

MAGNOLIA

**Magnolia Bostad
Årsredovisning
2015**

15

Det här är Magnolia Bostad	2
VD har ordet	4
2015 i korthet	6
Styrelseordförande har ordet	8
Strategi	10
Affärsmodell	12
Organisation	18
Magnolia Bostads värdegrund	20
Marknaden	24
Miljö och hållbarhet	28
Bostadsprojekt	36
 Aktien och ägarna	 54
Styrelse	56
Ledning	57
Bolagsstyrning	58
Riskhantering	60
 Finansiella rapporter	 62
Förvaltningsberättelse	64
Koncernens resultaträkning	68
Koncernens balansräkning	69
Koncernens kassaflödesanalys	71
Förändringar i eget kapital, koncernen	72
Moderbolagets resultaträkning	73
Moderbolagets balansräkning	74
Moderbolagets kassaflödesanalys	76
Förändringar i eget kapital, moderbolaget	77
Tilläggsupplysningar	78
Noter	80
Revisionsberättelse	87
 Rapportdatum 2016	 88
Definitioner	88

Det här är Magnolia Bostad

Magnolia Bostad utvecklar nya boenden, såväl hyresrätter som bostadsrätter och hotell, i attraktiva lägen i Sveriges tillväxtorter och regionstäder.

Vi skapar moderna hem och bostadsmiljöer genom smarta funktioner, tilltalande arkitektur och god gestaltning.

Vi sätter boendet i fokus: genomtänkt och effektivt på insidan så att människor ska trivas och ha råd att bo. Tilltalande utsida, samtida arkitektur och väl genomförda projekt skapar ett attraktivt erbjudande för landets kommuner

och våra investerare. Våra hus ska stå i många generationer.

Vårt arbete styrs av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Magnolia Bostad är noterat på Nasdaq First North.

Affärsidé

Magnolia Bostad ska med god lönsamhet utveckla effektiva, attraktiva och funktionella boenden.

Finansiella mål

- Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 30 procent i genomsnitt under perioden 2015–2017 och därefter cirka 20 procent.
- Soliditetsmål: minst 30 procent.

Antal bostäder i projektportföljen

6 978

Nya projekt 2015

18

Lund, Norrtälje, Örebro, Knivsta, Nacka, Uppsala, Bålsta, Göteborg, Malmö, Arlöv, fyra i Helsingborg, två i Karlstad och två i Sigtuna.

Vunna markanvisningar 2015

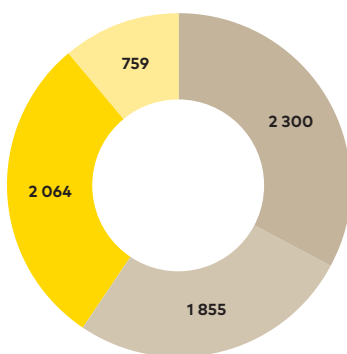
6

Projekt i Bålsta, Göteborg, Norrtälje, Örebro och två i Helsingborg.

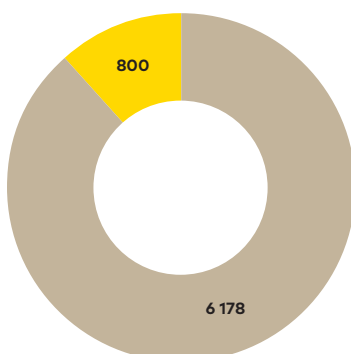
Försäljningar under 2015

8

Projekt i Karlstad, Malmö, Sigtuna, Sollentuna, Stockholm, Uppsala och två i Helsingborg.

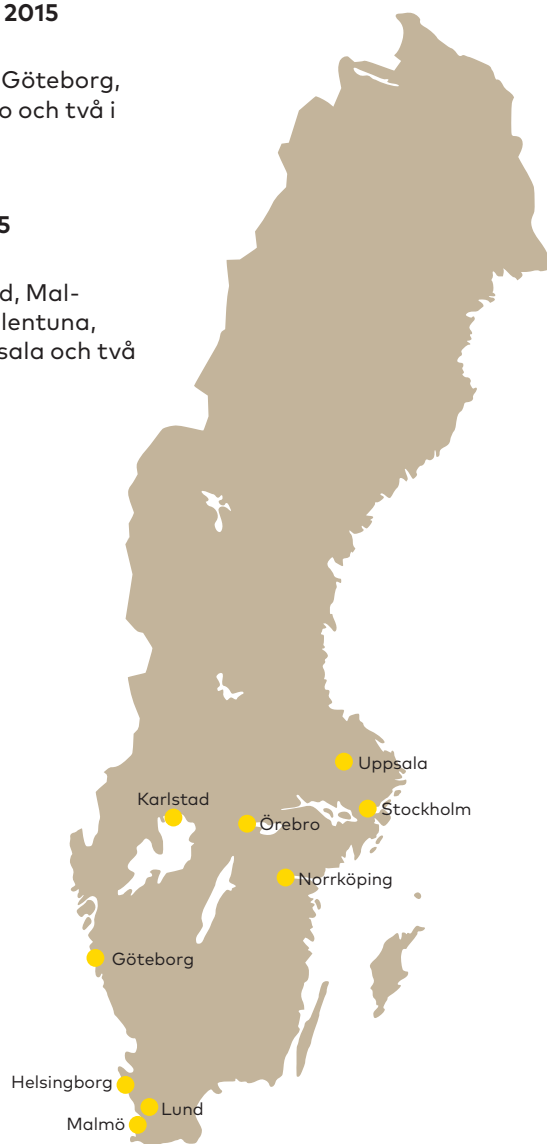


● Storstockholm
● Uppsala
● Öresundsregionen och Göteborg
● Mellansverige



● Hysesrätt
● Bostadsrätt

Samtliga uppgifter per den 31 december 2015.
Fastigheter under avyttring är exkluderade i diagrammen (se sidan 39).



Magnolia Bostad i korthet

- Utvecklar hyresrätter, bostadsrätter och hotell på svenska tillväxt-orter.
- Utvecklar boenden utifrån våra kunders och målgrupps behov. Hyresrätter kan exempelvis utvecklas med tanke på vanliga

hyresgäster, som trygghetsboenden eller som studentbostäder.

- Skapar förutsättningar för service- och tjänsteutbud i anslutning till de boenden vi utvecklar.
- Utmanar ständigt både oss själva och konventionerna inom svenskt

bostadsbyggande i syfte att finna nya effektiva lösningar och en varierad arkitektur.

- Arbetar effektivt och snabbfotat och gör vårt yttersta för att leva upp till våra egna högt ställda kvalitetsstandarder.

Ett bra år för Magnolia Bostad

2015 präglades av en snabb och lönsam tillväxt – bolagets projektportfölj utvecklades starkt under året. Den omfattar i dag cirka 7 000 bostäder fördelade på 32 projekt. Cirka 1 600 av dessa såldes till svenska institutioner under 2015 och resten förväntas avyttras relativt jämt fördelat under de kommande tre åren.

Bolaget redovisar ett rörelseresultat om 357,1 (47,3) mkr för helåret. Resultat efter skatt uppgick till 306,7 (29,2) mkr.

En stark plattform

Bolaget fokuserar på Sveriges tillväxtregioner, med Storstockholm och Uppsala som största delmarknader. Under 2015 förstärkte vi våra positioner i Syd- och Mellansverige med nya projekt i bland annat Karlstad, Örebro, Malmö, Arlöv och Helsingborg. I Helsingborg är vi idag kommunens största utvecklare av hyresrätter.

Magnolia Bostads goda renommé och ett nära samarbete med några av Sveriges mest välkända institu-

tioner och inte minst fint gestaltade projekt välkomnas av landets kommuner. Resultatet av detta manifesteras i de sex markanvisningar bolaget vann under året. Det är ett förtroende som vi kommer att förvalta väl. Vi strävar efter och arbetar aktivt med att utöka och fördjupa samarbetet med Sveriges kommuner.

Under året genomförde bolaget fem hyresrättsaffärer med svenska institutioner – en i Uppsala, med SEB:s bostadsfond Domestica II, en i Malmö, med SPP Fastigheter, en i Karlstad med Slättö Förvaltning och två i Helsingborg med Alecta. Med den sistnämnda tecknade vi dessutom i oktober en avsiktsför-

klaring som innebär att vi de närmaste två åren planerar att sälja sex projekt till Alecta, sammanlagt över 2 000 hyresrätter.

Vi ser en stark potential i att bredda Magnolia Bostads utbud till att omfatta hotell, seniorboenden och studentboenden – det finns en stark efterfrågan och goda möjligheter till lönsamhet även i dessa segment som likt våra hyresrättsaffärer har låg kapitalbindning.

Högt tryck på bostadsmarknaden

Sveriges kommuner tar idag den växande bostadsbristen på stort allvar och aktiviteten på den svenska bostadsmarknaden är större än på många år. Detta främjar



Magnolia Bostads VD
Fredrik Lidjan.

naturligtvis bostadsutvecklare som Magnolia Bostad, men för även med sig utmaningar för marknaden som helhet.

Det finns till exempel en rad faktorer som pekar på stigande byggpriser – den ökande resursåtgången är den främsta orsaken. På motsvarande sätt råder det en resursbrist inom kommunerna, något som kan komma att medföra längre handläggningstider när det gäller planprocesser. Det gör det extra viktigt för oss att även fortsättningsvis arbeta långsiktigt och vårda de goda relationer vi har till våra partners.

Notering på Nasdaq First North

Den 9 juni 2015 hade jag äran att tillsammans med Magnolia Bostads grundare, Fredrik Holmström och Andreas Rutili, ringa i klockan som markerar att handel inletts på Nasdaq First North. Vi hade framgångsrikt genomfört bolagets notering på Nasdaq First North, och bolaget hade fått ett stort antal nya aktieägare.

Vi är ett bolag som står väl rustat för framtida tillväxt, med en hälsosam balansräkning, en kompetent organisation och en välfylld, fin och riskbalanserad projektportfölj.

Vi har under året kraftigt förstärkt vår organisation, såväl i Stockholm

som i det regionkontor vi etablerade i Helsingborg i september. Jag vill tacka samtliga medarbetare inom Magnolia Bostad för deras arbete och engagemang under det gångna året. Jag vill även tacka våra nya aktieägare för förtroendet att få leda bolaget. Jag ser fram emot ett mycket expansivt och lönsamt 2016.

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör

2015 i korthet

1:a kvartalet

Magnolia Bostad förstärker organisationen med tolv medarbetare.

Magnolia Bostad ökar sin ägarandel i Senapsfabriken genom förvärv och termin till 80,25 procent och innehar därmed rätt till 76,30 procent av resultatet.

Fredrik Lidjan tillträder som VD. Han efterträder Andreas Rutili.

Magnolia Bostad vinner tre markanvisningstävlingar:

- Lundbyvassen i Frihamnen, Göteborg: produktion av ett hotell och 150 hyresrätter.
- Bålsta centrum i Håbo kommun, norra Storstockholm: produktion av cirka 200 bostäder
- Oceanhamnen i Helsingborg: produktion av 110 hyresrätter.

2:a kvartalet

Magnolia Bostad förvärvar två fastigheter i Märsta, Sigtuna. Affären omfattar dels 42 bostadsrätter under uppförande i Valsta centrum och dels mark vid Märsta pendeltågsstation, där bolaget planerar att uppföra 180 lägenheter.

Magnolia Bostad tilldelas ytterligare ett kvarter i Bålsta Centrum. Totalt avser projektet cirka 440 bostäder, en matbutik och ett resecentrum.

Risto Silander och Andreas Rutili väljs vid årsstämman in som ledamöter i styrelsen.

Bolaget vinner en markanvisning i den nya stadsdelen Södra Ladugårdsängen i Örebro, omfattande cirka 175 bostäder i etapp 1 av projektet. Byggstart är planerad till andra halvåret 2016.

Magnolia Bostad ingår ett marköverlåtelseavtal med Helsingborgs kommun gällande fastigheten Slagan 1. Samtidigt tecknar bolaget avtal med tjänstepensionsbolaget Alecta om försäljning av de 292 hyresrätter som ska utvecklas på fastigheten.

Magnolia Bostad förvärvar markområde i Arlöv utanför Malmö. Samtidigt ingår bolaget partnerskap om att utveckla ett markområde i centrala Lund. Projekten förväntas leda till cirka 250 nya bostäder i Arlöv och 330 i Lund. Båda affärerna är villkorade av att detaljplanerna vinner laga kraft.

Magnolia Bostad genomför noteringen av bolagets aktier på Nasdaq First North. Priset i erbjudandet fastställs till 38 kronor per aktie och handeln inleds den 9 juni.

3:a kvartalet

Magnolia Bostad förvärvar fastigheten Nacka Orminge 52:1 (Hantverkshuset) från Carnifex AB.

Magnolia Bostad inleder försäljningen av projektet Valsta Torg, 42 bostadsrätter invid Valsta Centrum i Sigtuna kommun.

Magnolia Bostad förvärvar ett markområde på Kanikenäsholmen i sydöstra Karlstad, där bolaget planerar för totalt 316 bostäder. Samtidigt tecknar bolaget avtal om försäljning av cirka 216 av bostäderna till Slättö Förvaltning. Bostäderna kommer att upplåtas som hyresrätter.

Magnolia Bostad anställer Clas Hjorth som ansvarig för hotellutveckling. Bolaget och Clas Hjorth startar även ett gemensamt bolag för hotellutveckling.

Magnolia Bostad anställer sju personer och utökar sin närvaro i södra Sverige genom ett lokalkontor i Helsingborg.

4:a kvartalet

Magnolia Bostad ingår avsiktsförklaring med Alecta om försäljning av drygt 2 000 hyresrätter fördelade på sex projekt under de kommande två åren.

Magnolia Bostads aktie tas in i Nasdaq First Norths index First North 25.

Magnolia Bostad ingår markanvisningsavtal med Knivsta kommun avseende 200 bostäder i centrala Knivsta.

Magnolia Bostad vinner markanvisningar i Helsingborg och Norrtälje. De avser dels ytterligare 292 hyresrätter fördelade på två kvarter i Mariastaden, Helsingborg och dels cirka 200 bostäder i den blivande stadsdelen Lommarstranden i Norrtälje kommun.

Magnolia Bostad inleder försäljningen av projektet Kanikenäsholmen, med 100 bostadsrätter i kvarteret Varvet i Karlstad.

Magnolia Bostad förvärvar en byggrätt avseende cirka 280 lägenheter i Limhamns läge i Malmö. Samtidigt tecknar bolaget avtal med SPP Fastigheter AB om försäljning av samtliga de hyresrätter som ska utvecklas på fastigheterna.

Magnolia Bostad förvärvar ett markområde i Nyby, Uppsala, där bolaget planerar att uppföra cirka 395 bostäder. Bolaget tecknar samtidigt avtal om försäljning av 325 av lägenheterna till SEB:s bostadsfond Domestica II. Lägenheterna kommer att upplåtas som hyresrätter.

Magnolia Bostad tecknar avsiktsförklaring med en svensk institution avseende försäljning av cirka 450 hyresrätter som kommer att uppföras på del av fastigheten Uppsala Kungsängen 25:1.

Magnolia Bostad förvärvar ett markområde i centrala Helsingborg där bolaget planerar att uppföra 327 hyresbostäder. Bolaget tecknar samtidigt avtal om försäljning av bostäderna till Alecta.

Händelser efter perioden

Magnolia Bostad häver avtal rörande projektet Huvudkontoret, 90 bostadsrätter i Uppsala, då bolaget hindrats från att inleda arbete på fastigheten av säljaren, Bergsporten AB. Magnolia Bostad har reserverat 32,7 miljoner kronor för kostnadsrisker relaterade till hävningen.

Magnolia Bostad utökar organisationen i Stockholm och Helsingborg med sju personer inom projektledning, affärsutveckling, marknad och ekonomi.

Magnolia Bostads tecknar samarbetsavtal med Västerkulla Hotell. Avtalet innebär att Västerkulla Hotell Holding AB har möjlighet att förvärva de hotell som Magnolia Bostad utvecklar.

Magnolia Bostad förvärvar fastigheterna Antikvarien 1 och Arkeologen 1 i Mariastaden av Helsingborgs kommun. Samtidigt avyttras de 325 hyresrätter som ska utvecklas på fastigheterna till SPP Fastigheter.

Magnolia Bostad och Helsingborgs kommun tecknar en avsiktsförklaring om samarbete kring utvecklingen av nya hyresrätter med rimliga hyror.

Magnolia Bostad tecknar markanvisningsavtal avseende 600 bostäder i hamnområdet Norra Kajen i Sundsvall.

Säljmålet i kvarteret Varvet, projektet Kanikenäsholmen, Karlstad, uppnås.

Fredrik Holmström, grundare och styrelseordförande i Magnolia Bostad.



Nu siktar vi högre

2015 blev året vi på allvar etablerade oss som en av Sveriges största utvecklare av bostäder. Ett skönt kvitto och en trygg bas för den vision vi har: att vara den ledande aktören som utvecklar och bygger Sverige.

Magnolia Bostad kom till i kölvattnet av finanskrisen 2008, vilket var en tuff start då tillgång på kapital var minst sagt dålig. Samtidigt är det just de tuffa förutsättningarna som skapat vår framgångsformel. Det krävdes nytänk, mod och mycket jävlar anamma för att orka driva projekt framåt, samtidigt som risken behövde vara nära noll. Idag är detta några av våra ledord och vi vet att alla projekt ska genomsyras av samma driv som då, även om det nu är storskalighet som gäller.

Redan vid starten såg vi möjligheterna att förändra marknaden för hur bostäder utvecklas. Vi hade en vision om att skapa nya hem och bostadsområden som skulle hålla i många generationer framöver. Delvis genom miljömässig hållbarhet och ekonomi, men också genom nya affärsmodeller och större fokus på kvalitet redan vid projektering.

Idag ses vi som en naturlig partner till många av Sveriges ledande kommuner och några av landets större institutioner, tack vare den kreativitet och de resultat vi visat. För oss är det bara början på en lång och spännande resa till att bli

den ledande bostadsutvecklaren i Sverige. Som ett första steg har vi ambitionen att under nästa år gå upp på Mid Cap-listan, i syfte att öka transparensen och likviditeten i bolagets aktie.

Som ung reste jag mycket och älskade att göra expeditioner för att besöka vackra och svårtillgängliga platser. Några av de erfarenheter och lärdomar som jag fick då har visat sig användbara även idag.

Förbered dig och packa väl.
Om du packar för lätt rör du dig förvisso snabbare i början men når sällan det slutliga målet.

Vi är idag väl förberedda både ekonomiskt, kunskapsmässigt och på projektnivå för att göra den resa som vi företagit oss.

Prata med dem som gjort det innan.
Det har visat sig klokt att fråga mer erfarna resenärer om råd för att undvika att göra samma misstag som de gjorde.

Både på styrelsenivå och operativt har vi samlat på oss duktiga och erfarna personer som varit i ledande befattningar eller som varit med

och grundat några av Sveriges finaste finans- och byggbolag.

Möt stormen.
När det blåser hårt är det lätt att stanna inne för att vänta på bättre förutsättningar att nå toppen. Ofta känns stormen värre från insidan av ett tält än när du går ut och möter den.

För oss på Magnolia Bostad är det viktigt att röra oss framåt varje dag och det är när andra har vilat som vi gjort våra största framsteg.

Det är med stor tillförsikt och optimism vi tar oss an 2016. Tillsammans med det fantastiska kollektiv av duktiga människor som idag är Magnolia Bostad tar vi nästa steg mot toppen.



Fredrik Holmström
Styrelseordförande

Strategi

Magnolia Bostad är verksam inom områdena hyresrätt, bostadsrätt och hotell. Genom att arbeta med flera upplåtelseformer uppnår bolaget en god riskspridning.

Fördelningen mellan hyres- respektive bostadsrätter i projektportföljen varierar över tid, baserat på efterfrågan, konjunkturläge och vad som från tid till annan bedöms som mest gynnsamt för bolaget.

För att inom ramen för vår affärsidé nå våra mål har följande strategiska inriktning fastställts:

- Forward funding tillämpas i hyresrättsaffärer och hotell.
- Bostadsrättsprojekten genomförs om möjligt som en enda etapp.
- Vi eftersträvar att klara miljökraven för miljöcertifiering i alla våra projekt.
- Bostads- och hotellutvecklingen sker på tillväxtorter med långsiktigt goda demografiska förutsättningar.
- Produktionsstart sker i takt med att efterfrågan säkerställts.
- I samarbetsprojekt ska Magnolia Bostad agera drivande part och aldrig vara i minoritetsställning.
- Tillväxt ska ske med god lönsamhet.
- Bolaget ska utnyttja balansräkningen effektivt, främst genom hög omsättningshastighet i hela projektkedjan.
- Vi ska arbeta med långsiktiga relationer med välrenommerade partners.



Hyresrätt

Hyresrättsprojekt kombinerar god lönsamhet, låg kapitalbindning och låg projektrisk med en relativt liten intern resursåtgång. Magnolia Bostad har valt att lägga tonvikten

vid utveckling av hyresrättsfastigheter. Slutkund i hyresrättsprojekt är långsiktiga institutionella placerares som förvärvar fastigheterna tidigt i projektet.



Bostadsrätt

Bostadsrättsprojekt medför högre marginaler, men är även mer personalintensiva och ställer högre krav på finansiella resurser under projektets gång. Magnolia Bostad strävar efter att utveckla bostadsrätter som en del i ett större

projekt. Kommuner efterlyser ofta att områden utvecklas med en blandad upplåtelseform. Genom att utveckla bostadsområden med blandade upplåtelseformer blir vi en attraktiv partner för långsiktiga samarbeten.



Hotell

Hotellprojekt liknar hyresrättsprojekt i affärsupplägget då slutkunden även här är institutionella placerares. Etablering av nya hotell sker på orter med positiv utveckling vad

det gäller befolkning och näringsliv. Projektet ska vara centralt beläget eller vid en strategisk kommunikationsknutpunkt, exempelvis vid infartslägen eller flygplatser.



En affärsmodell med fokus på låg risk

Magnolia Bostads affärsmodell bygger på att uppnå kostnadstäckning tidigt i projekten. Genom att arbeta med två separata erbjudanden till två olika kundkategorier förenar vi god lönsamhet med ett balanserat risktagande.

Magnolia Bostad utvecklar bostäder och arbetar med olika upplåtelseformer, såväl hyres- och bostadsrätter som hotell.

Bolaget arbetar med riskeliminering genom att:

- Säkerställa våra intäkter i hög utsträckning innan vi tar på oss större finansiella åtaganden.
- Tidigt i hög grad fastställa våra produktionskostnader.
- Driva våra projekt med gedigen beställarkompetens.
- Skapa förutsättningar för tillväxt genom att fokusera på långsiktighet. Detta gäller såväl i vår relation till kunder och underleverantörer som i vår relation till de egna medarbetarna.

Vi erbjuder de bostäder som våra kunder efterfrågar. Det gäller form och funktion lika mycket som dagens miljö-, energi- och hållbarhetskrav.

Stor vikt läggs vid att enbart investera i attraktiva lägen med bra kommunikationer i svenska tillväxtorter. Här finns en stor efterfrågan på och goda avsättningsmöjligheter för nya bostäder, något som medför en lägre risk även i sämre tider.

Beställarkompetens och flexibel organisation

För att säkerställa kvaliteten i våra projekt styr och leder Magnolia Bostad alla sina projekt internt. Bolaget har däremot ingen egen byggverksamhet, produktion sker istället via externa entreprenadbolag till fast pris i form av totalentreprenader. Detta ger en minskad resursåtgång, både ekonomiskt och operativt, och låg risk för fördyrad produktion tillsammans med begränsat eget garantiansvar. Vi agerar professionell beställare gentemot byggbolaget och ställer nödvändiga krav för att få till stånd bästa resultat utifrån både kvalitets- och miljömässiga aspekter.

Olika kundkategorier

De fastigheter vi utvecklar som hyresrätter eller hotell avyttras på ett tidigt stadium till större svenska institutioner. Innan produktion av projektet inleds ska en slutlig fastighetsägare ha tecknat bindande köpeavtal med Magnolia Bostad och köparen finansierar därmed också projektet löpande under produktionen genom så kallad forward funding.

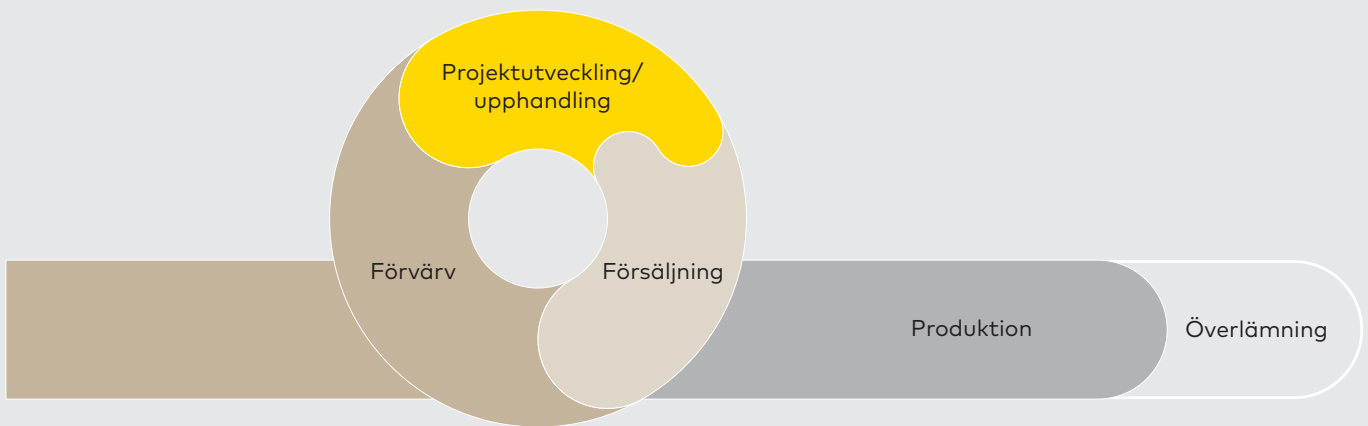
Detta innebär i normalfallet att Magnolia Bostad får tillbaka det kapital bolaget investerat redan då

köparen tillträder projektet, medan Magnolia Bostads vinst betalas ut vid projektets slutförande.

I våra bostadsrättsprojekt vänder vi oss ytterst till privata bostadsköpare. Vår policy när det gäller bostadsrättsprojekt är att försäljningen ska omfatta bindande avtal motsvarande kostnadstäckning innan byggstart sker.

Bostadsrättsköparen betalar i samband med att förhandsavtalet tecknas en handpenning om i storleksordning 50 000–100 000 kr. Tre till sex månader innan tillträdet erhåller Magnolia Bostad tio procent av slutlikviden. Slutbetalning sker i samband med tillträdet.

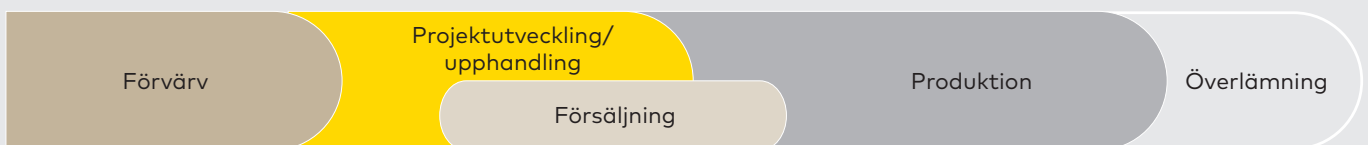
Att sälja bostäder innan kunderna har haft möjlighet att se dem förutsätter en tydlig och effektiv säljprocess. Vi lägger därför ner betydande resurser på marknadsföring och försäljning.



Affärsmodell hyresrätter/hotell

Förvärv av mark, konceptutveckling och upphandling av entreprenad sker så långt det är möjligt i samråd med slutinvesteraren. Projektet

finansieras under produktionen av investeraren och projektmarginalen för Magnolia Bostad är till hög grad säkerställd.



Affärsmodell bostadsrätter

Bostadsrättsprojekt följer mer traditionella steg efter varandra med förvärv av mark, konceptutveckling, försäljning, upphandling och produktion. Innan byggstart sker

ska bindande avtal motsvarande kostnadstäckning för projektet ha tecknats. Dessa projekt binder mer kapital men medför även en högre vinstmarginal.

Genomförandekraft vid förvärv

Att förvärva fastigheter som kan utvecklas till moderna bostäder i tilltalande miljöer och i marknader med god efterfrågan är centralt för att kunna driva lönsam bostadsutveckling.

Magnolia Bostad har en kompetent organisation bestående av egna medarbetare som enbart arbetar med analys och förvärv av nya projekt. Vid förvärv analyserar vi ett projekt genom grundliga utvärderingar av efterfrågan, hyresnivåer, bostadspriser, produktionskostnader, finansiering och risker. Denna analys sker såväl internt som i samarbete med extern kompetens.

Med ett omfattande nätverk av entreprenörer, fastighetsbolag, arkitekter, kreditinstitut och mäkla-

re arbetar vi aktivt och strukturerat i sökandet efter potentiella projekt. Genom att vara väl förberedda och genom vår förmåga att ta snabba beslut kan vi agera snabbt och därmed säkra nya investeringsmöjligheter.

De goda relationer vi har med kommunerna på de marknader där vi är verksamma ger oss möjlighet att delta i markanvisningar och andra förvärvsmöjligheter som ligger på planeringsbordet hos kommunerna. I takt med att vår produktion i tillväxtorter ökar befästs vår position som en trovärdig aktör på marknaden ytterligare. Därmed är utsikterna goda till ännu fler affärer med kommunerna.

Förvärv

- Täta kontakter med kommuner avseende markanvisningar.
- Säkerställa att alla potentiella objekt når Magnolia Bostad genom ett brett nätverk bland mäklare och andra aktörer.
- Analys av fastighetsägande och uppsökande verksamhet för att hitta egna affärsmöjligheter.
- Snabb uppföljning av propåer från privatpersoner och fastighetsbolag.

Produktutveckling tidigt i processen

Redan i förvärvsstadiet inleds arbetet med att utveckla ett attraktivt koncept som passar den specifika platsen och utnyttjar potentialen så långt det är möjligt.

Vid detaljplaneprocesser strävar vi efter att få ut en så stor genomförbar volym som möjligt, dock utan att göra avkall på kvaliteten. Vi strävar också efter att få detaljplanen så flexibel som möjligt för att kunna utveckla bästa möjliga produkt.

Att på ett tidigt stadium bestämma hur vi vill att projektet ska utformas gör oss mer träffsäkra i våra ekonomiska bedömningar. Vi arbetar nära våra entreprenörer för att projektet ska dra fördel av deras kunskaper och utveckla kostnadseffektiva lösningar.

Yteffektiva, smakfulla boenden

I alla våra projekt ska vi erbjuda välplanerade och yteffektiva boenden utan att göra avkall på funktion. Detta blir extra viktigt i hyresrättsprojekt där vi vill kunna erbjuda boenden till en rimlig månadskostnad.

Magnolia Bostads organisation innehåller all den kompetens som krävs vid utveckling av moderna boenden. Ett Magnolia-boende ska vara smakfullt, smart planerat och väl anpassat till platsens geografiska förutsättningar samt till dem som ska bo där. Vi arbetar med framstående arkitekter och andra leverantörer för att erhålla en attraktiv arkitektonisk gestaltning, design och boendefunktioner. Stor vikt läggs också vid projektets entréer, trapphus, korridorer, trädgårdar och andra gemensamma ytor.

Miljö- och hållbarhetsaspekter är viktiga i projektet och vi strävar alltid efter att uppnå kraven för miljöcertifiering. Vi är noggranna vid val av material och leverantörer för att motsvara eller överträffa dagens högt ställda miljö-, energi- och hållbarhetskrav.

Projektutveckling/ upphandling

- Marknads- och målgruppsanalys.
- Utformning av flexibla och effektiva detaljplaner.
- Konzeptutveckling för det specifika projektet.
- Utveckla yteffektiva planlösningar.
- Upphandla konkurrenskraftig totalentreprenad.

Fokuserat försäljningsarbete

Kunderna måste oftast bestämma sig för ett Magnolia-projekt medan det fortfarande befinner sig på ritningsstadiet. Vi lägger tidigt ner omfattande resurser på att visualisera hur projektet kommer att se ut, både när det gäller utformning, design, arkitektur och funktioner. En god bild av projektet och bostadens egenskaper och värden är viktigt för att kunden ska bli nöjd. Oavsett upplåtelseform driver och utvecklar Magnolia Bostad projektet hela vägen fram till färdigställande.

Tidig försäljning av stora projekt

För att minska finansieringsbehovet och risken i våra hyresrätts- och hotellprojekt säljs projektet innan produktionen startar. Vi samarbetar med långsiktiga institutionella ägare, som inte är lika konjunkturkänsliga som många andra köpare. Det ger oss en kontinuitet och möjlighet att redan på planeringsstadiet inleda diskussioner om ett slutligt fastighetsvärde för projektet och möjliggör att investeraren kan påverka utformningen av projektet.

Innan projektstart säkerställer vi därmed vår projektmarginal vilket gör att vi erhåller en god riskjusterad avkastning för våra hyresrätts- och hotellprojekt. Efterfrågan från institutioner för stora investeringar gör att våra hyresrättsprojekt ofta handlar om att producera 200-400 bostäder per projekt eller hotell med minst 100 rum. Hotellutveckling sker företrädesvis i större centralorter med minst

50 000 invånare. Orten ska även ha offentlig verksamhet såsom sjukhus, universitet, högskola eller regemente. Magnolia Bostad har som mål att genomföra ett hotellprojekt om året.

Kostnadstäckning innan start av bostadsrättsprojekt

Storleken på bostadsrättsprojektet bestäms utifrån hur snabbt lägenheterna går att omsätta på den lokala marknaden, hur mycket kapital projektet binder och vilka projektmöjligheter som finns för tillfället. Vi genomför helst projektet i en enskild etapp med cirka 100 bostäder.

I våra bostadsrättsprojekt börjar vi inte bygga förrän vi uppnått kostnadstäckning genom att bostadsrättsföreningen har upplåtit ett visst antal bostäder med bindande avtal.

Vi arbetar alltid med etablerade mäklare. I varje bostadsrättsprojekt har Magnolia Bostad en egen huvudansvarig, vars uppgift är att hålla en hög servicenivå gentemot bostadsrättsföreningen och slutkunderna samt att säkerställa en hög leveranskvalitet.

Ett genomarbetat designkoncept är till stor fördel för våra kunder. Det medför att lägenheten redan i sitt standardutförande tilltalar de flesta, och kunden slipper göra fördyrande tillval. Dessutom förenklar detta hanteringen för bolaget och minimerar risken för fel.

Försäljning

Hyresrätt/hotell

- Skapa långsiktiga relationer med starka institutioner.

Bostadsrätt

- Säljmaterial produceras.
- Mäklare kontrakteras.
- Hantering av kundrelationer.

Produktion med totalentreprenad

Genom att arbeta med väletablerade byggentreprenadföretag stärker vi förutsättningarna för hög kvalitet och leveranssäkerhet samt minskar risken i våra projekt.

Vi upphandlar produktion i form av totalentreprenad till fast pris, vilket begränsar risken för kostnadsökningar relaterade till byggproduktionen, som till exempel ändrings- och tilläggsarbeten som kan uppstå under produktionstiden.

Våra projektledare har gedigen erfarenhet av professionell upp-

handling och kontroll av byggentreprenader. De arbetar nära byggbolagen och följer löpande upp produktionen för att säkerställa att vi erhåller rätt kvalitet till rätt pris.

Vi har etablerat ett brett nätverk av externa konsulter och leverantörer som är väl insatta i vårt arbetssätt. Tillsammans med byggentreprenören bistår de oss i projekterings- och byggledningsprocessens alla delar och bidrar därmed till den höga kvalitet vi eftersträvar i projekten.

Produktion

- Slutprojektering av bygghandlingar.
- Byggfinansiering säkerställs.
- Kontraktering av totalentreprenör.
- Utflyttning av eventuella hyresgäster.
- Byggledning och fortlöpande besiktningar.

Smidig överlämning till slutkund

Magnolia Bostad lägger stor vikt vid att lägenheterna är fria från besiktningsanmärkningar vid inflyttning.

I hyresrätts- och hotellprojekt är Magnolia Bostads slutkund den institution som förvärvat hyresfastigheten. Slutkunden i bostadsrättsprojekt är bostadsrättsföreningen och de privatpersoner som köpt lägenheter av föreningen.

Gemensamt för alla typer av bostadsprojekt är att hanteringen av kvarstående anmärkningar är ett stort irritationsmoment som dessutom medför betydande kostnader. Bolagets produktionsprocess syftar till att identifiera eventuella

fel och brister tidigt i processen. Lägenheterna ska vara felfria då hyresfastigheten lämnas över till slutkunden eller då bostadsrättsköparen flyttar in. I bostadsrättsprojekt tillsätter Magnolia Bostad en kundkoordinator som assisterar bostadsrättsföreningen och slutkunden i syfte att identifiera och åtgärda fel i ett tidigt skede. I hyresrättsprojekt säkerställer bolagets projektledare att bostäderna håller den kvalitet och standard som parterna kommit överens om.

Oavsett vilken typ av projekt det gäller finns bolaget till hands under garantitiden och tar ansvar om det skulle uppstå frågor eller problem.

Överlämning

- Säkerställa felfria lägenheter.
- Hantering av inflyttning och slutbetalning.
- Överlämning.
- Utbildning av förvaltningspersonal.
- Eftermarknad.

Första egna lägenheten

– Visst är det en fördel att bo i en ny, modern lägenhet där inga andra människor har lämnat några spår efter sig. Min lägenhet har en öppen planlösning, är jättefräsch och ligger på bottenplanet med egen uteplats mot innergården. Det berättar Matilda Rahm, 24 år, som flyttade in i sin lägenhet i Sollentuna i slutet av november 2015.

Det var genom ett erbjudande från Stockholms stads bostadsförmedling som Matilda fick möjlighet att skriva kontrakt på lägenheten.

– Det fanns inte mycket betänketid för det var många som stod i kö. Själv hade jag bara köat i sex år, så det var snabbt för att vara Storstockholm. Jag bestämde mig nästan bums och var jätteglad för möjligheten. Det var på sommaren och då var det ännu en byggarbetsplats. Att få en lägenhet i Sollentuna var roligt, eftersom jag är uppvuxen här. Och läget är utmärkt, med gångavstånd till kommunikationer och Sollentuna centrum, säger Matilda. Visserligen har hon inte bott i föräldrahemmet på några år, men detta är första gången som hon har ett förstahandskontrakt på ett eget hem.

Projektet heter Traversen 18 och är utvecklat av Magnolia Bostad. Det förvärvades av Aberdeen Asset Managements bostadsfond i april 2014.

Matilda pluggar genusvetenskap på Södertörns högskola, som hon når direkt med pendeltåget på 40 minuter. Samtidigt som hon studerar, arbetar hon som maskinförare på en återvinningsanläggning.

På längre sikt drömmer Matilda om en större lägenhet. Då har hon ett fint bytesobjekt att erbjuda.



Matilda Rahm flyttade in i sin nya hyreslägenhet i Sollentuna i slutet av november 2015. Hon bor tillsammans med sin hund Mix, en bordercolliiekorsning från Irland.

En snabbbrörlig och skalbar organisation

Magnolia Bostad har byggt upp en organisation och en styrelse som präglas av lång erfarenhet och gedigen kompetens när det gäller fastighetsförädling och bostadsutveckling.

Bolagets organisation består i dag av cirka 35 medarbetare i Stockholm och Helsingborg. Betydande förstärkningar har skett under det gångna året, och bolaget planerar för ytterligare anställningar under 2016.

Organisationen är indelad i områdena Affärsutveckling, Marknad/Försäljning, Projektledning och Ekonomi.

Organisation för tillväxt

För att säkerställa maximal kontroll över bolagets förädlingsprocess styrs verksamhetens nyckelfunktio-

ner internt. Verksamheten kräver noggrann resursplanering med god insikt i hur bolagets resursbehov ser ut över tid, för att kunna säkerställa en hög leveranskvalitet och minimera risken för underkapacitet i organisationen.

Bolagets partnerorganisation består av enskilda specialister och leverantörer inom projektutveckling, försäljning, byggnation, finansiering med mera. Resultatet är en kostnadseffektiv och flexibel organisationsstruktur som snabbt kan anpassas för ökad tillväxt och nya marknadsförhållanden.

Attraktiv arbetsplats

För att på lång sikt kunna säkerställa försörjning av nödvändig kompetens på bolagets nyckelpositioner har Magnolia Bostad som målsättning att bli en av branschens mest attraktiva arbetsplatser. Som en medelstor, snabbt växande organisation, med en sund företagskultur och ett växande varumärke finns goda förutsättningar att bli en långsiktigt attraktiv arbetsgivare.

Vid årsskiftet 2015–2016 flyttade hyresgästerna in i Traversen 18 på Turebergs Allé i Sollentuna. Magnolia Bostad sålde de 230 lägenheterna till Aberdeens bostadsfond 2014.



Värdegrunden är vår kompass

Våra värderingar sammanfattar vår kultur och våra drivkrafter. De ligger även till grund för hur vi förhåller oss till våra kunder, leverantörer, partners och till vår omvärld i stort.

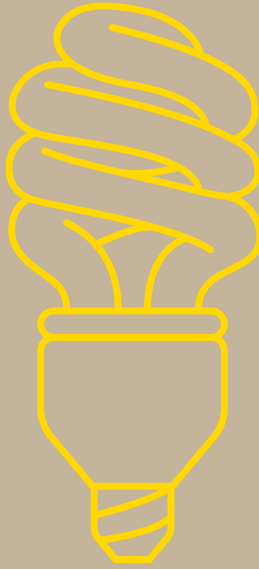
Magnolia Bostads mål är att generera god tillväxt och avkastning till sina aktieägare. Detta ska ske på ett ekonomiskt, miljömässigt och etiskt hållbart sätt.

Våra värderingar fungerar som vår moraliska kompass. Vi drivs av viljan att tänka nytt och målmedvetet.

De grundpelare som vi bygger "Magnoliahuset" på är: Nytänkande, Ambition och Medvetenhet. Det innebär i korthet att vi har viljan att förändra och utmana det traditionella. Vi arbetar strukturerat och målmedvetet med industrialiserade processer för att optimera vår produktivitet – ordning och reda i allt från planering till inflyttning. Vår företagsanda präglas av öppenhet, glädje och dynamik.

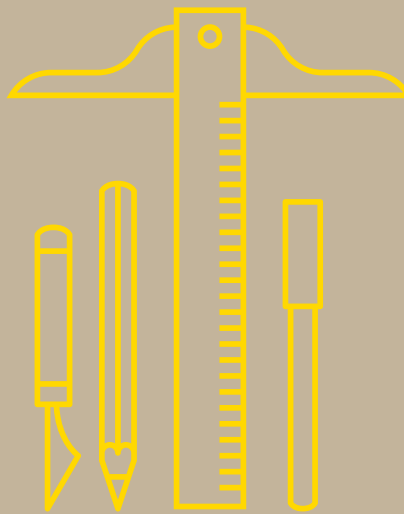
Nytänkande

Vi drivs av möjligheten att bryta ny mark. Vi har en djupt förankrad vilja att förnya och att utmana traditioner. Att bygga för samtiden och framtidens behov och omfamna moderna lösningar vad gäller arkitektur, service och byggt teknik. Detta kräver nyfikenhet och initiativrikedom. Vi är energiska och rör oss snabbt. Vi är ett företag som vågar drömma stort och handlar därefter.



Ambition

Vi har en ständig vilja att förbättra och att skapa nytt – hela tiden och i varje hörn och vrå av vår verksamhet. Vi gör inget slumpmässigt, bakom varje handling finns en tanke. Det kräver ordning och reda. Vi rör oss ständigt och snabbt framåt. Vår kultur är byggd av människor som delar en uppriktig vilja att lyssna på och förstå kunden. Det är på denna ambition vi bygger våra hus.



Medvetenhet

Vi är del av det inkluderande samhället, ett hållbart samhälle där vi bygger med utgångspunkt från hur samtidens människor vill leva och bo. Vi tar största möjliga hänsyn till miljön, för i vår ambition att bygga för framtiden är ansvar för kommande generationer en grundpelare.

Vi uppmuntrar, värdesätter och respekterar det faktum att människor är olika. Olikheterna skapar dynamik, som ger nya lösningar, som betyder bättre boenden. Samma respekt visar vi våra leverantörer, investerare och övriga partners.



"Ingen dag är den andra lik!"

– Det tyngsta skälet till att jag valde att börja arbeta på Magnolia Bostad var möjligheten att vara nära kunden. Från det första telefonsamtalet till att få lämna ut nycklarna vid inflyttning. Ett annat skäl var att Magnolia Bostad tänker nytt, annorlunda och framåt. Det säger Anna Bjernevik som började jobba som kundkoordinator på företaget för ett år sedan.

– Att få arbeta med människor och sätta sig in i deras önskemål och behov är det roligaste som finns. I det här jobbet måste man vara något av en kameleont och förstå att människor är olika. En del kunder har stor erfarenhet av att köpa en bostadsrätt – andra har aldrig gjort en bostadsaffär tidigare. Min uppgift är att se till att våra kunder får svar på sina frågor och att de kan känna sig trygga från det att de har den första kontakten

med oss till dess att de kvitterar ut nyckeln till sitt nya hem. Och även efteråt måste kunden känna att vi finns där om frågor skulle uppstå.

Anna är utbildad fastighetsmäklare med tio års erfarenhet av kundkontakt på bostadsområdet. För drygt ett år sedan slutade hon på ett kommunalt bostadsbolag i Stockholm för att börja sitt nya jobb. Hon njuter av att ha kommit till ett nytt, framåt företag, som tänker allt annat än "fyrkantigt". Här följer hon projektet – och kunden – från start till mål. Redan i projektmötena i det tidiga skedet deltar Anna för att tillgodose de frågor som har med kundernas önskemål att göra.

– Att få lämna ut nycklar till nya bostäder i ett projekt är något alldeles särskilt. Att kunderna är nöjda med sina nya hem vid

inflyttningen är ett kvitto på att vi arbetar rätt.

Just nu pågår arbetet med att hjälpa kunderna med inredning av bostäder i projekten M6 på Södermalm i Stockholm, Lumen i Sollentuna och kvarteret Varvet på Kanikenäsholmen i Karlstad.

– I dag har vi cirka 350 bostadsrättsköpare som jag ska serva på bästa sätt, så visst blir det mycket jobb. Men jag tar hjälp av vår inredare och mäklare, så det fungerar fint, säger Anna.

– Att få vara med och påverka alla processer och att hela tiden träffa nya människor gör att jag inte tröttnar. Ingen dag är den andra lik!



Anna Bjernevik arbetar som kundkoordinator på Magnolia Bostad.

Goda förutsättningar för bostadsutvecklare

Under den kommande tioårsperioden krävs 700 000 nya bostäder i Sverige när befolkningen ökar med en miljon personer. Det råder med andra ord goda förutsättningar för bostadsutvecklare.

Den svenska konjunkturen förbättrades under 2015, med ökad optimism bland svenska hushåll och företag. Stockholmsbörsen uppnådde "all-time-high" i april 2015, men december månad uppvisade en hög volatilitet – börsåret avslutades på -1,2 procent.

Hög migration och ett bostadsbyggande som tagit fart tillsammans med Riksbankens strategi med fortsatta sänkningar av reporäntan och återköp av statsobligationer har fått genomslag på den svenska tillväxten. Under 2015 minskade arbetslösheten, inflationstrycket ökade något och den svenska kronan stärktes under andra halvåret efter en nedgång första halvåret. Riksbanken valde att sänka reporäntan ytterligare 15 punkter till -0,50 procent vid sitt möte i februari 2016.

Utsikterna för den svenska ekonomin bedöms som goda 2016-2017, även om osäkerheten är relativt stor. De främsta drivkrafterna under 2016 kommer fortsatt vara hög privat och offentlig konsumtion, bostadsinvesteringar och en ökad export.

Stark efterfrågan i storstäder

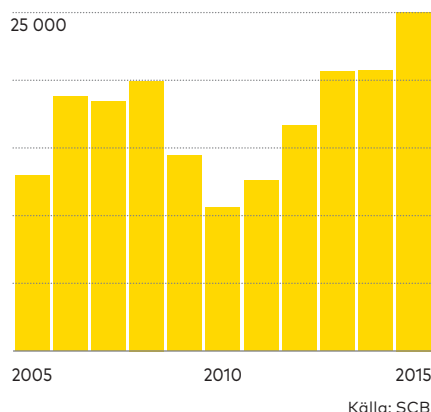
Sveriges befolkning fortsätter att öka och under 2016 – 2018 bedömer SCB att befolkningstillväxten kommer vara rekordhög med cirka 1,4 procent årligen där en stor del kommer från invandring. Enligt SCB:s prognoser passerar Sverige tiomiljonersstrecket i befolkning redan under 2016 och uppskattar att Sveriges befolkning 2025 överstiger 11 miljoner invånare, en genomsnittlig ökning om över 100 000 personer per år.

Drygt 53 procent av befolkningen bor i någon av de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Urbaniseringen fortsätter och fram till 2020 bedöms denna siffra ha ökat till 55 procent. Stockholmsregionen förväntas öka starkt – en ökning med uppemot 500 000 personer fram till 2030.

Låg andel bostadsinvesteringar

Bostadsbyggandet i Sverige rasade i början på 1990-talet och har sedan dess legat på en för låg nivå och inte anpassats till befolkningstillväxten. Det finns därmed både ett uppdämt behov och en hög förväntad framtida befolkningstillväxt. Trots en ökning av bostadsbyggandet de senaste åren byggs fortfarande för lite för att täcka behovet, främst i storstads-

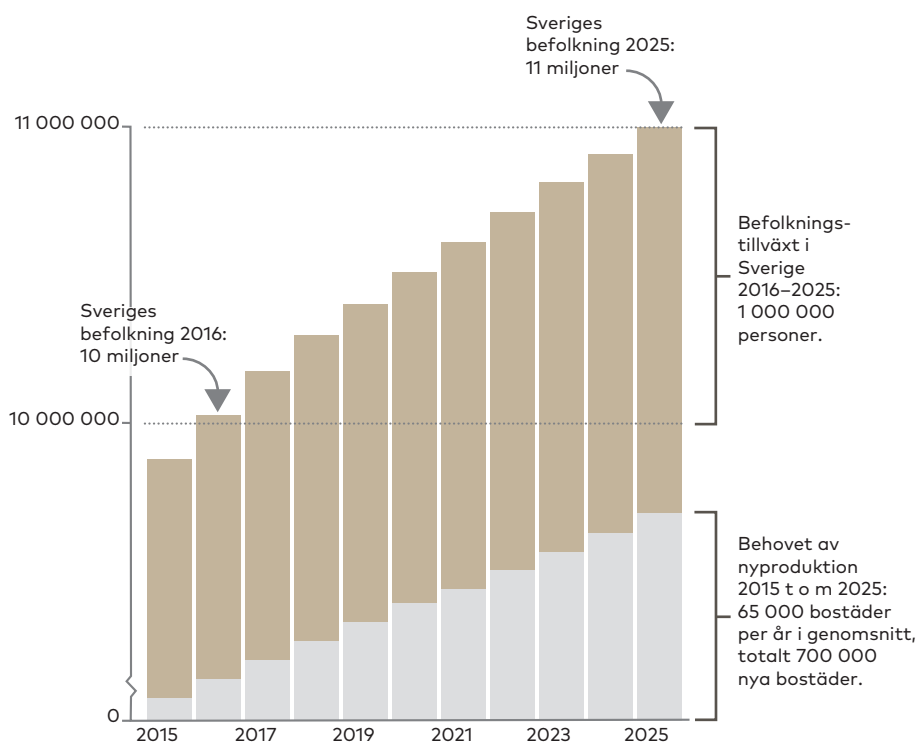
Färdigställda bostäder i flerbostadshus, riket 2005–2015



regionerna. Boverket uppskattade i en rapport 2015 att 700 000 nya bostäder behöver byggas i Sverige till och med 2025.

De svenska bostadsinvesteringarna som andel av BNP uppgår till cirka tre procent, en internationellt sett låg nivå. I Danmark, till exempel, utgör bostadsinvesteringarna över fyra procent av BNP, motsvarande siffra i Norge är fem procent. I Tyskland och Frankrike uppgår bostadsinvesteringarna till cirka sex procent av BNP.

Enligt SCB färdigställdes 34 150 bostäder i Sverige under 2015, vilket kan jämföras med 29 164 bostäder



Enligt Statistiska centralbyrån passerar Sveriges befolkning under 2016 tio miljoner personer. År 2025 har befolkningen ökat med ytterligare en miljon till elva miljoner personer. Boverket uppskattade i en rapport 2015 att 700 000 nya bostäder behöver produceras fram till 2025, det vill säga i storleksordningen 65 000 bostäder per år. 2015 färdigställdes cirka 25 000 nya lägenheter i flerbostadshus i Sverige, och under 2005–2014 färdigställdes i genomsnitt cirka 16 500 lägenheter per år i Sverige.

2014. Antalet färdigställda lägenheter i flerbostadshus ökade under 2015 till 25 000 lägenheter, jämfört med 20 754 under 2014. (Uppgifterna för 2015 är preliminära.)

I Storstockholm påbörjades byggandet av cirka 9 300 lägenheter 2015, ungefär samma nivå som för 2014. Enligt Boverket behövs en nyproduktionstakt på cirka 26 000 bostäder i huvudstaden per år vilket alltså är avsevärt mer än de knappt 10 000 bostäderna som färdigställts per år de senaste åren.

Hyresrättsmarknaden

Enligt IPD Svenskt Fastighetsindex var totalavkastningen på bostäder i Sverige 14,7 procent under 2015. Detta innebär en värdeökning på bostadsfastigheter under 2015 med 10,5 procent. Det bredare indexet IPD Svenskt Bostadsindex, som även innefattar fastigheter för 19 kommunägda bostadsföretag, uppvisade en något lägre värdeökning om 7,0 procent.

Direktavkastningskravet för bra belägna bostadsfastigheter har successivt sjunkit sedan 2008 vilket indikerar att bostadssektorn bedöms vara en stabil investeringssektor med låg risk. Den största

minskningen i direktavkastningskrav har skett centralt i storstadsregionerna, där avkastningen även påverkas av möjligheten till konvertering till bostadsrätt och generellt har lägre hyror med högre potential. För flera nyproduktionsprojekt för hyresrätter ligger hyran relativt nära en bedömd marknadshyra och förväntas öka med inflationen eller strax däröver. Direktavkastningskravet för nyproduktion har också varit sjunkande men i mindre utsträckning och ligger beroende på läge oftast mellan 4 och 5 procent, även i regionstäder.

Direktavkastningskravet för centralt belägna bostadsfastigheter i bästa läge i Stockholm, Göteborg och Malmö under 2015 bedöms av Newsec till 1,75 procent, 2,10 procent respektive 2,95 procent.

Direktavkastningskravet för centralt belägna bostadsfastigheter i Uppsala, Norrköping, Helsingborg och Karlstad ligger högre än i storstäderna men är relativt sett låga: 3,25 procent, 3,75 procent, 3,40 procent respektive 3,75 procent.

Bostadsrättsmarknaden

Lågt utbud av bostäder och en efterfrågan som varit starkare än väntat medförde att trycket på storstädernas bostadsmarknader

var fortsatt högt under 2015. Marknaden nådde rekordnivåer vad gäller priser, med snabbare ökningar än någonsin tidigare. Under fjärde kvartalet planade dock priserna ut.

Trots lägre prisökningstakt under slutet av 2015 ser det optimistiskt ut för början av 2016. Anledningen till detta är främst positiv tillväxt i hushållens finansiella tillgångar, stark befolkningstillväxt och fortsatt låga räntor.

Bostadsrättspriserna har visat en positiv trend i hela landet under 2015 med en uppgång om 16 procent i riket. Samtliga storstadsregioner visade en tydlig uppgång i bostadspriser. I Storstockholm och Storgöteborg steg priserna med 18 procent, i Stormalmö med 12 procent. Vad gäller övriga regioner har bostadsrättsprisernas utveckling under 2015 varit varierande. Både Helsingborg och Karlstad visade på en tydlig uppgång i priser, 12 procent respektive 14 procent medan i Uppsala och Norrköping stod prisutvecklingen stilla på 0 procent respektive 1 procent.





Boenden som håller i generationer

Vi riktar ett starkt fokus på att våra bostadsprojekt ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara. De boenden vi utvecklar ska inte bara vara hållbara idag, utan i generationer.

För oss är miljö- och hållbarhetsfrågorna en självklar del av bostadsaffären. Att tänka långsiktigt i dessa frågor handlar inte bara om att våra kunder ska bo i vackra och friska hus – det är även en grundläggande förutsättning för bolagets tillväxt och lönsamhet.

Varje projekt har sina specifika förutsättningar för att utvecklas till bostäder som våra kunder efterfrågar. Det genomsyrar allt vi gör från planering, förvärv, projektering och försäljning till produktion.

Vårt mål är att ständigt förbättra processen för att minimera projektens påverkan på miljön. Vi följer inte bara de redan hårt ställda kraven på miljö- och hållbarhetsåtgärder som ställs av regering, kommuner och myndigheter utan försöker också att ligga i framkant för att säkerställa sunda, energieffektiva och hållbara projekt.

Sund produktion och sunda material ger lång livslängd

I alla våra samarbeten med konsulter, arkitekter, byggtreprenörer och andra leverantörer för vi en dialog om hållbarhetsaspekten i varje enskilt projekt. Vi ställer krav på att de byggtreprenörer som vi anlitar ska vara ISO-certifierade eller arbeta efter en motsvarande

struktur när det gäller kvalitet, miljö och arbetsmiljö.

Genom att vi handlar upp våra projekt på totalentreprenad, svarar byggtreprenadföretagen för att kraven efterlevs. Till exempel används endast material och ämnen som noga utvärderats ur ett livscykelperspektiv och som inte innebär några miljö- eller hälsorisker vare sig för de boende eller för dem som arbetar med produktionen. Vi ställer krav på att hanteringen av avfall och transporter sker så miljöriktigt som det är möjligt, liksom att så mycket som möjligt av material och produkter återvinns.

Den kanske allra viktigaste miljöaspekten är energieffektivitet. Vi har höga ambitioner när det gäller att bygga bostäder som är energieffektiva och som har god inomhusmiljö.

I mån av geografisk tillgång är merparten av våra nyproducerade flerbostadshus anslutna till fjärrvärme och energianvändningen i våra bostäder ligger idag betydligt lägre än vad Boverkets Byggregler föreskriver.

Vilka miljö- och energiatgärder som vidtas i ett projekt kan variera

beroende på projektens olika förutsättningar, till exempel särskilt välisolerade fönster, behovsanpassad ventilation, solfångare, solceller eller bergvärme. I projekten används även i hög grad naturmaterial såsom kakel, klinker och trä.

Forskningsprojekt för minskad klimatpåverkan

Magnolia Bostad är delfinansierad och medlem i referensgruppen i ett forskningsprojekt som Sveriges Byggindustrier drivit med stöd från Svenska Byggbranschens Utvecklingsfond. I studien undersöktes byggprocessens klimatpåverkan genom materialutvinning och -framställning, transporter och produktionen på byggarbetsplatsen. Målsättningen var att lyfta frågan om byggprocessens klimatpåverkan för att öka förståelsen och kunskaperna hos byggsektorn, myndigheter och politiker.

Stadsutveckling i framkant i Helsingborg

Oceanhamnen i Helsingborg är ett bra exempel på ett projekt med höga mål när det gäller miljö, energi och hållbarhet. Projektet är en del av Helsingborg kommuns ambitiösa stadsförnyelseprojekt H+, och består av 110 hyresrätter som planeras stå klara för inflyttning 2020.

Kommunen har som mål att vara energineutral 2035 och har därför tagit fram en miljöprofil för stadsförnyelseprojektet. Denna ska fungera som ett ramverk och gemensamt stöd åt alla inblandade aktörer i stadsutvecklingsprocessen så att planering, byggande och förvaltning av H+ resulterar i en stark och trovärdig miljöprofilering.

Med utgångspunkt i Miljöprofil H+ har Magnolia Bostad utformat ett kvarter med fokus på miljö, energi och hållbarhet. Stor vikt har lagts vid att hitta nya och innovativa lösningar som inte bara skapar ett mer energieffektivt och miljöriktigt koncept, utan också ökar livskva-

liteten och dessutom motiverar de boende till en sund och hållbar livsstil. Målet är att minimera de avtryck som vi gör på miljön, att tänka långsiktigt och att inspirera andra genom att vara ett bra exempel.

Fokus ligger på att minimera resursförlusterna i alla led, ta vara på restprodukter inom området, tillföra förnybar energi, hantera dagvatten som en resurs, och så vidare. Bland de åtgärder som prioriteras återfinns:

- Hållbara materialval och konstruktionsprinciper som ger god resurseffektivitet.

- Gröna tak binder koldioxid från luften och reducerar avrinning till dagvattenssystemet.
- Egen havsvattenvärmepump ger miljöeffektiv energiförsörjning och bidrar med förnyelsebar energi.
- Kompakt byggnadsform, värmeisolering och lufttätning ger gott inomhusklimat och minimerad energiförbrukning.
- Eget system för restavfall (bland annat köksavfallskvarnar i varje lägenhet) och avancerad källsortering.

Miljö som skapar trivsel i Östra Sala backe

Ett annat exempel på hur Magnolia Bostad arbetar med hållbarhetsfrågorna är projektet Östra Sala backe i Uppsala. Här är bolaget en av åtta byggherrar som ska utveckla etapp 2 i ett nytt kvarter beläget i och kring Årsta centrum. I området blandas bostäder med service och arbetsplatser.

I nära samarbete med kommunen och de övriga byggherrarna ska området utvecklas inom ramen för social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

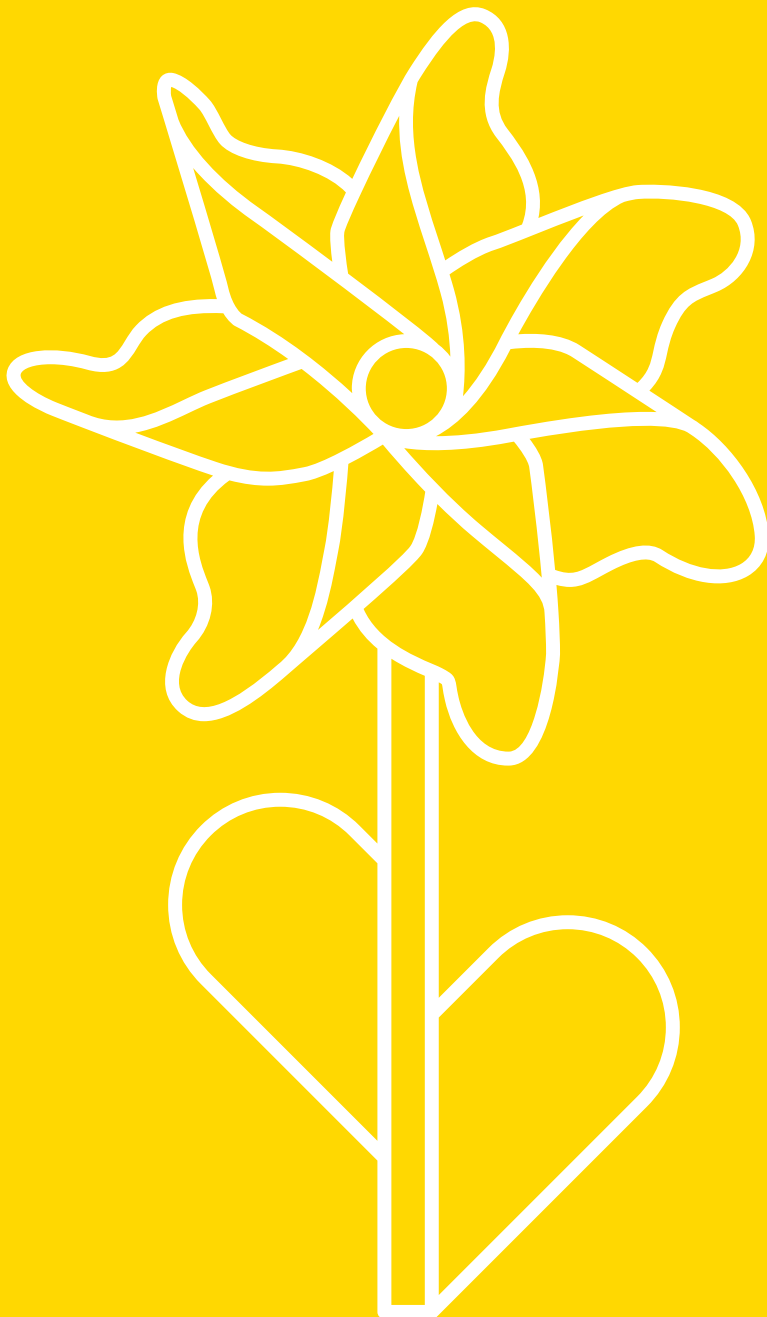
Projektet beräknas bestå av cirka 110 bostäder i höga, smala hus som omger en grön gård. Här anläggs en damm och små odlingslotter. Blomsterrabatter, träd och buskar med frukter och bär planteras. Här finns även en kompost för trädgårdsavfall. Gården ska inbjuda till gemensamma aktiviteter för de boende. De takpartier som vetter åt söder och väster får integrerade solceller. Takpartier i andra väderstreck och med lägre partier får sedumtak och integreras i kvarterets dagvattenssystem. Här planeras även för god kollektiv- och cykeltrafik samt en bilpool.

Offensivt miljöarbete

Ytterligare ett gott exempel finner vi i Göteborg, där Magnolia Bostad har vunnit en markanvisningstävling avseende utveckling av Frihamnen. Bolaget arbetar nu med att utveckla cirka 150 hyresrätter och ett hotell med cirka 300 gästrum, konferensavdelning och restaurang.

Ansvarig för stadsutvecklingen i den nya stadsdelen är Älvstranden Utveckling AB.

Bolaget arbetar aktivt med miljöfrågor och en hållbar stadsutveckling. Hela projektet kännetecknas av ett offensivt miljöarbete.





I Nya Parken Allé, Norrköping, uppför Magnolia Bostad för närvarande 268 hyresrätter. Lägenheterna har sålts till SEB:s bostadsfond Domestica II.

Arbetet med Älvstrandens utveckling sker kring en innovationsplattform för hållbar stadsutveckling, där till exempel gröna hyresavtal, aktiva gröna tak och lokala elbus-sar för varustransporter är viktiga komponenter i arbetet.

Ekonomiskt hållbart i Norrköping och Kungsängen

Ett exempel på hur ett projekts hållbarhet och energieffektivitet ger goda affärer är de 268 hyres-

rätter som Magnolia Bostad för närvarande uppför i centrala Norrköping och de 133 hyresrätter som byggs i Kungsängen norr om Stockholm.

De är utvecklade med stort fokus på hållbarhet och energieffektivitet. Energiförbrukningen ligger betydligt under normen och materialen är slitstarka och av hög kvalitet. Det innebär att projektet är långsiktigt hållbart för både

fastighetsägaren och de boende. För att uppmuntra till miljövänligt resande kommer husen att utrustas med bland annat elektroniska tidtabeller i entréerna som visar avgångar i realtid för närliggande kollektivtrafik.



Richard Gavel är portföljförvaltare på SEB:s Bostadsfond Domestica, som på kort tid har gjort tre hyresrättsaffärer med Magnolia Bostad.

"I framkant när det gäller hyresrättsprojekt"

SEB:s bostadsfond Domestica har inom loppet av kort tid slutit tre avtal om hyresrättsprojekt med Magnolia Bostad. I oktober 2015 förvärvades cirka 400 hyresrätter i Norrköping och i Kungsängen, Upplands Bro. Och i december samma år gjordes en affär om cirka 325 hyresrätter i Uppsala.

Hur går affärerna till?

– Magnolia Bostad kommer till oss med förslag på projekt och om de ligger i linje med vår strategi och vi kommer överens om pris, så blir det affär. Att vi kan bidra med finansiering under byggproduktionen är extra positivt för dem. Vi arbetar med både "livrem och hängslen" för att minimera risk och för att ha långsiktigt stabila fastigheter i vår portfölj och vi har varit väldigt nöjda med samarbetet, säger Richard Gavel som är portföljförvaltare på SEB:s bostadsfond Domestica. Investerarkollektivet består av institutionellt kapital.

Berätta om SEB:s bostadsfonder.

– SEB:s bostadsfonder har varit framgångsrika. Den första, Domestica I, var fullt investerad 2013 med 1100 hyresrätter i portföljen. Året därpå startades Domestica II och snart startar ytterligare en bostadsfond, Domestica III.

Vad är viktigt när ni förvärvar hyresrätter?

– Vi söker efter fastigheter i tillväxtregioner med ett underliggande behov av hyresrätter. Lägenheterna ska vara yteffektiva och med en hög standard såväl kvalitetsmässigt som miljömässigt.

– Det kan låta som en klyscha, men det är en stark önskan både från våra investerare och från oss själva att vara samhällsbyggare, så vi måste tänka långsiktigt och bygga och förvalta miljömässigt hållbara bostäder i attraktiva miljöer.

Så ska till exempel hyresrätterna i Nyby, Uppsala, miljöklassificeras enligt Miljöbyggnad "Silver". Fokus på hållbarhet och energieffektivitet

gäller även i de båda andra hyresrättsprojekten i centrala Norrköping och Kungsängen.

– I Uppsalaprojektet var vi med redan i anbudsprocessen, när Uppsala kommun sålde marken. Det var helt nytt för oss att vi var med i ett så tidigt skede – och väldigt positivt.

Hur har samarbetet med Magnolia Bostad varit?

– De ligger verkligen i framkant när det gäller hyresrättsproduktion. Viktiga kriterier för att vi ska investera i nya hyresrätter är – utöver läget – lägenhetsfördelningen, lägenhetsstorlekarna och materialvalen. I de projekt som vi har tagit fram tillsammans är hyresrätternas standard nästan helt i paritet med nya bostadsrätter.

– Medarbetarna är snabba och lyhörda. De är mycket professionella och har god kännedom om vad marknaden efterfrågar. Vi fortsätter mycket gärna att samarbeta med dem!





"Tydliga spelregler gav projekt på rekordtid"

– Traversen 18, en totalentreprenad där vi uppfört 230 hyresrätter centralt i Sollentuna, blev färdig på rekordtid. Från första uppställda källarvägg till att samtliga hade flyttat in tog det endast 17 månader, säger Sture Nilsson, regionchef Veidekke Bygg, Mälardalen.

– Ett skäl till att det blev så lyckat var att Magnolia Bostads medarbetare är tydliga i sina krav och förväntningar, samtidigt som de gav oss frihet under givna ramar. De är också snabba till beslut, och har samtidigt en hög grad av tillit, vilket stimulerar och motiverar oss att leverera på topp.

– Det här ger oss möjlighet att utforma ett bra projekt. Utmaningar fanns på vägen, men genom att lösa dem, stärktes tilliten till varandra. Det är i sådana situationer som det goda samarbetet mellan

beställaren och entreprenören prövas och man verkligen lär känna varandra. Vi löste frågorna på ett mycket konstruktivt sätt.

– Ett annat skäl är vårt koncept, Veidekke Max. Det innebär att vi minskar byggkostnaden och förkortar byggtiden genom att prefabricera en ökad andel byggdelar och lägga stort fokus på involverande processer för att effektivisera produktionen. Dock inte på bekostnad av design eller kvalitet.

– Vårt involverande arbetssätt inom Veidekke innebär till exempel morgonmöten med alla medarbetare och leverantörer i projektet, tydliga veckomål i produktionen, samt ett mycket nära samarbete med kunden, i detta fall Magnolia Bostad, särskilt i det inledande projekteringsskedet.

– Vårt goda samarbete har lett till att vi ska utföra en ny entreprenad i Limhamn, Malmö, med 280 hyresrätter. Och ytterligare projekt diskuteras. Det ser jag som ett bevis på ömsesidigt förtroende, säger Sture Nilsson.

Sture Nilsson har tidigare i sitt yrkesliv lett verksamheter inom förvaltning och facility management, vilket präglat hans sätt att tänka redan i de tidiga skedena av processen.

– Husen vi levererar ska fungera bra i drift och relationerna med de boende ska vara goda. Vi tillhandahåller en funktion, inte bara en tom byggnad. Här ser jag en viktig dimension i samarbetet med Magnolia Bostad – att vi säkerställer bra boendemiljöer över tid till den långsiktiga fastighetsägaren.

Sture Nilsson är regionchef för Veidekke Bygg, Mälardalen.





Magnolia Bostads projektportfölj

Bolaget har aktiva och kommande projekt som omfattar cirka 7 000 bostäder med en bruttoarea om cirka 500 000 kvm.



Lumen, Sollentuna.



Pågående och kommande projekt

Per den 31 december 2015

Projekt	Fastighet	Ort	Upp- låtelse- form	Antal bo- städer	Brutto- area (kvm)	BOA (kvm)	Fas	Bedömd bygg- start	Bedömd inflyttning
Åby Ängar ¹⁾	Vallentuna-Åby 1:94	Vallentuna	HR	150	8 100	6 100	K	2016	2018
Kanikenäsholmen ¹⁾	Varvet 4 & Del av Varvet 2	Karlstad	BR	100	8 700	6 800	K	2016	2018
Senapsfabriken ²⁾	Kungsängen 25:1, kv 2 & 3	Uppsala	HR	1 150	66 000	50 000	K	2016	2018-2019
Åby Ängar ¹⁾	Vallentuna-Åby 1:149	Vallentuna	HR	150	8 100	6 100	K	2016	2018
Södra Ladugårdsängen ¹⁾	Del av Nikolai 3:65	Örebro	HR	175	10 000	8 000	K	2016	2018
Maria station ¹⁾	Arkeologen 1 och Antikvarien 1	Helsingborg	HR	325	20 000	16 000	K	2016	2018
Bålsta centrum ¹⁾	Del av Väppeby 7:7	Bålsta	HR/BR	440	31 800	22 000	P	2017	2019
Lilium ¹⁾	Del av Gamla Uppsala 99:1	Uppsala	BR	70	3 700	3 200	K	2017	2018
Östra Sala Backe ¹⁾	Östra Sala Backe, E2, kv 5	Uppsala	HR	110	6 700	5 200	K	2017	2018
Norrbacka ¹⁾	Sigtuna Norrbacka 1:32-36	Sigtuna	HR	180	15 000	11 500	P	2017	2019
Orminge centrum ¹⁾	Orminge 52:1	Nacka	HR	400	35 000	25 000	P	2017	2019
Ängby ¹⁾	Ängby 1:1	Knivsta	HR/BR	200	18 000	14 000	P	2017	2019
Arlöv ¹⁾	Burlöv Arlöv 20:58 m.fl.	Burlöv	HR	250	16 500	12 500	P	2017	2019
Frihamnen ³⁾	Del av Lundbyvassen 736:168	Göteborg	Hotell	–	12 000	–	P	2018	2019
Frihamnen ¹⁾	Del av Lundbyvassen 736:168	Göteborg	HR	150	10 500	8 000	P	2018	2019-2020
Oceanhamnen ¹⁾	Del av Gamla Staden 1:1 m.fl.	Helsingborg	HR	110	8 500	6 500	K	2018	2020
Lommarstranden ¹⁾	Del av Tälje 4:62	Norrtälje	HR	200	15 000	11 000	P	2018	2020
Skogskarlen 3	Skogskarlen 3	Solna	BR	130	8 000	6 000	P	2018	2020
Stora Råby ¹⁾	Stora Råby 33:2 m.fl.	Lund	HR	330	23 800	18 000	P	2018	2020
Instrumentet 2	Instrumentet 2	Stockholm	BR	100	6 100	4 700	P	2019	2020
Summa				4 720	331 500	240 600			

¹⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90%.

²⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76,3%, inklusive terminsaffärer.

³⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 60%.

Samtliga areor är uppskattade.

Upplåtelseform: HR=Hyresrätt, BR=Bostadsrätt

Fas: P=Planarbete, K=Konceptutveckling och försäljning, B=Byggnation

BOA: Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal.

Sålda projekt under produktion

Per den 31 december 2015

Projekt	Fastighet	Ort	Upp- låtelse- form	Antal bo- städer	Brutto- area (kvm)	BOA (kvm)	Fas	Bedömd bygg- start	Bedömd inflyttning
Traversen 18	Traversen 18	Sollentuna	HR	230	16 800	13 200	B	2014	2015-2016
Valsta Torg ¹⁾	Sigtuna Valsta 3:190	Sigtuna	BR	42	1 960 ²⁾	1 960	B	2014	2015-2016
Nya Parken Allé	Publiken 1	Norrköping	HR	268	21 900	16 600	B	2014	2016
Tibble	Kungsängens-Tibble 19:1	Kungsängen	HR	40	3 300	2 600	B	2014	2016
Tibble	Kungsängens-Tibble 20:2	Kungsängen	HR	93	6 600	5 200	B	2014	2016
M6	Muttern 6	Stockholm	BR	55	2 900 ²⁾	2 900	B	2015	2016
Lumen	Trapphuset 1	Sollentuna	BR	90	6 600	4 750	B	2016	2017
Kanikenäsholmen ¹⁾	Del av Varvet 2	Karlstad	HR	216	15 700	12 300	B	2016	2017-2018
Mariastaden ¹⁾	Slagan 1	Helsingborg	HR	292	14 700	12 500	B	2016	2017-2018
Nyby ¹⁾	Del av Gamla Uppsala 99:1	Uppsala	HR	325	19 500	15 200	B	2016	2017-2018
Limhamn ¹⁾	Limhamn 151:467 & 151:470	Malmö	HR	280	15 900	12 100	B	2016	2018
Bryggeriet ¹⁾	Norrland 11	Helsingborg	HR	327	19 000	14 700	B	2016	2018-2019
Summa				2 258	144 860	114 010			

¹⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90%.

²⁾ Boarea

Samtliga areor är uppskattade.

Upplåtelseform: HR=Hyresrätt, BR=Bostadsrätt

Fas: P=Planarbete, K=Konceptutveckling och försäljning, B=Byggnation

Fastigheter under avyttring

Bolaget avser inte att utveckla nedanstående fastigheter utan planerar att avyttra dem.

Per den 31 december 2015

Projekt	Fastighet	Ort	Upp- låtelse- form	Antal bo- städer	Brutto- area (kvm)	BOA (kvm)
Lake View	Svedje 1:307, m.fl.	Åre	ÄR	14	1 300	1 000
Senapsfabriken ^{1) 2)}	Kungsängen 25:1, kv 1	Uppsala	BR	400	29 000	22 000
Kopplingsboxen 26	Kopplingsboxen 26	Stockholm	BR	20	1 130	870
Summa				434	31 430	23 870
Summa pågående projekt, sålda projekt under produktion och fastigheter under avyttring				7 412	507 790	378 480

¹⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76,3%, inklusive terminsaffärer.

²⁾ Magnolia Bostad ingick avtal att sälja denna del av fastigheten i februari 2013, förutsatt att avsedd avstyckning av marken kan göras.

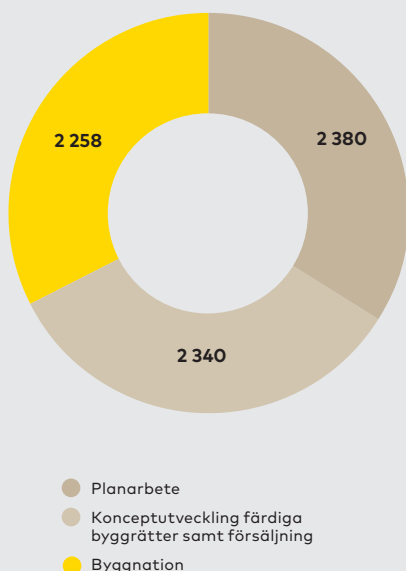
Samtliga areor är uppskattade.

Upplåtelseform: HR=Hyresrätt, BR=Bostadsrätt, ÄR=Äganderätt

BOA: Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal.

Projektportföljen i sammandrag

Antal bostäder per utvecklingsfas^{1) 2)}

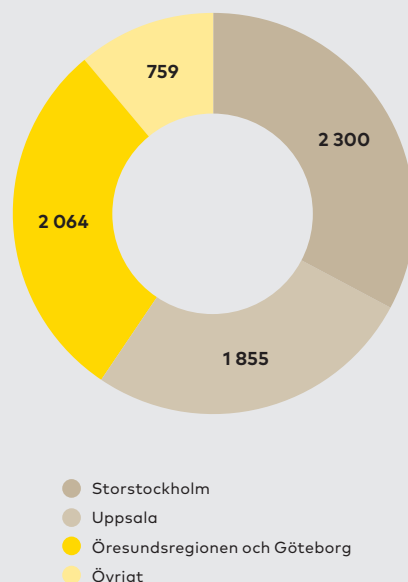


Aktiviteten har varit hög i Magnolia Bostads projektportfölj under 2015. Bolaget inledde under året 18 nya projekt och expanderade portföljen kraftigt.

Det totala antalet bostäder i projektportföljen (inklusive projekt under avyttring) ökade till 7 412 bostäder.

Antalet bostäder i pågående och kommande projekt samt i sålda projekt under produktion uppgick den 31 december till 6 978. Av dessa

Antal bostäder per geografiskt område^{1) 2)}

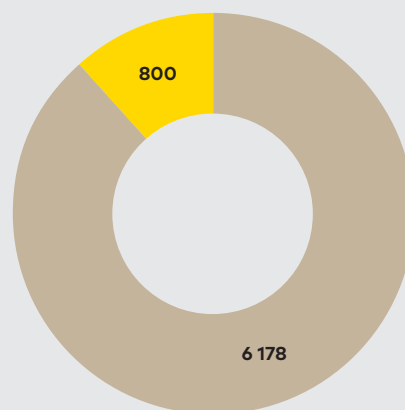


befinner sig cirka en tredjedel i respektive fas: planarbete, konceptutveckling och byggnation.

Geografiskt är knappt 90 procent av bostäderna fördelade relativt jämnt mellan Storstockholm, Uppsala samt Öresundsregionen och Göteborg. Resterande cirka 10 procent utgörs av bostäder i projekt i bland annat Karlstad, Örebro och Norrköping.

När det gäller fördelningen per upplåtelseform utgörs 89 procent av hyresrätter och 11 procent av bostadsrätter.

Antal bostäder per upplåtelseform^{1) 2)}



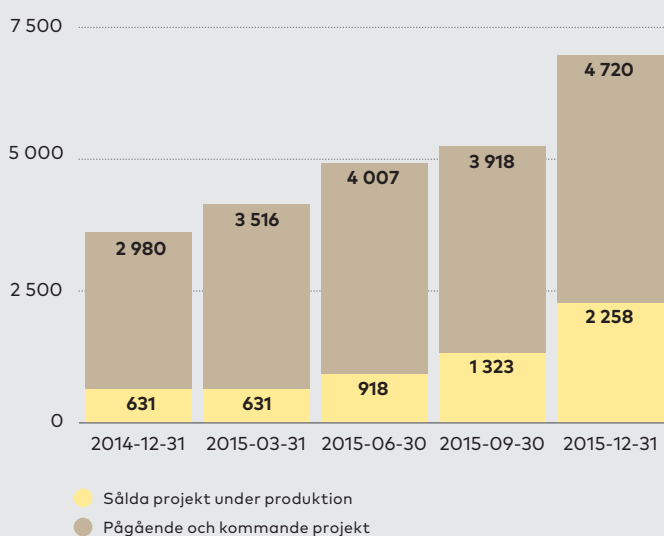
Antalet bostäder i kategorin pågående och kommande projekt ökade under året till 4 720 bostäder.

Under 2015 ökade antalet bostäder i kategorien sålda projekt under produktion markant, från 631 vid årets början till 2 258 den 31 december. Produktion av 1 627 bostäder inleddes under året.

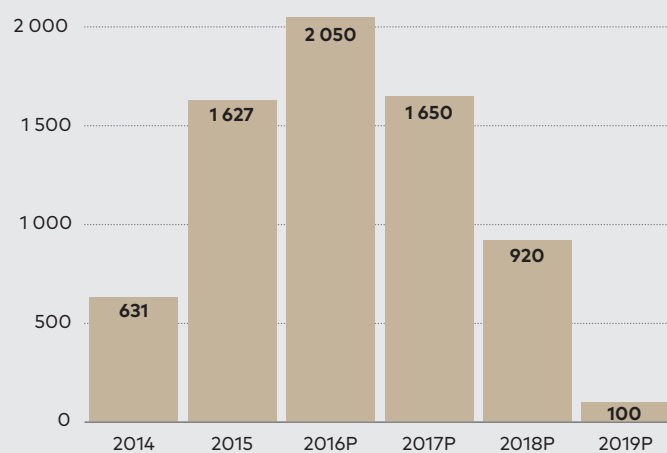
¹⁾ Avser pågående och kommande projekt samt sålda projekt under produktion. Fastigheter under avyttring/intressebolag är exkluderade.

²⁾ Avser samtliga lägenheter i respektive projekt, d.v.s. ingen justering för delägda projekt.

Pågående och kommande projekt samt sålda projekt under produktion, antal bostäder^{1) 2)}

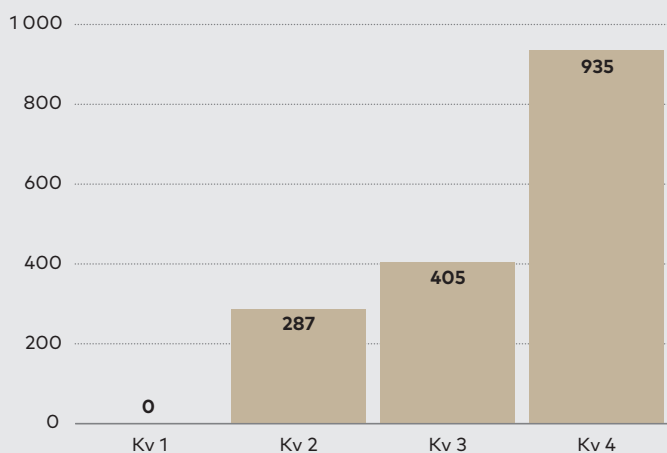


Fördelning produktionsstarter per år för befintliga projekt^{1) 2)}

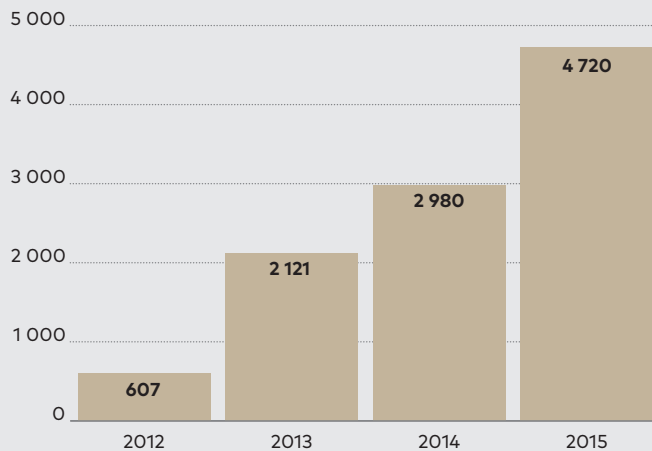


Diagrammet visar när produktion av bolagets befintliga projekt beräknas inledas. Prognoserna för kommande år tar inte hänsyn till att nya projekt kontinuerligt adderas till portföljen.

Antal produktionsstartade lägenheter, 2015¹⁾



Pågående och kommande projekt 2012–2015²⁾



¹⁾ Avser pågående och kommande projekt samt sålda projekt under produktion. Fastigheter under avyttring/intressebolag är exkluderade.

²⁾ Avser samtliga lägenheter i respektive projekt, d.v.s. ingen justering för delägda projekt.

Bryggeriet Helsingborg





I centrala Helsingborg planerar Magnolia Bostad för 327 hyresrätter i fyra kvarter. Bostadsprojektet ansluter till H+, Helsingborgs kommuns stora stadsförnyelseprojekt för den södra delen av staden. Projektet kommer att komplettera befintlig bostadsbebyggelse genom att förena en modern arkitektur

med typiska inslag som kännetecknar staden.

Byggstart är preliminärt planerad till andra kvartalet 2016, med första inflyttning under andra halvåret 2018. Bostäderna avyttrades till Alecta i samband med att marken förvärvades.

Projektfakta

327 hyresrätter avyttrade till Alecta

Område: Helsingborg

Ägandeform: Hyresrätt

Antal bostäder: 327

Arkitekt: Jaenecke Arkitekter

Planerad inflyttning: 2018–2019

Oceanhamnen Helsingborg

Oceanhamnen vid Helsingborgs hamninlopp har ett spektakulärt läge med utsikt över Öresund och ligger ett stenkast från centralstationen. Här planeras en ny stadsdel, H+, med bostäder, kontor, restauranger och handel nära vattnet.

Magnolia Bostad kommer att producera 110 välplanerade och moderna hyresrätter i området.

Projektet lägger stort fokus på miljö och hållbarhet, med väl genomtänkta materialval och smarta tekniska lösningar. För att minska behovet av egen bil erbjuder området både bilpool och cykelpool, och husen utrustas med tidtabeller som visar avgångar i realtid för närliggande kollektivtrafik.



Projektfakta

Område: Helsingborg

Ägandeform: Hyresrätt

Antal bostäder: 110

Arkitekt: Link Arkitektur

och Batteriö Arkitekter

Planerad inflyttning: 2020



Senapsfabriken Uppsala

Senapsfabriken är ett större utvecklingsområde i centrala Uppsala, där Magnolia Bostad kommer att utveckla 1 150 bostäder.

Fastigheten är belägen i stadsdelen Kungsängen vid södra infarten till Uppsala centrum, ett område som de senaste åren befunnit sig i stark

utveckling. De blivande bostäderna ligger endast några minuters promenad från Uppsalas nybyggda resecentrum och ett stenkast från Fyrisåns strand. Tåget till Stockholm tar bara 40 minuter, vilket skapar ett attraktivt boende för jobbspendlare.

Projektfakta

Område: Centrala Uppsala
Ägandeform: Hyresrätt
Antal bostäder: 1 150
Arkitekt: BSK Arkitekter
Planerad inflyttning: 2018–2019

Kanikenäsholmen Karlstad





Vid Karlstads gamla varv på Kanikenäsholmen planerar Magnolia Bostad att uppföra ett nytt vatten-
nära bostadsområde. Här utvecklar
bolaget 316 bostäder med blandad
upplåtelseform i direkt anslutning
till Vänern med småbåtshamn, ka-
jer och sjöbodar och med Karlstad
centrum på bekvämt promenad-
avstånd.

De 216 hyresrätterna har avyttrats
till Slättö Förvaltning. Säljstart för
de första bostadsrätterna i kvarte-
ret Varvet skedde under det fjärde
kvartalet 2015. Markarbetena
påbörjades i slutet 2015.

Projektfakta
216 hyresrätter avyttrade
till Slättö Förvaltning.

Område: Karlstad
Ägandeform: Hyresrätt och bostadsrätt
Antal bostäder: 316
Arkitekt: Radar Arkitektur & Planering
Planerad inflyttning: 2017–2018



Lumen Storstockholm

Projektfakta

Område: Sollentuna
Ägandeform: Bostadsrätt
Antal bostäder: 90
Arkitekt: Vera Arkitekter
Planerad inflyttning: 2017

Turebergs Allé i Sollentuna är ett område under förändring och här produceras ett flertal nya bostadshus. Här, mellan Sollentuna Centrum och Stinsens köpcentrum, utvecklar Magnolia Bostad 90 bostadsrätter. Försäljningen inleddes i september 2015 och intresset har varit stort – bindande avtal har tecknats på i stort sett alla lägenheterna.

Huset ligger inbäddat mellan projektet Traversen 18 på ena sidan och befintlig villabebyggelse på andra sidan Turebergs allé.

Lägenheterna har balkong och privata innergårdar skapar trivsamma mötesplatser. Ett gym planeras i bottenplanet.

Mariastaden Helsingborg

Projektfakta

292 hyresrätter avyttrade till Alecta.

Område: Helsingborg

Ägandeform: Hyresrätt

Antal bostäder: 292

Arkitekt: Radar Arkitektur & Planering

Planerad inflyttning: 2017–2018

Magnolia Bostad utvecklar 292 hyresrätter i östra delen av Mariastaden i Helsingborg, cirka 600 m från Maria station och 4,5 kilometer från Knutpunkten.

Naturreservatet Småryd och Pålsjö skog med strövområden, motions-slingor, tennisbanor och fotbollsplaner ligger i närheten, liksom Sofiero Slott med sin fantastiska parkanläggning. I närområdet finns även livsmedelsbutiker, caféer, restaurang och en handelsträdgård.

Bebyggelsen är stadsmässig i form av ett slutet kvarter med aktiva bottenvåningar och en skyddad gård.

Lägenheterna varierar i storlek vilket ger en garanti för en varierad sammansättning hyresgäster där barnfamiljer blandas med såväl äldre som ungdomar.

Bostäderna avyttrades till Alecta samtidigt som marken förvärvades.



Bålsta Torg Storstockholm

Bålsta centrum står inför en omfattande omvandling, med ett nytt resecentrum, stadstorg och nya bostadskvarter i anslutning till det. Här kommer Magnolia Bostad att uppföra ett nytt resecentrum och 440 bostäder med blandad upplåtelseform. Bostäderna kommer att bidra till en levande och varierad stadsmiljö som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar.

Projektfakta

Område: Bålsta (Håbo kommun)

Ägandeform: Hyresrätt och bostadsrätt

Omfattning: 440 bostäder, resecentrum och matbutik

Arkitekt: ETTTELVA Arkitekter/Tengbom

Planerad inflyttning: 2019

Bostäderna fördelas på tre storgårdskvarter, som innefattar plats för butiker, uteserveringar och kontor i bottenplan och lamellhus som sträcker sig utmed Mälarbanan. Här byggs också en matbutik med en totalyta om 3 000 kvm.







Nyby och Lilium Uppsala

Magnolia Bostad förvärvade i december 2015 ett markområde i Nyby, Uppsala. Här planeras för lägenheter med blandade upplåtelseformer i projekten Nyby och Lilium.

Hyresrätterna avyttades till SEB:s bostadsfond Domestica II i samband med markförvärvet.

Projektfakta

325 hyresrätter avyttrade till SEB:s bostadsfond Domestica II.

Område: Uppsala

Ägandeform: Hyresrätt och bostadsrätt

Antal bostäder: 325 hyresrätter och 70 bostadsrätter

Arkitekt: C.F. Møller

Planerad inflyttning: 2017–2018

M6, Stockholm



Ett stenkast från Riddarfjärden och Hornstull på Södermalm i Stockholm ligger Magnolia Bostads fastighet Muttern 6, två klassiska byggnader uppförda 1929.

Fastigheten totalrenoveras för närvarande, inflyttningen är planerad till det fjärde kvartalet 2016.

Projektfakta

Område: Södermalm, Stockholm
Ägandeform: Bostadsrätt
Antal bostäder: 55
Arkitekt: Love Arbén
Planerad inflyttning: 2016

Södra Ladugårdsängen, Örebro



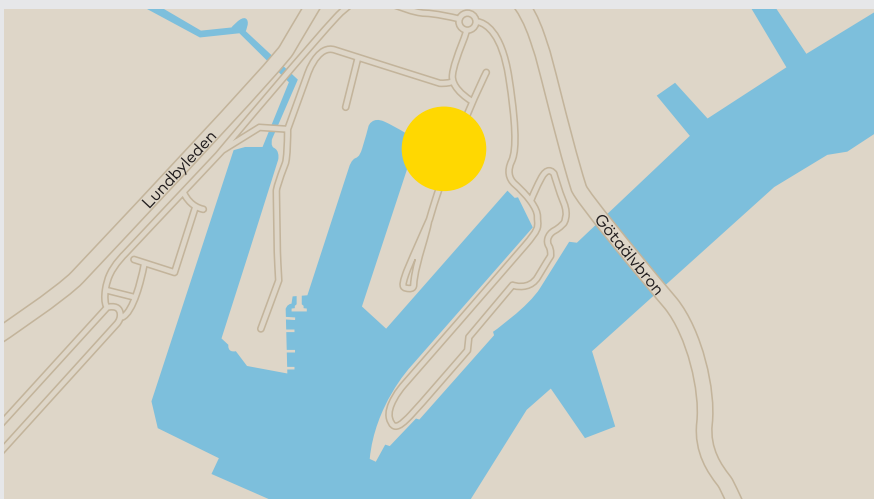
Två kilometer från Örebro centrum planerar kommunen en ny stadsdel, Södra Ladugårdsängen. Här utvecklar Magnolia Bostad 175 hyresbostäder med planerad inflyttning 2018.

Området ligger i närheten av Örebro universitet, naturområden, golfbana, racketcentrum, bad och gym samt naturreservat.

Projektfakta

Område: Örebro
Ägandeform: Hyresrätt
Antal bostäder: 175
Arkitekt: C.F. Møller
Planerad inflyttning: 2018

Frihamnen, Göteborg



Hösten 2014 utsåg Göteborgs kommun Magnolia Bostad till en av vinnarna i markanvisningstävlingen om förvandlingen av Frihamnen. Bolaget kommer här att utveckla cirka 150 hyresrätter och ett hotell med cirka 300 gästtrum, konferensavdelning och restaurang.

Projektfakta

Område: Göteborg
Ägandeform: Hyresrätter och hotell
Antal bostäder: 150 plus 300 hotellrum
Planerad inflyttning: 2019–2020

Aktien och ägarna

Magnolia Bostad ägs till 56,3 procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag. Per 30 december 2015 uppgick antalet aktieägare till 998 (21). Aktien är föremål för handel på Nasdaq First North och handlas under kortnamnet MAG. Det totala antalet utgivna aktier var vid periodens utgång 37 822 283.

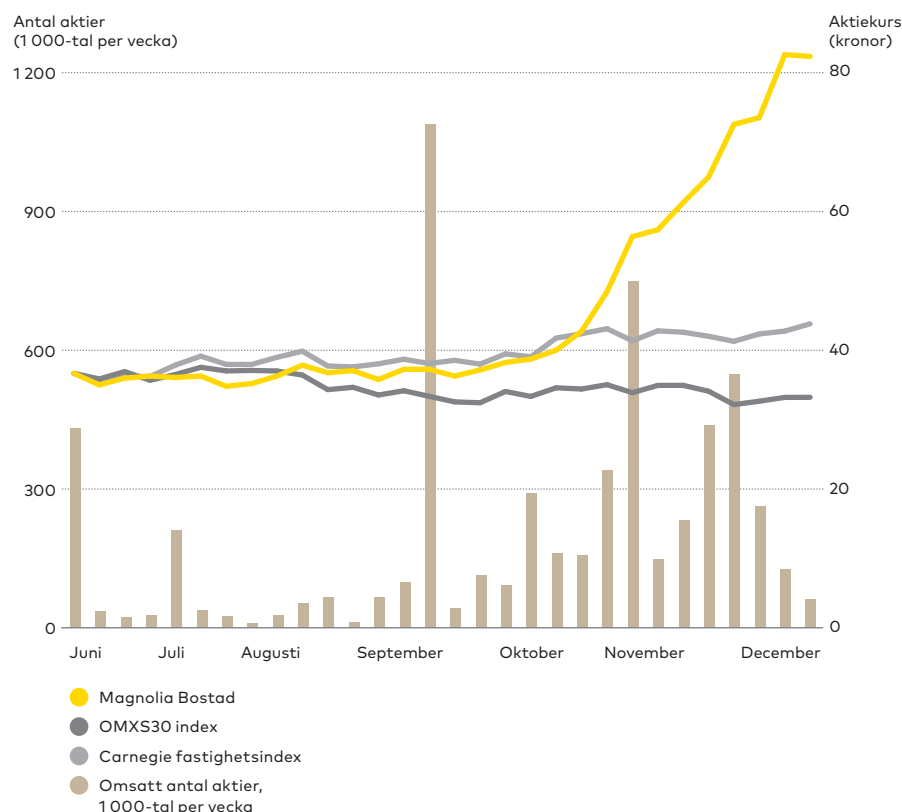
Betalkursen vid stängning den 30 december 2015 var 84,00 kr. I genomsnitt genomfördes 52 transaktioner per handelsdag mellan den 9 juni och den 30 december 2015 och den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 1,8 mkr.

Sedan januari 2016 ingår Magnolia Bostad i Nasdaq First Norths index First North 25, som består av de 25 största och mest handlade aktierna på Nasdaq First North.

Långsiktig utdelningspolicy

Utdelningspolicyn ska utgå ifrån vad som vid var tid bedöms verka för det övergripande målet att optimera den totala avkastningen till aktieägarna. Styrelsen har gjort bedömningen att aktieutdelning kommer att föreslås som motsvarar upp till 25% av bolagets resultat efter skatt de kommande två åren och därefter en ökande andel.

Magnolia Bostad-aktiens omsättning (antal aktier i tusental per vecka) och kursutveckling (kronor) sedan introduktionen på Nasdaq First North den 9 juni



Genomsnittligt antal utestående aktier

	2015		2014	
	Q4	Helår	Q4	Helår
Genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	35 100 058	31 288 942	31 288 942

Förändring aktiekapitalet

Tidpunkt	Transaktion	Ökning av aktiekapitalet	Totalt aktiekapital	Totalt antal aktier	Kvotvärde
December 2009	Registrering	100 000	100 000	1 000	100
November 2010	Split	0	100 000	25 000	4
December 2010	Apportförvärv	19 592 736	19 692 736	4 923 184	4
December 2010	Apportförvärv	59 592 120	79 242 856	19 810 714	4
December 2010	Apportförvärv	11 507 652	90 750 508	22 687 627	4
December 2010	Nyemission	16 000 000	106 750 508	26 687 627	4
April 2012	Nyemission	18 405 260	125 155 768	31 288 942	4
Juni 2015	Nyemission med teckningsoptionsrätt	3 200 000	128 355 768	32 088 942	4
Juni 2015	Nyemission med teckningsoptionsrätt	4 160 000	132 515 768	33 128 942	4
Juni 2015	Nyemission i erbjudandet	18 773 364	151 289 132	37 822 283	4

Aktieägarstruktur per den 31 december 2015

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	547	Juridiska personer	156	90,94%	Sverige	939	94,09%
501–1 000	105	Privatpersoner, män	643	7,32%	Övriga Norden	11	1,10%
1 001–2 000	92				Övriga Europa (exkl Sverige och Norden)	41	4,11%
2 001–5 000	103	Privatpersoner, kvinnor	199	1,74%	USA	2	0,20%
5 001–10 000	53				Övriga världen	5	0,50%
10 001–50 000	62	Totalt	998	100%			
50 001–	36	varav Sverigeboende	939	91,60%	Totalt	998	100%
Totalt	998						

Största aktieägarna per den 31 december 2015

Aktieägare	Antal aktier	Aktiekapital	Andel av Röster
F.Holmström Fastigheter AB	21 286 837	56,28%	56,28%
Danica Pension	3 222 689	8,52%	8,52%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	2 926 967	7,74%	7,74%
Swedbank Robur Småbolagsfond Sverige	1 085 075	2,87%	2,87%
Cliens Fonder ¹⁾	1 050 792	2,78%	2,78%
Svolder AB	950 000	2,51%	2,51%
Dahlin, Martin	938 668	2,48%	2,48%
Stockheat AB	386 895	1,02%	1,02%
Humle Småbolagsfond	374 718	0,99%	0,99%
Thomhave Holding AB	341 200	0,90%	0,90%
Summa 10 största ägarna	32 563 841	86,09%	86,09%
Övriga aktieägare	5 258 442	13,91%	13,91%
Totalt	37 822 283	100%	100%

¹⁾ Består av Cliens Allokering Sverige, Cliens Absolut Aktier Sverige och Cliens Sverige Fokus.
Källa: Modular Finance AB

Styrelse



Fredrik Holmström
Ordförande

Född 1971. Grundare och ordförande sedan 2009. VD och ägare i Holmström-gruppen AB, moderbolag i en privatägd företagsgrupp inriktad på bostadsproduktion, förvärv och förvaltning av fastigheter, samt handel med noterade och onoterade innehav.
Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 21 504 507.



Erik Paulsson
Ledamot

Född 1942. Ledamot sedan 2010. Styrelseordförande i Backahill AB, Fabege AB, SkiStar AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i Catena AB.
Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 0.



Fredrik Tibell
Ledamot

Född 1966. Ledamot sedan 2010. VD och ägare i Caritas Corporate Finance AB som är finansiell rådgivare åt främst företag inom fastighetsbranschen. Styrelseordförande i Svenska Husgruppen Intressenter AB. Ledamot i Moutarde Holding AB med flera.
Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 10 000.



Andreas Rutili
Ledamot

Född 1975. Ledamot sedan 2015. Grundare och VD för Magnolia Bostad 2009–2015. Tidigare VD för Vitosha Capital AB, fastighetsutvecklingsbolag med inriktning på nyproduktion av bostäder i Östeuropa. Har även en bakgrund som VD på livsmedelsbolaget Bonesto AB. Civilekonom från Stockholms Universitet.
Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 2 926 065.



Risto Silander
Ledamot

Född 1957. Ledamot sedan 2015. Tidigare VD för Alfred Berg. Dessförinnan ledande befattningar inom Svenska Handelsbanken, Goldman Sachs och UBS. För närvarande styrelseledamot i Varenne AB, Stronghold Invest AB, Niam AB, Brevan Howard Funds, Endeavour Pembroke Funds, E. Öhman Jr. AB, Trygg Stiftelsen samt Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv. Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.
Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 120 000.

Aktieinnehaven inkluderar även aktier ägda via bolag inklusive familjemedlemmar. Ovanstående uppgifter avser förhållandet vid årsskiftet.

Ledning



Fredrik Lidjan
VD

Född 1973. VD sedan 2015. Tidigare affärsansvarig för hyresrättsutveckling inom Magnolia Bostad och verksam i ägarbolagets styrelse samt i bolagets investeringskommitté. Dessförinnan bland annat transaktionschef på DTZ och kreditanalytiker på SEB. Civilekonom med examen från University of California, Los Angeles. Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 145 300. Aktieinnehav i Magnolia Holding 3: 5 000.



Erik Rune
vVD/CFO

Född 1973. Anställd sedan 2015. Tidigare CFO i Norden för CBRE Global Investors. Har även en bakgrund som VD för London & Regional Properties nordiska verksamhet. Har tidigare även arbetat med fastighetsfinansiering på Eurohypo och SEB samt fastighetsrådgivning på SEB Enskilda. Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 175 000.



Rickard Langerfors
vVD/Projektchef

Född 1972. Anställd sedan 2011. Tidigare projektchef på Skanska med ansvar för bostadsutvecklingen i bland annat Järvastaden. Har även en bakgrund som produktchef med ansvar för standardisering av Skankas bostadsproduktion i Sverige. Tidigare projektansvarig på HSB. Högscoleingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan. Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 309 000.



Suzana Bossel
Kommunikationschef

Född 1973. Anställd sedan 2014. Bakgrund som PR- och marknadschef för bland annat Ettelva Arkitekter och småhusutvecklaren Arkitekthus. Lång erfarenhet av konceptutveckling i bostadsbranschen, bland annat från JM AB. Marknadsekonom från IHM Business School samt informationsexamen från Mälardalens högskola. Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 120 000.

Aktieinnehaven inkluderar även aktier ägda via bolag inklusive familjemedlemmar. Ovanstående uppgifter avser förhållandet vid årsskiftet.

Bolagsstyrning

Magnolia Bostad följer de regler som följer av tillämplig lag och annan författning. Magnolia Bostad följer inte Svensk kod för bolagsstyrning, förutom vissa utvalda delar som Bolaget följer på frivillig basis där bedömningen görs att det är till gagn för Bolagets styrning och utveckling.

Magnolia Bostad byggs upp både organisatoriskt och finansiellt för att växa de närmaste åren. Därför är också ambitionen hög när det gäller rutiner för den interna styrningen och kontrollen, vilket förutom den löpande redovisningen även omfattar rutiner för investerings- och produktionsbeslut, samt vid projektgenomförandet. Det är styrelsens uppfattning att dessa rutiner för Bolagets styrning är en viktig grund för framtida utveckling av aktievärdet.

Bolagsordning

Enligt bolagsordningen är Bolagets firma Magnolia Bostad AB och Bolaget är publikt med säte i Stockholm. Bolaget ska äga och förvalta mark samt bygg- och anläggningsproduktion och därmed förenlig verksamhet. Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister.

Intern kontroll

Bolaget har en förhållandevis liten organisation och anlitar därför externt vissa förvaltnings-, juridik- och ekonomitjänster. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen

och har upprättat dokument såsom styrelsens arbetsordning och VD-instruktion. Interna riktlinjer och manualer är också av betydelse för den interna kontrollen.

Årsstämma

Årsstämman är det beslutande organ där samtliga aktieägare har rätt att delta. På årsstämman behandlas Bolagets utveckling och beslut tas om bland annat aktieutdelning, ansvarsfrihet för styrelsen, val av revisor, ersättning till styrelse och revisor, samt val av styrelse för tiden till slutet av nästa årsstämma. Kallelse till årsstämma sker tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Årsstämman 2015 hölls den 22 april. Vid stämman var 13 aktieägare företrädare som tillsammans representerade 94,4% av rösterna.

Förutom att resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2014 fastställdes, togs bland annat beslut om aktieutdelning om 20 öre per aktie. Vidare erhöll styrelsen bemyndigande om att fatta beslut om nyemission.

Valberedning

Magnolia Bostad har ingen valberedning. Förslaget till ny styrelse presenteras av Huvudaktieägaren efter samtal mellan de större ägarna. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av tre till sju ledamöter. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig till nästa årsstämma. Vid årsstämman 2015 valdes fem ledamöter.

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete inriktas på strategiska frågor som verksamhetsinriktning, marknad, ekonomi, köp och försäljning, samt intern kontroll och riskhantering. Personalfrågor och beslut om byggstart av projekt inom riktlinjer fattas av företagsledningen efter avstämning med styrelsens ordförande. Under verksamhetsåret 2015 har styrelsen haft tolv möten.

De viktigaste dokumenten för styrelsen är bolagsordningen, arbetsordning för styrelsen, VD-instruktion samt riktlinjer för ekonomisk rapportering och budgetprocessen. Styrelsen använder sig inte av några utskott.

Riskhantering

Magnolia Bostads risker delas upp i tre huvudområden: omvärldsrisker, operativa risker och finansiella risker. Omvärldsrisker är hänförliga till omvärldsförändringar, operativa risker är främst relaterade till projektportföljen samt organisatorisk utveckling. Finansiella risker utgörs i huvudsak av ränterisk och finansieringsrisk. Magnolia Bostad har en utarbetad affärsmodell samt kontrollsystem, rutiner och processer för att begränsa Bolagets samtliga risker och säkerställa handlingskraft när så behövs.

Information

För att säkerställa en god kvalitet vad gäller såväl extern som intern information samt att gällande lagstiftning och Nasdaq First Norths

informationsregler efterföljs, har styrelsen för Magnolia Bostad antagit en informationspolicy. Vidare utger Bolaget kvartalsvis periodrapporter som berättar om väsentliga händelser och den finansiella utvecklingen, samt utger årsredovisning inför årsstämma. Vid väsentliga händelser mellan rapportperioder lämnas pressmeddelanden. Informationen ska huvudsakligen avse koncernredovisningen.

Styrning och uppföljning

Ekonomisk uppföljning av resultatutfall sker på projekt-, bolags- och koncernnivå. Uppföljning sker jämfört med budget och föregående år.

Verkställande direktören

Verkställande direktören ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt de instruktioner och regler som styrelsen har fastställt.

Ersättning till styrelseledamöter och verkställande direktören

Ersättning till styrelseledamöter
Arvoden och andra ersättningar till styrelseledamöterna, inklusive styrelseordföranden, beslutas av årsstämman. Årsstämman 2015 beslutade att det totala arvodet till styrelseledamöterna, för tiden intill nästa årsstämma, ska uppgå till 850 000 kronor. 250 000 kronor ska utgå till styrelsens

ordförande och 150 000 kronor ska utgå till vardera av de fyra övriga styrelseledamöterna. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner när de avgår som styrelseledamöter.

Ersättning till den verkställande direktören

Fredrik Lidjan utsågs till verkställande direktör i Bolaget i mars 2015 och erhåller som sådan sedvanlig ersättning.

Fredrik Lidjan har varit engagerad i Magnolia Bostad sedan grundandet 2009, bland annat som rådgivare. Under 2013 fick Lidjan genom sitt bolag Fredrik Lidjan AB konsultuppdraget att starta upp affärsområdet hyresrätter. Under Fredrik Lidjans ledning, då som konsult, växte affärsområdet kraftigt och är idag, enligt Bolaget, Magnolia Bostads största konkurrensfördel. Överenskommelsen byggde på att Lidjan arbetade utan fast ersättning, men var berättigad till 12 procent av vinsten i hyresrättsprojekt (10 procent för Senapsfabriken). Överenskommelsen omfattade under Sålda projekt under produktion Traversen 18, Nya Parken Allé, Tibble (Kungsängens-Tibble 19:1 och 20:2), Valsta Torg och Lumen, samt under Pågående och kommande projekt Senapsfabriken. Överenskommelsen är, för samtliga projekt utom Senapsfabriken, avslutad och gäller inte framtida hyresrättsprojekt.

I februari 2015 ingicks en överenskommelse mellan Bolaget och Fredrik Lidjan AB om framtida samarbete inom affärsområdet hyresrätter. Enligt överenskommelsen ska Bolaget och Fredrik Lidjan AB saminvestera i framtida hyresrättsprojekt. Fredrik Lidjan AB kommer att investera på marknadsmässiga villkor med en ägarandel om 10 procent och Magnolia Bostad investerar och erhåller en ägarandel om 90 procent i de aktiebolag där hyresrättsprojekt kommer att bedrivas. Överenskommelsen kan även omfatta bostadsrätter om det gäller samma tomt och att bostadsrättsdelen utgör en mindre del av det totala projektet. Denna överenskommelse sträcker sig fram till februari 2019.

Slutligen förväntas Fredrik Lidjan AB investera på marknadsmässiga villkor i Bolagets framtida hotellprojekt, med en ägarandel om 24 procent. Även Clas Hjorth, ansvarig för affärsområdet hotell, förväntas på motsvarande sätt investera i sådana projekt, med en ägarandel om 16 procent. Magnolia Bostad investerar och erhåller en ägarandel om 60 procent i framtida hotellprojekt.

Riskhantering

Magnolia Bostads 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 organisationens kompetens och rutiner inte bara identifierar risker i tid utan också kan bidra till ökad lönsamhet.

Omvärldsrisker

Risk	Beskrivning	Huvudsaklig hantering
Makroekonomiska faktorer	Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regional-ekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, produktionstakt med mera.	Genom löpande omvärldsanalys och affärsplanering av vilka kommuner och stadsdelar som har gynnsamma respektive ogynnsamma framtidsförutsättningar.
Konkurrens	Magnolia Bostad verkar i en konkurrensutsatt bransch. Konkurrenterna kan komma att bli fler och starkare i framtiden, till exempel på grund av sammanslagningar, nya strategier och/eller stärkta finansiella möjligheter.	Genom konkurrensanalyser på såväl regional som lokal nivå, samt genom att ständigt eftersträva förädling av den egna affärsmodellen.
Möjlighet att få avsättning för bostadsfastigheter	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 hyresrättsfastigheter eller enskilda bostadsrättslägenheter.	Genom kontinuerlig marknadsanalys, regler för när produktion får påbörjas och etappindelning av projekt.
Resursbrist	Den ökande aktiviteten på den svenska bostadsmarknaden kan förorsaka stigande bygghärdar och problem med att säkra produktionsresurser i projekten med förlängda leveranstider som följd. Även kommunerna riskerar att drabbas av resursbrist, något som kan komma att medföra längre handläggningstider när det gäller planprocesser och kommunala bostadsprojekt.	Affärsmodellen säkerställer i stor utsträckning intäkter innan 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.
Legala risker	Verksamheten regleras av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som av olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Förutom att dessa kan ändras är det av vikt att Bolagets tolkning av lagar och regler är korrekt.	Tillsammans med Bolagets legala rådgivare följs utvecklingen bland annat genom löpande dialog med kommuner och myndigheter.

Operativa risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Affärsmodeller och projekt	Verksamheten består i stor omfattning av fastighetsutvecklingsprojekt varför en förutsättning är att den kan genomföras med ekonomisk lönsamhet.	Projekten är baserade på genomarbetade ekonomiska kalkyler i projektstyrningssystem som löpande följs upp. Prisrisken hanteras genom att affärsmodellen i stor utsträckning säkerställer intäkter innan projektstart, samt att kostnaderna i stor utsträckning ska upphandlas till fast pris.
Transaktionsrisker	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.	Vid förvärv genomförs en så kallad due diligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, samt när förvärv sker genom bolag förståelse för skattesituation med mera. Vid försäljning krävs bland annat kompetens för de garantier som normalt lämnas. Förutom egen personal anlitar Bolaget vid behov externa rådgivare för att säkerställa rätt kompetens vid såväl köp som försäljning.
Nyckelpersoner	Magnolia Bostad är beroende av nyckelpersoners kunskap, färdigheter och erfarenhet. Det är därför viktigt att behålla och vid behov rekrytera nyckelpersoner.	Löpande tillsä 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.
Miljörisker	Föreningar och andra miljöskador ansvarar verksamhetsutövaren för och denne har ansvaret för efterbehandling. Om en verksamhetsutövare inte kan bekosta efterbehandling av en fastighet är den som äger fastigheten ansvarig.	Vid fastighetsförvärv avtalas att säljaren ska svara för eventuella miljöbelastningar alternativt hanteras det med ingående undersökningar.
Skatterisker	Magnolia Bostads verksamhet påverkas av de vid var tid gällande skattereglerna i Sverige. Förändringar i skattereglerna eller felaktig tolkning kan påverka negativt.	Bolaget följer förändringar av rättspraxis och planer på förändrad lagstiftning, samt rådgör regelbundet med extern expertis.

Finansiella risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Ränterisk	Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden.	Räntekostnader är en betydande kostnad för Magnolia Bostad och inför varje finansiering vägs risken för ränteförändringar in i kalkylen.
Finansieringsrisk	Om finansiering för förvärv eller utveckling inte kan behållas, förlängas, utökas, refinansieras eller att sådant lån bara kan ske till oförmånliga villkor.	Bolaget har fastställt finansiella mål om soliditet och likviditet 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	Det föreligger en risk att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som avtalats.	I hyresrättsaffärer ska motparten vara väletablerad och väljas med stor omsorg och vid försäljning av bostadsrätter erhålls diversifiering genom att det är många olika köpare.
Likviditetsrisk	Om likvida medel saknas för att på förfallodagen betala löpande kostnader, investeringar och amorteringar.	Löpande prognostisera framtida kassaflöden utifrån olika scenarion för att säkerställa att finansiering sker i tid.

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Magnolia Bostad AB (publ), org.nr. 556797-7078, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Allmänt om verksamheten

Moderbolaget

Moderbolaget Magnolia Bostad AB med säte i Stockholm har anställda och bedriver verksamhet genom att förvärva, äga och förvalta dotterbolag inom bostadsbranschen.

Koncernen

Koncernen bedriver verksamhet inom bostadsbranschen avseende såväl bostads- som hyresrätter. Produktionen upphandlas externt. Fastighetsförvaltning bedrivs i avvaktan på projektutveckling.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret i koncernen

Magnolia Bostad förstärker organisationen med tolv medarbetare.

Magnolia Bostad ökar sin ägarandel i Senapsfabriken genom förvärv och termin till 80,25 procent och innehar därmed rätt till 76,30 procent av resultatet.

Fredrik Lidjan tillträder som VD. Han efterträder Andreas Rutili.

Magnolia Bostad vinner tre markanvisningstävlingar:

- Lundbyvassen i Frihamnen, Göteborg: produktion av ett hotell och 150 hyresrätter.
- Bålsta centrum i Håbo kommun, norra Storstockholm: produktion av cirka 200 bostäder
- Oceanhamnen i Helsingborg: produktion av 110 hyresrätter.
-

Magnolia Bostad förvärvar två fastigheter i Märsta, Sigtuna. Affären omfattar dels 42 bostadsrätter under uppförande i Valsta centrum och dels mark vid Märsta pendeltågsstation, där bolaget planerar att uppföra 180 lägenheter.

Magnolia Bostad tilldelas ytterligare ett kvarter i Bålsta Centrum. Totalt avser projektet cirka 440 bostäder, en matbutik och ett resecentrum.

Risto Silander och Andreas Rutili väljs vid årsstämman in som ledamöter i styrelsen.

Bolaget vinner en markanvisning i den nya stadsdelen Södra Ladugårdsängen i Örebro, omfattande cirka 175 bostäder i etapp 1 av projektet. Byggstart är planerad till andra halvåret 2016.

Magnolia Bostad ingår ett marköverlåtelseavtal med Helsingborgs kommun gällande fastigheten Slagan 1. Samtidigt tecknar bolaget avtal med tjänstepensionsbolaget Alecta om försäljning av de 292 hyresrätter som ska utvecklas på fastigheten.

Magnolia Bostad förvärvar markområde i Arlöv utanför Malmö. Samtidigt ingår bolaget partnerskap om att utveckla ett markområde i centrala Lund. Projekten förväntas leda till cirka 250 nya bostäder i Arlöv och 330 i Lund. Båda affärerna är villkorade av att detaljplanerna vinner laga kraft.

Magnolia Bostad genomför noteringen av bolagets aktier på Nasdaq First North. Priset i erbjudandet fastställs till 38 kronor per aktie och handeln inleds den 9 juni.

Magnolia Bostad förvärvar fastigheten Nacka Orminge 52:1 (Hantverkshuset) från Carnifex AB.

Magnolia Bostad inleder försäljningen av projektet Valsta Torg, 42 bostadsrätter invid Valsta Centrum i Sigtuna kommun.

Magnolia Bostad förvärvar ett markområde på Kanikenäsholmen i sydöstra Karlstad, där bolaget planerar för totalt 316 bostäder. Samtidigt tecknar bolaget avtal

om försäljning av cirka 216 av bostäderna till Slättö Förvaltning. Bostäderna kommer att upplåtas som hyresrätter.

Magnolia Bostad anställer Clas Hjorth som ansvarig för hotellutveckling. Bolaget och Clas Hjorth startar även ett gemensamt bolag för hotellutveckling.

Magnolia Bostad anställer sju personer och utökar sin närvaro i södra Sverige genom ett lokalkontor i Helsingborg.

Magnolia Bostad ingår avsiktsförklaring med Alecta om försäljning av drygt 2 000 hyresrätter fördelade på sex projekt under de kommande två åren.

Magnolia Bostads aktie tas in i Nasdaq First Norths index First North 25.

Magnolia Bostad ingår markanvisningsavtal med Knivsta kommun avseende 200 bostäder i centrala Knivsta.

Magnolia Bostad vinner markanvisningar i Helsingborg och Norrtälje. De avser dels ytterligare 292 hyresrätter fördelade på två kvarter i Mariastaden, Helsingborg och dels cirka 200 bostäder i den blivande stadsdelen Lommarstranden i Norrtälje kommun.

Magnolia Bostad inleder försäljningen av projektet Kanikenäsholmen, med 100 bostadsrätter i kvarteret Varvet i Karlstad.

Magnolia Bostad förvärvar en bygg rätt avseende cirka 280 lägenheter i Limhamns läge i Malmö. Samtidigt tecknar bolaget avtal med SPP Fastigheter AB om försäljning av samtliga de hyresrätter som ska utvecklas på fastigheterna.

Magnolia Bostad förvärvar ett markområde i Nyby, Uppsala, där bolaget planerar att uppföra cirka

Ekonomisk översikt

Resultaträkningar, tkr	2015	2014	2013
Nettoomsättning	875 722	140 541	143 576
Rörelseresultat	357 113	47 332	23 710
Resultat efter finansiella poster	307 284	29 804	20 510
Årets resultat	306 720	29 196	20 518
Rörelsemarginal, %	40,8	33,7	16,5
Räntetäckningsgrad, ggr	6,9	2,4	4,3
Balansomslutning	1 887 111	792 389	369 696
Eget kapital	770 166	253 416	190 063
Soliditet, %	40,8	32,0	51,4
Avkastning på eget kapital, %	61,8 ¹⁾	13,4	11,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	29,9	9,1	8,5
Avkastning på totalt kapital, %	26,8	8,7	8,2
Resultat per aktie efter skatt, kr	7,60 ¹⁾	0,95	0,66
Resultat per aktie efter full utspädning, kr	7,57	0,88	0,62
Eget kapital per aktie, kr	17,90 ¹⁾	8,10	6,07
Utdelning per aktie, kr	1,00 ²⁾	0,20	0,25
Antal utestående aktier före utspädning, st	37 822 283	31 288 942	31 288 942
Antal utestående aktier efter full utspädning, st	37 982 283 ³⁾	33 288 942 ³⁾	31 288 942

¹⁾ Exklusive minoritet

²⁾ Styrelsen föreslår en utdelning 2015 om 1,00 kr per aktie.

³⁾ 160 000 teckningsoptioner innehas av koncernen Magnolia Bostad.

395 bostäder. Bolaget tecknar samtidigt avtal om försäljning av 325 av lägenheterna till SEB:s bostadsfond Domestica II. Lägenheterna kommer att upplåtas som hyresrätter.

Magnolia Bostad tecknar avsiktsförklaring med en svensk institution avseende försäljning av cirka 450 hyresrätter som kommer att uppföras på del av fastigheten Uppsala Kungsängen 25:1.

Magnolia Bostad förvärvar ett markområde i centrala Helsingborg där bolaget planerar att uppföra 327 hyresbostäder. Bolaget tecknar samtidigt avtal om försäljning av bostäderna till Alecia.

Väsentliga händelser efter balansdagen i koncernen

Magnolia Bostad häver avtal rörande projektet Huvudkontoret, 90 bostadsrätter i Uppsala, då bolaget hindrats från att inleda arbete på fastigheten av säljaren, Bergsporten AB. Magnolia Bostad har reserverat 32,7 miljoner kronor

för kostnadsrisker relaterade till hävningen.

Magnolia Bostad utökar organisationen i Stockholm och Helsingborg med sju personer inom projektledning, affärsutveckling, marknad och ekonomi.

Magnolia Bostads tecknar samarbetsavtal med Västerkulla Hotell. Avtalet innebär att Västerkulla Hotell Holding AB har möjlighet att förvärva de hotell som Magnolia Bostad utvecklar.

Magnolia Bostad förvärvar fastigheterna Antikvarien 1 och Arkeologen 1 i Mariastaden av Helsingborgs kommun. Samtidigt avyttras de 325 hyresrätter som ska utvecklas på fastigheterna till SPP Fastigheter.

Magnolia Bostad och Helsingborgs kommun tecknar en avsiktsförklaring om samarbete kring utvecklingen av nya hyresrätter med rimliga hyror.

Magnolia Bostad tecknar markanvisningsavtal avseende 600 bostäder i hamnområdet Norra Kajan i Sundsvall.

Säljmålet i kvarteret Varvet, projektet Kanikenäsholmen, Karlstad, uppnås.

Ägarförhållanden

Magnolia Bostad ägs till 56,3 procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag. Per 31 december 2015 uppgick antalet aktieägare till 998 (21). Aktien är föremål för handel på Nasdaq First North och handlas under kortnamnet MAG. Det totala antalet utgivna aktier var vid periodens utgång 37 822 283.

Styrelsens arbete

Styrelsen består av fem stämmodvalda ledamöter. Styrelsens arbetsordning innehåller bland annat uppgifter om ansvarsfördelning mellan styrelsen, ordföranden och den verkställande direktören. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning. Styrelsens arbete följer en årlig mötesplan med fast struktur för dagordning vid varje styrelsemöte. Vid styrelsemötena deltar vid behov tjänstemän i bolaget som föredragande.

Finansiell riskhantering

Valutarisk

Koncernen har begränsad valutarisk då i stort sett all handel sker inom Sverige.

Ränterisk

Koncernens ränterisk är främst kopplad till räntebärande skulder, vilka per balansdagen uppgick till 872 909 tkr. Koncernens räntebärande skulder löper till största del med fast ränta.

Kreditrisk

Koncernen eftersträvar bästa möjliga kreditvärdighet på koncernens motparter. Merparten av koncernens försäljning kan ske med låg kreditrisk. Historiskt sett har kreditförlusterna varit låga.

Likviditetsrisk

Koncernen arbetar kontinuerligt med sin likviditet genom löpande uppföljning och utvärdering.

En beskrivning av övriga risker återfinns på sidorna 60–61.

Resultat och ställning

Moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till –3 183 (–2 650) tkr och balansomslutningen 543 968 (367 381) tkr. Soliditeten i moderbolaget var 55,9 (36,3) procent. Ökningen i balansomslutning och förbättringen i soliditet jämfört med föregående år beror främst på den nyemission som bolaget genomförde i samband med noteringen av bolagets aktier på NASDAQ First North.

Koncernen

Nettoomsättningen för helåret 2015 ökade till 875 722 (140 541) tkr. Intäkterna består av hyresintäkter, 42 293 (11 969) tkr, försäljning av exploaterings- och projektfastigheter, 821 714 (127 440) tkr, samt övrigt, 11 715 (1 132) tkr. Rörelseresultatet ökade till 357 113 (47 332) tkr och rörelsemarginalen förbättrades till 40,8 (33,7) procent. Den kraftiga förbättringen av rörelseresultatet härrör sig dels från konsolideringen av fastigheten Kungsängen 25:1, och dels av vinster från projektförsäljningar under året ibland annat Helsingborg, Uppsala, Limhamn, Karlstad, Sollentuna och Stockholm. Resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 252 482 (58 195) tkr.

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 307 284 (29 804) tkr, vilket motsvarar en vinstmarginal på 35,1 (21,2) procent. Resultatet per aktie efter skatt uppgick till 7,60 (0,95) kr.

Till följd av ökad upplåning försämrades finansnettot under året till –49 829 (–17 528) tkr.

Skattekostnaden understiger 22,0 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst försäljning av bolag) ej är skattepliktiga. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster.

Balansomslutningen per bokslutsdagen uppgick till 1 887 111 (792 389) tkr. Ökningen av balansomslutningen jämfört med föregående år beror främst på konsolideringen av fastigheten Kungsängen 25:1, nyemissionen som bolaget genomförde, förvärv av fastigheten Nacka Orminge 52:1 samt de projektvinster som skett under året. Bolaget kommer enligt prognos att fortsätta växa de närmaste åren.

Det egna kapitalet hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgick den 31 december 2015 till 677 197 (253 416) tkr. Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 92 969 (0,0) tkr. Soliditeten ökade till 40,8 (32,0) procent, en förbättring som främst är hänförlig till årets vinst samt nyemissionen. Likvida medel uppgick till 193 358 (37 399) tkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -149 545 (-229 111) tkr. Finansieringsverksamheten påverkades av nettoförändring i räntebärande skulder med 305 292 (258 085) tkr.

Fastighetsutveckling är en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är grundläggande förutsättning för att vidareutveckla Magnolia Bostad. Förutom eget kapital är räntebärande skulder såsom banklån och obligationslån den viktigaste kapitalkällan.

Den totala räntebärande låneskulden uppgick till 872 909 (506 453) tkr och har främst ökat på grund av ökad upplåning i samband med ökad projektfinansiering.

Magnolia Bostads finansiella mål är att vara lönsammare och uppvisa starkare nyckeltal än bolag med liknande verksamhet och riskprofil. Detta ska ske med en finansiell kontroll varvid den synliga soliditeten över tid inte ska understiga 30 procent.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står, SEK:

Balanserade vinstmedel	156 184 283
Årets resultat	-3 181 858
Summa	153 002 425

Styrelsen föreslår att:

Utdelning, (37 822 283 * 1,00 kr)	37 822 283
Balanseras i ny räkning	115 180 142
Summa	153 002 425

Styrelsens yttrande

Styrelsens bedömning är att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens eget kapital liksom på bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska tusentals kronor där ej annat anges.

Koncernens resultaträkning

tkr	Not	2015-01-01 – 2015-12-31	2014-01-01 – 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3	875 722	140 541
Summa intäkter		875 722	140 541
Rörelsens kostnader			
Produktion och driftskostnader	4, 5	–648 576	–85 099
Central administration	6	–12 992	–5 560
Av- och nedskrivningar samt utrangering av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	–9 513	–1 399
Resultat från andelar i intresseföretag	8	–120	–1 152
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag		152 592	–
Rörelseresultat	9	357 113	47 332
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	2 580	3 412
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	–52 409	–20 940
Resultat före skatt		307 284	29 804
Skatt på årets resultat	12	–564	–608
ÅRETS RESULTAT		306 720	29 196
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		287 606	29 196
Minoritetsintresse		19 114	–

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	13	4 746	5 946
Övriga immateriella anläggningstillgångar	14	746	8 304
Summa immateriella anläggningstillgångar		5 492	14 249
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	15	439	199
Summa materiella anläggningstillgångar		439	199
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	17	1 900	39 832
Fordringar hos intresseföretag		23 541	23 541
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	30 614	30 614
Andra långfristiga fordringar	20	278 945	15 109
Summa finansiella anläggningstillgångar		335 000	109 096
Summa anläggningstillgångar		340 931	123 544
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	21	1 138 835	424 231
Bostadsrätter		3 800	9 092
Kundfordringar		3 785	1 057
Fordringar hos intresseföretag		301	9 598
Övriga fordringar	22	204 121	186 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	1 981	517
Kassa och bank		193 358	37 399
Summa omsättningstillgångar		1 546 181	668 845
SUMMA TILLGÅNGAR		1 887 111	792 389

Koncernens balansräkning (forts)

tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		151 289	125 156
Kapitalandelsfond		–	38 068
Balanserat resultat		238 303	60 997
Årets resultat		287 605	29 196
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		677 197	253 416
Minoritetens andel av eget kapital		92 969	–
Summa eget kapital		770 166	253 416
Avsättningar			
Avsättning för skatter	18	2 095	169
Summa avsättningar		2 095	169
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	24	730 659	494 353
Övriga långfristiga skulder	25	110 056	100
Summa långfristiga skulder		840 715	494 453
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		130 250	–
Leverantörsskulder		13 887	15 131
Skatteskulder		3 535	1 138
Övriga kortfristiga skulder		76 507	17 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	49 955	10 746
Summa kortfristiga skulder		274 134	44 350
Summa skulder		1 114 849	538 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 887 111	792 389
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	27	732 092	314 990
Ansvarsförbindelser	28	859 450	Inga

Koncernens kassaflödesanalys

tkr	2015-01-01 – 2015-12-31	2014-01-01 – 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	307 284	29 804
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	–398 257	4 407
	–90 973	34 211
Betald inkomstskatt	812	3 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	–90 161	37 846
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	–143 811	–68 383
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	104 402	–203 324
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	–19 975	4 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–149 545	–229 111
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	–607	–8 083
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–523	–88
Lämnade aktieägartillskott	–200	
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	2	–
Investering i finansiella tillgångar	–5 235	–6 660
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	6 775	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	212	–14 831
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	180 502	–
Erhållna aktieägartillskott	–	53
Upptagna lån	471 350	366 704
Amortering av låneskulder	–340 302	–103 666
Utbetald utdelning	–6 258	–5 006
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	305 292	258 085
Årets kassaflöde	155 959	14 143
Likvida medel vid årets början	37 399	23 256
Likvida medel vid årets slut	193 358	37 399

Förändringar i eget kapital, koncernen

Koncernen, tkr	Aktie- kapital	Kapital- andelsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital, huvudägare	Minoritets- intresse	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2014-01-01	125 156		44 389	20 518	190 063		190 063
Balansering av föregående års resultat			20 518	-20 518	0		0
Uppskrivning		39 000			39 000		39 000
Aktieägartillskott			164	-	164		164
Utdelning			-5 006	-	-5 006		-5 006
Förändring av kapitalandelsfond		-932	932		0		0
Årets resultat				29 196	29 196		29 196
Belopp vid årets utgång 2014-12-31	125 156	38 068	60 997	29 196	253 416		253 416
Koncernen, tkr	Aktie- kapital	Kapital- andelsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital, huvudägare	Minoritets- intresse	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2015-01-01	125 156	38 068	60 997	29 196	253 416		253 416
Balansering av föregående års resultat			29 196	-29 196	0		0
Omföring vid övergång från intresseföretag till dotterföretag		-38 068			-38 068		-38 068
Nyemission	26 133		167 365		193 498		193 498
Emissionskostnad			-12 996		-12 996		-12 996
Förvärv av dotterföretag					0	73 854	73 854
Utdelning			-6 258		-6 258		-6 258
Årets resultat				287 605	287 605	19 115	306 720
Belopp vid årets utgång 2015-12-31	151 289	-	238 303	287 605	677 197	92 969	770 166

Moderbolagets resultaträkning

tkr	Not	2015-01-01 – 2015-12-31	2014-01-01 – 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 113	–
Summa intäkter		4 113	–
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	–2 625	–480
Central administration	6	–2 432	–
Rörelseresultat		–944	–480
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	18 582	12 620
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	–20 821	–14 789
Resultat före skatt		–3 183	–2 650
ÅRETS RESULTAT		–3 183	–2 650

Moderbolagets balansräkning

tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16	88 822	88 822
Fordringar hos koncernföretag		234 026	234 016
Andelar i intresseföretag	17	2 050	1 850
Fordringar hos intresseföretag		26 941	27 241
Summa finansiella anläggningstillgångar		351 839	351 929
Summa anläggningstillgångar		351 839	351 929
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	21	–	3 823
Kundfordringar		–	3
Fordringar hos koncernföretag		159 307	10 778
Fordringar hos intresseföretag		265	221
Övriga fordringar	22	21 228	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	193	74
Kassa och bank		11 137	551
Summa omsättningstillgångar		192 129	15 451
SUMMA TILLGÅNGAR		543 968	367 381

Moderbolagets balansräkning

tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		151 289	125 156
		151 289	125 156
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		156 185	10 724
Årets resultat		-3 182	-2 650
		153 003	8 074
Summa eget kapital		304 292	133 230
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	24	222 326	220 034
Summa långfristiga skulder		222 326	220 034
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-	69
Skulder till koncernföretag		3 882	1 948
Övriga kortfristiga skulder		12 000	12 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	1 468	100
Summa kortfristiga skulder		17 350	14 117
Summa skulder		239 676	234 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		543 968	367 380
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	28	809 450	Inga

Moderbolagets kassaflödesanalys

	2015-01-01 – 2015-12-31	2014-01-01 – 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansnetto	–3 183	–2 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	2 293	1 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	–890	–1 078
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	3 823	–3 823
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	–169 916	–176 890
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	3 235	–36 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–163 748	–218 176
Investeringsverksamheten		
Investering i finansiella tillgångar	90	–1 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	90	–1 100
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	–	215 139
Amortering av låneskulder	–	–8 000
Nyemission	180 502	–
Utbetald utdelning	–6 258	–5 006
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	174 244	202 133
Årets kassaflöde	10 586	–17 143
Likvida medel vid årets början	551	17 694
Likvida medel vid årets slut	11 137	551

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

Moderbolaget, tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2014-01-01	125 156	16 247	-628	140 775
Aktieägartillskott		111		111
Balansering av föregående års resultat		-628	628	0
Utdelning		-5 006	-	-5 006
Årets resultat			-2 650	-2 650
Belopp vid årets utgång 2014-12-31	125 156	10 724	-2 650	133 230

Antal utestående aktier per 2014-12-31 före utspädning är 31 288 942 st.

Antal utestående aktier per 2014-12-31 efter full utspädning är 33 288 942 st (160 000 teckningsoptioner innehas av koncernen Magnolia Bostad).

Moderbolaget, tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2015-01-01	125 156	10 724	-2 650	133 230
Balansering av föregående års resultat		-2 650	2 650	0
Nyemission	26 133	167 366		193 499
Emissionskostnad		-12 996		-12 996
Utdelning		-6 258		-6 258
Årets resultat			-3 182	-3 182
Belopp vid årets utgång 2015-12-31	151 289	156 185	-3 182	304 292

Antal utestående aktier per 2015-12-31 före utspädning är 37 822 283 stycken.

Antal utestående aktier per 2015-12-31 efter full utspädning är 37 982 283 stycken (160 000 teckningsoptioner innehas av koncernen Magnolia Bostad).

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med 2014 tillämpas årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3) vid upprättande av finansiella rapporter.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där bedömningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka de finansiella rapporterna om de ändras beskrivs nedan.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Siffrorna i rapporten baseras på konsolideringssystemet som är i kronor. Genom avrundning av siffror i tabeller kan det förekomma att totalbelopp inte motsvarar summan av ingående avrundade heltal.

Bolagets säte

Moderbolaget Magnolia Bostad AB är ett holdingbolag och bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Stockholm. Även dotterbolagen i koncernen bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag. Dotterbolagets säte framgår nedan under not 14 om andelar i koncernföretag. Huvudkontorets adress är Grev Turegatan 11 A, Box 5853, 102 40 Stockholm.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redovisas i resultaträkningen som kostnad då de uppkommer. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om de ökar de framtida ekonomiska fördelarna som överstiger den ursprungliga bedömningen och utgifterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer.

Materiella tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller koncernen/företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för immateriella och materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Licenser	5 år
Goodwill	10 år
Maskiner och inventarier	3–5 år

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och bokförda avskrivningar är redovisad som bokslutsdisposition i moderbolagets resultaträkning. Goodwill är hänförligt till strategiska förvärv och dessa immateriella tillgångar förväntas ge avkastning under en period av minst 10 år.

Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Exploaterings- och projektfastigheter

Fastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även

om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter.

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Vinstavräkning från projektutveckling av bostadsrätter

Koncernen vinstavräknar successivt från och med den dag då (i) bindande avtal ingåtts med bostadsrättsföreningen om uppförande av bostadsrätter, och (ii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Redovisade intäkter baseras sig på försäljningsgrad, där försäljningsgrad utgörs av antalet sålda lägenheter i förhållande till totalt antal lägenheter som ska produceras. Med sålda lägenheter menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat.

Vinstavräkning från projektutveckling av hyresrätter

Koncernen vinstavräknar från och med den dag då (i) bindande avtal ingåtts med en köpare av hyresrättsprojektet, och (ii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Koncernen ställer vissa garantier för projektet, bland annat en begränsad vakansgaranti. Generellt reserverar koncernen för 50% av sådan vakansrisk. Koncernen reserverar även 10% av projektvinsten för andra kostnadsrisker, motsvarande i normalfallet ca 1,5–2,0% av entreprenadkostnaden exklusive moms. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat.

Vinstavräkning från projektledningsavtal

Intäkter från projektledningsavtal redovisas successivt baserat på färdigställandegrad av projektet. Graden av färdigställande bestäms i huvudsak i löpande takt med att arbetet utförs.

Hysesintäkter

Hysesintäkter aviseras i förskott och redovisas i den period som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten. I hysesintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad.

Räntor

Finansieringskostnader aktiveras och löses upp löpande under lånets löptid genom att redovisas som räntekostnad.

Leasing

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

Skatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Uppskjuten skatt beräknas utifrån den så kallade balansansatsen, vilket innebär att en jämförelse görs mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar respektive skulder, så kallade temporära skillnader. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats, vilket ger beloppet för den uppskjutna skatten. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen i den omfattning det är sannolikt att

beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs sig till skatt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Ersättning till anställda

Avgiftsbestämda pensioner

Bolagets förpliktelse för varje period utgörs av de belopp som bolaget ska bidra med för den aktuella perioden, följaktligen krävs inga aktuariella antaganden för att beräkna förpliktelsen eller kostnaden och det finns inga möjligheter till några aktuariella vinster eller förluster.

Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande och en mer betydande andel av resultatet av deras verksamhet.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. I koncernens balansräkning redovisas de enskilda bolagens obeskattade reserver uppdelade på eget kapital och uppskjuten skatteskuld.

I resultaträkningen redovisas som uppskjuten skatt den skatt som är hänförlig till årets förändring av obeskattade reserver.

Internvinster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen.

Goodwill

Överstiger anskaffningsvärdet för aktier i dotterföretag det beräknade marknadsvärdet av företagets identifierade nettotillgångar enligt förvärvsanalysen, utgörs skillnaden av koncernmässig goodwill, vilken skrivs av över uppskattad ekonomisk livslängd.

Intresseföretag

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestäm-

mande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger då koncernen innehar mer än 20 procent men mindre än 50 procent av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. I de fall koncernen förvärvar ytterligare andelar i intresseföretaget, men det fortsatt är ett intresseföretag till koncernen, omvärderas inte det tidigare innehavet. Då andelar i intresseföretag avyttras, så att betydande inflytande inte längre föreligger, redovisas hela innehavet som avyttrat och eventuell vinst eller förlust redovisas i koncernens resultaträkning. I de fall det ändå finns kvar andelar redovisas de som "Övriga värdepap- persinnehav".

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan företag i koncernen liksom därmed sammanhängande realiserade vinster elimineras i sin helhet. Realiserade vinster uppkomna från transaktioner med intresseföretag och joint ventures elimineras till den del koncernen äger andelar i företaget. Realiserade vinster uppkomna till följd av transaktioner med intresseföretag elimineras mot "Andelar i intresseföretag". Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster såvida det inte föreligger ett nedskrivningsbehov.

Närstående

Koncernen

Koncernen står under bestämmande inflytande från F. Holmström Fastigheter AB, org.nr. 556530-3186, med säte i Stockholm. Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel, fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen. Samtliga transaktioner har skett enligt marknadsmässiga villkor.

Moderföretaget

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderföretaget närståenderelationer som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 16 om andelar i koncernföretag nedan.

Not 1 Inköp och försäljning inom koncernen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Försäljning som avser koncernföretag	–	–	4 113	–
Inköp som avser koncernföretag	–	–	–	–
Summa	–	–	4 113	–

Not 2 Nettoomsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter	42 293	11 969	–	–
Försäljning exploaterings- och projektfastigheter	821 714	127 440	–	–
Övriga rörelseintäkter	11 715	1 132	4 113	–
Summa	875 722	140 541	4 113	–

Not 3 Operationella leasingavtal – leasegivare

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Framtida leasingavgifter avseende operationella leasingavtal – leasegivare med återstående löptid överstigande 1 år				
Inom ett år	53 354	9 249	–	–
Mellan ett och fem år	199 389	46 244	–	–
Summa	252 743	55 493	–	–
Årets intäkt för operationella leasingavtal – leasegivare uppgår till	42 293	11 969	–	–

Not 4 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	–324	–359	–200	–100
Skatterådgivning	–	–	–242	–
R3				
Revisionsuppdrag	–	–175	–	–
Parsells Revisionsbyrå				
Revisionsuppdrag	–41	–	–	–
Summa	–365	–534	–442	–100

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

Not 5 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Framtida leasingavgifter avseende operationella leasingavtal med återstående löptid överstigande 1 år				
Inom ett år	–4 940	–5 012	–	–
Mellan ett och fem år	–4 856	–3 180	–	–
Summa	–9 796	–8 192	–	–
Årets kostnad för operationella leasingavtal uppgår till	–3 303	–1 642	–	–
(Varav kostnad för förhyrda lokaler)	(–2 821)	(–1 324)	(–)	(–)

Not 6 Antal anställda, löner, andra ersättningar, sociala kostnader och sjukfrånvaro

Medelantalet anställda koncernen	2015		2014		Könsfördelning ledande befattningshavare	2015		2014	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män		Antal män	Antal kvinnor	Antal män	Antal kvinnor
Moderbolaget	1	1	–	–	Styrelse	5	–	3	–
Totalt i moderbolaget	1	1	–	–	Ledning	3	1	2	1
Dotterföretag	22	12	8	5					
Totalt i dotterföretag	22	12	8	5					
Totalt i koncernen	23	13	8	5					

Löner och andra ersättningar	2015		2014	
	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda
Moderbolaget				
Löner och andra ersättningar	–1 814	–	–	–
(Varav tantiem och dylikt)	(–)	(–)	(–)	(–)
Sociala kostnader	–570	–	–	–
Pensionskostnader inklusive sociala avgifter	–393	–	–	–
Dotterbolag				
Löner och andra ersättningar	–4 600	–12 214	–1 657	–4 698
(Varav tantiem och dylikt)	(–785)	(–2 554)	(–)	(–)
Sociala kostnader	–927	–2 910	–744	–2 338
Pensionskostnader inklusive sociala avgifter	–579	–1 537	–158	–666

Moderbolaget har under 2015 1 (0) anställd personal. Av koncernens pensionskostnader avser –782 (–158) tkr bolagets styrelse och ledande befattningshavare.
Vissa av bolaget personalkostnader aktiveras i projekten. Därför överstiger beloppet som anges i noten beloppet som anges i resultaträkningen.

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare	Grundlön/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- premier	Summa
Fredrik Holmström, styrelsens ordförande	167	0	0	167
Erik Paulsson, ledamot	100	0	0	100
Andreas Rutili, ledamot	100	0	0	100
Risto Silander, ledamot	100	0	0	100
Fredrik Tibell, ledamot	100	0	0	100
Fredrik Lidjan, verkställande direktör ¹⁾	1 650	0	0	1 650
Andreas Rutili, f d verkställande direktör	299	0	78	377
Övriga ledande befattningshavare (3 personer) ²⁾	3 113	785	704	4 602
Summa	5 629	785	782	7 196

¹⁾ Ersättning för VD har fakturerats enligt konsultavtal. Avtalets uppsägningstid är tre månader.
Fredrik Lidjan innehar 5 000 aktier i Magnolia Holding 3, organisationsnummer 559016–4140.

²⁾ Övriga ledande befattningshavare har normalt tre till sex månaders ömsesidig uppsägningstid.

Not 7 Av- och nedskrivningar samt utrangering av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Årets av- och nedskrivningar samt utrangering				
Goodwill	–1 200	–1 200	–	–
Övriga immateriella tillgångar	–8 164	–93	–	–
Maskiner och inventarier	–148	–106	–	–
Summa avskrivningar	–9 513	–1 399	–	–

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Resultatandel från intresseföretag	-120	-1 152	-	-
Summa	-120	-1 152	-	-

Not 9 Rörelseresultat

Rörelseresultatet ökade till 357,1 (47,3) mkr och rörelsemarginalen förbättrades till 40,8 (33,7) procent. Resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 252,5 (58,2) mkr, bland andra avyttrades projekten Mariastaden och Bryggeriet i Helsingborg, Kanikenäsholmen i Karlstad, Limhamns läge i Malmö och Nyby i Uppsala.

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter – koncern	-	-	18 189	12 174
Ränteintäkter – externa	1 778	3 412	92	446
Ränteintäkter – intresseföretag	802	-	301	-
Summa	2 580	3 412	18 582	12 620

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader - externa	-45 739	-19 083	-18 393	-13 157
Övriga finansiella kostnader	-6 670	-1 857	-2 428	-1 632
Summa	-52 409	-20 940	-20 821	-14 789

Not 12 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skatt	-439	-439	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-125	-169	-	-
Totalt redovisad skattekostnad	-564	-608	-	-
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	307 284	29 804	-3 183	-2 650
Skatt enligt gällande svensk skattesats	-67 602	-6 557	700	583
Effekt av ej avdragsgilla avskrivningar på goodwill	-264	-264	-	-
Effekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-4 965	-674	-3	-4
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	76 053	12 809	-	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-3 908	-5 669	-697	-579
Övrigt	122	-254	-	-
Redovisad effektiv skatt	-564	-608	-	-

Skattekostnaden understiger 22,0 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst försäljning av bolag) ej är skattepliktiga. Ingen uppskjuten skatt har beräknats då dessa underskott sannolikt ej kommer att utnyttjas. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster.

Not 13 Goodwill

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 000	12 000	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 000	12 000	–	–
Ingående avskrivningar	–6 054	–4 854	–	–
Årets avskrivningar enligt plan	–1 200	–1 200	–	–
Utgående ackumulerad avskrivning	–7 254	–6 054	–	–
Utgående planenligt restvärde	4 746	5 946	–	–

Not 14 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 475	392	–	–
Inköp	607	8 083	–	–
Utrangering	–8 012	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 070	8 475	–	–
Ingående avskrivningar	–171	–78	–	–
Årets avskrivningar enligt plan	–152	–93	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	–323	–171	–	–
Utgående planenligt restvärde	746	8 304	–	–

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	394	306	–	–
Inköp	525	88	–	–
Utrangering	–248	–	–	–
Utgående ack. anskaffningsvärden	671	394	–	–
Ingående ackumulerade av- och nedskrivningar	–195	–89	–	–
Utrangering	108	–	–	–
Årets avskrivningar enligt plan	–145	–106	–	–
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	–232	–195	–	–
Utgående restvärde	439	199	–	–

Not 16 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	88 822	88 822
Utgående bokfört värde	88 822	88 822

Moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag 2015-12-31

Företagets namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Eget kapital	Resultat 2015	Bokfört värde
Norefjell i Oslo Invest AB	556746-2923	Stockholm	319 567	100%	29 242	–1	14 385
Magnolia Utveckling AB	556776-1464	Stockholm	708 930	100%	103 288	76 343	74 437
Summa							88 822

Not 17 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	39 832	4 525	1 850	1 450
Uppskrivning	–	39 000	–	–
Årets investeringar	75 437	409	200	400
Nedskrivningar	–	–2 950	–	–
Omföring mot dotterbolagsaktier	–113 389	–	–	–
Årets andel av intressebolagets resultat	20	–1 152	–	–
Summa redovisat värde i koncernen	1 900	39 832	2 050	1 850

Intresseföretag	Andel, %	Org.nr.	Säte	2015-12-31	2014-12-31
Moderbolagets innehav					
Svenska Husgruppen Intressenter AB	45%	556871-5717	Borlänge	2 050	1 850
				2 050	1 850
Koncernens innehav					
Svenska Husgruppen Intressenter AB	45%	556871-5717	Borlänge	1 850	1 639
Söderblick Utveckling AB	50%	556849-9445	Stockholm	25	25
Söderblick Produktion AB	50%	556849-9452	Stockholm	25	25
Magnolia Senap AB	50%	556887-5925	Stockholm	–	25
Moutarde Holding AB	50%	556910-7856	Stockholm	–	38 118
Totalt				1 900	39 832

Not 18 Avsättning för skatter

Koncernen 2015-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjutna skattefordringar/skatteskulder (netto) är hänförliga till följande poster			
Vid årets början	–	169	169
Periodiseringsfonder	–	122	122
Byggnad och mark (övertagande vid förvärv)	–	1 804	1 804
Summa	–	2 095	2 095

Totalt underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt 36 688 (12 233) tkr.

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Andel, %	Koncernen		Moderbolaget	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början		30 614	30 614	–	–
Avgående tillgångar		–	–	–	–
Summa		30 614	30 614	–	–
Specifikation av värdepapper					
Norefjell Prosjektutvikling AS	15,93 %	30 614	30 614	–	–
		30 614	30 614	–	–

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	15 109	14 950	–	–
Reversfordringar	263 832	–800	–	–
Depositioner	4	959	–	–
Summa	278 945	15 109	–	–

Not 21 Exploaterings- och projektfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående värde	424 231	209 608	3 823	–
Pågående nybyggnad	107 771	291 236	–	3 823
Förvärv	816 470	–	–	–
Försäljning	–209 637	–76 613	–3 823	–
Summa	1 138 835	424 231	–	3 823

Not 22 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	185 489	126 706	–	–
Övriga poster	18 632	60 246	21 228	1
Summa	204 121	186 952	21 228	1

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda räntekostnader	–	74	85	74
Övriga poster	1 981	443	108	–
Summa	1 981	517	193	74

Not 24 Långfristiga räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år				
Banklån	504 659	268 353	–	–
Obligationslån	226 000	226 000	222 326	220 034
Summa	730 659	494 353	222 326	220 034
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år				
Banklån	–	–	–	–
Summa	–	–	–	–
Summa långfristiga räntebärande skulder	730 659	494 353	222 326	220 034

Not 25 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år				
Lån	109 647	–	–	–
Depositioner	409	100	–	–
Summa	110 056	100	–	–
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år				
Lån	–	–	–	–
Summa	–	–	–	–
Summa övriga långfristiga skulder	110 056	100	–	–

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna personalkostnader	5 827	982	247	–
Upplupna räntekostnader	3 572	361	–	–
Förutbetalda intäkter	8 213	5 223	–	–
Övriga poster	32 343	4 180	1 221	100
Summa	49 955	10 746	1 468	100

Not 27 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	467 863	258 990	–	–
Andelar i koncernföretag	264 229	56 000	–	–
Summa	732 092	314 990	–	–

Not 28 Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Borgensåtagande till förmån för dotterföretag	609 450	–	609 450	–
Övriga borgensåtaganden	250 000	–	200 000	–
Summa	859 450	–	809 450	–

Stockholm den 13 april 2016

Risto Silander
LedamotFredrik Holmström
OrdförandeErik Paulsson
LedamotAndreas Rutili
LedamotFredrik Tibell
LedamotFredrik Lidjan
Verkställande direktörVår revisionsberättelse har avgivits 13 april 2016
Ernst & Young ABIngemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om års- och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Magnolia Bostad AB (publ) för räkenskapsåret 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 62-83.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och

koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Magnolia Bostad AB (publ) för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har

ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningssskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 april 2016
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Rapportdatum 2016

Finansiell kalender

- Rapport januari-mars: 17 maj 2016
- Rapport januari-juni: 23 augusti 2016
- Rapport januari-september: 22 november 2016
- Bokslutskommuniké: 24 februari 2017

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital (exklusive minoritet)

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning

Resultat per aktie före utspädning

Årets resultat dividerat med medelantalet utestående aktier före utspädning

Resultat per aktie efter utspädning

Årets resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader dividerat med räntekostnader

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättning

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetens andel av eget kapital med avdrag för uppskjuten skatt i procent av balansomslutningen

Sysselsatt kapital

Balansomslutning minus icke räntebärande skulder

Totalyta

Totalyta utgörs av bostadsarea (BOA) och lokalarea (LOA)

Vinstmarginal

Vinst efter finansiella poster i procent av summa intäkter

MAGNOLIA

Magnolia Bostad AB
Grev Turegatan 11A
Box 5853, 102 40 Stockholm
Telefon +46 8 470 50 80
magnoliabostad.se