bolaget finns en etablerad riskhanteringsprocess. Vd ansvarar för att, i samarbete med olika avdelningar, tillse att bolaget har en strukturerad riskkartläggning av hela verksamheten. Bolagets risker delas upp i tre huvudtyper: (1) omvärldsrisker, (2) operativa risker och (3) finansiella risker, se mer på <b>sidorna 27-29.</b></p> <div>Kontrollaktiviteter</div> <p>Utifrån riskanalysen utformas kontrollaktiviteter i syfte att hantera de väsentliga riskerna som identifierats. Dessa är både av förebyggande natur, det vill säga åtgärder som syftar till att undvika förluster eller felaktigheter i rapporteringen, och av upptäckande natur. Kontrollerna ska även säkerställa att felaktigheter blir rättade. Exempel på områden som</p> |              |                                        |                         |                                      |

|                      |                |                            |                         |              |                                        |                         |                                      |
|----------------------|----------------|----------------------------|-------------------------|--------------|----------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Innehållsförteckning | Vår verksamhet | Hållbar samhällsutveckling | Projekt och fastigheter | Finansiering | Förvaltningsberättelse och räkenskaper | Hållbarhetsrapportering | Bolagsstyrning och övrig information |
|----------------------|----------------|----------------------------|-------------------------|--------------|----------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|

**Bolagsstyrningsrapport**

Styrelse →

Ledningsgrupp →

Revisors yttrande om  
bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner →

Finansiell kalender  
och kontakt →

har väsentlig påverkan på bolagets resultat och har väl genomarbetade kontrollåtgärder är redovisning av projekt- och finansieringsfrågor samt försäljning samt risker kopplade till IT-miljön. Kontroller för nämnda områden genomförs bland annat med avvikelse analyser och vid kvartalsvisa möten mellan affärs- område och ledning. Vvd & CFO är ansvarig för att bolaget upprätthåller en säker IT-miljö. För affärs- verksamheten är verksamhetssystemen grunden för den kontrollstruktur som satts upp och fokuserar på viktiga steg i affärsverksamheten som investerings- beslut, produktionsstart samt försäljning. Bolaget lägger stor vikt vid uppföljning av projekt kopplat till framtagna rutiner för projektprocessen såsom regel- bundna projektuppföljningsmöten och investerings- kommitté.

**Information, kommunikation**

Riktlinjerna för kommunikation är att korrekt informa- tion ska lämnas på korrekt vis och i rätt tid samt följa lag och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter (räntebärande instrument). Bolagets styrande doku- ment i form av uppförandekod, policyer, processbe- skrivningar och handböcker ses årligen över samt görs tillgängliga via bolagets intranät. Alla nyanställda får information om de styrande dokumenten och bolaget har informationstillfällen där värderingar och uppfö- randekod diskuteras.

**Uppföljning**

Uppföljning sker på många olika nivåer inom bolaget. Bolagets affärsplan och budget beslutas av styrel- sen varje år. Styrelsen får minst en gång per kvartal ekonomiska rapporter med kommentarer inklusive projektuppföljning och uppföljning av garantier och re- serveringar. Bolagets revisor rapporterar sina iaktta- gelser från granskningar och bedömningar av den interna kontrollen till styrelsen. Bolaget har ruti- ner som säkerställer att åtgärder vidtas för att han- tera eventuella brister, liksom att förslag på åtgärder som uppmärksammas följs upp.

# Styrelse

Uppgifter per 31 december 2024  
Urval av styrelseuppdrag

- Bolagsstyrningsrapport →
- Styrelse
- Ledningsgrupp →
- Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →
- Övrig information
- Definitioner →
- Finansiell kalender och kontakt →



**Erika Olsén**  
*Styrelseordförande sedan juni 2023*  
*Ledamot sedan september 2021*

Född 1976  
Partner, Investeringar Areim. Styrelseordförande i HAM Nordic AB. Styrelseledamot i Genova Property Group AB och Diös Fastigheter AB

M.Sc. i Fastighetsekonomi från KTH i Stockholm.



**Therese Rattik**  
*Ledamot sedan september 2021*

Född 1976  
Partner, Areim. Styrelseledamot i Swedish Green Building Council. Styrelseledamot i HAM Nordic AB.

EMBA, inriktning Global Economy från Handelshögskolan i Stockholm och M.Sc. i Fastighetsekonomi från KTH i Stockholm.



**Johan Bengtsson**  
*Ledamot sedan september 2021*

Född 1975  
Fund manager Areim. Styrelseledamot i HAM Nordic AB.

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

# Ledning

Uppgifter per 31 december 2024

- Bolagsstyrningsrapport →
- Styrelse →
- Ledningsgrupp
- Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →
- Övrig information
- Definitioner →
- Finansiell kalender och kontakt →



**Johan Tengelin**  
*Verkställande direktör*

Anställd och medlem i ledningsgruppen sedan december 2020.

Född 1970

Tidigare partner i Brunswick Real Estate och vd för Svea-fastigheter. Dessförinnan vd för den nordiska verksamheten på GE Capital Real Estate och partner i Carnegie Investment Bank.

Magisterexamen i nationalekonomi från Handelshögskolan vid Göteborgs universitet. Auktoriserad finansanalytiker (CEFA) från Handelshögskolan i Stockholm.



**Fredrik Westin**  
*vVD & CFO*

Anställd och medlem i ledningsgruppen sedan 2016.

Född 1973

Tidigare Ekonomichef på Kungsleden. Har även en bakgrund som Analyschef och Redovisningschef på GE Capital Real Estate Nordic.

Civilekonom från Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.



**Hanna Jessing**  
*COO*

Anställd sedan 2017. Medlem i ledningsgruppen sedan 2018.

Född 1971

Tidigare bolagsjurist på Vasakronan AB. Dessförinnan advokat på Lindskog Malmström Advokatbyrå och tingsnotarie.

# Ledning

- Bolagsstyrningsrapport →
- Styrelse →
- Ledningsgrupp
- Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →
- Övrig information
- Definitioner →
- Finansiell kalender och kontakt →

Uppgifter per 31 december 2024



**Henrik Meeths**  
*Investeringschef*

Anställd sedan 2015. Medlem i ledningsgruppen sedan 2022.

Född 1980

Tidigare Associate Director på Cushman & Wakefield. Dessförinnan Analyst på London & Regional Properties.

Magisterexamen i finans från Stockholms universitet och University of California, Santa Barbara.

**Revisorer**  
Ernst & Young AB  
*Huvudansvarig revisor:*  
Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor

Uppgifter per mars 2025

Ledningen utökades under mars 2025 till sex personer från fyra. Tillkommande personer:

**Magnus Ericsson**  
Chef Affärsutveckling  
Anställd sedan 2015. Medlem i Ledningsgruppen sedan mars 2025.

Född 1974

Tidigare Director DTZ Sweden AB, Asset manager EFM Sverige AB, Associate Director DTZ, Analyst, Realia AB. Civilingenjör Kungliga tekniska högskolan.

**Niklas Ohldin**  
Chef Projektutveckling  
Anställd sedan 2018. Medlem i Ledningsgruppen sedan mars 2025.

Född 1969

Tidigare vd för Stena Bygg AB samt vd för Wästbygg AB. Dessförinnan affärschef och arbetschef på NCC Construction. Civilingenjörsexamen från Chalmers Tekniska högskola plus utbildningar i fastighetsförvaltning. Även utbildad i företagsekonomi, Uppsala Universitet.

# Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

- Bolagsstyrningsrapport →
- Styrelse →
- Ledningsgrupp →
- Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
- Övrig information
- Definitioner →
- Finansiell kalender och kontakt →

Till bolagsstämman i Magnolia Bostad AB (publ), org. nr 556797-7078

**Uppdrag och ansvarsfördelning**

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 på sidorna 87-93 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

**Granskningens inriktning och omfattning**

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

**Uttalande**

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 14 april 2025

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg  
*Auktoriserad revisor*