

MAGNOLIA

**Magnolia Bostad  
Hållbarhetsrapport  
2023**

Hitta hem med  
Magnolia Bostad

23

# Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapporten är en del av Magnolia Bostads årsredovisning som i denna version presenteras som fristående. De sidhänvisningar som förekommer i denna rapport är hänvisningar till sidor i årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten utgörs av sidorna 9–12 och 82–94, för hela årsredovisningen se: [www.magnoliabostad.se](http://www.magnoliabostad.se).

# Hållbar samhällsutveckling

Hållbarhet i utveckling, produktion  
och finansiering →

Vår påverkan på omvärlden  
och människor →

# Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering

**Magnolia Bostads ambition är att ligga i framkant inom hållbar samhällsutveckling, vara delaktigt i att driva branschen mot lägre klimatpåverkan och att vara en attraktiv arbetsgivare.**

Bygg- och fastighetssektorn svarar för utsläpp av växthusgaser i Sverige på cirka 11 miljoner ton koldioxidkvivalenter, vilket motsvarar cirka 22 procent av totalt utsläpp av växthusgaser i Sverige.<sup>1</sup> Av dessa står nybyggnad för 22 procent, uppvärmning för 25 procent, fastighetsförvaltning för 24 procent och re- och tillbyggnad för 29 procent. Sektorn bidrar dessutom till stora utsläpp utomlands genom importvaror. Magnolia Bostad har såsom alla i branschen ett stort ansvar för att minimera utsläpp.

## Livscykelperspektiv

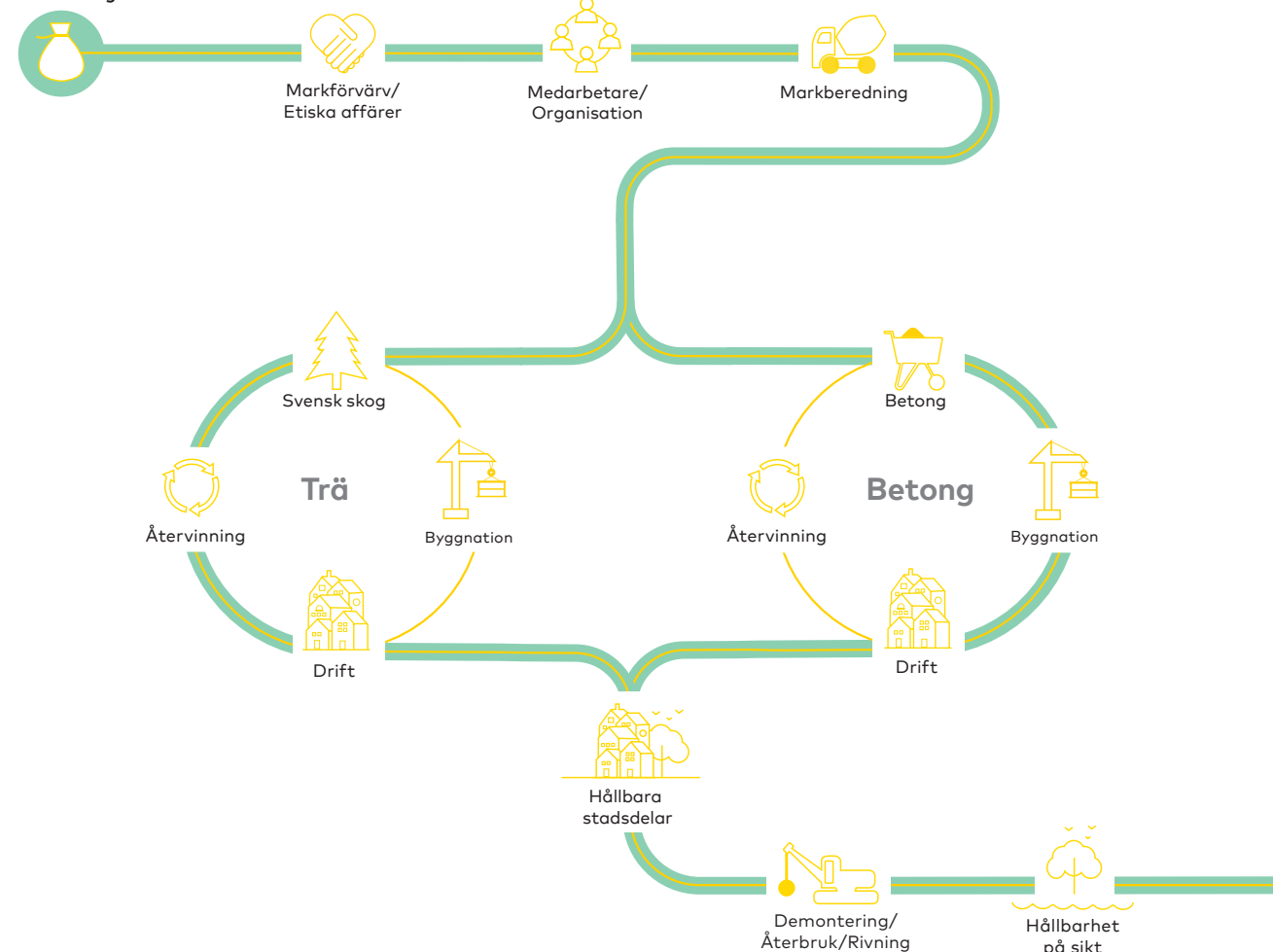
Vårt utvecklingsarbete inkluderar redan i ett tidigt skede planer för resurseffektiva lösningar med låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. Vi vill skapa förutsättningar för att byggnader och anläggningar även ska bli energieffektiva i förvaltningsskedet.

Vår ambition är att skapa effektiva, flexibla planlösningar och demonterbara konstruktioner för att minska behov av nytt material vid ombyggnad eller underhåll. Vi drar nytta av energieffektiv teknik och hållbara materialval. Vi har även börjat att utvärdera förutsättningar för att tillämpa cirkulära lösningar, det kan till exempel handla om återbruk av material som betong och tegel. För fastigheternas framtida

<sup>1</sup> Källa: Boverket (2024). Utsläpp av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn.

## Ett livscykelperspektiv

### Finansiering



## Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering

Vår påverkan på omvärlden och människor →

drift planerar vi för förnybar energi. Vi bygger solceller i de flesta av våra projekt och inför laddinfrastruktur för elbilar. Vi bygger även med tanke på att de som bor i bostäderna ska kunna välja att göra hållbara val i sin vardag.

### Miljöcertifieringar

Alla våra projekt utvecklas för certifiering enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande. De flesta av de projekt vi utvecklar certifieras med Miljöbyggnad Silver och vi är medlemmar i SGBC (Sweden Green Building Council).

Miljöbyggnad är ett miljöcertifieringssystem för byggnader, och omgivande fastighet, som ska bidra till uppfyllelse av miljömål i Agenda 2030 och EU:s taxonomi för gröna finanser. Indikatorer inom områdena energi och klimat, inomhusmiljö, utomhusmiljö samt cirkularitet används för att bedöma byggnadens och fastighetens prestanda respektive miljöegenskaper.

### Omsorg om miljö och boende

Vi utvecklar med omsorg om miljön och människor. För att bygga in trygghet i våra boenden använder vi BoTryggt30s riktlinjer. I gestaltningen av utemiljöer gör vi även vårt bästa för att främja biologisk mångfald samtidigt som vi skapar en miljö där utformningen ska vara inkluderande på flera sätt för alla de som bor i husen.

Magnolia Bostad vill vara en engagerad kraft på de orter där vi verkar och ligga i framkant inom hållbar samhällsutveckling. För oss handlar socialt ansvar om att utgå ifrån människan. Det handlar om att skapa ökad inkludering, trygghet och jämställdhet.

### Hållbar finansiering

Att vi utvecklar och bygger hållbart möjliggör även hållbar finansiering. Alla våra utestående obligationsprogram är gröna. Genom våra gröna obligationer ökar vi transparensen och underlättar allokering av kapital till hållbara fastigheter. Vår ambition är att all vår finansiering framöver ska vara grön eller på annat sätt hållbar utifrån miljömässiga och sociala samhällsaspekter.

### Lönsam tillväxt

Magnolia Bostad arbetar för hållbar lönsam tillväxt och värde för bolagets ägare. Detta gör vi bland annat genom en bred portfölj av boendeformer vilket minskar bolagets risk.

### Attraktiv arbetsgivare

Vi har som mål att vara en attraktiv arbetsgivare med en företagskultur präglad av mångfald där medarbetarna känner sig inkluderade. Vi strävar efter att attrahera, behålla och utveckla talanger.

### Affärsetik

Det finns rutiner för hur vi arbetar med affärsetik och hur vi hanterar avsteg från våra riktlinjer och processer.

### Samarbeten

Vi samarbetar med andra genom initiativ såsom HS30 och LFM30, med gemensamma mål att reducera klimatpåverkan.

Magnolia Bostad fokuserar på tio av FN:s hållbarhetsmål. Läs mer på [sidorna 86-87](#).



Hållbarhet i utveckling, produktion  
och finansiering

Vår påverkan på omvärlden  
och människor →

# Vår påverkan på omvärlden och människor

Magnolia Bostads värdekedja sträcker sig från det att vi förvärvar marken, bostäderna byggs och husen förvaltas. Detta innebär att vi har stor möjlighet att påverka omvärlden och människor, se även sidan 85.

Hållbarhet i utveckling, produktion  
och finansiering →

Vår påverkan på omvärlden  
och människor



## Klimat och Miljö

Magnolia Bostad

- klimatberäknar projekt och bedömer klimatrisker inför uppstart av nya boenden
- anpassar utvecklingen av nya boenden efter klimatförändringar och arbetar med att reducera klimatpåverkan
- planerar för miljöcertifiering i alla projekt
- genomför miljörevisioner genom extern miljörevisor
- tar hänsyn till biologisk mångfald och ekosystem
- är med i utvecklingsarbeten för att uppnå större andel cirkulär ekonomi
- planerar för att boende enkelt ska kunna göra klimatsmarta val i sina bostäder.



## Social påverkan

Magnolia Bostad

- bygger in trygghet i de områden vi utvecklar, bland annat genom att använda BoTryggt30s riktlinjer
- har uppförandekoder för medarbetare, entreprenörer och sponsorpartners
- engagerar sig på de orter bolaget verkar bland annat genom att stödja lokala fotbollsklubbar i deras arbete för jämställdhet och integration
- värnar om sina medarbetare genom att erbjuda utvecklingsmöjligheter och en trygg arbetsmiljö.



## Ansvarsfullt företagande

Magnolia Bostad

- verkar för ett samarbetsklimat utan korruption
- arbetar för att uppnå en hållbar lönsam tillväxt
- möjliggör allokering av kapital till hållbara fastigheter genom våra gröna obligationer, se **sidan 96**
- har rutiner för hur vi arbetar med affärsetik och hur vi hanterar avsteg från våra riktlinjer och processer
- har ett Etiskt råd samt en Green Bond Committee, se **sidan 83**.

# Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsstyrning →

Värdekedja och intressenter →

Väsentliga områden →

FN:s globala mål →

Hållbarhetsnoter →

Klimatavtryck →

GRI-index →

Revisors yttrande →

Grön obligationsrapport →



# Hållbarhetsstyrning

## Hållbarhetsstyrning

Värdekedja och intressenter →

Väsentliga områden →

FN:s globala mål →

Hållbarhetsnoter →

Klimatavtryck →

GRI-index →

Revisors yttrande →

Grön obligationsrapport →

### Om hållbarhetsrapporten

Magnolia Bostads hållbarhetsrapport avges av styrelsen. Vi har valt att dela upp hållbarhetsrapporten i två områden. En del där vi beskriver vårt arbete med hållbar samhällsutveckling samt en faktadel med tabeller och detaljerad information. Den första delen utgörs av **sidorna 9–12** och den andra delen av **sidorna 82–94**. Bolagets affärsmodell finns på **sidorna 7-8** och GRI-index finns på **sidorna 92-94**. All information i rapporten avser perioden 1 januari–31 december 2023, om inte annat anges. Det här är Magnolia Bostads sjunde hållbarhetsrapport och den är framtagen enligt GRI Standards riktlinjer, GRI 1 Foundation.

### Hållbarhetsstyrning

Styrelsen fastställer bolagets hållbarhetsriktning. Bolagets COO är ansvarig för bolagets hållbarhetsarbete, till denne rapporterar bolagets hållbarhetschef. Hållbarhetsarbetet drivs genom bolagets Hållbarhets- och Innovationsforum med representanter från olika delar av företaget. Hållbarhetsfrågor har en stående punkt vid varje ledningsgruppsmöte där de behandlas och beslutas för att därefter rapporteras på bolagets styrelsemöten.

Strategi- och policydokument revideras av styrelse eller verkställande direktör en gång per år. Bolaget har ett Etiskt råd, en kriskommitté, en skyddskommitté och en kommitté för dess gröna obligationer.

Det Etiska rådet utgörs av vVD & CFO och COO/chefsjurist och är inrättad som en del av bolagets visseblåsarfunktion. Bolagets skyddskommitté bevakar bolagets arbetsmiljöfrågor. COO/chefsjurist är ordförande och HR-chef, skyddsombud och arbetstagarrepresentant ingår.

I bolagets kommitté för de gröna obligationerna ingår vVD & CFO, COO/chefsjurist och hållbarhetschef. De beslutar i frågor kring hållbar finansiering och säkerställer så att endast berättigade projekt finansieras genom bolagets gröna obligationer. Varje år redovisas detta i en rapport som är granskad av bolagets revisor. Rapporten utgör en del av denna årsredovisning, se **sidorna 96-98** och publiceras även på Magnolia Bostads hemsida, [www.magnoliabostad.se](http://www.magnoliabostad.se).

### Styrande dokument:

- Hållbarhetspolicy
- Uppförandekoder för medarbetare, samarbetspartners och sponsring
- Riktlinjer mot trakasserier
- Riktlinjer mot kränkande särbehandling
- Checklista vid trakasserier och kränkande särbehandling
- Policy för mångfald i styrelsen
- Policy för hantering av intressekonflikter
- Kontrakt och avtal

### Magnolia Bostads påverkan genom värdekedjan

Vi har en påverkan på vår omvärld och på människor när vi utvecklar boenden och nya samhällen. Vår påverkan är olika stor beroende på var i värdekedjan aktuellt projekt befinner sig. Störst möjlighet att påverka olika hållbarhetsfaktorer har vi i början av utvecklingsprocessen för ett projekt, då grundläggande beslut för projektets utformning tas.

Vi utvecklar alla våra projekt för att miljöcertifieras lägst enligt miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan motsvarande certifiering. Miljöcertifieringar fokuserar på att minska miljöpåverkan från byggprocessen samt från drift och underhåll av byggnaden. Detta kan inkludera minskad energiförbrukning, minskad vattenförbrukning, minskade utsläpp av växthusgaser och annan miljöpåverkan. Att bygga i enlighet med miljöcertifieringar hjälper även till att säkerställa att byggnaden uppfyller de allt strängare miljöregler och lagstiftning som gäller för bygg- och fastighetssektorn.

På **sidan 84** visar vi Magnolia Bostads värdekedja och dess intressenter. På **sidan 85** visar vi vår påverkan på väsentliga hållbarhetsområden.

Hållbarhetsrisker samt hantering av dessa, se **sidorna 32-34**.

Affärsmodell, se **sidorna 7-8**.

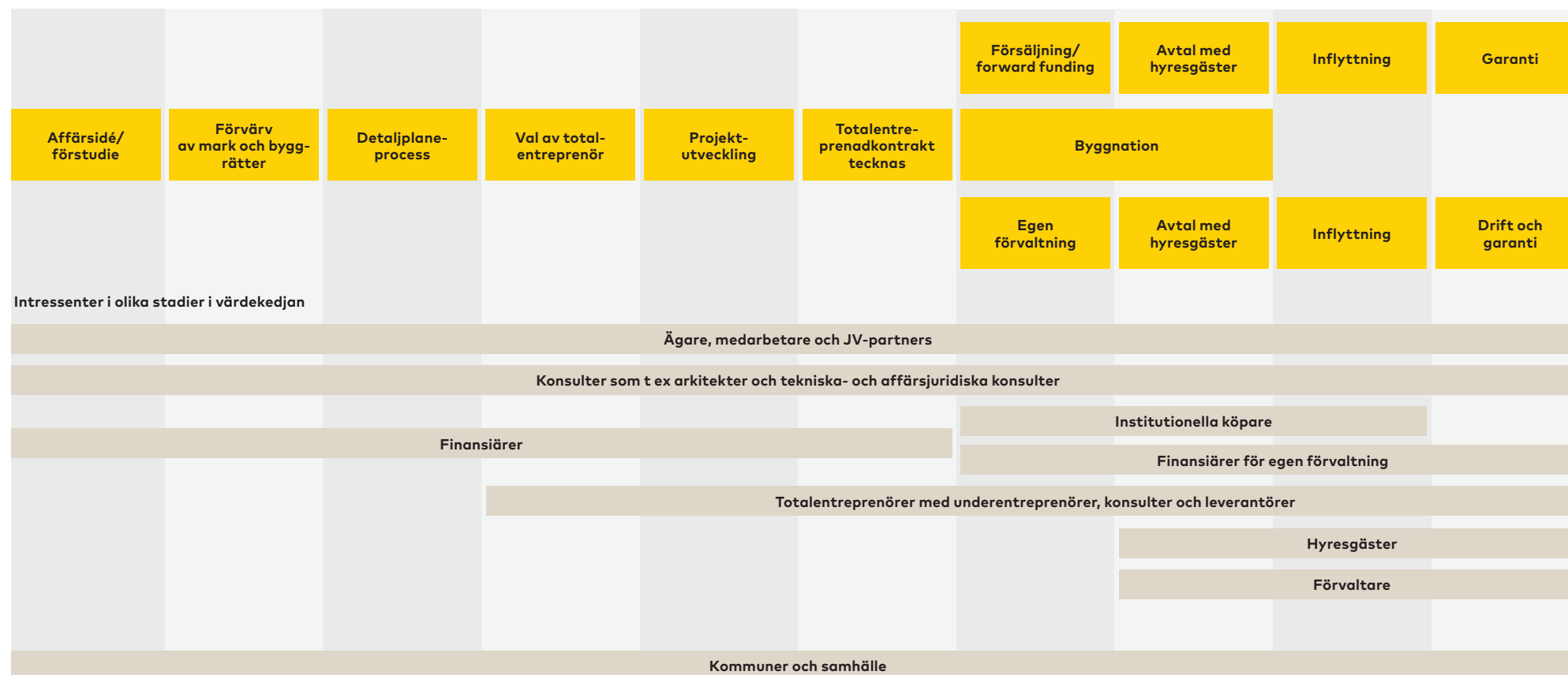
Finansieringsmodell, se **sidorna 14-16**.



# Värdekedja och intressenter

Magnolia Bostad utvecklar främst hyresrätter, bostadsrätter och samhällsfastigheter. Vi utvecklar boenden både för försäljning och för egen förvaltning. Nedan visar vi vår värdekedja och dess intressenter för vårt största segment som är utveckling av hyresrätter.

## Magnolia Bostads värdekedja



Hållbarhetsstyrning →

Värdekedja och intressenter

Väsentliga områden →

FN:s globala mål →

Hållbarhetsnoter →

Klimatavtryck →

GRI-index →

Revisors yttrande →

Grön obligationsrapport →

## Påverkan på väsentliga hållbarhetsområden

	Områden	Möjlig påverkan
Hållbarhetsstyrning → Värdekedja och intressenter → Väsentliga områden FN:s globala mål → Hållbarhetsnoter → Klimatavtryck → GRI-index → Revisors yttrande → Grön obligationsrapport →	Anpassning till klimatförändringar Begränsning av klimatförändringar Energi	● ● ● – Vi anpassar oss till klimatet genom var och hur vi utvecklar boenden och samhällen. Vi förhåller oss till kommuners krav och gör egna klimatberäkningar. – Klimatutsläpp från materialtillverkning, byggnation och energianvändning under fastighetens drift är betydande, <b>se sidan 10</b> . – Vi kan påverka energianvändningen och klimatutsläpp genom att utveckla våra projekt för miljöcertifiering, ha krav för byggnaders energianvändning, införa <b>IMD</b> för värme och genom att använda förnyelsebara energikällor som bergvärme eller solenergi.
	Markanvändning/ Biologisk mångfald och ekosystem	● ● ● – Vid planering av byggprojekt är det viktigt att identifiera och bevara befintliga naturvärden och ekosystem. Var och hur vi bygger påverkar samhällen och människor. – Vi har ett gestaltungsprogram som anger att vi ska värna om befintlig natur och att planering av nya naturvärden görs genom att träd och växter anläggs med hänsyn till biologisk mångfald. Vi planerar våra gårdar så att dagvatten kan omhändertas lokalt.
	Cirkulärt byggande	● ● ● – Genom att återanvända byggnadsmaterial kan vi reducera rivningsavfall och vi kan minska utsläpp och energianvändning som är förknippade med tillverkning och transport av nya material. Återbruk har stor utvecklingspotential, vi deltar i forskningsprojekt för återbruk av energikrävande byggnadsmaterial som betong och tegel.
	Föreningar	● ● – Mark där vi utvecklar nya boenden kan behöva saneras innan byggnation för att uppfylla naturvårdsverkets riktlinjer. – Genom att välja godkända material enligt byggvarudatabaser kan vi undvika att gifter byggs in i våra hus.
	Vattenförbrukning	● ● – Val av byggmaterial påverkar genom att vissa material kräver mer vatten, till exempel cement. – I driften av bostäderna kan vi påverka vattenförbrukningen genom att införa <b>IMD</b> av vatten.
	Den egna arbetskraften/ Företagskultur	● ● – Magnolia Bostad arbetar för att erbjuda sina medarbetare en rättvis, jämlik och trivsamt arbetsplats med balans mellan arbete och fritid. En förutsättning för detta är en god företagskultur.
	Arbetstagare i värdekedjan	● ● – Att värna om arbetstagare i värdekedjan vid byggnation är avgörande för att säkerställa rättvisa arbetsförhållanden och främja mänskliga rättigheter. Vi kan påverka vid upphandling av entreprenör genom att ställa krav och genom att vår uppförandekod för leverantörer är en del av entreprenadkontraktet.
	Människors hälsa och säkerhet/ Social inkludering/	● ● – Våra boenden utvecklas för miljöcertifiering, vilket ger förutsättningar för ett hälsosamt inomhusklimat. – Trygga bostäder handlar om att skapa en fysisk och social miljö där de boende känner sig säkra och skyddade, tex genom att skapa öppna och tillgängliga gemensamhetsytor som bjuder in till gemenskap. Vi tar hjälp av BoTryggt2030s riktlinjer.
	Ansvarsfull informationsgivning	● – Korrekt och tillförlitlig information till alla våra intressenter möjliggör välunderbyggda beslut. Intressenter på <b>sidan 84</b> .
	Korruption och mutor	● – Fastighetsprojekt innebär ofta stora ekonomiska transaktioner vilka kan vara mål för korruption. Genom utbildning och våra uppförandekoder kan vi göra medarbetare, leverantörer och partners medvetna om risker med korruption och mutor.

# FN:s globala mål för en hållbar utveckling

Magnolia Bostads verksamhet påverkar främst tio av FN:s globala hållbarhetsmål. Vi har beaktat de för bolaget mest relevanta delmål.

## Mål 3 God hälsa och välbefinnande

Ett boende ska vara en säker plats från farliga ämnen. Inomhusmiljön ska ha en god ventilation, tillgång till dagsljus, inte vara för varm, kall eller fuktig.

*Delmål 3.9: Till 2030 väsentligt minska antalet döds- och sjukdomsfall till följd av skadliga kemikalier samt föroreningar och kontaminering av luft, vatten och mark.*

- Miljöbyggnad Silver har detaljerade riktlinjer för hur boendemiljön ska utformas. Riktlinjer finns bland annat för solvärmelast, fukt, ljud, termiskt klimat sommar, vinter och klimatrisker.

## Mål 5 Jämställdhet

För social hållbarhet är mål 5 viktigt för hur vi arbetar i vår verksamhet och hur vi arbetar med vårt samhällsengagemang.

*Delmål 5.1 och 5.5: Utrota diskriminering av kvinnor och flickor och Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande.*

- Vi stödjer ett antal lokala fotbollsklubbar på orter där vi verkar i deras arbete för jämställdhet och integration.
- Vi arbetar för jämställdhet i bolaget. Fördelning kvinnor och män, se **sidan 90**.
- Vår uppförandekod signeras av alla medarbetare och inkluderas i externa avtal med samarbetspartners och mottagande partners av sponsring.
- Vi har nolltolerans mot trakasserier och diskriminering och har ett Etiskt råd samt en skyddskommitté.

té. Vi har även en visseblåsarfunktion för medarbetare och externa intressenter.

## Mål 7 Hållbar energi för alla

Inom vårt miljöansvar är mål 7 centralt för hur vi arbetar med hållbar energi.

*Delmål 7.2 och 7.3: Öka andelen förnybar energi i världen och Fördubbla ökningen av energieffektivitet.*

- Vi samarbetar med valda totalentreprenörer för smarta, hållbara energilösningar baserade på förnybar energi.
- Vi arbetar för att certifiera alla projekt med Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande och ställer vanligtvis även specifika krav på energianvändning.

## Mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Inom affärsetiskt och ekonomiskt ansvar ligger mål 8 till grund för hur vi arbetar och ser på hållbarhet i förhållande till tillväxt.

*Delmål 8.1 och 8.8: Hållbar ekonomisk tillväxt och Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygghet och säker arbetsmiljö för alla.*

- Hållbar lönsam tillväxt är en förutsättning för bolagets fortsatta framtid. Hållbarhet är en stående punkt på Ledningsgruppens möten.
- Magnolia Bostad verkar för en trygg och säker arbetsmiljö genom Etiskt råd, kriskommitté och skyddskommitté.
- Vi ställer krav på arbetsmiljö i entreprenadavtal och har ambition att genomföra en revision av en totalentreprenör varje år.
- Bolagets uppförandekod inkluderar ställningstagande mot kränkning av mänskliga rättigheter.



## Mål 10 Minskad ojämlikhet

För socialt ansvar är mål 10 viktigt för hur vi arbetar inom vår verksamhet.

*Delmål 10.3: Säkerställa rättigheter för alla och utrota diskriminering.*

- Bolaget arbetar mot ojämlika utfall vad gäller ersättning exempelvis genom lönekartläggningen som görs varje år där eventuella omotiverade skillnader korrigeras.
- Vi låter utföra medarbetarundersökningar årligen och arbetar aktivt med utfallet genom interna diskussioner och utvärdering.

Hållbarhetsstyrning →

Värdekedja och intressenter →

Väsentliga områden →

FN:s globala mål

Hållbarhetsnoter →

Klimatavtryck →

GRI-index →

Revisors yttrande →

Grön obligationsrapport →

Hållbarhetsstyrning →

Värdekedja och intressenter →

Väsentliga områden →

FN:s globala mål

Hållbarhetsnoter →

Klimatavtryck →

GRI-index →

Revisors yttrande →

Grön obligationsrapport →

**Mål 11 Hållbara städer och samhällen**

Hur vi arbetar med miljö- och klimatansvar, men också en del i vårt gröna ramverk för hållbar finansiering och ekonomisk hållbarhet.

*Delmål 11.1, 11.3 och 11.6: Säkra bostäder till överkomlig kostnad, Inkluderande och hållbar urbanisering samt Minska städernas miljöpåverkan.*

- Genom att utveckla flera olika boendeformer utvecklar Magnolia Bostad samhällen och bostadsområden som attraherar en bred grupp av människor.
- Magnolia Bostad utvecklar stadsdelar med fokus på att möjliggöra för boenden att göra hållbara val när det gäller minskad miljöpåverkan.

**Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion**

Målet berör avfall, återbruk och cirkularitet. Det behövs material och resurser i utveckling av nya bostäder och bostadsområden. Återbruk och cirkularitet är fortfarande relativt utvecklat, på lite sikt finns här stora miljövinster.

*Delmål 12.5: Till 2030 väsentligt minska mängden avfall genom åtgärder för att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall.*

-Vi deltar till exempel i ett forskningsprojekt som handlar om återbruk av tunga, lastbärande konstruktionsdelar från klimatintensiva byggmaterial som betong.

**Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna**

Ett viktigt mål för hur vi arbetar med miljö- och klimatansvar, men också en del i vårt gröna ramverk för hållbar finansiering och ekonomisk hållbarhet.

*Delmål 13.1 och 13.3: Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer samt Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar.*

- Vid utveckling av nya stadsdelar beaktar Magnolia Bostad i samarbete med aktuell kommun risken för klimatförändringar, såsom stigande havsnivåer och extremväder.
- Vi för en dialog med myndigheter och samarbetspartners om hur vi tillsammans kan utveckla motståndskraftiga stadsdelar och minskad klimatpåverkan.

**Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald**

Inom vårt miljöansvar är biologisk mångfald ett viktigt område och vi strävar efter att minska vår negativa påverkan.

*Delmål 15.5: Skydda den biologisk mångfalden och naturliga livsmiljöer.*

- Magnolia Bostad strävar efter att minska sin negativa påverkan genom att arbeta i nära dialog med specialister, kommuner och intresseorganisationer kring hur närliggande habitat kan skyddas.
- Vi har ett gestaltningsprogram med riktlinjer för biologisk mångfald och dagvattenhantering.

**Mål 16 Fredliga och inkluderande samhällen**

Ett viktigt område inom affärsetik och som är väsentligt för vår verksamhet är antikorrupktion, vilket vi strävar efter att bekämpa i linje med mål 16 i Agenda 2030.

*Delmål 16.5: Bekämpa korrupktion och mutor.*

- Magnolia Bostad arbetar förebyggande mot korrupktion och mutor i dialog med samarbetspartners och anställda genom bolagets uppförandekod och visselblåsarfunktion.
- I bolagets projekt är trygghet och säkerhet obligatoriska aspekter att ta hänsyn till vid bostadsutveckling. Bolaget arbetar med BoTryggt2030:s riktlinjer i utvecklingsarbetet av nya boenden.

# Hållbarhetsnoter

## Skapat värde

Vi skapar värde genom utveckling av bostäder och samhällen. Redovisat fördelat värde till medarbetarna (i tabellen nedan) skiljer sig från personalkostnader redovisade i not 9, **Ersättning till anställda**. I tabellen

nedan aktiveras en del av kostnaderna och redovisas som rörelsekostnad och sociala avgifter och andra personalrelaterade skatter bryts ut och redovisas som betalningar till den offentliga sektorn. **Not 9,**

**Ersättning till anställda** innehåller däremot de totala betalningarna som hör till personal. Siffror i tabellerna anger genomsnitt under året om ej annat anges.

Hållbarhetsstyrning →

Värdekedja och intressenter →

Väsentliga områden →

FN:s globala mål →

Hållbarhetsnoter

Klimatavtryck →

GRI-index →

Revisors yttrande →

Grön obligationsrapport →

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall			
Hållbar lönsam tillväxt	För Magnolia Bostads verksamhetsmål och finansiella mål, se sidan 6.	<b>Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde GRI 201-1 mkr</b>			
			<b>2023</b>	<b>2022</b>	
		<b>Skapat värde</b>			
		Fastighetsförsäljningar	58	207	
		Projektledningsintäkter	49	49	
		Hysesintäkter	31	19	
		Finansiella intäkter	19	14	
		Övriga intäkter	148	295	
		<b>Fördelat värde</b>			
		Rörelsekostnader	-422	-782	
		Löner och ersättningar till anställda	-43	-61	
		Betalningar till finansärer	-295	-206	
		(varav utdelning till ägare)	(0)	(-5)	
		Betalningar till den offentliga sektorn	-44	-46	
		Investeringar i samhället	0	0	
		Orealiserade värdeförändringar	-369	-359	
		<b>Kvar i Magnolia Bostad</b>	<b>-868</b>	<b>-868</b>	

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall	
Antikorruption	Inga korruptionsärenden	<b>Korruptionsincidenter GRI 406-1/205-3</b>	
			<b>Konstaterade fall</b>
		Diskriminering	0
		Kränkningar	0
		Korruption	0
	Överträdelse av uppförandekoden	0	
Hållbara inköp och leverantörsutvärdering	Samtliga nya medarbetare ska signera uppförandekoden	<b>2023</b>	
		<b>Andel nya medarbetare som signerat bolagets uppförandekod</b>	100%
		<b>Andel medarbetare som utbildats i mänskliga rättigheter GRI 412-2</b>	100%
	En revision av entreprenör avses att utföras varje år	<b>Antal leverantörer som granskats avseende uppfyllande av avtal och uppförandekod GRI 414-1</b>	0

## Miljö

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall	
		2023	2022
Minskad miljöpåverkan	Samtliga projekt miljöcertifieras enligt lägsta Miljöbyggnad Silver, Svanden eller annan likvärdig standard	<b>Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankningar och märkningar vid nybyggnad GRI CRE-8</b> 11 av 11 färdigställda projekt miljöcertifierades, är förberedda för miljöcertifiering eller planeras att certifieras med Miljöbyggnad Silver eller Svanden.	6 av 6 färdigställda projekt miljöcertifierades eller planeras att certifieras med Miljöbyggnad silver eller Svanden.
Minskad klimatpåverkan	Klimatpåverkan ska mätas för verksamheten	<b>Växthusgasutsläpp i CO<sub>2</sub>e för scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol GRI 305</b> se sidan 91	se sidan 91

Hållbarhetsstyrning →

Värdekedja och intressenter →

Väsentliga områden →

FN:s globala mål →

Hållbarhetsnoter

Klimatavtryck →

GRI-index →

Revisors yttrande →

Grön obligationsrapport →

## Socialt ansvar

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall			
		2023	2022	2023	2022
Hälsa och säkerhet för Magnolia Bostads medarbetare	Samtliga medarbetare ska omfattas av en skyddskommitté	<b>Representation i arbetsmiljökommittéer GRI 403-1</b>			
	Inga arbetsplatsolyckor <sup>1)</sup>	<b>Antal arbetsplatsolyckor GRI 403-9</b>			
				100%	100%
				1,5%	2,2%
				58%	34%
				42%	66%
				0	0
				0	0
	Personalomsättning	<b>Personalomsättning GRI 401-1</b>	<b>Andel kvinnor</b>	<b>Andel män</b>	<b>Totalt</b>
		Nyanställda	33%	67%	3 st
		Avslutade	62%	38%	18 st
Utbildning och kompetensutveckling	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per kvinna och man.	<b>Totalt genomsnittligt antal utbildningstimmar GRI 404-1</b>			
		<b>2023</b>	<b>Kvinnor</b>	<b>Män</b>	<b>Totalt</b>
		Ledning	12	6	8
		Chefer	44	15	21
		Medarbetare	10	10	10
		<b>Totalt</b>	14	11	12
		<b>2022</b>	<b>Kvinnor</b>	<b>Män</b>	<b>Totalt</b>
		Ledning	24	7	12
		Chefer	16	22	21
		Medarbetare	14	12	12
<b>Totalt</b>	18	14	15		

<sup>1)</sup> En allvarig arbetsplatsolycka inträffade under slutet av 2023 på ett sålt projekt där Magnolia Bostad har ett projektledningsavtal med köparen som löper fram till inflyttning. Magnolia Bostad stödjer branschen i målet att uppnå noll olyckor genom att ställa krav vid upphandling av totalentreprenad.

<sup>2)</sup> Lång sjukfrånvaro definieras som sjukfrånvaro över fyra veckor. Under 2023 har 3 personer haft lång sjukfrånvaro.

- Hållbarhetsstyrning →
- Värdekedja och intressenter →
- Väsentliga områden →
- FN:s globala mål →
- Hållbarhetsnoter
- Klimatavtryck →
- GRI-index →
- Revisors yttrande →
- Grön obligationsrapport →

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall				
Utbildning och kompetensutveckling	Samtliga medarbetare ska ha utvecklingssamtal varje år	<b>Medarbetarsamtal och karriärplanering GRI 404-3</b>				<b>2023</b>
		Andel anställda med regelbundna utvecklingssamtal				100%
Mångfald och jämställdhet	Jämställd fördelning mellan kvinnor och män	<b>Mångfald bland styrande organ och anställda GRI 405-1, baserat på genomsnittligt antal medarbetare under 2023</b>				
		<b>2023</b>	<b>Styrelse</b>	<b>Ledning</b>	<b>Medarbetare</b>	<b>Totalt</b>
		Könsfördelning				
		Kvinnor	67%	25%	44%	43%
		Män	33%	75%	56%	57%
		Åldersgrupp				
		<30	0%	0%	5%	5%
		30-50	100%	25%	82%	80%
		>50	0%	75%	16%	18%
		<b>2022</b>	<b>Styrelse</b>	<b>Ledning</b>	<b>Medarbetare</b>	<b>Totalt</b>
		Könsfördelning				
		Kvinnor	30%	40%	46%	39%
		Män	70%	60%	54%	61%
		Åldersgrupp				
		<30	0 %	0%	9%	3%
		30-50	37%	60%	73%	57%
		>50	63%	40%	18%	40%

Antal medarbetare är framtagna som omräknat till helårsanställningar.

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall			
Mångfald och jämställdhet	Jämställd fördelning mellan kvinnor och män	<b>Totalt antal anställda per kön, region och anställningstyp GRI 2-7, antal medarbetare den 31 december 2023</b>			
					<b>2023</b>
		<b>Region</b>	<b>Kvinnor</b>	<b>Män</b>	<b>Totalt</b>
		Region Öst	10	17	27
		Region Mitt	1	4	5
		Region Väst	1	5	6
		Region Syd	4	5	9
		Region Norr	0	5	5
		Centrala funktioner	21	16	37
		<b>Totalt</b>	<b>36</b>	<b>52</b>	<b>89</b>
					<b>2022</b>
		<b>Region</b>	<b>Kvinnor</b>	<b>Män</b>	<b>Totalt</b>
		Region Öst	11	19	30
		Region Mitt	3	4	7
		Region Väst	1	6	7
		Region Syd	4	5	9
		Region Norr	0	6	6
		Centrala funktioner	28	17	45
		<b>Totalt</b>	<b>47</b>	<b>57</b>	<b>104</b>

# Klimatavtryck

Hållbarhetsstyrning →

Värdekedja och intressenter →

Väsentliga områden →

FN:s globala mål →

Hållbarhetsnoter →

Klimatavtryck

GRI-index →

Revisors yttrande →

Grön obligationsrapport →

**Magnolia Bostad redovisar i årsredovisning 2023 för tredje gången sitt klimatavtryck i enlighet med Greenhouse Gas Protocols tre scope. Mätningen följs upp årsvis.**

Inhämtningen av data förbättras i takt med att vi utvecklar vårt hållbarhetsarbete och kan redovisa faktiska siffror på en allt större del av underlaget. Beräkningarna är utförda av programvaruföretaget Normative.

## Klimatavtryck, nyckeltal

	2023	2022
Fastighetsbestånd, kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	4,5	4,7
Transaktionsdata från byggnation, tCO <sub>2</sub> e	2 560,99	2 283,40
Företagsbilar, MWh (Scope 1)	133,07	66,32
Kontor, MWh	337,79	1 216,85
Fastighetsbestånd, kWh/m <sup>2</sup>	17,62	82,34
Andel förnyelsebar el, kontor (%)	63	95

## Klimatavtryck

tCO <sub>2</sub> e	2023	2022	
<b>Scope 1</b>			
Företagsbilar	32,82	16,45	
<b>Summa scope 1</b>	<b>32,82</b>	<b>16,45</b>	
	<b>2023</b>	<b>Marknads-</b>	
	<b>Plats-</b>	<b>baserad</b>	
<b>Scope 2</b>			
<i>Kontor:</i>			
Elektricitet	0,55	1,25	1,90
Värme	9,19	9,19	30,23
Kyla	6,55	6,55	3,27
<i>Fastighetsbestånd:</i>			
Elektricitet	7,26	7,47	107,16
Värme	19,03	19,03	38,82
Kyla	0	0	0
<b>Summa scope 2</b>	<b>42,58</b>	<b>43,49</b>	<b>181,38</b>
<b>Scope 3</b>			
Arbetspendling	58,06	N/A	
Tjänsteresor	0	3,20	
Bränsle- och energirelaterad verksamhet	62,28	18,06	
Uppströms transport och distribution	10,52	0,68	
Avfall	0,37	0,52	
Köpta varor & tjänster	2 908,60	2 701,81	
Nedströms leasade tillgångar	154,3	73,50	
<b>Summa scope 3</b>	<b>3 194,16</b>	<b>2 797,77</b>	
<b>Summa scope 1, 2 och 3 (tCO<sub>2</sub>e)</b>	<b>3 270,47</b>	<b>2 995,60</b>	

**Green House Gas Protocol** är den mest vedertagna internationella redovisningsstandarden för att förstå, kvantifiera och hantera utsläppen av växthusgaser. Utsläppen delas upp i olika scope.

**Scope 1:** Verksamhetens direkta utsläpp från källor som kontrolleras av företaget.

Inom scope 1 har Magnolia Bostad enbart företagsbilar. Det ökade klimatavtrycket för 2023 beror på att fler mil rapporterades än för 2022.

**Scope 2:** Består av indirekta utsläpp från inköpt el, värme och kyla, där utsläpp sker hos producenten.

För 2023 har vi en mer korrekt uppdelning mellan scope 2 och scope 3 för vårt fastighetsbestånd. Detta gör att scope 2 siffror är markant lägre för vårt fastighetsbestånd 2023 än 2022.

**Scope 3:** Omfattar de utsläpp som verksamheten ger upphov till, men som inte omfattas av scope 1 eller scope 2.

Anledningen till ökningen av Bränsle- och energi-relaterad verksamhet beror på att Normative för 2023 använde en ny databas med mer tillförlitliga siffror för omräkning till klimatavtryck och på ökad drivmedelsförbrukning i scope 1. Det största avtrycket i scope 3 kommer från transaktionsdata från byggnation inom posten Köpta varor och tjänster.

För definition av platsbaserad- och marknadsbaserad metod, sidan 108.



# GRI-index

## Uttalande om redovisningen

Magnolia Bostad rapporterar i enlighet med GRI Standards för perioden 1 januari–31 december 2023.

## Användning av GRI

GRI 1: Foundation 2021.

GRI Standard	Upplysningar	Sidhänvisning	Kommentar
<b>GENERELLA UPPLYSNINGAR</b>			
GRI 2: General Disclosures	2-1	Information om organisationen	6, 29
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	83
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	83 Publicering april 2024. Kontaktperson: Fredrik Westin, vVD & CFO.
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	Inga förändringar har skett av tidigare rapporterade upplysningar.
	2-5	Externt bestyrkande	95 Hållbarhetsrapporten är inte externt granskad, men har erhållit revisorns yttrande.
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	7-8, 10-11 84-85
	2-7	Medarbetare	88–90
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	Saknas
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	100-106
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	101
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	101, 104
	2-12	Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	83, 100-106
	2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	83, 100-106

GRI Standard	Upplysningar	Sidhänvisning	Kommentar
<b>GENERELLA UPPLYSNINGAR</b>			
	2-14	Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	83
	2-15	Intressekonflikter	33, 83
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	83
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	104
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	101
	2-19	Ersättningspolicy	45, 57
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	57
	2-21	Årlig total ersättningsgrad	Saknas
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5, 19
	2-23	Policyåtagande	83
	2-24	Förankring av policyåtagande	83, 102-103
	2-25	Process för att åtgärda negativ påverkan	102
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter	102
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	31, 101-102
	2-28	Medlemskap i organisationer	11
	2-29	Metod för intressentengagemang	7-8, 84
	2-30	Kollektivavtal	Saknas

Hållbarhetsstyrning →

Värdekedja och intressenter →

Väsentliga områden →

FN:s globala mål →

Hållbarhetsnoter →

Klimatavtryck →

GRI-index

Revisors yttrande →

Grön obligationsrapport →

Hållbarhetsstyrning →

Värdekedja och intressenter →

Väsentliga områden →

FN:s globala mål →

Hållbarhetsnoter →

Klimatavtryck →

GRI-index

Revisors yttrande →

Grön obligationsrapport →

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	SDG <sup>1)</sup>	Kommentar
<b>VÄSENTLIGA FOKUSOMRÅDEN</b>					
<b>Ekonomi</b>					
<i>Hållbar lönsam tillväxt</i>				11, 13	
<i>GRI 3: Material Topics 2021</i>	3-3	Styrning av väsentliga frågor	6, 7-8, 83, 30		
GRI 201: Economic Performance	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	88		
<i>Antikorruption</i>				8, 16	
<i>GRI 3: Material Topics 2021</i>	3-3	Styrning av väsentliga frågor	12, 33, 83, 85, 87, 88		
GRI 205: Anti-corruption	205-3	Korruptionsincidenter och åtgärder	33, 88		
<i>Hållbara inköp och leverantörsutvärdering</i>				8, 16	
<i>GRI 3: Material Topics 2021</i>	3-3	Styrning av väsentliga frågor	88		
GRI 412: Human Rights Assessment	412-2	Medarbetarutbildning rörande mänskliga rättigheter	88		
	414-1	Antal leverantörer som granskats avseende uppfyllande av avtal och uppförandekod.	88		
<b>Klimat</b>					
<i>Minskad klimatpåverkan</i>				11, 12, 13	
<i>GRI 3: Material Topics 2021</i>	3-3	Styrning av väsentliga frågor	8, 10-12, 85-87, 89, 96		
GRI 305: Växthusgasutsläpp	GRI 305-1	Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp	91		
	GRI 305-2	Indirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp	91		
	GRI 305-3	Andra indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp	91		
	GRI 305-4	Intensitetsmått för växthusgasutsläpp	91		
<b>Miljö</b>					
<i>Minskad klimatpåverkan</i>				7, 12, 15	
<i>GRI 3: Material Topics 2021</i>	3-3	Styrning av väsentliga frågor	11, 12, 87, 89,		
GRI Construction and Real Estate Sector Supplement	CRE-8	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankningar och märkningar vid nybyggnad	89		

<sup>1)</sup> SDG: Sustainable Development Goals. FN:s globala mål för hållbar utveckling, se sidorna 86-87.

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	SDG <sup>1)</sup>	Kommentar
<b>VÄSENTLIGA FOKUSOMRÅDEN</b>					
<b>Socialt</b>					
<i>Hälsa och säkerhet för Magnolia Bostads medarbetare</i>					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	8, 89	5, 10	
GRI 403: Occupational Health and Safety	403-1	Representation i arbetsmiljökommittéer	89		
	403-9	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	89		
<i>Utbildning och kompetensutveckling</i>					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	90	8, 10	
GRI 404: Training and Education 2016	404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar	89		
	404-3	Andel anställda med regelbundna utvecklingssamtal	89		
<i>Mångfald och jämställdhet</i>					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	83, 90	5, 10	
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity	405-1	Mångfald bland styrande organ och anställda	90		
<i>Trygghet</i>					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	8, 11, 12, 30, 86	3, 10, 11, 16	

<sup>1)</sup> SDG: Sustainable Development Goals. FN:s globala mål för hållbar utveckling, se **sidorna 86-87**.

- Hållbarhetsstyrning →
- Värdekedja och intressenter →
- Väsentliga områden →
- FN:s globala mål →
- Hållbarhetsnoter →
- Klimatavtryck →
- GRI-index
- Revisors yttrande →
- Grön obligationsrapport →

## Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

### Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på **sidorna 9-12** och **sidorna 82-94** och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 vårt uttalande.

### Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
*Auktoriserad revisor*

Hållbarhetsstyrning →

Värdekedja och intressenter →

Väsentliga områden →

FN:s globala mål →

Hållbarhetsnoter →

Klimatavtryck →

GRI-index →

**Revisors yttrande**

Grön obligationsrapport →