

Riskhantering

Magnolia Bostad beaktar och hanterar löpande de olika risker som verksamheten omgärdas av och tar hänsyn till dem vid val av affärsinriktning, affärsbeslut och i sina rutiner.

Det är bolagets uppfattning att en aktiv riskhantering, genom kompetenta medarbetare och goda rutiner, inte bara identifierar risker i tid utan också kan bidra till ökad lönsamhet. Magnolia Bostads risker delas upp i tre huvudtyper: (1) omvärldsrisker, (2) operativa risker och (3) finansiella risker.

Riskvärderingen baseras på en sammanvägd bedömning av sannolikheten för att risken inträffar och påverkan om risken inträffar.

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och noter →

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Omvärldsrisker

Klimatförändringar

Riskvärdering: låg

Beskrivning: Klimatförändringar kan leda till att det blir svårare/omöjligt att bygga på vissa platser eller att samhällen behöver utvecklas på ett annat sätt. Projekt riskerar att bli dyrare att försäkra eller finansiera. Klimatförändringar påverkar oss med fysiska risker både akut och långsiktigt, såsom extremväder till risk för havsvattenhöjning. Omställningsrisker påverkar genom ökade kostnader eller resursbrist till följd, se Resursbrist under Omvärldsrisker.

Hantering: Bolaget analyserar idag faktorer kopplade till klimat som behöver utredas i projekten. Bolaget utvecklar nu sin översyn av klimatrelaterade risker och dess finansiella påverkan i enlighet med TCFD (Task force on climate related financial disclosure).

Konkurrens

Riskvärdering: medel

Beskrivning: Magnolia Bostad verkar i en konkurren utsatt bransch. Konkurrenterna kan komma att bli fler och starkare i framtiden, till exempel på grund av sammanslagningar, nya strategier och/eller stärkta finansiella möjligheter.

Hantering: Genom konkurrensanalyser på såväl regional som lokal nivå, samt genom att ständigt eftersträva förädling av den egna affärsmodellen.

Legala risker

Riskvärdering: låg

Beskrivning: Verksamheten regleras av ett stort antal

lagar och regelverk såväl som av olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk nivå och tjänstemannanivå. Förutom att dessa kan ändras är det av vikt att bolagets tolkning av lagar och regler är korrekt.

Hantering: Tillsammans med bolagets juridiska rådgivare följs utvecklingen och bevakas ändringar i lagar. Bolaget följer den rättspraxis som rör bolagets verksamhetsområden. Dessutom sker en löpande dialog med kommuner och myndigheter.

Makroekonomiska faktorer

Riskvärdering: medel

Beskrivning: Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, produktionsstakt med mera. *Hantering:* Genom löpande omvärldsanalys och affärsplanering av vilka kommuner och stadsdelar som har gynnsamma respektive ogynnsamma framtidsförutsättningar. Genom att låsa kommersiella villkor tidigt eller via ramavtal.

Möjlighet att få avsättning för projekt

Riskvärdering: medel

Beskrivning: Verksamheten består till stor del av nyproduktion av bostadsfastigheter i Sveriges tillväxtorter. Magnolia Bostad är beroende av sin förmåga att möta marknadens efterfrågan för att framgångsrikt kunna avyttra projekt.

Hantering: Genom kontinuerlig marknadsanalys, regler för när produktion får påbörjas och etappindelning av projekt.

Planprocess risk*Riskvärdering:* låg*Beskrivning:* Risk för att bolaget inte kan erhålla eller erhåller kraftigt försenad detaljplan för byggnation av bostäder i ingångna avtal om förvärv av mark.*Hantering:* Markförhållanden inklusive speciella förhållanden som dagvattenrening, sällsynt djurliv, arkeologiska fynd, miljöaspekter med mera kan stoppa planer eller fördröja. Noggrann due diligence och avtal med förbehåll för motsvarande risker minskar exponeringen. Risker på politisk och tjänstemannanivå är främst risk för tidsförskjutning men kan även påverka om plan erhålls. Nätverk och goda relationer med kommuner kan minska riskerna.**Resursbrist***Riskvärdering:* medel*Beskrivning:* Aktivitetsnivån på bostadsmarknaden samt olika externa hot kan förorsaka stigande byggpriser och problem med att säkra produktionsresurser. Även kommunerna riskerar att drabbas av resursbrist, något som kan komma att medföra längre handläggningstider när det gäller planprocesser och kommunala bostadsprojekt.*Hantering:* Affärsmodellen säkerställer i stor utsträckning intäkter före projektstart och kostnaderna upphandlas som totalentreprenader till fast pris. Bolaget arbetar med olika typer av garantilösningar och med långsiktiga samarbeten med partners och kan därför tidigt binda upp nödvändiga resurser.**Sänkta värderingar på fastigheter***Riskvärdering:* medel*Beskrivning:* Risk att marknadsvärde av exploaterings-

fastigheter på balansräkningen är lägre än bokfört värde.

Hantering: Vid indikation på värdenedgång görs nedskrivningsprövning. Om nettoförsäljningsvärdet understiger bokfört värde sker en nedskrivning.

Operativa risker

Affärsmodeller och projekt*Riskvärdering:* medel*Beskrivning:* Verksamheten består främst av fastighetsutvecklingsprojekt varför en förutsättning är att de kan genomföras med ekonomisk lönsamhet.*Hantering:* Projekten är baserade på genomarbetade ekonomiska kalkyler i projektstyrningssystem som löpande följs upp. Priserisken hanteras genom att affärsmodellen i stor utsträckning säkerställer intäkter före projektstart, samt att kostnaderna i stor utsträckning upphandlas till fast pris.**Felaktig arbetsbelastning och ohälsa***Riskvärdering:* låg*Beskrivning:* Felaktig arbetsbelastning kan leda till ohälsa och stressrelaterade sjukdomar.*Hantering:* Företaget arbetar förebyggande genom samtal och korrigerande av arbetsbelastning och genom att alla chefer genomgår en arbetsmiljöutbildning. Alla anställda omfattas av en sjukvårdsförsäkring och en rehabiliteringsförsäkring. För att främja hälsa och välmående erbjuds alla medarbetare friskvårdsbidrag och gemensam gruppträning.**Korruption***Riskvärdering:* låg*Beskrivning:* Ett oetiskt agerande eller en dålig hantering av affäretiska risker kan skada bolaget både operativt, finansiellt och ryktesmässigt.*Hantering:* Magnolia Bostad har nolltolerans vad gäller mutor och korruption och bolagets uppförandekod innehåller tydliga riktlinjer och krav mot detta.

Uppförandekoden ingår som en del av introduktionsutbildningen för nyanställda, vilka också bekräftar genom signering att de tagit del av koden. Uppförandekoden speglar bolagets värderingar och innehåller de riktlinjer och krav bolaget ställer på samtliga medarbetare och affärspartners i agerande och uppförande.

Magnolia Bostad har även en policy för identifiering och hantering av intressekonflikter. En visseblåsarfunktion finns tillgänglig på bolagets hemsida och intranät, misstänkta överträdelse kan anmälas enligt instruktionerna i visseblåsarfunktionen.

Miljörisiker*Riskvärdering:* låg*Beskrivning:* Miljöpåverkan av natur och ekosystem vid utveckling av boenden och samhällen kan bli stor.*Hantering:* Bolaget arbetar utifrån en livscykelanalys där miljöpåverkan identifieras och hanteras i varje steg. Samtliga projekt ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard. Bolaget ställer också krav på sina entreprenörer genom avtal, miljöpolicy och uppförandekod.

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och noter →

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Nyckelpersoner*Riskvärdering:* låg*Beskrivning:* Magnolia Bostad är beroende av nyckelpersoners kunskap, färdigheter och erfarenhet. Det är därför viktigt att behålla och vid behov rekrytera nyckelpersoner.*Hantering:* Löpande tillse att nödvändig kompetens finns och i den mån det behövs rekrytera eller anlita sådan. Arbeta med kontinuerlig kompetensöverföring. Aktivt verka för att bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare.**Risk för förändring i värde av förvaltningsfastigheter***Riskvärdering:* medel*Beskrivning:* Värdet av förvaltningsfastigheter påverkas av flertalet faktorer, bland annat uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftkostnader. Utöver det påverkar även marknadsfaktorer som direktavkastningskrav och kalkylräntor. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkar finansiella ställning och resultat.*Hantering:* Analys av marknader för att säkerställa korrekta antaganden. I samband med kvartalsrapporter görs interna värderingar av samtliga förvaltningsfastigheter. Externa värderingar hämtas in vid första värderingen av en förvaltningsfastighet samt löpande under året för befintliga förvaltningsfastigheter för att säkerställa att värderingsantaganden är korrekta.**Transaktionsrisker***Riskvärdering:* medel*Beskrivning:* Löpande genomförs fastighetstransaktioner, vilka är förenade med osäkerhet och risker. Det

kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden, myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster.

Hantering: Vid förvärv genomförs en så kallad due diligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, tidpunkt för förvärv, genomgång av bolag, förståelse för skattesituation med mera. Vid försäljning krävs bland annat kompetens om de garantier som normalt lämnas. Förutom egen personal anlitar bolaget vid behov externa rådgivare för att säkerställa rätt kompetens vid såväl köp som försäljning.

Finansiella risker

Finansieringsrisk*Riskvärdering:* medel*Beskrivning:* Om finansiering för förvärv eller utveckling inte kan behållas, förlängas, utökas, refinansieras eller om sådant lån bara kan ske till oförmånliga villkor. Risk att marginalen har förändrats vid re- eller nyfinansiering.*Hantering:* Bolaget har fastställt ett finansiellt mål om soliditet som ska följas. Vidare finns ansvar att löpande följa upp särskilda åtaganden som lånen kan vara villkorade av. Bolaget upprätthåller även kontinuerligt en dialog med flera kreditgivare.**Kreditrisk***Riskvärdering:* låg*Beskrivning:* Det föreligger en risk att inte få betalt för de boenden eller fastigheter som avtalats.*Hantering:* I hyresrättsaffärer ska motparten vara väl-etablerad och väljas med stor omsorg och vid försäljning av bostadsrätter erhålls diversifiering genom att det är många olika köpare.**Likviditetsrisk***Riskvärdering:* medel*Beskrivning:* Om likvida medel saknas för att på förfallodagen betala löpande kostnader, investeringar och amorteringar.*Hantering:* Löpande prognostiseras framtida kassaflöden utifrån olika scenarion för att säkerställa att finansiering sker i tid.**Ränterisk***Riskvärdering:* medel*Beskrivning:* Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden.*Hantering:* Räntekostnader är en betydande kostnad för Magnolia Bostad och inför varje finansiering vägs risken för ränteförändringar in i kalkylen och behov av räntesäkring utvärderas.

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och noter →

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →