

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 2025 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.

Bolaget följer i tillämpliga delar bestämmelserna i svensk kod för bolagsstyrning och Nasdaqs Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Fixed Income Instruments, samt övriga tillämpliga svenska och utländska lagar och bestämmelser.

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 2025 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 27 maj 2025. HAM Nordic AB representerades av Erika Olsén. Årsstämman hölls genom ett s.k. per capsulam-förfarande varför ordförande inte utsågs.

Styrelsen

Styrelsen utses av bolagsstämman och bestod per den 31 december 2025 av fem ledamöter, Erika Olsén, Therese Rattik, Johan Bengtsson, Martin Belenius och Anders Lif. För styrelsen, se sidan 91. Inga styrelsearvodet utgår.

Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, att fortlöpande 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 bedömningskyldigheter som följer av lag. Utöver detta styrs styrelsens arbete av riktlinjer från bolagsstämman och av styrelsens arbetsordning. Under 2025 har 26 protokollförda styrelsemöten genomförts, varav 9 protokollförts per capsulam. Bolagets styrelse har inga utskott vilket innebär att uppgifterna fullgörs av hela styrelsen.

Styrelsens arbete under året har fokuserat på bolagets fokusområden under 2025 med strategiska diskussioner, och större investeringar samt uppföljning av risker och projekt. Styrelsen har under året utsett ny Vd som tillträdde 1 december 2025.

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 2025 av vd Mats Brandt och av Svenjo Behrens, Hanna Jessing, Niklas Ohldin, Magnus Ericsson och Henrik Meeths. För ledningen, se sidorna 92 och 93.

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse →

Ledningsgrupp →

Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner →

Finansiell kalender
och kontakt →**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.

Revisorer

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 2025 beslutade att för tiden intill slutet av årsstämman 2026 välja revisionsbyrå Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Katrine Söderberg. Utöver revision har Ernst & Young under året även tillhandahållit rådgivning kring främst skatt. Under 2025 har total ersättning till revisorer utgått om 2,2 mkr (2,5). Se även not 8 – Upplysning om revisorns arvode och kostnadsättning.

Intern kontroll

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.

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. Bolaget följer COSO:s (Committee 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.

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.

För att säkerställa att bolagets uppförandekod efterlevs har bolaget en visselblåsarfunktion. Genom visselblåsarfunktionen 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 visselblåsarfunktionen har under 2025

hanterats av extern part. Bolaget har därutöver det s.k. Etiska rådet vars uppdrag är att säkerställa att anmälda visselblåsaren 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 visselblåsarfunktionen.

Kontrollmiljö

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.

Riskbedömning

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 sidorna 32-34.

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse →

Ledningsgrupp →

Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner →

Finansiell kalender
och kontakt →**Kontrollaktiviteter**

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 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 avvikelseanalyser och vid kvartalsvisa möten mellan affärsområde och ledning. [COO/tbd] är ansvarig för att bolaget upprätthåller en säker IT-miljö. För affärsverksamheten är verksamhetssystemen grunden för den kontrollstruktur som satts upp och fokuserar på viktiga steg i affärsverksamheten som investeringsbeslut, produktionsstart samt försäljning. Bolaget lägger stor vikt vid uppföljning av projekt kopplat till framtagna rutiner för projektprocessen såsom regelbundna projektuppföljningsmöten och investeringskommitté.

Information, kommunikation

Riktlinjerna för kommunikation är att korrekt information ska lämnas på korrekt vis och i rätt tid samt följa lag och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter

(räntebärande instrument). Bolagets styrande dokument i form av uppförandekod, policyer, processbeskrivningar 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 uppförandekod diskuteras.

Uppföljning

Uppföljning sker på många olika nivåer inom bolaget. Bolagets affärsplan och budget beslutas av styrelsen 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 iakttagelser från granskningar och bedömningar av den interna kontrollen till styrelsen. Bolaget har rutiner som säkerställer att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom att förslag på åtgärder som uppmärksammas följs upp.

Styrelse

Uppgifter per 31 december 2025
Urval av styrelseuppdrag



Erika Olsén
Styrelseordförande sedan juni 2023
Ledamot sedan september 2021

Född 1976
Co-Managing 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
Co-Managing 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.



Martin Belenius
Ledamot sedan maj 2025

Född 1987
Investment Manager Areim.

B.Sc. i Business and Economics från Uppsala University och M.Sc. i Real Estate Finance and Investment från New York University.



Anders Lif
Ledamot sedan maj 2025

Född 1980
Residential Developments Areim.

Civilingenjör i väg- och vattenbyggnadsteknik från Kungliga Tekniska Högskolan.

[Bolagsstyrningsrapport](#) →

[Styrelse](#)

[Ledningsgrupp](#) →

[Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten](#) →

[Övrig information](#)

[Definitioner](#) →

[Finansiell kalender och kontakt](#) →

Ledning

Uppgifter per 31 december 2025

[Bolagsstyrningsrapport](#) →

[Styrelse](#) →

[Ledningsgrupp](#)

[Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten](#) →

[Övrig information](#)

[Definitioner](#) →

[Finansiell kalender
och kontakt](#) →



Mats Brandt
Verkställande direktör

Anställd sedan 2025.

Född 1964

Tidigare vd på bla Hemenet, Ready International, Euroflorist samt olika bolag inom Live Nation Entertainment koncernen. Ordförande i Treebula och har haft ett flertal styrelseuppdrag dessförinnan. Erfarenhet från både noterad och onoterad miljö. Har jobbat 13 år med internationell expansion, främst i Asien men även i Europa och USA.

Examen från Handelshögskolan i Stockholm.



Svenjo Behrens
Tf. CFO

Anställd sedan 2021.
Medlem i ledningsgruppen sedan november 2025.

Född 1983.

Tidigare Controllerchef hos Magnolia Bostad. Bakgrund inom Controlling och Finans med uppdrag hos Catella Bank, Deloitte och HSBC.

Civilekonom med Dipl. Kaufmann examen från Otto-von-Guericke Universitet, Tyskland samt Master of Commerce examen från Macquarie University, Australien.



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.

Juristexamen (jur kand) från Stockholms universitet.



Henrik Meeths
Investeringschef

Anställd sedan 2015.
Medlem i Ledningsgruppen sedan 2022.

Född 1980

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

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



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 Wäst-bygg AB. Dessförinnan affärschef och arbetschef på NCC Construction.

Civilingenjörsexamen från Chalmers Tekniska högskola plus utbildningar i fastighetsförvaltning. Även utbildad i företagsekonomi, Uppsala Universitet.

Revisorer

Ernst & Young AB

Huvudansvarig revisor: Katrine Söderberg, Auktoriserad revisor

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025 på sidorna 91-96 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

[Bolagsstyrningsrapport](#) →

[Styrelse](#) →

[Ledningsgrupp](#) →

[Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten](#)

[Övrig information](#)

[Definitioner](#) →

[Finansiell kalender
och kontakt](#) →