

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

**Magnolia Bostad
Årsredovisning
2019**



Innehållsförteckning

2019 i korthet	2	Förvaltningsberättelse och finansiella rapporter	68
Händelser 2019 per kvartal	4	Förvaltningsberättelse	68
VD har ordet	6	Koncernens resultaträkning	76
Vår verksamhet	8	Koncernens rapport över totalresultat	76
Magnolia Bostad tio år	8	Koncernens rapport över finansiell ställning	77
Detta är Magnolia Bostad	10	Koncernens kassaflödesanalys	79
Affärsmodell	11	Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	80
Hur vi skapar värde	12	Moderbolagets resultaträkning	81
Strategi och mål	14	Moderbolagets rapport över totalresultat	81
Aktien och ägarna	16	Moderbolagets balansräkning	82
Magnolia Bostad som investering	16	Moderbolagets kassaflödesanalys	83
Marknad	18	Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	84
Magnolia Bostads projekt	20	Tilläggsupplysningar och noter	85
Projekt för försäljning	24	Revisionsberättelse	110
Fastigheter för egen förvaltning	28	Flerårsöversikt	114
Presentation av projekt i urval	30	Bolagsstyrningsrapport	117
Projektens finansiering	40	Bolagsstyrning	118
Värde och värdering	44	Styrelse	128
Hållbarhetsrapport	47	Ledningsgrupp och revisorer	130
Hållbart företagande	48	Bolagsordning	132
Magnolia Bostad och Agenda 2030	50	Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	133
Strategiska fokusområden	52	Årsstämma och övrig information	134
Magnolia Bostads livscykelperspektiv	56	Årsstämma 2020	134
Mål och utfall av hållbarhetsindikatorer	64	Finansiell kalender	134
GRI-index	66	Definitioner	135
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	67	Kontakt	136

Magnolia Bostads formella finansiella rapporter återfinns på sidorna 68–109 och är reviderade av bolagets revisorer.



Hyresrätter: Senapsfabriken



Nya stadsdelar: Vårby Udde



Bostadsrätter: Lilium



Samhällsfastigheter: Norrsken



Hotell

På sidorna 30–38 presenterar vi ett urval av projekt vi arbetar med:

- **Hyresrätter:**
Senapsfabriken, Uppsala, sidan 30.
- **Nya stadsdelar:**
Vårby Udde, Huddinge, sidan 32.
- **Bostadsrätter:**
Lilium, Uppsala, sidan 34.
- **Samhällsfastigheter:**
Norrsken, särskilt boende för äldre, Östersund, sidan 36.
- **Hotell:**
Hotell i anslutning till Halmstads nya resecentrum, sidan 38.

2019 i korthet

Under 2019 stärkte vi vår byggrättsportfölj genom ett flertal förvärv och vår satsning på fastigheter i egen förvaltning tog fart. Vi produktionsstartade under året totalt 2 678 boenden vilket ligger väl i nivå med vår målsättning.

Januari–december 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 751 mkr (1 054).
- Rörelseresultatet uppgick till 380 mkr (164), varav 348 mkr (67) avsåg värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Årets resultat före skatt uppgick till 208 mkr (22) och resultat efter skatt uppgick till 171 mkr (7).
- Resultat per aktie efter avdrag för minoritetens andel uppgick till 3,75 kr (0,26).
- Magnolia Bostad har under året avtalat om förvärv av 3 548 bedömda byggrätter (3 068) och antalet produktionsstartade boenden under året uppgick till 2 678 (1 939).
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret, 0 kr (0).

Rörelseresultat 2019, mkr

380

2018: 164 mkr

Resultat efter skatt 2019, mkr

171

2018: 7 mkr

Nyckeltal koncernen

	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Projektrelaterade		
Antal produktionsstartade boenden under perioden ¹⁾	2 678	1 939
Antal sålda boenden under perioden ¹⁾	533	1 314
Totalt antal boenden under produktion ¹⁾	9 284	7 697
Totalt antal bedömda byggrätter i portföljen ¹⁾	18 037	17 288
Finansiella		
Rörelseresultat, mkr	380	164
Avkastning på eget kapital, % ²⁾	14,1	1,0
Soliditet, %	29,6	30,3
Räntetäckningsgrad, ggr	0,9	0,7
Aktierelaterade		
Resultat per aktie, kr ²⁾	3,75	0,26
Eget kapital per aktie, kr ²⁾	28,55	24,77

¹⁾ Inklusive projekt som utvecklas i JV.

²⁾ Exklusive minoritet

För definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS se not 36.

Produktionsstartade boenden 2019: hyresrätter, bostadsrätter
samt samhällsfastigheter

2 678

Varav 1 057 boenden för egen förvaltning genom joint venture



Förvärvade projekt under 2019



9

Nio projekt om totalt 3 548 bedömda byggrätter
förvärvade, varav 2 117 för egen förvaltning

Färdigställda projekt 2019



7

Sju projekt om totalt 1 060 boenden
färdigställda, varav 68 för egen förvaltning

Projekt utvecklas inom

37



Kommuner

Resultat per aktie 2019

3,75

Kronor per aktie

Antal miljöcertifierade projekt 2019



6

Fyra projekt enligt Miljöbyggnad Silver och
två projekt enligt Svanen



Händelser 2019

Q1

Beslut fattas om att utveckla projektet Brogårdstaden i Upplands Bro för egen förvaltning. Projektet omfattar cirka 840 boenden.

Projektet Maria Forum i Helsingborg om 292 hyresrätter färdigställs och överlämnas till köparen Alecta.

Lagakraftvunna detaljplaner erhöles för tre projekt om totalt cirka 1300 bostäder.

Försäljning av åtta bostadsrätter i de tidigare produktionsstartade projekten Ophelias Brygga och Varvet Townhouse.



Maria Forum i Helsingborg, beläget vid Mariastadens nya torg, består av sju femvåningshus med kvadratsmarta hyresrätter om ett till tre rum och kök.



Lilium i Nyby, Uppsala – en småstad i storstaden där Magnolia Bostad utvecklat 109 bostadsrätter och 252 hyresrätter.

Q2

Magnolia Bostad och Heimstaden Bostad bildar ett joint venture i syfte att gemensamt utveckla cirka 800 bostäder i trä i den nya södra delen av Bro, Upplands-Bro kommun. Marken ägdes sedan tidigare av Magnolia Bostad. Totalentreprenör är Derome och produktionsstart sker av 645 boenden.

Avtal tecknas om försäljning av 227 boenden i Norrtälje och Åkersberga till HEBA Fastighets AB. Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande beräknas uppgå till cirka 670 mkr. Projektet i Norrtälje, som omfattar 167 boenden, produktionsstartas.

Magnolia Bostad ingår avtal om försäljning av sin del av det joint venture-bolag som äger projektet Skogskarlén i Bergshamra, Stockholm. Fastigheten förvärvades av Magnolia Bostad 2014 och omfattar en kontorsbyggnad om cirka 9 000 kvm uthyrbar area.

Produktionsstart av etapp 2 i projektet Lilium i Uppsala om 109 bostadsrätter varav 90 såldes under kvartalet. Försäljning av 18 bostadsrätter i de tidigare produktionsstartade projekten Ophelias Brygga, Piccolo och Varvet Townhouse.

Projektet Adjutanten i Visby med 68 boenden färdigställs. Projektet utvecklades för egen långsiktig förvaltning. Projektet Bryggeriet i Helsingborg om 327 hyresrätter färdigställs och överlämnas till köparen Alecta.

Q3

Magnolia Bostad och Heimstaden Bostad bildar ytterligare ett joint venture och tecknar avtal om förvärv av mark i Åkersberga för utveckling av cirka 2 000 boenden. Projektet kommer att utvecklas för egen långsiktig förvaltning.

Avtal tecknas om förvärv av mark i Orminge Centrum, Nacka, för utveckling av cirka 200 boenden och 72 boenden för äldre.

Produktionsstart av tre projekt om totalt 412 boenden som utvecklas för egen förvaltning. Projekten är belägna i Luleå, Eskilstuna och Örebro.

Investeringsstöd beviljas för tre av Magnolia Bostads projekt; Björnbäret i Kalmar, Kronandalen i Luleå och del av Brogårdsstaden i Upplands Bro.

Försäljning av 26 bostadsrätter i de tidigare produktionsstartade projekten Ophelias Brygga och Lilium.



Projektet Kronandalen i Luleå produktionsstartades under det tredje kvartalet 2019. Här utvecklar Magnolia Bostad 117 boenden för egen förvaltning. Projektet drivs som ett joint venture med Slättö som partner. Visionsbild.



Magnolia Bostad utvecklar cirka 200 bostäder i den nya stadsdelen Partille Port i Partille. Visionsbild.

Q4

Magnolia Bostad och Slättö bildar ett joint venture (JV) för utveckling av bostäder och samhällsfastigheter för långsiktigt ägande och förvaltning. I ett första skede förvärvar JV-bolaget fem projekt varav fyra från Magnolia Bostad. Bolaget förväntas initialt omfatta upp till 800 boenden.

Avtal om förvärv av del av fastigheten Tullholmssågen 4 i Karlstad kommun tecknas. Magnolia Bostad planerar att utveckla cirka 430 bostäder på fastigheten.

Investeringsstöd beviljas för Projektet Övre Bangården i Östersund.

Avtal tecknas om förvärv av mark med lagakraftvunnen detaljplan i Nya Hovås, Göteborg. Magnolia Bostad planerar att utveckla cirka 180 boenden på fastigheten.

Utköp av JV-partner och förvärv av hela fastigheten Partille 11:61 med lagakraftvunnen detaljplan i den nya stadsdelen Partille Port. På fastigheten planerar Magnolia Bostad cirka 200 bostäder samt handel och underliggande garage.

Produktionsstart av fyra projekt om totalt 1 345 boenden varav 80 boenden för äldre. Produktionsstarterna avser två projekt i befintlig projektportfölj belägna i Lund och Spånga samt två nyförvärvade projekt belägna i Norrköping och Ystad. Projektet i Spånga säljs som det första projektet inom ramavtalet med Heimstaden. Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till cirka 755 miljoner kronor.

Projekten Kalkstenen och Cementfabriken i Malmö, som omfattar totalt 273 hyresrätter, färdigställs och överlämnas till köparen SPP Fastigheter.

Försäljning av tre bostadsrätter i de tidigare produktionsstartade projekten Ophelias Brygga och Piccolo.

Vår affärsmodell blir allt starkare

Utmärkande för 2019 var den snabba tillväxten när det gäller antalet hyresfastigheter för egen förvaltning. Mycket positivt var också det stora antalet produktionsstarter under året.

Magnolia Bostad redovisar ett rörelseresultat på 380 miljoner kronor för 2019. En stor del av resultatet kommer från värdeförändringar av fastigheter som utvecklas för långsiktig förvaltning.

Ökat antal fastigheter utvecklas för egen förvaltning

Under början av 2019 beslutade vi att vidga vår affärsmodell till att även omfatta utveckling av fastigheter för egen förvaltning. Tanken med detta var att på sikt stärka balansräkningen, generera ett löpande kassaflöde och att skapa en långsiktig värde- tillväxt. Tillväxten gick sedan fort och vid årsskiftet 2019/2020 hade vi 1 581 boenden för egen förvaltning under produktion och ytterligare 2 190 bedömda byggrätter för egen förvaltning som ännu inte var produktionsstartade.

De flesta av våra projekt för egen förvaltning utvecklas i joint venture-bolag (JV) som vi driver tillsammans med kapitalstarka partners. Vi bildade under året tre JV-bolag; två med Heimstaden Bostad och ett med Slättö.

Starkt in- och utflöde ur byggrättsportföljen

Vi var under året aktiva på förvärvsfronten och stärkte vår byggrättsportfölj med 3 545 nya byggrätter, från Ystad i söder till Luleå i norr. Detta ledde till att byggrättsportföljen vid årets slut omfattade 18 037 byggrätter, varav 2 190 utvecklas genom JV för egen förvaltning.

Vi produktionsstartade 2 678 boenden under året. I dessa produktionsstarter ingick dels sålda boenden, dels boenden inom ramavtal för försäljning och dels boenden för egen förvaltning.

Det stora antalet produktionsstarter ledde till att vi ökade antal boenden under produktion till 9 284, en ökning med drygt 20 procent jämfört med slutet av 2018. Vi färdigställde dessutom 1 060 boenden,

främst för våra kunder Alecta och SPP, men även bostadsrätter och ett mindre projekt för egen långsiktig förvaltning.

Hållbarhet är integrerad i vår verksamhet

Hållbarhet ingår i vårt dagliga arbete. Det tar sig uttryck i bland annat miljöcertifiering av projekt, utveckling av trygga bostadsområden, arbete för en jämställd arbetsplats och sociala satsningar på de orter där vi verkar. Vi ser oss även som en bostadsutvecklare som fyller ett viktigt behov i samhällen med bostadsbrist.

Vårt arbete med utveckling av hyresrätter för en bred andel av befolkningen vidgas ytterligare genom att utveckla bostäder med lägre hyror som faller inom ramen för investeringsstöd. Under 2019 beviljades Magnolia Bostad investeringsstöd för 1 216 boenden och i januari 2020 för ytterligare 644 boenden. Runt hälften av de bostäder vi erhållit investeringsstöd för utvecklar vi inom JV-bolag. Samtliga boenden med beviljat stöd kommer att utvecklas enligt de strängaste kraven i Boverkets regler. Dessa bostäder kommer att ha mycket låg energianvändning vilket leder till lägre miljöpåverkan och lägre förvaltningskostnader.

Bostadssektorn spelar också en nyckelroll i klimatfrågan. För att bygga klimatsmarta boenden med färdiga moduler i trä samarbetar vi med Derome. Detta arbete intensifierades under året och vi tecknade avtal om byggnation av ytterligare cirka 650 boenden, denna gång för vårt projekt Brogårdstaden.

Allt mognare projekt underlättar finansieringen

Vår byggrättsportfölj fortsätter att mogna vilket gör att vi nu har möjlighet att gå mot en finansiering som alltmer kopplas till specifika projekt. Mer projekterelaterad finansiering innebär utnyttjande av etablerade lånefaciliteter och ger oss en jämnare



förfallostruktur av skulder framöver samt lägre finansieringskostnad för bolaget.

En finansieringsmodell som också kommer att vara viktig för oss framöver är att bilda JV-bolag med kapitalstarka partners. JV-formen lämpar sig väl när det handlar om stora projekt som är krävande både ur ett utvecklings- och finansieringsperspektiv.

Stark efterfrågan trots finansiell oro

Då detta skrivs råder oro på de finansiella marknaderna beroende på den pandemi som orsakas av Covid-19. Det är ännu oklart vilka konsekvenser detta kommer att få i samhället och för oss som bolag.

Trots det oroliga läget kan jag konstatera att Sveriges stora underliggande behov av bostäder kvarstår. Vi har därför stor tillförsikt i vår affär och fortsätter med utveckling av yteffektiva bostäder.

Sedan drygt ett år tillbaka består vår organisation av fyra regioner: Öst, Mitt, Väst och Syd. Varje region

har en egen projektorganisation, vilket har fört oss närmare varje regions lokala marknad. Det gläder mig att den nya strukturen som planerat levererar i form av nya affärsmöjligheter.

Vi kommer att fortsätta att fokusera främst på hyresrätter och breddar vår verksamhet till att inkludera allt större utvecklingsprojekt. Detta gör att vi drar ytterligare nytta av vårt utbud av hyresrätter, bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell. Marknaden har ett stort behov av den typ av fastigheter vi utvecklar, vilket innebär att vi ser ljus på framtiden.

Slutligen vill jag tacka mina medarbetare för deras kreativitet och engagemang som har möjliggjort vår starka utveckling under de tio år som bolaget funnits.

Stockholm i mars 2020

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör



2009



Andreas Rutili (ursprunglig VD) och Fredrik Holmström (ordförande) grundar bolaget. Magnolia Bostads resa har börjat.

2011



Magnolia Bostad presenterar sitt första stora bostadsprojekt, på Lidingö.



Söderblick i Nyköping med 24 lägenheter blir bolagets första projekt utanför Stockholm och är det största projektet hittills i bolagets historia. Ytterligare bostadsprojekt startas.



2013



NYA
PARKEN
ALLÉ

Spaden i marken för Nya Parken Allé – ett av Norrköpings största bostadsprojekt med hyresrätter någonsin.

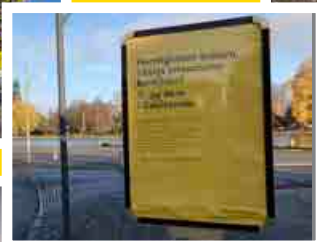


Bolagets strategi med hyresrätter som huvudfokus slås fast. Det första projektet är Traversen 18 i Sollentuna med 230 lägenheter.

2015



Magnolia Bostad växer kraftigt och produktionsstartar drygt 1 550 boenden under året, bland annat i Karlstad, Helsingborg och Uppsala.



SENAPS
FABRIKEN



KANIKEN
KOLMEN



Andreas Rutili, Fredrik Holmström och VD Fredrik Lidjan ringer i klockan då aktien noteras på Nasdaq First North.

2019



Invigning av vår nya lobby i Stockholm.

Inflyttning sker i flera projekt, bland annat i Uppsala, Vallentuna och Helsingborg. Byggrättsportföljen uppgår nu till 18 037 boenden och 9 284 boenden är under produktion. Under 2019 produktionsstartades 2 678 boenden.



Magnolia Bostad vinner utmärkelsen Årets Fastighetsbolag Bostad på Fastighetsgalan.



Vi produktionsstartar våra första tre projekt i egen förvaltning, totalt 625 boenden.



Bolaget genomför sina två första hotellaffärer, i Halmstad och Lund.



Byggstart för projektet Sländan – det största i Södertälje på 40 år.



Bolagets aktier noteras på Nasdaq Stockholms huvudlista.



- Vårby Udde och Södra Häggviks gårdar är två av bolagets stora stadsutvecklingsprojekt.



Säljstart för projekt Fyren i Nynäshamn.



OPHELIAS BRYGGA



- Magnolia Bostad ökar sitt fokus på äldreboenden.

2016



Vi vill göra skillnad på orter där vi arbetar. Därför startar vi en satsning inom dam- och flickfotboll och sponsrar lokala klubbar på orter där vi är verksamma.



Byggrättsportföljen mer än fördubblas under året till cirka 11 200 byggrätter genom förvärv i bland annat Sollentuna, Lund och Upplands Väsby.

2017

Detta är Magnolia Bostad

Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som verkar i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Vi utvecklar hyresrätter, bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell – som enskilda projekt eller som en del av större projekt när vi skapar helt nya stadsdelar.

Vi har en av Sveriges största byggrättsportföljer – 18 037 byggrätter – främst för utveckling av hyresrätter. Vi har utöver detta 9 284 boenden i produktion, boenden som kommer att stå klara för inflyttning under de kommande fyra åren. Vår verksamhet är spridd över hela Sverige – från Ystad i söder till Luleå i norr – och vi har kontor på fyra orter i landet.

Vårt arbete styrs av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Vi sätter gemenskapen och samhället i fokus och skapar moderna hem och boendemiljöer samtidigt som vi engagerar oss i livet på orterna där vi verkar.

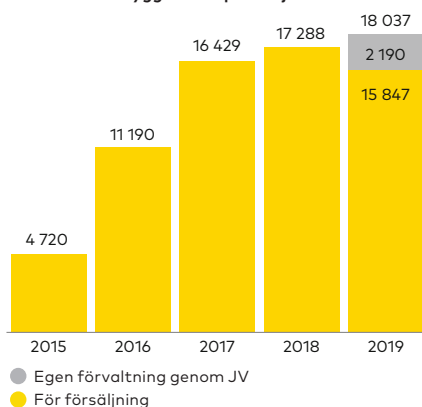


Sedan Magnolia Bostad bildades 2009 har vi levererat drygt 1900 färdiga boenden till kund.

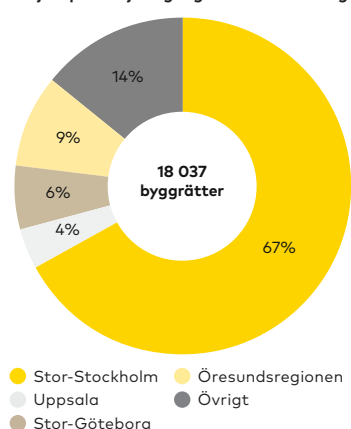


I slutet av 2019 hade Magnolia Bostad över 100 medarbetare. På bilden Svenjo Behrens och Lena Hernström.

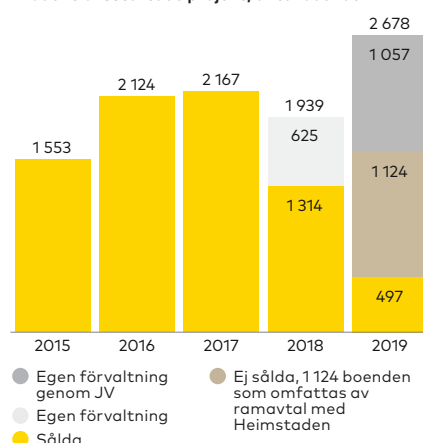
Bedömt antal byggrätter i portföljen



Projektportföljens geografiska fördelning



Produktionsstartade projekt, antal boenden

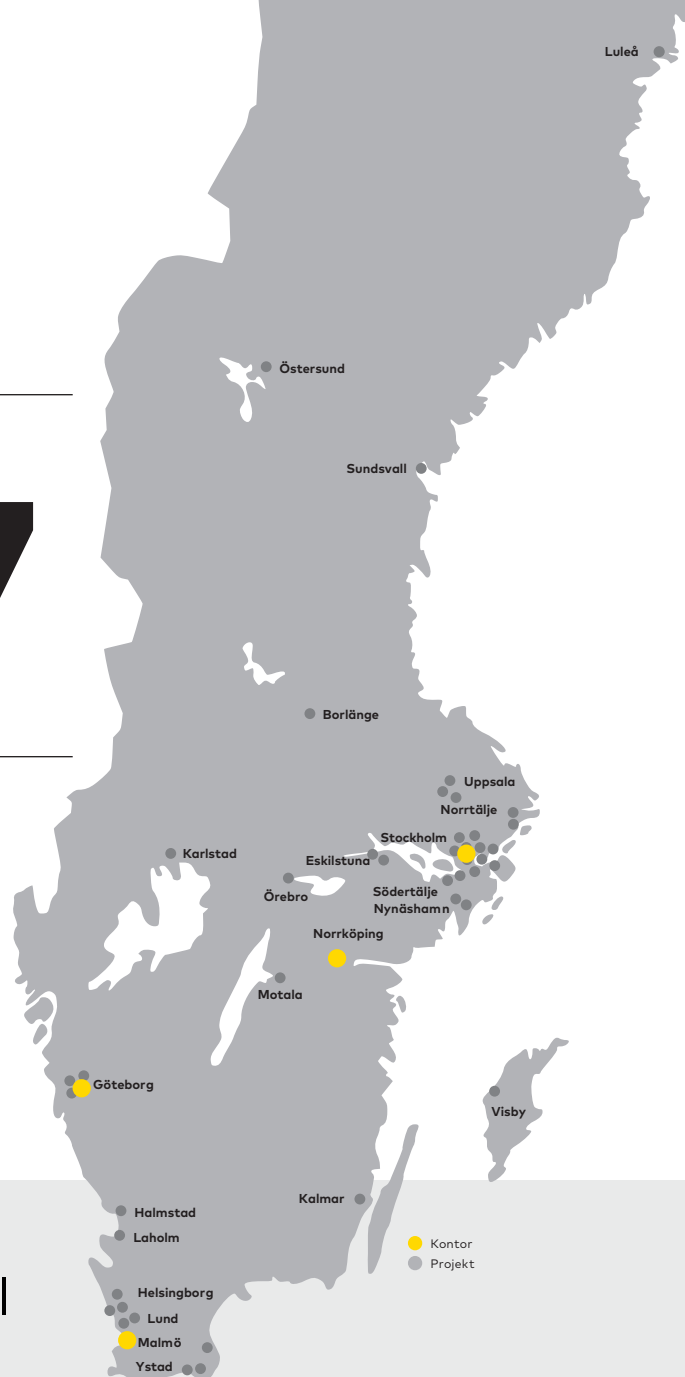


Antal bedömda byggrätter i projektportföljen
31 december 2019

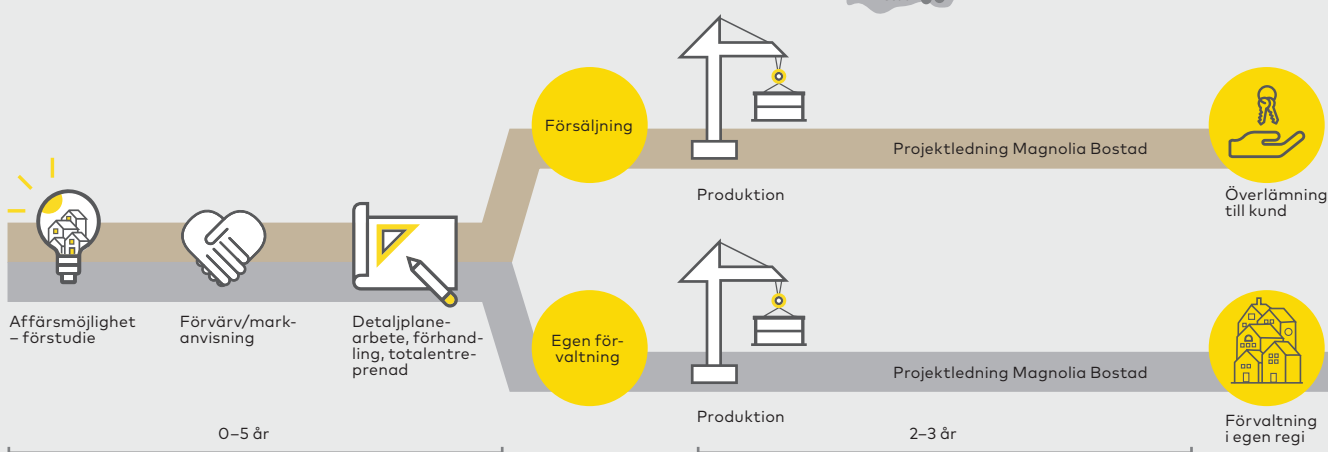
18 037

Antal boenden i produktion
31 december 2019

9 284



Magnolia Bostads affärsmodell



- Magnolia Bostads Affärsutveckling bevakar kontinuerligt marknaden på jakt efter affärsmöjligheter från privata eller kommunala aktörer. När intressant mark identifierats genomförs förstudier i form av marknadsanalyser, due diligence och intäcks- och kostnadsuppskattningar.
- Efter genomfört förvärv driver vanligtvis Magnolia Bostad detaljplan och förhandlar med byggentreprenörer om totalentreprenad för projektet.

- De flesta projekt säljs i ett tidigt skede, i allmänhet innan bygglov vunnit laga kraft och innan produktion startat. Köpare är oftast kapitalstarka institutioner eller fastighetsbolag.
- Vissa av våra projekt utvecklas för egen förvaltning, oftast i form av joint venture med en kapitalstark samarbetspartner. När dessa projekt färdigställs bidrar de med långsiktig värdetillväxt och ett löpande kassaflöde till bolaget.
- Magnolia Bostad projektleder därefter samtliga projekt fram till inflyttning, en period som normalt sträcker sig över två till tre år.

En värdeskapande verksamhet med kunden i fokus

Magnolia Bostads verksamhet bygger på en balanserad risk och värdeskapande i samtliga led.

Affärsidé

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

Magnolia Bostads hörnstenar

Byggrättsportfölj

Vår byggrättsportfölj bestod vid utgången av 2019 av drygt 18 000 byggrätter främst för utveckling av hyresrätter. Detta gör Magnolia Bostad till en av de största utvecklarna av hyresrätter i Sverige. Vårt breda produkterbjudande inkluderar även bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell. Vi utvecklar också hela stadsdelar där flera olika sorters boenden ingår.

Organisation

Bolaget har lokal närvaro genom kontor i fyra regioner med totalt drygt 100 medarbetare. Vår kärnkompetens ligger inom områdena affärsutveckling och projektutveckling. Genom att driva arbetet inom dessa områden internt har bolaget full kontroll över projektet från ursprunglig idé till färdigställande.

Finansiering

Finansiering sker vanligtvis med obligationslån och säkerställda lån. Projekt för försäljning säljs vanligtvis i ett tidigt skede, redan innan spaden sätts i marken. Försäljning sker ofta genom ett forward funding-upplägg, vilket innebär att projektet under produktionsperioden finansieras av projektets köpare. Därigenom minskas Magnolia Bostads finansieringsbehov.

Som en följd av att vår byggrättsportfölj mognat går vi nu alltmer mot en finansiering som kopplas till specifika projekt. När det gäller projekt för långsiktig förvaltning säkras finansieringen vanligtvis genom att utvecklingsarbetet bedrivs i joint venture-bolag (JV) med kapitalstarka partners.

Flexibel affärsmodell

Vi kan välja att sälja projektet i ett tidigt skede eller att utveckla det för egen förvaltning. Vi kan även välja om vi ska utveckla hyresrätter, bostadsrätter, samhällsfastigheter eller hotell.

Så skapar vi värde för våra intressenter

Trygga markförvärv

Samtliga av bolagets markförvärv bygger på en hyresrättskalkyl och ett noggrant förarbete, vilket minskar risken att vi köper mark för dyrt. Sveriges kommuner har stora behov när det gäller att utveckla nya bostadsområden.

Parallell utveckling

Parallellt med markförvärvsprocessen inleds arbetet med att utveckla attraktiva och hållbara boenden. Vi arbetar nära våra entreprenörer i syfte att utveckla kostnadseffektiva lösningar. Vi har även tidigt i processen kontakter med köpare.

Försäljning i tidigt skede

Den största delen av våra projekt säljs tidigt, ofta innan byggnation har påbörjats, på detta sätt minskar vårt finansieringsbehov. Vi samarbetar med långsiktiga institutionella investerare och har ramavtal för försäljning omfattande en stor del av byggrättsportföljen. Magnolia Bostad projektleder sedan arbetet fram till inflyttning.

Långsiktig värdetillväxt i egen förvaltning

Över tid avser Magnolia Bostad att bygga upp en större portfölj för egen förvaltning som på sikt stärker balansräkningen, ger ett löpande kassaflöde och en långsiktig värdetillväxt. Finansieringen säkras oftast genom att driva dessa projekt i JV-bolag med kapitalstarka partners.

Projektledning från ax till limpa

Magnolia Bostad driver projektet – från idé, via detaljplanearbete och konceptutveckling fram till det slutgiltiga färdigställandet. Vi har långsiktiga samarbetsavtal med väletablerade byggentreprenadföretag. Produktion upphandlas i form av totalentreprenad till fast pris, vilket begränsar risken för kostnadsökningar relaterade till byggproduktionen.

Hållbarhet

Vi utgår från ett livscykelperspektiv när vi utvecklar bostäder och strävar efter att uppnå eller överträffa kraven för miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande. Trygghet är en annan viktig aspekt att ta hänsyn till och därför är vi samarbetspartner till Botryggt2030 (Samarbetsorgan för stadsplanering som genom åtgärder i den fysiska miljön kan förebygga brott samt öka trygghet).

Värdeskapande för våra intressenter

Ägare

Stabil värdetillväxt.

Samhälle

Hållbara bostadsområden och stadsdelar.

Kunder

Funktionella, och attraktiva bostäder av hög kvalitet som är lätta att förvalta.

Samarbetspartners

En effektiv och kompetent samarbetspartner.

Medarbetare

En jämställd arbetsplats som tar tillvara och utvecklar olika kompetenser.

Så skapar vi värde



Trygga markförvärv

Förvärv baserade på hyresrättskalkyl. God efterfrågan för våra projekt.



Parallell utveckling

- Markförvärv
- Entreprenörer
- Köpare



Tidig försäljning

Försäljning på planeringsstadiet ger minskat finansieringsbehov.



Egen förvaltning

Löpande kassaflöde och långsiktig värdetillväxt.



Projektleddning från ax till limpa

Egen projektleddning. Totalentreprenad till fast pris.



Hållbarhet

Projekten utvecklas enligt ett livscykelperspektiv samt med stöd i Botryggt2030.

Magnolia Bostads hörnstenar

Byggrättsportfölj

Brett produktutbud och närvaro i hela Sverige.

Organisation

Hög kompetens och engagerade medarbetare. Fyra regionkontor ger lokal närvaro.

Finansiering

Obligationslån, bankfinansiering och finansiering genom JV-bolag.

Flexibel affärsmodell

Valmöjlighet mellan boendeformer samt mellan att sälja eller utveckla för egen förvaltning.

Affärsidé

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

Värdeskapande för våra intressenter

Ägare

Magnolia Bostad arbetar för att skapa hållbar värdetillväxt för sina ägare.

Samhälle

Magnolia Bostad utvecklar hållbara bostadsområden och stadsdelar och bidrar därmed till att fylla ett behov i samhället.

Kunder

Magnolia Bostad levererar funktionella, yteffektiva och attraktiva bostäder av hög kvalitet som utöver detta även är lätta att förvalta.

Samarbetspartners

Magnolia Bostad är en partner som på ett effektivt sätt och med hög kompetens driver projekten från förstudie till färdigställande.

Medarbetare

Magnolia Bostads vill vara en attraktiv arbetsgivare. Vi erbjuder en jämställd och spännande arbetsplats och arbetar med kompetensutveckling, karriärplanering samt med att främja medarbetarnas hälsa och välbefinnande.

Strategi och mål

Med grund i vår affärsidé och med stöd i vår strategi arbetar vi för att uppnå våra mål, såväl verksamhets- och finansiella mål som hållbarhetsmål.

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

- Utveckling ska ske på orter med långsiktigt goda demografiska förutsättningar.
- Fastigheter ska utvecklas för försäljning som bostäder, samhällsfastigheter eller hotell utifrån gällande marknadsförutsättningar och respektive fastighets individuella potential och egenskaper.
- Projekt ska utvecklas även för egen förvaltning i syfte att stärka balansräkningen, generera ett löpande kassaflöde och skapa långsiktig värdetillväxt.

- Produktionsstart ska ske i takt med att efterfrågan säkerställts.
- Samarbeten ska ske med långsiktiga partners.
- Balansräkningen ska utnyttjas effektivt, främst genom hög omsättningshastighet i hela projektkedjan.

Vid försäljning av hyresrättsprojekt har bolaget som målsättning att, i samarbete med köparen, omvandla i genomsnitt cirka 25 procent av hyresrätterna till bostadsrätter.

Verksamhetsmål

Bostäder

3 000

Ha kapacitet att årligen produktionsstarta 3 000 bostäder.

Samhällsfastigheter

3–5

Ha kapacitet att årligen producera tre till fem samhällsfastigheter.

Hotell

1–2

Ha kapacitet att årligen producera ett till två hotell.

Finansiella mål

Avkastning på eget kapital

Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 30 procent.



Utfall 2019: Avkastning på eget kapital uppgick till 14,1 procent.

Soliditet

Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.



Utfall 2019: Soliditeten understiger det finansiella målet om en soliditet på minst 30 procent. Soliditeten har påverkats negativt av införandet av IFRS 16 – Leasing samt satsningen på att äga fastigheter för egen långsiktig förvaltning.

Hållbarhetsmål

Mål och utfall av hållbarhetsindikatorer, se sidorna 64–65.



Gjuteriet, Eskilstuna

Aktien och ägarna

Magnolia Bostads aktie är noterad på Nasdaq Stockholm.

Aktien

Magnolia Bostads aktier är noterade på Nasdaq Stockholm och handlas under kortnamnet MAG. Aktierna togs upp för handel för första gången i juni 2015 på Nasdaq First North. I januari 2016 övergick aktierna till att handlas på Nasdaq First North Premier och den 20 juni 2018 noterades aktierna på Nasdaq Stockholm. Det totala antalet utgivna aktier var genomsnittligt för 2019 samt vid årets utgång 37 822 283 (37 822 283).

Betalkursen vid stängning den 30 december 2019 var 41,50 kr. I genomsnitt genomfördes 61 transaktioner per handelsdag under 2019 och den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 0,8 mkr.

Utdelningspolicy

Magnolia Bostad avser att lämna utdelning till aktieägarna med upp till 50 procent av resultatet efter skatt med beaktande av bolagets finansiella ställning, gällande lånevillkor och rådande marknadsförutsättningar.

Inför årsstämman 2020 föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2019.

Teckningsoptioner

Magnolia Bostad har både under 2017 och 2019 emitterat teckningsoptioner.

Årsstämman den 26 april 2017 beslutade om att emittera 350 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Totalt har 260 500 teckningsoptioner överlåtits till medarbetare i enlighet med teckningsoptionsprogrammet och 28 000 teckningsoptioner har återköpts. 89 500 outnyttjade teckningsoptioner har makulerats under året.

Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie till en teckningskurs om 84 kronor per aktie. Teckningsperioden är från och med den 2 november 2020 och till och med den 26 april 2022.

Årsstämman den 10 maj 2019 beslutade om att emittera 200 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Efter stämmans beslut har 170 000 teckningsoptioner erbjudits nyckelpersoner i Magnolia Utveckling AB av vilka samtliga förvärvats av och tilldelats nyckelpersonerna. Återstående teck-

Magnolia Bostad som investering

Som aktieägare i Magnolia Bostad får du möjlighet att vara en del av en nytänkande och ansvarsfull samhällsutvecklare som skapar nya stadsdelar och bostadsområden i Sveriges tillväxtorter och storstäder.

Möjlighet till god värdetillväxt

Bolagets projektportfölj omfattar drygt 18 000 bedömda byggrätter som stadigt mognar. Projektportföljen innehåller i hög grad projekt för den typ av boenden som idag efterfrågas i Sverige.

Balanserad risk

Bolagets markförvärv är vanligtvis villkorade av laga-kraftvunnen detaljplan och är alltid baserade på en kalkyl för utveckling av hyresrätter. Detta ger oss möjlighet att lönsamt utveckla såväl hyresrätter som bostadsrätter, samhällsfastigheter eller hotell. Vi balanserar risker avseende kostnader, intäkter och likviditet genom att avyttra våra projekt i ett tidigt skede.

Kapitalstarka kunder

De flesta av våra kunder är kapitalstarka institutionella investerare eller fastighetsbolag. Vanligtvis köper de projekt i en forward funding eller bildar ett joint venture med oss och blir genom detta våra långsiktiga samarbetspartners.

Effektivt genomförande

Vi har djupa samarbeten med väletablerade bygg-entreprenadföretag och andra partners.

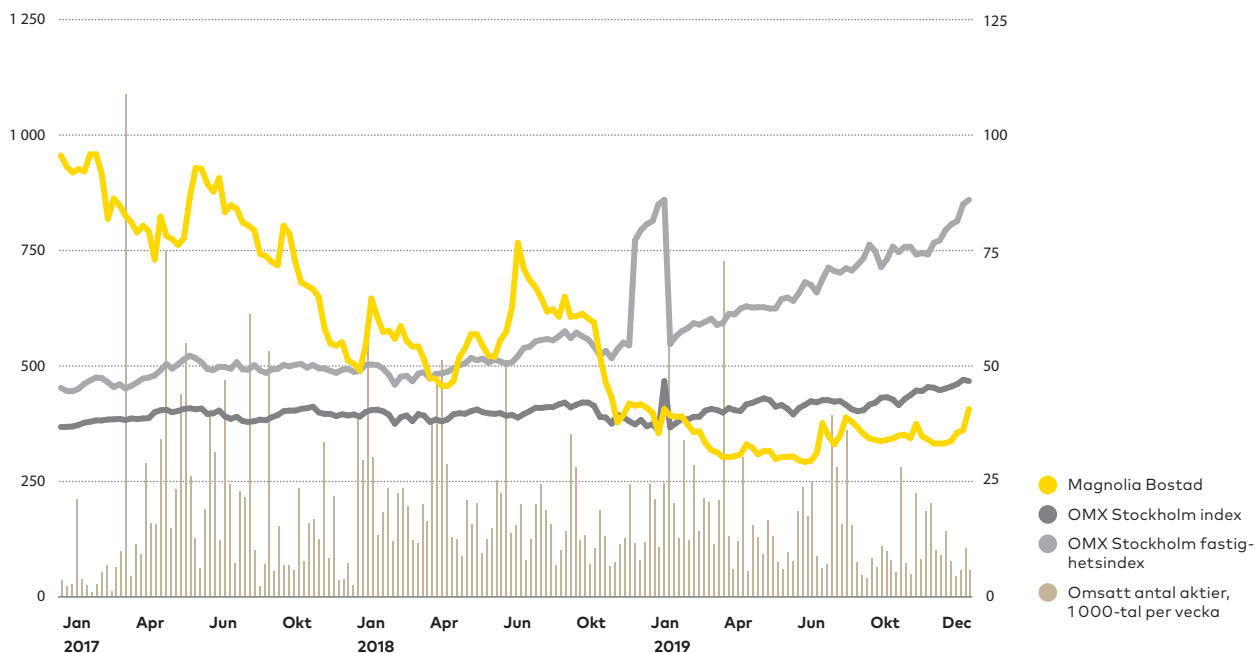
Hållbar stadsutveckling

Vi tar ansvar för en hållbar stadsutveckling genom att utveckla trygga boenden och stadsdelar samtidigt som vi arbetar för en minskad miljöpåverkan. Vi mår även om att utveckla utseendemässigt attraktiva stadsdelar som ska hålla länge.

Magnolia Bostad-aktiens omsättning och kursutveckling

Antal aktier
(1 000-tal per vecka)

Aktiekurs
(kronor)



ningsoptioner är kvar i Magnolia Utveckling AB:s ägo tills vidare.

En teckningsoption berättigar till nyteckning av en aktie i Magnolia Bostad till en teckningskurs om 84 kronor per aktie under tiden från och med den 1 november 2022 till och med den 26 april 2024.

Ägarna

Magnolia Bostad ägs till 56,37 procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag.

Bolagets tio största ägare kontrollerar 87,68 procent av aktierna. 77,54 procent av bolagets ägare äger 500 aktier eller mindre, medan 22,46 procent äger fler än 500 aktier.

Per 31 december 2019 uppgick antalet aktieägare till 3 691 (4 845). 3 619 ägare är svenska privat- eller juridiska personer, 42 är från övriga Norden, 25 från Europa (exklusive Norden) och fem från övriga världen. Av bolagets ägare är 127 juridiska personer och av de 3 564 privatpersonerna är 1 134 kvinnor och 2 430 män.

Största aktieägarna per den 31 december 2019

Aktieägare	Antal aktier	Andel av aktiekapital och röster
F. Holmström Fastigheter	21 321 837	56,37%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ)	3 195 269	8,45%
Wealins S.A.	3 116 462	8,24%
Svolder	2 035 718	5,38%
Nordnet Pensionsförsäkring	1 187 014	3,14%
Avanza Pension	694 694	1,84%
Martin Dahlin	500 000	1,32%
John Larsson	502 430	1,33%
Carnegie Fonder	309 696	0,82%
Nordea Liv & Pension	298 490	0,79%
Summa 10 största ägarna	33 161 610	87,68%
Övriga aktieägare	4 660 673	12,32%
Totalt	37 822 283	100,00%

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.

Marknad

Det råder bostadsbrist i de flesta av Sveriges kommuner och efterfrågan på fastighetsinvesteringar var rekordhög 2019.

Under det senaste decenniet har folkmängden i Sverige ökat med nästan en miljon personer enligt statistik från Statistiska centralbyrån (SCB). Ökningen beror främst på att invandringen är större än utvandringen men även till viss del på att fler föds och på att livslängden ökar. Det ålderssegment som enligt SCB¹⁾ har haft en påtaglig ökning och förväntas öka mest procentuellt framöver är invånare som är 80 år och äldre. Detta innebär att behovet av olika typer av boenden för äldre ökar speciellt mycket.

Enligt Boverkets prognos från juni 2019 uppskattas bostadsbehovet för den kommande tioårsperioden till cirka 640 000 tillkommande bostäder, vilket innebär cirka 64 000 nya bostäder per år.

Bostadsläget

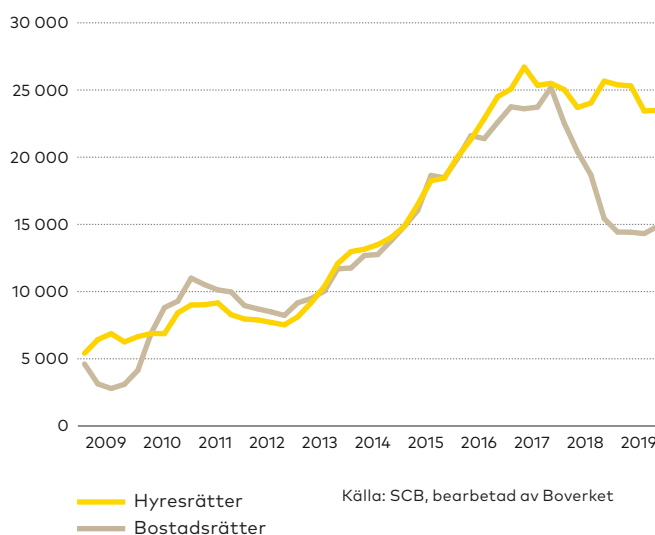
Det råder underskott på bostäder i 240 av Sveriges 290 kommuner och 94 procent av befolkningen bor i en kommun med underskott på bostäder enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät maj 2019. Underskottet är störst på centralorterna. Det råder främst brist på hyresrätter bestående av tvåor och treor, men även på villor och bostadsrätter. Ungdomar och nyanlända uppges vara de som påverkas kraftigast av bostadsbristen.

Produktion av nya bostäder

Enligt preliminär statistik från SCB publicerad i februari 2020 påbörjades byggnation av 52 250 bostäder under 2019 varav 48 850 genom nybyggnation. Cirka 39 000 av de nybyggda bostäderna är bostäder i flerbostadshus vilket är 6 procent färre än under 2018 och 23 procent färre än under 2017. Av de bostadslägenheter i flerbostadshus som påbörjades 2019 är 62 procent hyresrätter, att jämföra med 60 procent för 2018 och 50 procent för 2017.

Siffran för produktionstartade nya hyresrätter i flerbostadshus har de senaste åren varit betydligt mer stabil än motsvarande för bostadsrätter då antalet påbörjade bostadsrätter avtog kraftigt under 2018. Under 2019 har tolv månaderstakten för påbörjade bostadsrätter i preliminär statistik varit stabil från januari och

Påbörjade bostäder, rullande tolv månaderstal



framåt. Antalet påbörjade hyresrätter har minskat något i tolv månaderstakt efter första kvartalet 2019.

Konjunkturläget

Den svenska ekonomin lämnade under hösten 2019 högkonjunkturen och gick in i en fas av lägre tillväxt. BNP-tillväxten minskade från 2,2 procent för 2018 till 1,2 procent²⁾ för 2019.

Den goda tillgången på kapital har lett till låga finansieringskostnader vilket har gynnat fastighetsmarknaden.

Stor efterfrågan på fastighetsinvesteringar 2019³⁾

Intresset för att investera i fastigheter i Sverige har varit rekordstarkt under de senaste åren. 2019 uppgick transaktionsvolymen⁴⁾ för fastigheter till 219 miljarder, vilket är den högsta notering som uppmätts. Transaktionsvolymen ökade 2019 med 57 miljarder kronor eller 35 procent jämfört med 2018 och var 16 miljarder högre än rekordnoteringen från 2016.

Transaktionsmarknaden dominerades under 2019 av portföljtransaktioner (flera fastigheter i en affär). Dessa utgjorde 62 procent av den totala transaktionsvolymen. Internationella investerare var 2019 nettoköpare på den svenska marknaden för det tredje året i rad och svarade för 35 procent av totalt investerat kapital under året. De internationella köparna har varit aktiva inom samtliga delsegment och över hela Sverige.

Hyresrätter³⁾

Hyresbostäder är ett av de mest attraktiva tillgångs-lagen bland kommersiella fastigheter.

2019 omsattes hyresfastigheter till ett värde om 80 miljarder kronor, vilket är 26 miljarder eller 49 procent mer än den tidigare rekordnoteringen från 2018. Segmentet var därmed det enskilt största sett till transaktionsvolym och även det mest likvida med 162 transaktioner under året. Intresset för ej färdigställda projekt (så kallade forward funding-affärer) har varit fortsatt stort under året och uppgick till 17 miljarder kronor, motsvarande 21 procent av transaktionsvolymen för hyresbostäder. Detta kan jämföras med genomsnittet för de föregående fem åren på 6,5 miljarder kronor per år.

Äldreboenden³⁾

Ett stort intresse för äldreboenden ledde till en omsättning av fastigheter för äldreboenden om 6,4 miljarder under 2019. Även intresset för forward funding-affärer gällande äldreboenden var stort, cirka 16 procent av transaktionsvolymen avsåg ej färdigställda projekt.

Hotell³⁾

Under de senaste fem åren har hotellfastigheter i genomsnitt utgjort cirka 3 procent av transaktionsvolymen. Volymen uppgick 2019 till 2,7 miljarder kronor. Bland köparna av hotell dominerar institutioner och börsnoterade fastighetsbolag som tillsammans svarade för 37 procent av förvärvsvolymen. Hotellmarknaden utvecklades starkt under 2019 och antalet belagda hotellrum ökade med 4 procent jämfört med 2018. Den svaga svenska kronan ledde till ökande turism såväl när det gäller svenskar som utländska besökare.

Marknaden för bostadsrätter³⁾

Under andra halvåret av 2019 tilltog optimismen på bostadsmarknaden och bostadspriserna steg. Detta efter att priserna på bostadsmarknaden upplevt en nedgång under hösten 2017 efter flera år av snabbt stigande bostadspriser. Speciellt unga vuxna och singelhushåll har haft svårt att få finansiering av sin bostad. Det fundamentala behovet av nya bostäder är dock fortsatt stort, även när det gäller bostadsrätter, vilket är en starkt bidragande orsak till prisökningen.

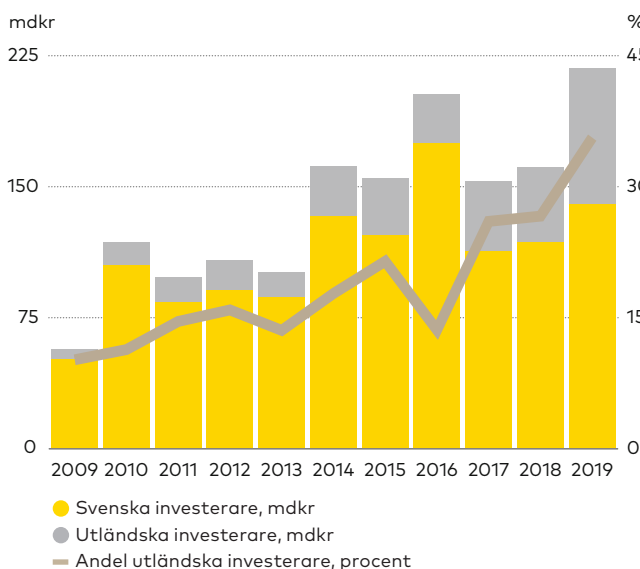
¹⁾ SCB, 2019 Sveriges framtida befolkning

²⁾ SCB februari 2020, preliminär BNP tillväxt 2019

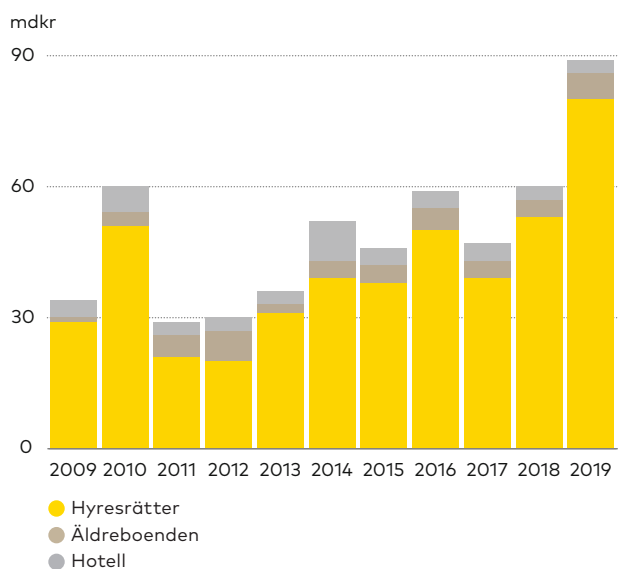
³⁾ Savills Research

⁴⁾ Transaktioner över 25 mkr

Transaktionsvolym samtliga segment, mdkr och %
Svenska och utländska investerare



Transaktionsvolym hyresrätter, äldreboenden och hotell, mdkr



Magnolia Bostads projekt

Magnolia Bostad är verksamt från Ystad i söder till Luleå i norr. Majoriteten av våra projekt avyttras till kapitalstarka institutioner medan en mindre andel av byggrättsportföljen utvecklas för egen förvaltning.

Magnolia Bostad har en av Sveriges största byggrättsportföljer för utveckling av hyresrätter.

Vi utvecklar hyresrätter, samhällsfastigheter, hotell och bostadsrätter i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Våra boenden utvecklas som enskilda projekt eller som en del av ett större projekt när en helt ny stadsdel växer fram. Genom att arbeta med flera produkter och upplåtelseformer uppnår Magnolia Bostad en god riskspridning och blir en attraktiv partner för långsiktiga samarbeten.

Magnolia Bostad verkar i 37 av Sveriges kommuner och har lokalkontor på fyra orter i landet: Stockholm, Göteborg, Malmö och Norrköping. Tillsammans med utvalda partners skapar vi hållbara hem och bostadsområden där vi sätter gemenskapen och samhället i fokus samtidigt som vi engagerar oss på orterna där vi verkar.

Vid årsskiftet 2019/2020 hade bolaget 18 037 bedömda byggrätter i sin byggrättsportfölj och 9 284 boenden under produktion. Under 2019 färdigställde vi sju projekt om sammanlagt 1 060 bostäder.

Antal bedömda byggrätter i projektportföljen
31 december 2019

18 037

Antal boenden i produktion
31 december 2019

9 284

Antal färdigställda boenden under 2019

1 060



Magnolia Bostad tillämpar ett samhällsbyggnadsperspektiv i sina projekt. Kommuner och institutionella placerare efterfrågar ofta kompetensen att utveckla kompletta bostadsområden som utöver bostäder även innehåller exempelvis samhällsfastigheter såsom trygghetsboende och förskola.

Majoriteten av våra projekt avyttras på ett tidigt stadium till större svenska institutioner eller andra välrenommerade partners.

Magnolia Bostad utvecklar även boenden för egen långsiktig förvaltning. Fastigheter i egen förvaltning utgör idag en mindre del av byggrättsportföljen. Över tid avser Magnolia Bostad att bygga upp en portfölj i egen förvaltning som stärker balansräkningen, ger ett löpande kassaflöde och en långsiktig värdetillväxt.

Där ej annat anges avser informationen på sidorna 20–29 samtliga byggrätter och boenden i respektive projekt samt färdigställda fastigheter i egen förvaltning, inklusive projekt som utvecklas i JV-bolag.

Byggrättsportfölj

Per den 31 december 2019 hade Magnolia Bostad en projektportfölj om 15 847 bedömda byggrätter för försäljning varav 1 857 genom JV-bolag, se sidorna 24–25, samt 2 190 byggrätter i två ännu ej produktionsstartade fastigheter i egen förvaltning som ägs genom JV-bolag, se sidan 29. Totalt antal bedömda byggrätter uppgår därmed till 18 037.

Projekt under produktion

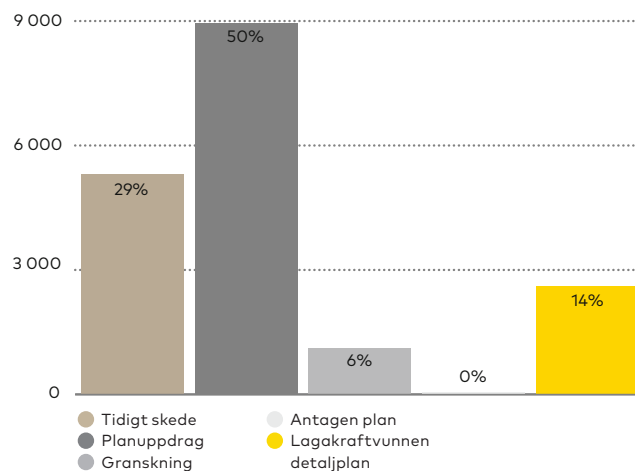
Per den 31 december 2019 hade Magnolia Bostad 38 projekt under produktion om totalt 9 284 boenden, varav 7 703 boenden i projekt för försäljning samt 1 581 boenden i egen förvaltning.

Sålda projekt under produktion

I projekt som utvecklas för försäljning var 7 703 boenden produktionsstartade, se sidorna 26–27. Av dessa

Detaljplanestatus i byggrättsportföljen^{1) 2)}

- andel bedömda byggrätter i respektive detaljplanefas



¹⁾ Procentsiffrorna är avrundade till närmaste heltal.

²⁾ Avser samtliga byggrätter och boenden i respektive projekt, inklusive projekt som utvecklas i JV.

var 6 551 sålda och vinstavräknade, vilket motsvarar en försäljningsgrad om 85 procent. Skillnaden om 1 152 boenden avser tre projekt om 1 124 boenden som ingår i ramavtalet med Heimstaden samt 28 ännu ej sålda bostadsrätter i två redan produktionsstartade bostadsrättsprojekt.

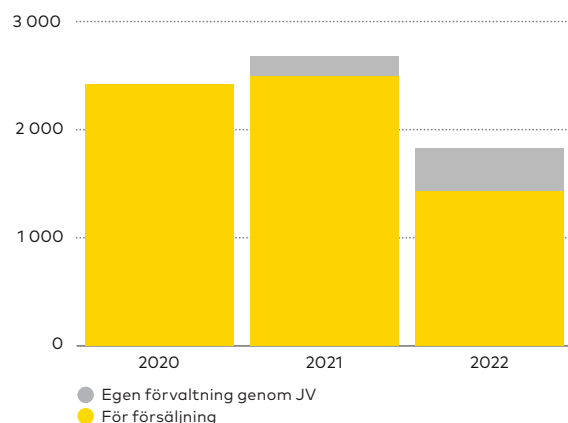
I sålda hyresrättsprojekt kan Magnolia Bostad på uppdrag av och i samarbete med köparen sälja delar av sålda hyresrättsprojekt som bostadsrätter. Under fjärde kvartalet har 37 bostäder konverterats till bostadsrätter i tidigare såld etapp 1 i hyresrättsprojektet Fyren i Nynäshamn.

Fastigheter i egen förvaltning under produktion

Per den 31 december 2019 hade Magnolia Bostad 1 581 boenden under produktion i egen förvaltning, varav 1 269 genom JV, se sidan 29. Dessa fastigheter utvecklas för ett långsiktigt ägande.

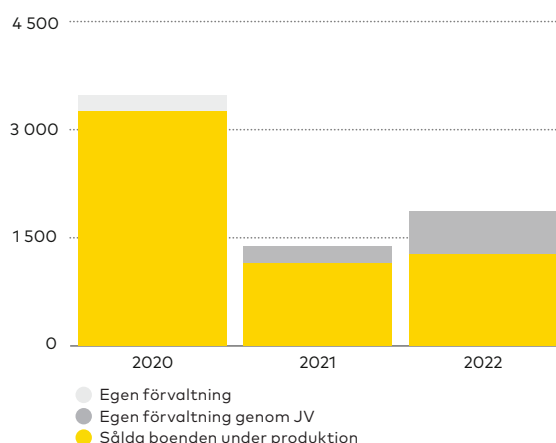
Bedömda produktionsstarter i byggrättsportföljen kommande 3 år¹⁾

- antal boenden



Bedömda färdigställanden av projekt under produktion kommande 3 år¹⁾

- antal boenden



¹⁾ Avser samtliga byggrätter och boenden i respektive projekt, inklusive projekt som utvecklas i JV.

Händelser 2019

Förvärv

Under året tecknades avtal om förvärv av nio fastigheter om totalt 3 548 bedömda byggrätter. Projektet i Partille ägdes sedan tidigare av Magnolia Bostad genom ett JV där Magnolia Bostad nu tecknat avtal om att köpa ut JV-partnern.

Projektförsäljningar och produktionsstarter

Under 2019 såldes tre projekt om 497 boenden samt 36 bostadsrätter i redan produktionsstartade bostadsrättsprojekt vilket ger 533 sålda boenden under året.

Under året produktionsstartades totalt tio projekt om 2 678 boenden, varav fyra genom JV-bolag med Slättö. Av de resterande sex projekten är tre projekt ännu ej sålda. Dessa projekt, totalt 1 124 boenden, omfattas av ramavtalet med Heimstaden.

Färdigställda projekt

Under 2019 färdigställdes sju projekt, varav fyra hyresrättsprojekt, två bostadsrättsprojekt samt ett projekt omfattande två trygghetsboenden som ägs av Magnolia Bostad för långsiktig förvaltning.

Förvärv 2019				Bedömt antal byggrätter
Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	
3	Orminge hus, etapp 1	Nacka	B	200
3	Orminge hus, etapp 2	Nacka	SHF	80
3	Näsängen	Österåker	B	2 000
3	Kronandalen	Luleå	B	117
4	Tullholmsviken	Karlstad	B	430
4	Edvinshem	Ystad	B	225
4	Björkalund	Norrköping	B	116
4	Nya Hovås	Göteborg	B	180
4	Partille Port	Partille	B	200
Summa				3 548

Produktionsstarter 2019 ¹⁾					
Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Köpare	Antal boenden
2	Norrtälje Hamn	Norrtälje	B, SHF	HEBA	167
2	Lilium, etapp 2	Uppsala	B	Brf	109
2	Brogårdstaden	Upplands-Bro	B	Egen förvaltning genom JV	645
3	Kronandalen	Luleå	B	Egen förvaltning genom JV	117
3	Gjuteriet, etapp 2	Eskilstuna	B	Egen förvaltning genom JV	115
3	Sportflygaren	Örebro	B	Egen förvaltning genom JV	180
4	Ferdinand	Spånga	B	Heimstaden Bostad	221
4	Slipsen (etapp 1 och 2)	Lund	B	Heimstaden	783
4	Björkalund	Norrköping	B	Heimstaden	116
4	Edvinshem	Ystad	B	Heimstaden	225
Summa					2 678

Färdigställda projekt 2019 ¹⁾					
Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Köpare	Antal boenden
1	Maria Forum	Helsingborg	B	Alecta	292
2	Bryggeriet	Helsingborg	B	Alecta	327
2	Adjutanten	Visby	SHF	Egen Förvaltning	68
4	Kalkstenen	Malmö	B	SPP Fastigheter	129
4	Cementfabriken	Malmö	B	SPP Fastigheter	144
4	Varvet	Karlstad	B	Brf	92
4	Varvet Townhouse	Karlstad	B	Brf	8
Summa					1060

¹⁾ Avser samtliga byggrätter och boenden i respektive projekt, inklusive projekt som utvecklas i JV.

B=Boenden
SHF=Samhällsfastighet

Projekt för försäljning

Magnolia Bostad har en projektportfölj för försäljning omfattande 38 projekt och 15 847 bedömda byggrätter. Produktionsstart sker då detaljplan vunnit laga kraft, totalentreprenad tecknats och slutligt köpeavtal är tecknat. Större projekt produktionsstartas oftast i flera etapper om 200-300 boenden per etapp.

Majoriteten av projekten avyttras på ett tidigt stadium i en forward funding till större svenska institutioner eller andra välrenommerade partners. Våra kunder är

kapitalstarka och mindre konjunkturkänsliga än många andra köpare. Genom forward funding minskas Magnolia Bostads finansieringsbehov och i och med det även risken i vår verksamhet. Projekten finansieras under produktionsperioden av köparen.

Magnolia Bostad har som ambition att nå en marginal om minst 10 procent för samtliga projekt som utvecklas för försäljning.

Ännu ej produktionsstartade projekt – projekt för försäljning

Informationen om respektive projekt i tabellerna nedan baseras på bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter

kan dessa bedömningar, och därmed det slutliga utfallet av respektive projekt, komma att ändras över tid. Informationen på sidorna 24 och 25 avser samtliga byggrätter i respektive projekt, inklusive projekt som utvecklas i JV-bolag. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår i projekten till 92 procent om annat ej anges.

Namn	Kommun	Område	Kategori	Bedömt antal byggrätter	Bedömd BOA/LOA/BRA (kvm)	Status detaljplaneprocess	Planerad köpare
Gyllehemmet	Borlänge	Centrala Borlänge	B, SHF	106	9 400	●●●●●	
Kvarnsjödalen ²⁾	Botkyrka	Tumba	B, SHF	2 000	130 000	●○○○○	Slättö ramavtal, del av projekt
Mesta	Eskilstuna	Mesta	SHF	54	3 950	●●○○○	
Nya Hovås	Göteborg	Nya Hovås	B	180	8 900	●●●●●	
Gamlestaden hotell ⁴⁾	Göteborg	Gamlestaden	H	240	7 600	●●●●●	
Frihamnen H ⁴⁾	Göteborg	Lundbyvassen	H	300	11 000	●●○○○	
Frihamnen ²⁾	Göteborg	Lundbyvassen	B	150	8 000	●●○○○	
Västerhaninge	Haninge	Västerhaninge	B	500	30 000	●●○○○	
Drottninghög	Helsingborg	Drottninghög	SHF	105	6 200	●●●●●	
Mejeriet ²⁾	Helsingborg	Filborna	B	540	30 000	●○○○○	Heimstaden ramavtal
Österhagen	Huddinge	Länna	SHF	80	5 300	●●○○○	
Vårby Udde ²⁾	Huddinge	Vårby	B, SHF, H	1 800	115 000	●●○○○	Slättö ramavtal, del av projekt
Torgkvarteren ²⁾	Håbo	Centrala Bålsta	B	405	21 500	●●●○○	Heimstaden ramavtal
Tullholmsviken	Karlstad	Tullholmsviken	B	430	25 500	●●●○○	
Ångloket ²⁾	Knivsta	Centrala Knivsta	B	325	15 000	●●●●●	Heimstaden ramavtal
Bunkeflostrand ²⁾	Malmö	Limhamn	B, SHF	1 000	45 600	●●○○○	
Hasseludden	Nacka	Hasseludden	SHF	60	4 300	●●●●○	
Orminge Hus	Nacka	Orminge Centrum	B, SHF	280	15 330	●●●○○	
Lommarstranden ²⁾	Norrköping	Lommarstranden	B	240	12 000	●●○○○	
Nykvarn ³⁾	Nykvarn	Centrala Nykvarn	B	285	13 000	●●●●●	

Forts. ännu ej produktionsstartade projekt - projekt för försäljning

Namn	Kommun	Område	Kategori	Bedömt antal byggrätter	Bedömd BOA/LOA/BRA (kvm)	Status detaljplanprocess	Planerad köpare
Partilleport	Partille	Partille	B	200	11 100	●●●●●	
Norrbacka ²⁾	Sigtuna	Norrbacka	B, SHF	265	12 500	●●○○○	
Södra Häggviks Gårdar ¹⁾	Sollentuna	Stinsen, Häggvik	B, SHF	1 500	94 000	●●○○○	Slättö ramavtal, del av projekt
Årstaberg 2	Stockholm	Årsta	B	120	6 500	●●○○○	
Bredängshöjden ²⁾	Stockholm	Bredäng	B	700	35 000	●●○○○	Heimstaden ramavtal, del av projekt
Erstavik ³⁾	Stockholm	Erstavik	SHF	72	5 180	●○○○○	
Årstaberg 1	Stockholm	Liljeholmen	B	100	5 500	●●○○○	Heimstaden ramavtal
Oktaven	Stockholm	Skärholmen	B	110	5 830	●●○○○	
Skarpnäcksgård 1:1	Stockholm	Skarpnäck	B	90	4 200	●●○○○	Heimstaden ramavtal
Norra kajen ²⁾	Sundsvall	Norra Kajen	B	800	37 300	●●●●●	Heimstaden ramavtal
Finnkajen ⁴⁾	Sundsvall	Stenstaden	H	270	9 000	●●○○○	
Sländan, etapp 3 ²⁾	Södertälje	Centrala Södertälje	B	250	12 700	●●○○○	
Grimsta 5:2 (Infra) ²⁾	Upplands Väsby	Bredden	B, SHF, H	890	41 200	●●○○○	
Senapsfabriken ²⁾	Uppsala	Centrala Uppsala	B	700	29 000	●○○○○	
Konstnären ²⁾	Uppsala	Sala Backe	B	110	6 150	●●●●●	Heimstaden ramavtal
Nätverket ²⁾	Österåker	Åkersberga	B	335	9 600	●●○○○	Heimstaden ramavtal
Hagby Park ²⁾	Österåker	Åkersberga	B	195	10 300	●●○○○	Heimstaden ramavtal
Täljöviken	Österåker	Täljöviken, Åkersberga	SHF	60	4 650	●●●●●	HEBA
Summa bedömt antal byggrätter för försäljning				15 847	857 290		

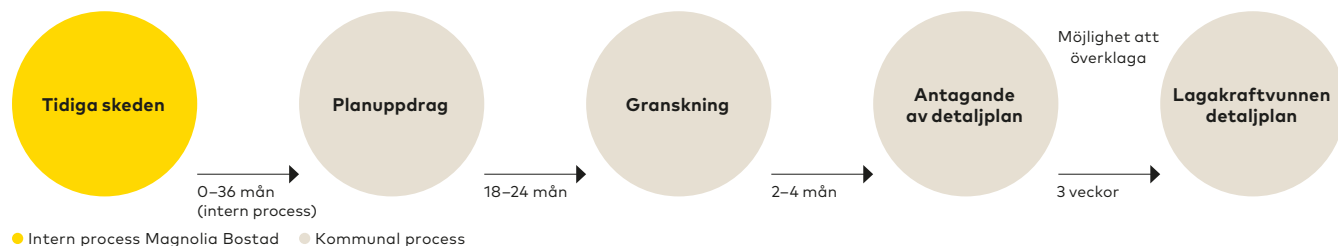
- ¹⁾ Magnolia Bostad äger 45% av JV. Magnolia Bostads andel av utvecklingsvinst uppgår till 90%.
- ²⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90%.
- ³⁾ Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 46%.
- ⁴⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76%.

●●●●● = Lagakraftvunnen detaljplan
 ●●●●○ = Antagande
 ●●●○○ = Granskning
 ●●○○○ = Planuppdrag
 ●○○○○ = Tidiga skeden

B=Bostäder
 H=Hotell
 SHF=Samhällsfastighet, för definition se sidan 135

Detaljplaneprocessen

Tidslinjen nedan visar bedömd genomsnittlig tidsåtgång i planprocessens olika steg.



Processen ovan kan påverkas av ett flertal faktorer och därmed försenas på grund av exempelvis politiskt skifte eller ändrade förutsättningar i utvecklingsområdet. Ett

överklagande av antagen plan kan försena processen med upp till 18 månader.

Projekt under produktion – sålda eller under försäljning

Antal sålda boenden under produktion är det bedömda antalet boenden vid den tidpunkt då produktionsstart sker.

Informationen på sidorna 26 till 27 avser samtliga boenden i respektive projekt, inklusive projekt som utvecklas i JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90 procent om annat ej anges.

Projekt	Område, kommun	Kategori	Sålda boenden	BOA/ LOA/ BRA (kvm)	Ej sålda boenden	Pro- duk- tions- start	Köpare	Totalentreprenör
Slipen	Kanikenäsholmen, Karlstad	HR	216	12 300		2015	Slättö	Consto
Nyby Lilium, etapp 1	Nyby, Uppsala	HR	300	14 000		2015	SEB Domestica II	Serneke
Maria Mosaik	Mariastaden, Helsingborg	HR	345	16 000		2016	SPP Fastigheter	Veidekke
Sländan, etapp 1	Centrala Södertälje	HR	441	19 000		2016	SPP Fastigheter	ED Bygg
Senapsfabriken, etapp 1 ¹⁾	Centrala Uppsala	HR	455	19 400		2016	SEB Domestica III	NCC
Tegelslagaren	Åby Ängar, Vallentuna	HR	155	6 150		2016	SEB Domestica II	ED Bygg
Tegelmästaren	Åby Ängar, Vallentuna	HR	160	5 950		2016	SEB Domestica II	ED Bygg
Gjuteriet, etapp 1	Norr Munktelstaden, Eskilstuna	HR	262	13 900		2016	Slättö	Consto
Segelflygaren	Södra Ladugårdsängen, Örebro	HR	210	10 000		2016	Slättö	Consto
Senapsfabriken, etapp 2 norra ¹⁾	Centrala Uppsala	HR	325	13 100		2017	Slättö	NCC
Senapsfabriken, etapp 2 södra ¹⁾	Centrala Uppsala	HR	325	13 900		2017	Heimstaden Bostad	NCC
Sländan, etapp 2	Centrala Södertälje	HR	136	5 300		2017	Viva Bostad	ED Bygg
Fyren, etapp 1	Nynäshamn	HR	220	10 500		2017	Viva Bostad	Consto
Fyren, etapp 2	Nynäshamn	HR	236	11 600		2017	SEB Domestica IV	Consto
Hyllie Gärde ²⁾	Hyllie, Malmö	HR	427	21 000		2017	Slättö	ED Bygg
Hotell Brunnshög ³⁾	Brunnshög, Lund	H	251	8 900		2017	Alecta	Serneke
Hotell Resecentrum ³⁾	Centrala Halmstad	H	244	9 500		2017	Alecta	Serneke
Visborg ²⁾	Visborg, Visby	SHF	58	3 950		2018	Northern Horizon	PEAB
Fasanen	Arlöv, Burlöv	HR	275	12 675		2018	Heimstaden Bostad	Serneke
Allarp Laholm ⁴⁾	Allarp, Helsingborg	SHF	54	3 850		2018	Northern Horizon	Consto
Brogårdstaden ²⁾	Bro, Upplands-Bro	HR	658	31 000		2018	Slättö	Consto
Ophelias Brygga	Oceanhamnen, Helsingborg	BR	103	7 500	21	2018	Brf	Serneke
Nämndemansgatan ²⁾	Centrala Motala	SHF	54	4 400		2018	M&G	Gärahovs Bygg
Nyponrosen 5 ⁴⁾	Rosengården, Helsingborg	HR, SHF	125	8 360		2018	Northern Horizon	Veidekke
Piccolo ²⁾	Centrala Halmstad	BR	19	1 860	7	2018	Brf	Serneke
Lilium, etapp 2	Nyby, Uppsala	BR	109	5 200		2019	BRF	Serneke

Forts. projekt under produktion – sålda eller under försäljning

Projekt	Område, kommun	Kategori	Sålda boenden	BOA/LOA/BRA (kvm)	Ej sålda boenden	Produktionsstart	Köpare	Totalentreprenör
Norrtälje Hamn	Norrtälje Hamn, Norrtälje	HR, SHF	167	9 500		2019	Heba	Credentia
Ferdinand ²⁾	Spånga, Stockholm	HR, SHF	221	15 400		2019	Heimstaden Bostad	Consto
Björkalund ²⁾	Björkalund, Norrköping	HR		5 100	116 ⁵⁾	2019	Heimstaden	Derome
Edvinshem ²⁾	Edvinshem, Ystad	HR		13 730	225 ⁵⁾	2019	Heimstaden	Derome
Slippen	Södra Råbylund, Lund	HR		34 000	783 ⁵⁾	2019	Heimstaden	Serneke
			6 551	367 025	1 152			

¹⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76,3 procent.

²⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 92 procent.

³⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76 procent.

⁴⁾ Del av JV Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 46 procent.

⁵⁾ Omfattas av ramavtal som tecknades i juni 2018.

HR= Hyresrätt

BR= Bostadsrätt

H=Hotell

SHF=Samhällsfastighet, för definition se sidan 135

Försäljningar 2019

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Bedömt antal byggrätter
1	Ophelias Brygga	Helsingborg	Brf	7
1	Varvet Townhouse	Karlstad	Brf	1
2	Ophelias Brygga	Helsingborg	Brf	12
2	Varvet Townhouse	Karlstad	Brf	1
2	Piccolo	Halmstad	Brf	5
2	Lilium, etapp 2	Uppsala	Brf	90
2	Norrtälje Hamn	Norrtälje	Heba	167
3	Lilium, etapp 2	Uppsala	Brf	19
3	Ophelias Brygga	Helsingborg	Brf	7
4	Ferdinand	Spånga	Heimstaden Bostad	221
4	Piccolo	Halmstad	Brf	2
4	Ophelias Brygga	Helsingborg	Brf	1
Summa				533

Fastigheter för egen förvaltning

Fastigheter för egen förvaltning utgör idag en mindre del av byggrättsportföljen. Över tid avser Magnolia Bostad att bygga upp en portfölj i egen förvaltning som stärker balansräkningen, ger ett löpande kassaflöde och en långsiktig värdetillväxt. Magnolia Bostad utvecklar fastigheter för egen förvaltning både i egen regi och i JV-bolag.

För fastigheter för egen förvaltning som Magnolia Bostad driver själva används ett byggnadskreditiv under utvecklingsfasen och därefter en finansiering med en planerad kapitalbindning på 3–5 år. För utveckling inom JV-bolag används också byggnadskreditiv men genom att samarbeta med kapitalstarka partners minskar behovet av egen finansiering. Magnolia Bostad bidrar med sin utvecklingskompetens medan vår partner står för en större andel av kapitalbehovet. För ytterligare information om projektens finansiering se sidorna 40–43.

Magnolia Bostad har per den 31 december 2019 två färdigställda fastigheter för egen långsiktig förvaltning samt sju fastigheter i egen förvaltning under produktion. Efter färdigställande av dessa beräknas årligt hyresvärde öka till 174 mkr, varav 126 mkr redovisas i JV-bolag, och fastigheterna ha ett fastighetsvärde om 3 418 mkr, varav 2 535 mkr i JV. Produktionsstart för fastigheter i egen förvaltning sker då detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad tecknats.

Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår i tabellerna på sidan 29 till 92 procent om annat ej anges.

Värdering av fastigheter för egen förvaltning och fastigheter för egen förvaltning under produktion

Magnolia Bostad redovisar sina fastigheter för egen förvaltning till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Magnolia Bostad värderar samtliga fastigheter för egen förvaltning varje kvartal. För att säkerställa värderingarna görs en extern värdering av samtliga fastigheter för egen förvaltning årligen.

Under det fjärde kvartalet har samtliga färdigställda fastigheter i egen förvaltning samt samtliga fastigheter i egen förvaltning under produktion värderats externt. I genomförda värderingar har direktavkastningskrav i intervallet 3,75 procent till 6,25 procent använts.

Fastigheter för egen förvaltning som ägs av JV-bolag värderas till verkligt värde i JV-bolaget, vilket påverkar resultat från andelar i intressebolag och JV och därmed det redovisade värdet på andelar i intresseföretag och JV.

För ytterligare information om värdering av Magnolia Bostads fastigheter se sidorna 44–46.

Fastigheter i egen förvaltning

Projekt	Område, kommun	Kategori	Antal boenden	Uthyrningsbar yta (kvm)	Fastighetsvärde (mkr)	Uthyrningsgrad (%)	Fastighetsvärde/kvm (kr)	Årligt hyresvärde (mkr)
Orminge Centrum ¹⁾	Orminge, Nacka	K	-	6 000	103	98	17 167	8
Adjutanten	A7-området, Visby	SHF	68	4 200	115	99	27 381	6
Summa			68	10 200	218		44 548	14

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

Fastigheter i egen förvaltning under produktion

Projekt	Område, kommun	Kategori	Bedömt antal boenden	Bedömd uthyrningsbar yta vid färdigställande (kvm)	Kvarstående investering (mkr)	Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande (mkr)	Bedömt årligt hyresvärde vid färdigställande (mkr)	Bedömt färdigställande	JV-partner
Björnbäret	Snurrom, Kalmar	HR	232	10 950	73	383	20	2020	-
Norrskan	Centrala Östersund	SHF	80	5 800	224	282	14	2023	-
Summa projekt i egen regi			312	16 750	297	665	34		
Övre Bangården ¹⁾	Centrala Östersund	HR	212	9 200	306	334	18	2022	Slättö
Kronandalen ¹⁾	Kronandalen, Luleå	HR	117	5 100	185	180	10	2021	Slättö
Gjuteriet, etapp 2 ¹⁾	Norra Munktelstaden, Eskilstuna	HR	115	5 850	180	243	12	2021	Slättö
Sportflygaren ¹⁾	Södra Ladugårdsängen, Örebro	HR	180	8 350	258	394	20	2022	Slättö
Brogårdstaden ¹⁾	Bro, Upplandsbro	HR	645	38 000	941	1 385	67	2022-2024	Heimstaden Bostad
Summa projekt genom JV			1 269	66 500	1 870	2 535	126		
Summa			1 581	83 250	2 167	3 200	160		

Fastigheter i egen förvaltning, ännu ej produktionsstartade projekt

Namn	Område, kommun	Kategori	Bedömt antal byggrätter	Bedömd uthyrningsbar yta vid färdigställande (kvm)	Bedömt färdigställande	Status detaljplane-process	JV-partner
Brogårdstaden ¹⁾	Bro, Upplands-Bro	B	190	12 000	2022-2024	●●●●●	Heimstaden Bostad
Näsängen ¹⁾	Åkersberga, Österåker	B	2 000	122 000	2025-2035	●○○○○	Heimstaden Bostad
Summa			2 190	134 000			

¹⁾ Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 46 procent.

För ytterligare information kring detaljplaneprocessen se sidan 25.

K=Kontor
B=Boenden
SHF=Samhällsfastighet, för definition se sidan 135
HR=Hyresrätt

●●●●● = Lagakraftvunnen detaljplan
●●●●○ = Antagande
●●●○○ = Granskning
●●○○○ = Planuppdrag
●○○○○ = Tidiga skeden

Senapsfabriken – ett nytt bostadsområde växer fram i Uppsala

Magnolia Bostads byggrättsportfölj består av över 18 000 bedömda byggrätter. Utöver dessa har vi drygt 9 000 boenden under produktion – ett exempel är Senapsfabriken i centrala Uppsala.



Det var många sökande till hyresrättslägenheterna i den första etappen av projektet Senapsfabriken och projektet blev snabbt fulltecknat.

Så sent som 2008 tillverkades det fortfarande senap i fabriken vid Kungsgatan i Uppsala. Idag är området under omvandling – gammal industrimark blir till ett hållbart och modernt bostadsområde med attraktiva bostäder.

Genom sitt centrala läge erbjuder Senapsfabriken de boende nära till allt, inte minst smidig kommunikation till bland annat Arlanda flygplats och Stockholm.

Magnolia Bostad började arbeta med projektet 2013 och efter ett par år av utvecklingsarbete kunde spaden sättas i marken. 2018 påbörjades inflyttning och 2019 flyttade den sista hyresgästen in i den första etappen. Lägenheterna utgörs av yteffektiva en- och tvårums-lägenheter samt ett mindre antal treor, alla med rymlig balkong eller uteplats. Husen byggs enligt miljöbyggnad Silver, har laddplatser för elbilar, individuell mätning av varmvattenförbrukning och fastighetsel via solceller på taken.

Projektets två första etapper består av cirka 1 100 hyresrättslägenheter och drygt tio lokaler. Mer information om projektet finns på sidorna 25, 26 och 41.



"Lägenheten känns och ser ut som en bostadsrätt"

Emma Nilsson och hennes pojkvän var bland de första hyresgästerna som flyttade in i Senapsfabriken.

– Det är trevligt att bo här. Vi var inte intresserade av att köpa lägenhet just nu så detta passar oss bra. Det är bra standard och fräscht – lägenheten känns och ser ut som en bostadsrätt. Det fungerar också väldigt bra att bo här och pendla till arbete i Stockholm.



Alex Snäckerström, Riksbyggen, och Maria Cheung, Magnolia Bostad, inspekterar solceller på taket till Senapsfabriken. Solcellerna täcker en stor del av fastighetsdelen, något som håller ned driftskostnaderna.

"Vi är väldigt glada över det fina samarbetet"

Maria Cheung på Magnolia Bostad projektleder arbetet med Senapsfabriken i nära samarbete med totalentreprenören NCC och förvaltaren Riksbyggen.

– Projektets första del levererades i tid enligt kontraktstidplan och med noll besiktningsanmärkningar före inflyttning, säger Maria Cheung.

– Vi har nu 454 hyresrättslägenheter som är inflyttade och har påbörjat byggnationen av ytterligare 644 lägenheter. Vi är väldigt glada över vårt fina samarbete med NCC.

Roger Barkman, produktionschef på NCC, håller med:

– Vi kom in i projektet i ett tidigt



Roger Barkman, NCC.

skede och har under produktionsfasen haft samsyn i hur vi ska lyckas med att uppnå de mål vi satt upp tillsammans. Det gäller mål kring såväl kvalitet och miljö som tids- och kostnadsramar.

– Det stora antalet bostäder ställer höga krav på alla inblandade och vårt samarbete genomsyras av transparens, öppenhet och tydlighet.

"Goda materialval gör husen lätta att förvalta"

Alex Snäckerström på Riksbyggen, som sköter uthyrning och förvaltning, ser flera fördelar:

– Moderna driftoptimeringssystem gör att vi kan följa värme och ventilation på distans och att vi i ett tidigt skede kan justera eventuella avvikelser.

Väl valda material i trapphusen gör husen lätta att hålla välstädade, något som underlättar för oss som förvaltare och håller ned kostnaderna för vår uppdragsgivare.

Vi märker även att hyresgästerna trivs i sina lägenheter och med den fina innergården. Detta underlättar vårt arbete och bidrar till en god förvaltning av husen.

Vårby Udde i Huddinge – en ny stadsdel tar form

Magnolia Bostad utvecklar även hela stadsdelar, vilket den nya stadsdelen Vårby Udde är ett exempel på.



Områdets historia kommer till uttryck bland annat genom att en fin gammal verkstadsbyggnad i tegel bevaras och integreras i den nya arkitekturen. Visionsbild av torget på Vårby Udde.

Magnolia Bostad planerar att på Vårby Udde utveckla cirka 1 800 boenden, förskolor, äldreboende, butiker, restaurang och hotell.

Arbetet med projektet har pågått sedan våren 2017 då Magnolia Bostad tecknade avtal med Spendrups om köp av den plats där de länge haft sin bryggeriverksamhet. Nu kommer ett av kommunens mest attraktiva lägen att omvandlas från industriområde till ny marin stadsdel. Bostäder, förskolor, äldreboende, butiker, restaurang och hotell planeras tillsammans med naturområden och en strandpromenad. Vårby Udde har goda kommunikationer med två tunnelbanestationer och den kommande Spårväg Syd kommer att ha en station i närområdet.

Visionen för Vårby Udde är att det ska bli ett område där man känner sig välkommen och trygg dygnet runt. Redan från start står hållbarhet i fokus. Mer information om projektet finns på sidan 24.

Från vikingaort via industriområde till ny marin boplat

- Under vikingatiden hade Vårby en strategisk betydelse i försvaret av Birkas handel, så viktig att orten fick namnet "Vardh by", Vakternas by.
- Vårby hälsobrunn (eller Vårby Hälsobrunn) grundades 1707 och källan ansågs kunna bota det mesta. Hit kom människor från hela Europa.
- År 1932 anlades på udden en mineralvattenfabrik som senare blev känd under namnet Vårby Hälsobrunn.
- År 1989 förvärvades Vårby Bryggerier av Spendrups Bryggeri.
- År 2017 tecknade Magnolia Bostad avtal med Spendrups om att köpa marken.
- I februari 2020 tog Huddinge kommun beslut om att påbörja detaljplanearbetet för Vårby Udde. Nu påbörjas på allvar omvandlingen till en ny marin stadsdel i Huddinge.
- Inom överskådlig tid kommer cirka 4 000 människor att ha fått ett nytt hem i en ny stadsdel som redan från start planerats med ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet i fokus.



Vårby Udde ligger centralt och även naturnära vid Mälaren. Stadsdelen kommer att kantas av en strandpromenad.
Visionsbild av Vårby Udde.

"Vi har en god dialog med Magnolia Bostad och vi jobbar mot samma mål"

I februari 2020 fattade Huddinge kommun beslut om att påbörja detaljplanearbetet för områdets utveckling till en ny marin stadsdel.

– Det är viktigt för oss på kommunen att ha ett helhetsperspektiv, säger Malin Danielsson, kommunalråd (L) på Huddinge kommun. För att passa olika intressen och behov vill vi att området erbjuder olika typer av boenden. Det är också viktigt att det ska finnas boenden för livets alla olika skeden, om man trivs ska man kunna bo kvar i området.

– Områdets kulturarv kommer att vårdas i utvecklingsarbetet. Vi ger till exempel en fin gammal verkstadsbyggnad, en del av svensk industrihistoria, ny användning. Vi bevarar även anrika Vårby Källa.

– Området ligger nära både Mälaren och naturreservatet Gömmaren och vi vill att de naturupplevelser som finns blir tillgängliga. Vi planerar att öppna upp Gömmarebäcken som varit kulverterad under industriepoken, vilket gör att fisken i Mälaren får tillbaka en plats för att leka.



Malin Danielsson, kommunalråd (L) i Huddinge. Foto: Thomas Carlgren

– Magnolia Bostads höga ambitioner inom hållbarhet stämmer väl med kommunens ambitioner. Tillsammans har vi tagit fram ett detaljerat hållbarhetsprogram redan på planprogramnivå som bygger bland annat på FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling. Genom att planera för hållbarhet i ett så tidigt skede tror vi att vi kan uppnå en djupgående ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Vi har en riktigt god dialog med Magnolia Bostad och vi känner att vi jobbar mot samma mål.

Bostadsrättsförsäljning – med kunden i centrum

Bostadsrätter utgör ett viktigt komplement till Magnolia Bostads totala affär. Vi arbetar utifrån en strukturerad process där kunden alltid står i centrum.

Många kommuner som planerar nya bostadsområden efterfrågar blandade upplåtelseformer. Magnolia Bostad arbetar därför med både hyresrätts- och bostadsrättsprojekt. Även om hyresrätterna utgör stommen i det vi gör är bostadsrätter ett viktigt komplement.

Ett exempel är projektet Lilium i Nyby Uppsala. Här har Magnolia Bostad utöver 252 hyresrätter utvecklat 109 bostadsrätter bestående av välplanerade en- till fyrrummare. Inflyttning i de nya bostadsrätterna påbörjades under sommaren 2019.

– Nöjda kunder är vår största affärsnytta. Genom att ge kunden rätt förväntningar, hålla vad vi lovar, visa personligt engagemang och alltid ha kunden i fokus skapar vi förutsättningar att nå våra mål,

säger Linda Wiman, som ansvarar för bostadsrättsaffären på Magnolia Bostad. Vi arbetar därför aktivt med kunden i fokus genom hela vår process, från förvärv och produktutformning till försäljning, tillträde och eftermarknad.

– Magnolia Bostad har en strukturerad process för försäljning av bostadsrätter där vi hanterar försäljningen på samma sätt i alla projekt. Det är viktigt för oss att uppfattas som en trygg och seriös aktör vilket också är en förutsättning för framgångsrik försäljning.

Vi är måna om att kunden känner sig kontinuerligt informerad och trygg. Vårt trygghetspaket minskar till exempel risken för dubbla boendekostnader om köparen har svårt att få sin gamla lägenhet såld.



"Jag är extremt nöjd"

– Jag har varit extremt nöjd med hela försäljningsprocessen, säger Stefan Reinholdsson som köpt en lägenhet i bostadsrättsföreningen Lilium i Uppsala. Jag hade inte stenkoll innan på hur det går till att köpa nyproduktion och processen har från början till slut varit otroligt bra.

– Magnolia Bostads arbete tiden inför och under inflyttning samt hanteringen och uppföljningen efter inflyttning fungerade perfekt. De småsaker och intrimningsdetaljer som dök upp efter inflyttning hanterades snabbt. Magnolia Bostad har hela tiden legat nära kunden och varit tillgängliga. Det har varit riktigt, riktigt bra.

Bilden till vänster: Stefan Reinholdsson ser sin nya lägenhet för första gången.



Inflyttning påbörjades under sommaren 2019 i Magnolia Bostads bostadsrättsprojekt Lilium i Nyby, Uppsala. Mer information om projektet finns på sidorna 23 och 26.



Inredningskonceptet Frost.



Inredningskonceptet Dis.



Inredningskonceptet Vass.

Hitta hem med våra tre inredningskoncept

Stilrent som frost. Mjukt som dis. Naturligt som vass. Våra tre inredningskoncept hjälper kunden att hitta rätt.

– Vi vill att du ska bli glad varje gång du kliver innanför tröskeln hemma hos dig, säger Åsa Sjölund, kundansvarig på Magnolia Bostad. Därför har vi skapat Frost, Dis och Vass – tre inredningskoncept signerade Lotta Agaton Interiors.

Inredningen består av gedigna materialval i tidlös design som går igen från kök till badrum och skapar ett hem som håller ihop. Varje koncept är även genomtänkt utifrån ett hållbarhetsperspektiv när det gäller val av material och en design som står sig.



Åsa Sjölund på Magnolia Bostad (till höger) hjälper Solveig Voss Jörgensen och Bengt Jörgensen med tillvalen till deras nya bostadsrättslägenhet i Fyren i Nynäshamn.

Ökat behov av samhällsfastigheter i Sverige

Marknaden för samhällsfastigheter har de senaste åren vuxit kraftigt. Under 2019 har Magnolia Bostad ökat sitt fokus på utveckling av fastigheter för samhällsservice.



Catrin Viksten, Chef Samhällsfastigheter på Magnolia Bostad.

När ett nytt område ska utvecklas är det viktigt att utöver bostäder och kommersiella lokaler räkna med det ökade behovet samhällsfastigheter. En samhällsfastighet är en fastighet som till övervägande del brukas av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Vi på Magnolia Bostad utvecklar främst särskilt boende för äldre och andra former av anpassade boenden samt skolor och förskolor.

De senaste åren har marknaden för samhällsfastigheter ökat kraftigt. Detta beror till stor del på en total befolkningsökning i Sverige och en allt större andel äldre. Segmentet har därmed blivit en mycket attraktiv investering för institutionella investerare.

Catrin Viksten är nytilträd chef för utveckling av samhällsfastigheter på Magnolia Bostad och har gedigen erfarenhet från skola och äldreboende.

– Magnolia Bostad har en stor markbank med cirka 35 möjliga samhällsfastighetsprojekt i den befintliga byggrättsportföljen, säger Catrin Viksten. Vi bedömer tillväxtpotentialerna inom affärsområdet som mycket goda och räknar med att kunna genomföra fler samhällsfastighetsprojekt med fokus framförallt på äldreboenden, skolor, förskolor och LSS-boenden, fortsätter hon.

Magnolia Bostad tecknade under året fyra 20-åriga hyresavtal med Borlänge kommun för uppförande av en samhällsfastighet omfattande hemtjänst, förskola, särskilt boende för äldre och dagverksamhet för äldre. Magnolia Bostad tecknade även ett 20-årigt hyresavtal med Östersunds kommun för ett särskilt boende för äldre vid namn Norrsken i centrala Östersund.



Visionsbild. Omsorgsboendet Norrskan i Östersund kommer att bjuda på utsikt över Storsjön. Mer information om projektet finns på sidan 29.

Unik design på särskilt boende för äldre

Utmed Bangårdsgatan i centrala Östersund utvecklar Magnolia Bostad ett särskilt boende för äldre vid namn Norrskan. Projektet beräknas stå klart för inflyttning 2022 och består av 80 lägenheter om 32 kvadratmeter med fantastisk utsikt över Storsjön och Frösön.

Byggnaden kommer att uppföras med inspiration från kommunens samiska historia med en fasad som består av träpaneler i underhållsfri värmebehandlad furu som skapar ett grafiskt mönster av Storsjön och dess fjäll i fonden.

– Det är en fantastisk byggnad som uppfyller kommunens funktionskrav, säger Lise Hjemgaard Svensson, ordförande i kommunens vård- och omsorgsnämnd. Vi tror att det kommer att bli en trevlig och trivsamt miljö, inomhus och utomhus, för dem som bor, arbetar och kommer på besök.



Norrskan uppförs med inspiration från Östersunds samiska historia. I fasaden visas ett grafiskt mönster som visar Storsjön och fjällen. Visionsbild.

Hotell som del av ett större projekt eller som enskilt projekt

Magnolia Bostad har produktionsstartat två hotell och har ett flertal under utveckling.



I Halmstad pågår för närvarande bygget av ett hotell i anslutning till stadens nya resecentrum.



Visionsbild av hotellprojektet i Halmstad.

Hotellprojekt ingår ibland som en del av ett större stadsutvecklingsprojekt, som till exempel i projektet Vårby Udde. Där utvecklar Magnolia Bostad en helt ny stadsdel i vilken ett hotell ingår. Andra hotell utvecklas som egna, fristående projekt – ett exempel på ett sådant och som idag är under byggnation är det hotell som uppförs i anslutning till Halmstads nya resecentrum.

Hotellet som byggs i 14 våningar ligger vid Halmstads nya viktiga entréplats, det nya resecentret och det nya stadsdelstorget. Hotellet kommer bestå av ca 240 hotellrum, restaurang, skybar, takterrass, gym, relaxavdelning och parkeringsgarage.

Projektet har förvärvats av Alecta och kommer att ingå i ProfilHotels utbud av hotell i Sverige. Det byggs av Serneke och beräknas stå klart vid årsskiftet 2020/2021. Hotellet certifieras enligt BREEAM Very Good. Mer information om projektet finns på sidan 26.



I Göteborg utvecklar Magnolia Bostad ett hotell med drygt 200 rum i området Gamlestaden. Visionsbild.

Projektens finansiering

Finansiering behövs framförallt för den initiala utvecklingsfasen, där kapital krävs till markförvärv och förädlingsarbete.

När en ny projektidé identifierats inleder vi arbetet med att utveckla koncept och att ta fram detaljplan och bygglov. Magnolia Bostads investering i projekten ökar i normalfallet ju närmare projektet är att förvärva marken och därmed erlagga köpeskilling.

Finansieringsbehovet varierar från projekt till projekt, beroende på vilken tid utvecklingsarbetet tar samt vilken typ av förvärv det handlar om. Om Magnolia Bostad köper en fastighet som inte har detaljplan kan det ta flera år av arbete med planarbete och fastighetsombildning, till skillnad från om vi köper en fastighet med lagakraftvunnen detaljplan.

Under projektets gång har Magnolia Bostad möjlighet att välja om fastigheten ska säljas eller drivas för långsiktig förvaltning.

Projekt som utvecklas för försäljning

Den största delen av Magnolia Bostads bankfinansiering är kopplad till enskilda projekt där återbetalning av skuld sker i samband med Magnolia Bostads frånträde. I samband med frånträde erhåller Magnolia Bostad forward funding för projekten. Detta innebär att köparen erlaggar betalning för investeringar som gjorts

fram till frånträdet. På detta sätt matchas inflöde med utflöde av likvida medel. I samband med frånträdet erlaggar köparen även vanligtvis en del av projektvinsten.

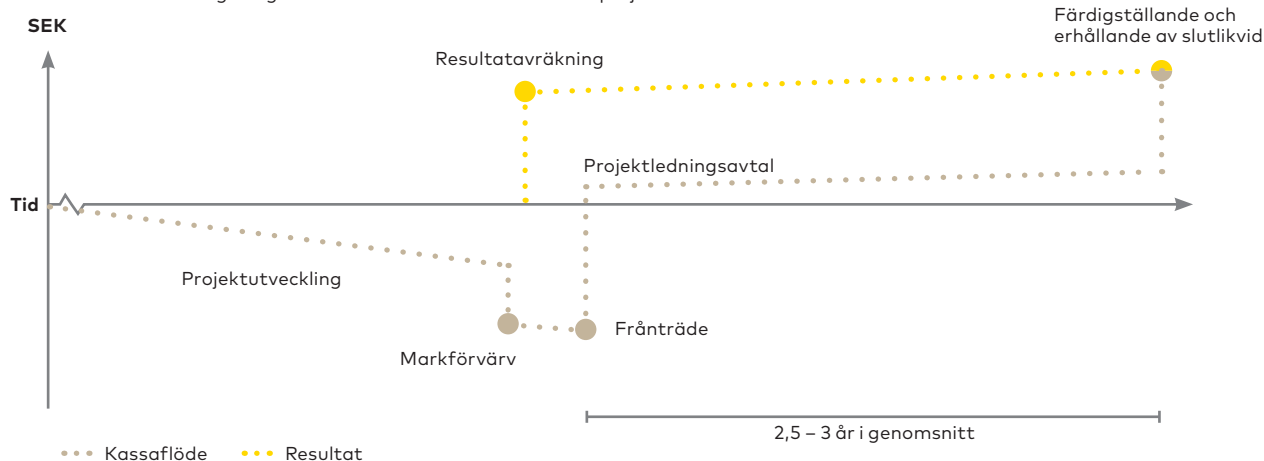
Försäljning och resultatavräkning sker då bindande köpeavtal och lagakraftvunnen detaljplan finns samt kontrakt på totalentreprenad tecknats.

Tidpunkten för Magnolia Bostads frånträde är ofta vid erhållande av bygglov eller då avstyckning av fastighet vinner laga kraft. Tiden mellan resultatavräkning och legalt frånträde kan därför variera från projekt till projekt. Vanligen sker frånträdet två till sex månader efter avtalsdagen, men det kan ta upp till ett år efter avtalsdagen.

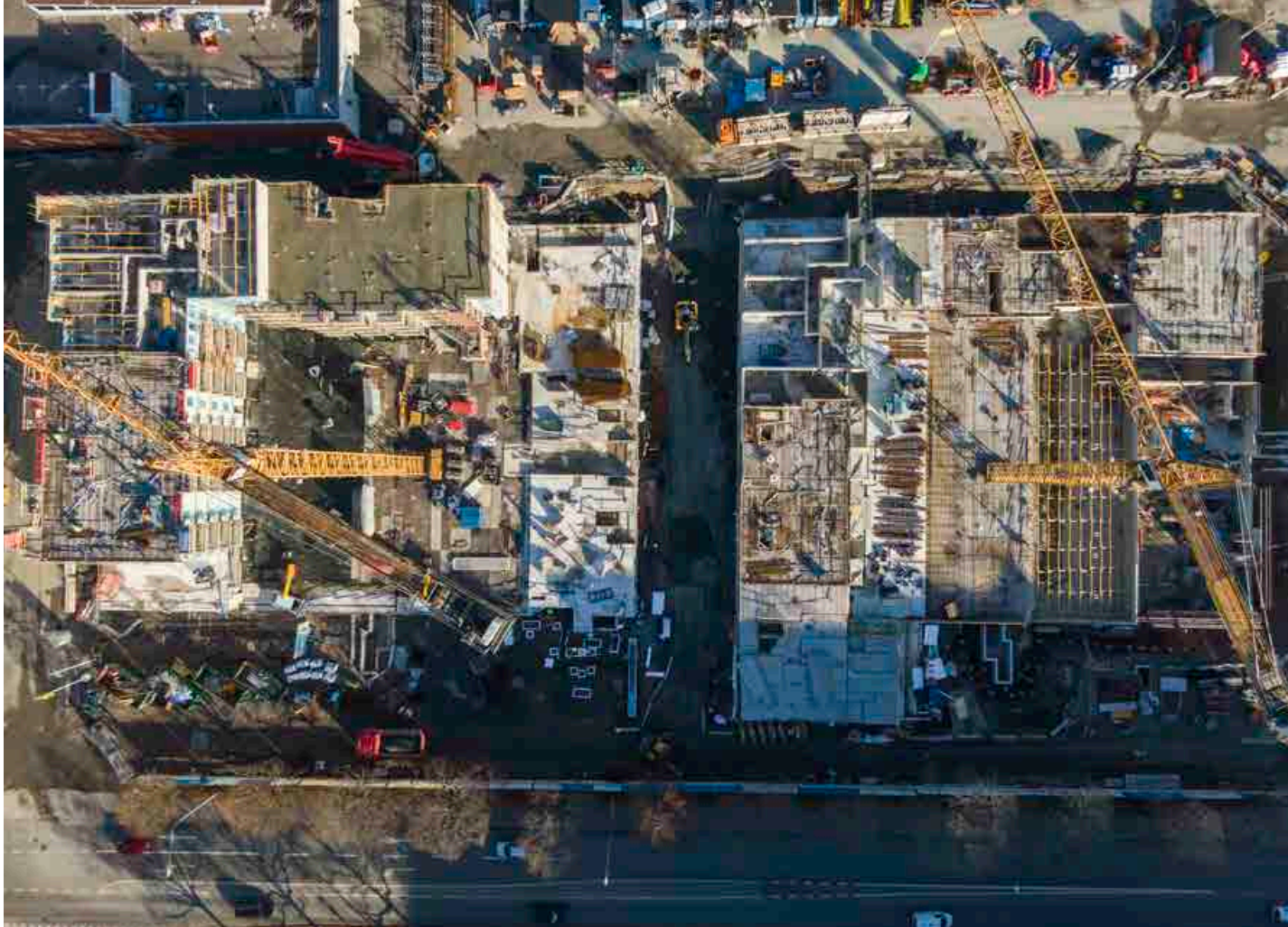
Efter frånträdet övergår finansieringsansvaret för projektet till köparen. Magnolia Bostad har för perioden efter frånträdet ett projektledningsavtal med köparen som löper tills dess att fastigheten är färdigbyggd. Projektledningsavtalet faktureras och intäktsredovisas löpande under avtalstiden. Vid färdigställande av fastighet erhåller Magnolia Bostad huvuddelen av likviden för vinsten.

Projekt som utvecklas för försäljning: ackumulerat – kassaflöde och resultat

Bilden avser inte att ge någon indikation om lönsamheten i ett projekt



Schematisk bild över kassaflöde och resultat i Magnolia Bostads projekt som utvecklas för försäljning. Bilden avser inte att ge någon indikation om lönsamheten i ett projekt.



Projektet Senapsfabriken i Uppsala under byggnation. Mer information om projektet finns på sidorna 25, 26, 30 och 31.

Projekt som utvecklas för långsiktig förvaltning

I de fall Magnolia Bostad utvecklar fastigheter för långsiktig förvaltning görs detta främst med kapitalstarka partners i form av joint venture-bolag (JV), något som medför att JV-bolagets finansiering kan ske till för-
månligare villkor.

Då JV-bolaget köpt mark av Magnolia Bostad och projektet går in i en produktionsfas så används ett byggnadskreditiv. Syftet med att utveckla fastigheter för egen förvaltning är att de ska stärka balansräk-

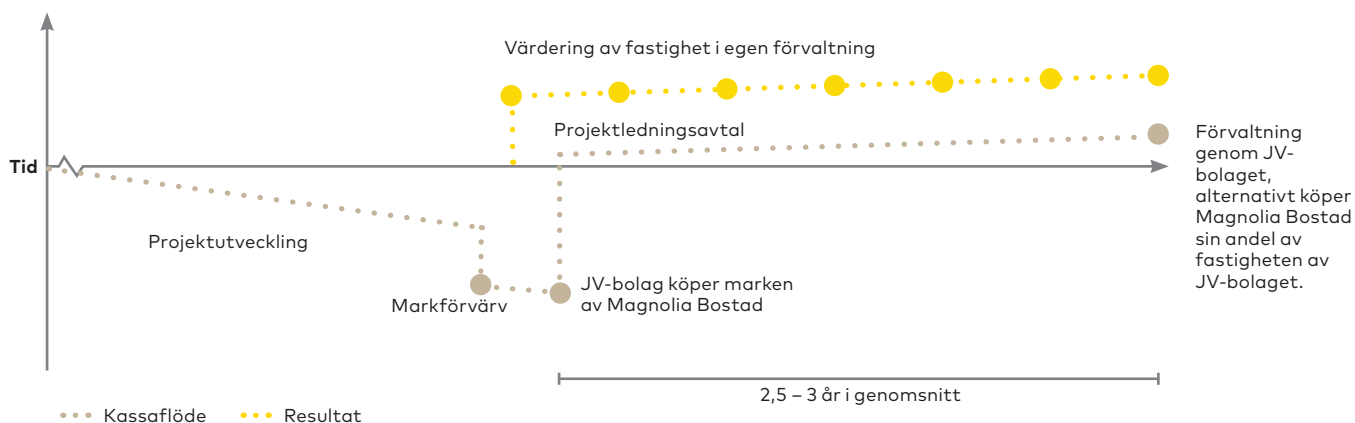
ningen samt ge ett löpande kassaflöde och en långsiktig värdetillväxt.

Under 2019 bildade Magnolia Bostad två JV-bolag med Heimstaden Bostad för utveckling av boenden för egen förvaltning, ett för utveckling av cirka 800 boenden i den nya södra delen av Bro, Upplands-Bro kommun och det andra för utveckling av cirka 2 000 boenden i området Näsängen i Österåker kommun. Magnolia Bostad bildade under senare delen av året även ett JV-bolag för långsiktig förvaltning med Slättö, initialt för utveckling av cirka 800 boenden.

Projekt som utvecklas i joint venture för långsiktig förvaltning, exempel: ackumulerat – kassaflöde och resultat

Bilden avser inte att ge någon indikation om lönsamheten i ett projekt

SEK



Schematisk bild över kassaflöde och resultat i Magnolia Bostads projekt som utvecklas i joint venture för långsiktig förvaltning. Bilden avser inte att ge någon indikation om lönsamheten i ett projekt.

Koncernens finansiering per den 31 dec 2019

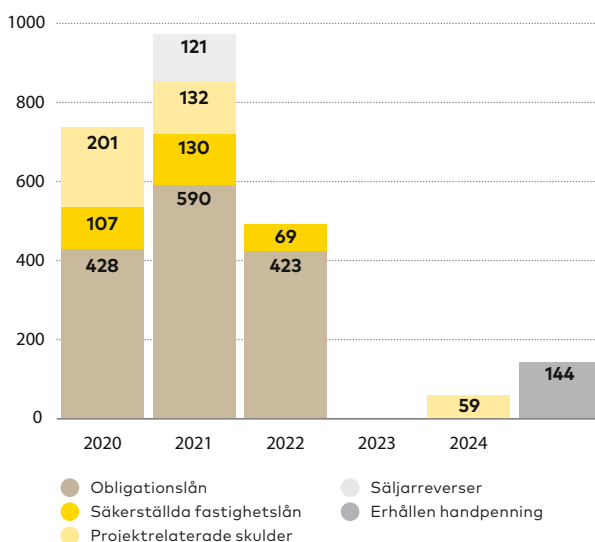
Huvuddelen av de räntebärande skulderna utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 441 mkr.

Magnolia Bostad har tre utestående obligationer om sammanlagt 1 550 mkr nominellt, varav en säkerställd obligation om 450 mkr nominellt, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,25 procent (med Stiborgolv), med förfall i april 2020, samt två icke säkerställda obligationer med förfall 2021 respektive 2022. Obligationen med förfall 2021 har ett nominellt belopp på 600 mkr under ett ramverk om 1 mkr och rörlig ränta om Stibor 3m + 7,25 procent (utan Stibor-golv). Obligationen med förfall 2022 är en icke-säkerställd obligation om 500 mkr nominellt som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 8,5 procent (utan Stiborgolv).

Bankfinansiering utgör 698 mkr, varav 306 mkr med pant i fastighet. Resterande räntebärande skulder utgörs av erhållen handpenning om 144 mkr och säljarreverser om 121 mkr.

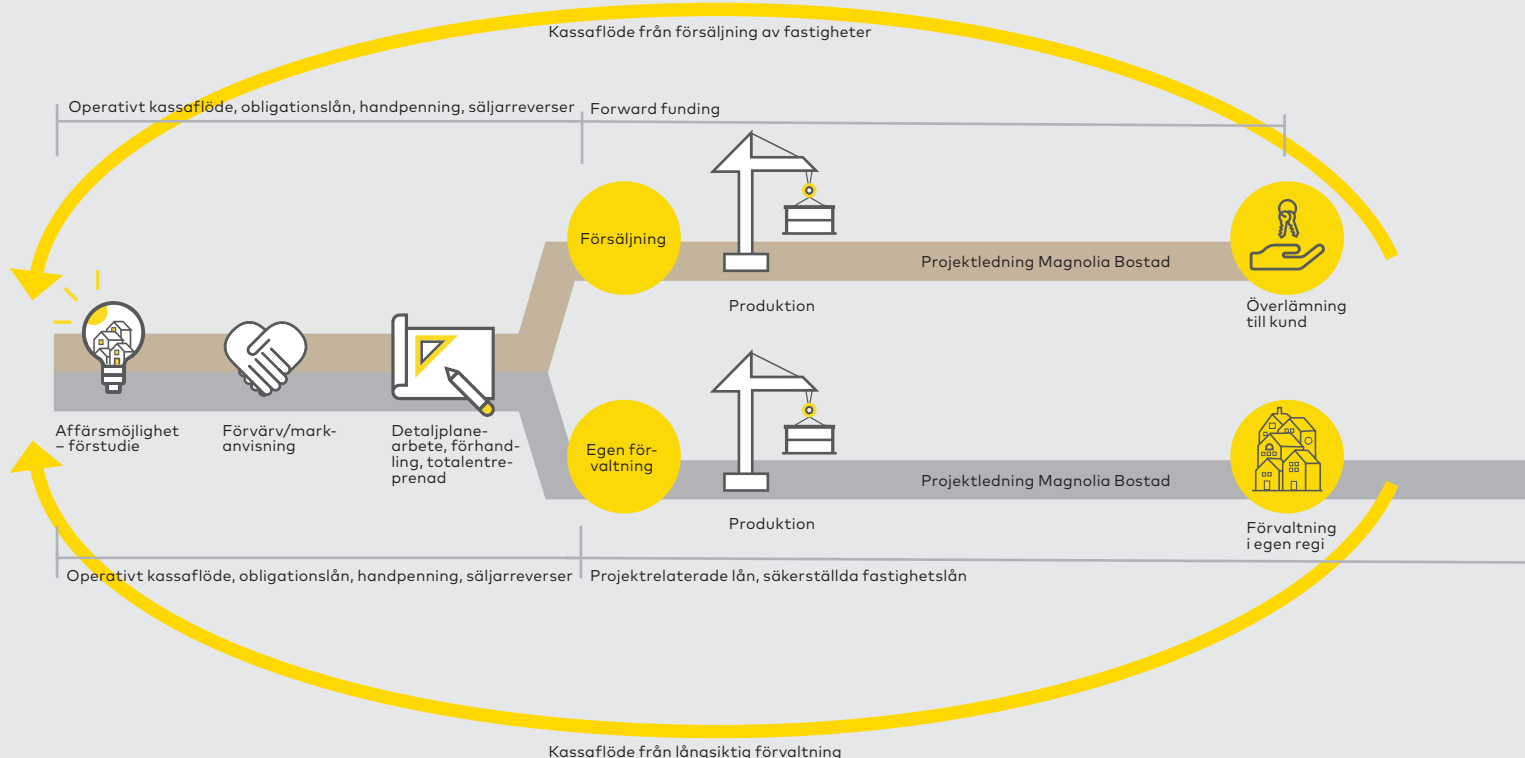
Av låneförfall under 2020 och 2021 utgörs 107 mkr respektive 130 mkr av säkerställda fastighetslån som bedöms kunna refinansieras vid förfall. Utöver detta är 201 mkr respektive 132 mkr korta projektrelaterade lån som bedöms kunna återbetalas vid förfall.

Förfallostruktur, mkr



Magnolia Bostad har även olika korta flexibla kreditfaciliteter (RCF) uppgående till 1 338 mkr varav 788 mkr är utnyttjat per 31 december 2019.

Finansiering i affärsmodellen



Tre frågor till Fredrik Westin, CFO

Vilka finansieringsformer lämpar sig bäst för Magnolia Bostad?

– I takt med att vår bygggrätsportfölj mognat har vi alltmer kunnat koppla finansiering till enskilda projekt. Mer projektrelaterad finansiering innebär mer utnyttjande av olika korta flexibla kreditfaciliteter (RCF). Vi uppnår på detta sätt en jämnare förfallostruktur och en lägre finansieringskostnad.

En finansieringsmodell som också är viktig för oss är att bilda JV-bolag med kapitalstarka partners. JV-formen lämpar sig väl när vi utvecklar stora projekt som är krävande både ur ett utvecklings- och finansieringsperspektiv.

Vilken del i er verksamhet är mest finansiellt krävande?

– Vi delar in utvecklingsprocessen i två huvudsakliga faser: projektutvecklingsfasen, som är perioden från det att projektet inleds

till dess att vi frånträder det, och projektledningsfasen, som tar vid efter frånträdet och som sträcker sig fram till projektets färdigställande.

Våra finansieringsbehov ligger främst inom projektutvecklingsfasen och är särskilt stora den närmaste tiden före frånträdet av projektet. Under projektledningsfasen står köparen för finansieringsansvaret för sålda fastigheter.

Hur påverkar er satsning på egen förvaltning era finansieringsbehov?

– Merparten av projekten för egen förvaltning utvecklar vi inom JV-bolag med kapitalstarka partners. Under utvecklingsperioden finansieras projekten via eget kapital och byggnadskreditiv. På sikt ser vi fastigheter för egen förvaltning som en viktig grund i Magnolia Bostads affärsmodell då dessa fastigheter genererar löpande



kassaflöden. Förutsägbarheten i dessa kassaflöden stärker bolagets möjligheter till fördelaktig långsiktig finansiering.

Nyckeltal finansiering, 31 december

	2019	2018
Eget kapital, mkr	1 183	1 093
Likvida medel, mkr	440	395
Finansnetto, mkr	-172	-142
Räntebärande skulder, mkr	2 404	2 192
Outnyttjade krediter, mkr	788	834
Kassaflöde, löpande verksamheten, mkr	75	-20
Kassaflöde investeringsverksamheten, mkr	-267	-21
Kassaflöde finansieringsverksamheten, mkr	237	228
Soliditet, %	29,6	30,3
Genomsnittlig ränta, %	7,0	7,1
Genomsnittlig kapitalbindningstid (exkl. handpenningar och nyttjad checkräkningskredit), antal år	1,6	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr	0,9	0,7

Magnolia Bostads huvudfokus i finansieringsarbetet är att förse verksamheten med kapital till marknads- mässigt fördelaktiga villkor med avseende på pris, ränterisk och struktur. Finansieringsverksamheten bedrivs i enlighet med de regler och riktlinjer som styrelsen årligen fastställer. Bolagets finanspolicys övergripande mål är att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur med jämn förfallostruktur samt

minsta möjliga riskexponering. Magnolia Bostads finansiella mål stipulerar att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.

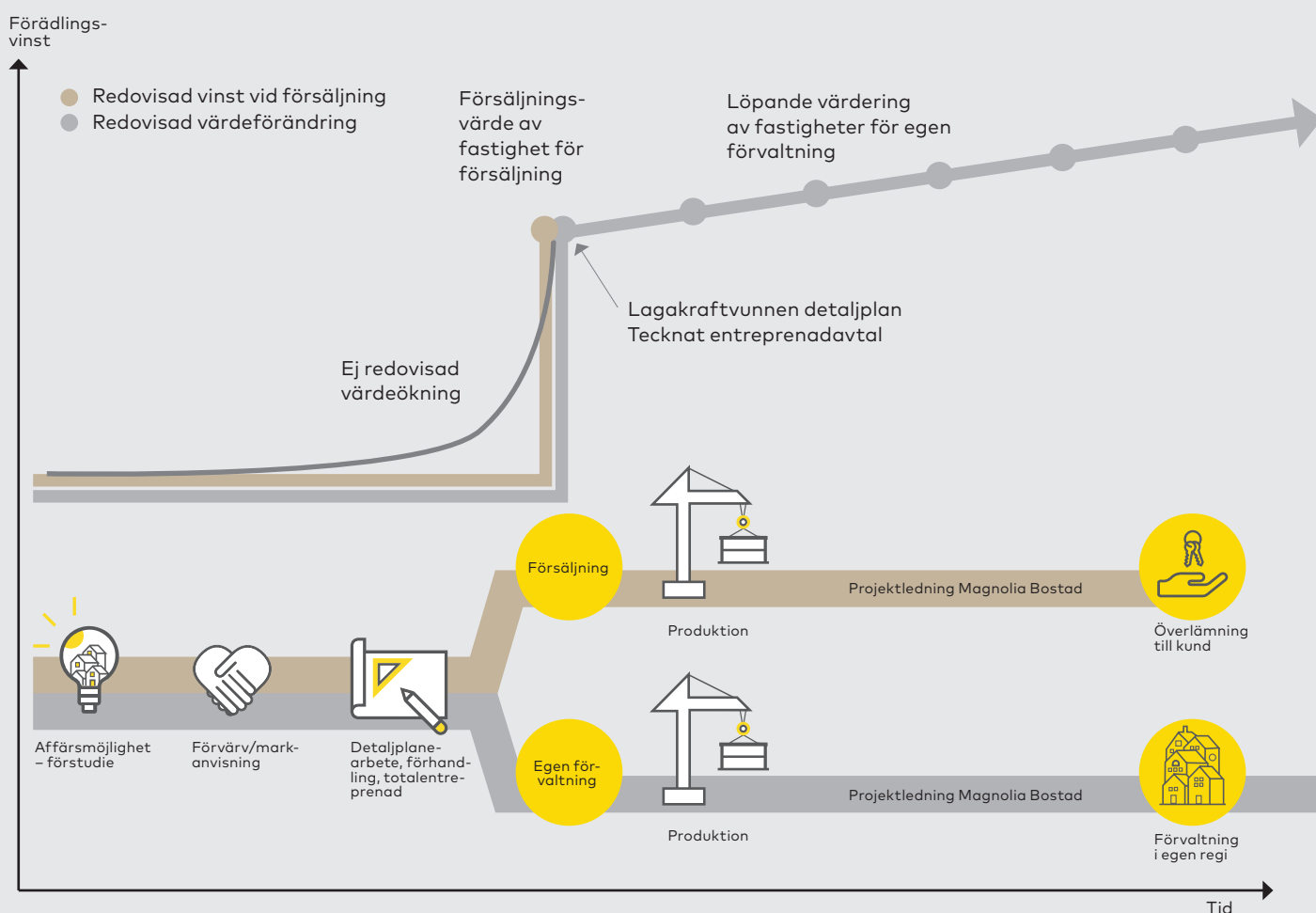
Soliditeten understiger per 31 december 2019 det finansiella målet om en soliditet på minst 30 procent. Soliditeten har påverkats negativt av införandet av IFRS 16 – Leasing samt satsningen på att äga fastigheter för egen långsiktig förvaltning.

Värde och värdering

Värdet av byggrättsportföljen ökar successivt men redovisning av värdeförändring sker först i samband med försäljning eller då produktionsstart sker för egen förvaltning.

Värdet på ett projekt där Magnolia Bostad har tillgång till mark ökar i takt med att planarbete pågår för att uppnå lagakraftvunnen detaljplan. Värdet ökar ytterligare då avtal med entreprenör är skrivet och kostna-

den för att uppföra byggnation är känd. Utöver detta har faktorer som inflationsutveckling och avkastningskrav påverkan på värdet på fastigheten.



● Projekt för försäljning värderas under projektfasen till ett värde baserat på det lägsta av anskaffnings- och uppskattat nettoförsäljningsvärde, nedskrivningsprövning sker löpande. Då lagakraftvunnen detaljplan är på plats tecknas vanligtvis inom kort tid kontrakt med entreprenör och fastigheten säljs. Vid försäljningstillfället redovisas utvecklingsvinsten i projektet.

● För projekt som är avsedda för långsiktig förvaltning sker en värdering då det finns lagakraftvunnen detaljplan och kontrakt för totalentreprenad. Innan dess är marken enbart värderad till anskaffningsvärde då osäkerhetsfaktorn är så stor att ingen värdeförändring redovisas. En värdering sker sedan regelbundet varje kvartal.

Metod - värdering av fastigheter för egen förvaltning

Fastigheter under förvaltning samt produktionsstartade fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Ännu ej produktionsstartade fastigheter redovisas till anskaffningsvärde vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde fastställs med en kombinerad tillämpning av den avkastningsbaserade metoden och ortsprismetoden.

Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till 10–15 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Kassaflöde för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrigering sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga. Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Produktion av fastigheter sker genom att totalentreprenadavtal tecknas med extern entreprenör. För fastigheter under uppförande tas kostnader för totalentreprenaden, övriga produktionskostnader samt ett påslag för produktionsrisk (risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, färdigställandegrad och lokala marknadsrisker) upp som investeringar i den kassaflödesanalys som den avkastningsbaserade metoden bygger på.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå och då kombineras den avkastningsbaserade metoden med ortsprismetoden. I ortsprismetoden baserar värderaren värdet på priserna i liknande marknader och transaktioner samt på hur marknaden betraktar det aktuella objektet. För kostnader som uppkommer görs även en förenklad exploateringskalkyl.

Process - värdering av fastigheter för egen förvaltning

Värdering av samtliga fastigheter sker genom intern värdering vid varje kvartalsbokslut. Minst en gång om året sker en extern värdering för att validera de interna värderingarna. Den externa värderingen var 11 mkr högre än den interna värderingen per 31 december 2019. Externa värderingar kan tas in oftare än en gång per år för projekt som befinner sig i tidiga skeden av utvecklingsprocessen där osäkerheten kan vara större. För att säkra en fackmannamässigt genomförd värdering genomförs värderingarna enligt IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC).

Intern respektive extern värdering

	2019	2018
Extern värdering, mkr	1 372	295
Andel extern av intern, %	100%	100%
Extern värdering högre än intern, mkr	11	0

Värde på förvaltningsfastigheter

Den 31 december 2019 uppgick det sammanlagda värdet på Magnolia Bostads förvaltningsfastigheter till 1 362 mkr varav värdet på fastigheter ägda genom JV uppgick till 708 mkr. För mer detaljerad information om varje projekt se sid 29. Värdet på färdigställda fastigheter uppgick till 218 mkr. Värdet för 2019 ökade totalt med 4 mkr. Inga av de färdigställda fastigheterna ägs genom JV. Värdet på fastigheter under produktion uppgick till 1 042 mkr, varav 606 mkr för fastigheter ägda genom JV.

Värde i miljoner kronor per den 31 december 2019

Se även sidorna 28 och 29

218

Värdet på färdigställda förvaltningsfastigheter

3 419

Värdet på färdigställda förvaltningsfastigheter samt bedömt värde vid färdigställande av de förvaltningsfastigheter som idag är under produktion

Investeringar och värdeförändringar

Värdet på fastigheter som ej ingår i JV ökade 31 december 2019 jämfört med 31 december 2018 med investeringar om 278 mkr och orealiserade värdeförändringar om totalt 348 mkr. Magnolia Bostad har under året sålt fastigheter för 428 mkr till JV-bolag där Magnolia Bostad med sin JV-partner fortsätter att utveckla fastigheterna.

Värdet på fastigheter som ägs i JV ökade 31 december 2019 jämfört med 31 december 2018 med 448 mkr genom förvärv och investeringar samt orealiserade värdeförändringar om totalt 261 mkr. Av JV-bolagen förvärvade fastigheter under året förvärvades fastigheter för 428 mkr från Magnolia Bostad. Skillnaden mellan vad Magnolia Bostad redovisar som försäljning och vad JV-bolag redovisar som investeringar och förvärv beror på avdrag för latent skatt i transaktionen, transaktionsrelaterade kostnader samt efterföljande investeringar.

Förändring av fastighetsvärdet

mkr	2019	2018
Verkligt värde vid periodens början	296	–
Omklassificeringar	170	180
Investeringar och förvärv	278	49
Värdeförändringar	348	67
Försäljning	–438	–
Verkligt värde vid periodens slut	654	296

Fastighetsvärde, fastigheter för egen förvaltning ägda genom JV

mkr	2019
Verkligt värde vid periodens början	–
Investeringar och förvärv	448
Värdeförändringar	261
Verkligt värde vid periodens slut	708

Indata för värdering till verkligt värde 31 december 2019:
Diskonteringsränta, intervall: 5,75–8,25%
Direktavkastningskrav, intervall: 3,75–6,25%

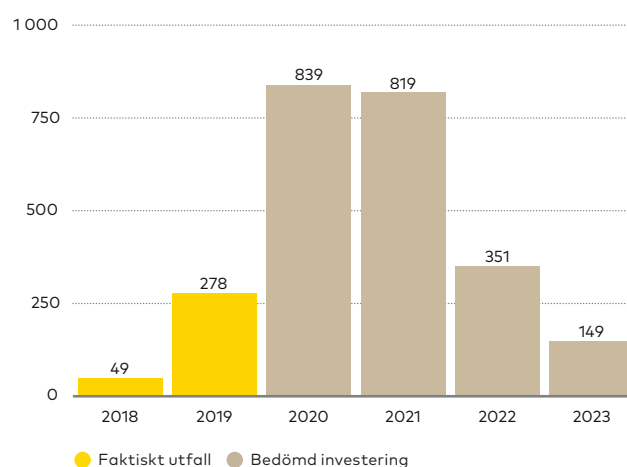
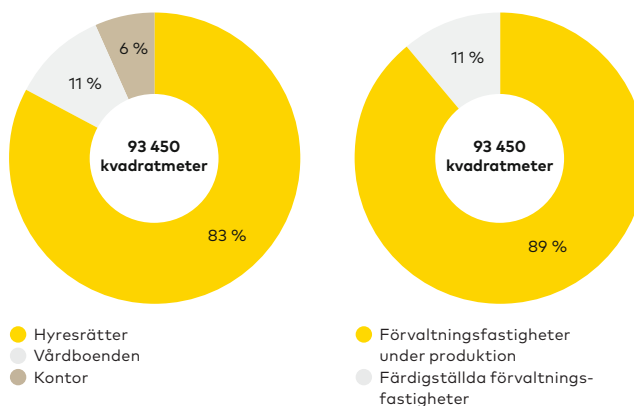
Grunder för värderingen:

- Intern värdering sker varje kvartal och valideras genom årlig extern värdering
- Verkligt värde beräknas enligt Redovisningsstandard IAS 40

Bedömt värde vid färdigställande av förvaltningsfastigheter under produktion

Fastighetsvärdet uppgår totalt per 31 december 2019 till 1 362 mkr. Vid färdigställande av fastigheter under produktion per 31 december 2019 bedöms det totala fastighetsvärdet öka till 3 418 mkr och ha ett hyresvärde om 174 mkr, varav 2 535 mkr i fastighetsvärde och 126 mkr i hyresvärde hänförs till fastigheter ägda genom JV.

Uppskattade kvarstående investeringar per 31 december 2019, inklusive påslag för produktionsrisk, för fastigheter under produktion uppgår till 2 167 mkr, varav 1 870 mkr i JV. Totalt omfattar fastigheter och fastigheter under produktion 93 450 kvm, varav 66 500 kvm ägs via JV. Därutöver finns 134 000 kvm i ännu ej produktionsstartade fastigheter, varav samtliga ägs i JV.

Investeringar och förvärv, inklusive förvaltningsfastigheter som ägs i JV**Färdigställda förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter under produktion, inkl förvaltningsfastigheter som ägs i JV**

Hållbarhetsrapport

För Magnolia Bostad innebär hållbart företagande att vi utvecklar ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara samhällen.

992

Miljöcertifierade lägenheter 2019,
av 1 060 färdigställda

18

Under 2019 har totalt 18
miljörevisioner av våra
projekt genomförts.

**VI ÄR ETT AV
SVERIGES MEST
JÄMSTÄLLDA
BÖRSBOLAG**

ALLBRIGHT

Allbright arbetar för jämställdhet och diversifiering på ledande positioner i näringslivet. Stiftelsen rankar varje år svenska börsbolag där jämställda bolag placeras sig på Allbrights gröna lista. 2019 placerade sig Magnolia Bostad på plats 22. Bara 64 av börsens totalt 333 bolag placerade sig på den gröna listan.

"Magnolia Bostads arbete med hållbarhet ska vara långsiktigt och integrerat i allt vi gör.



Under året har vi produktionsstartat tre projekt i trä i Östersund, Luleå och Kalmar. De första huset i Kalmar besiktades i slutet av 2019. Vi planerar för ytterligare produktionsstartar i trä i Bro under 2020.

Under 2019 har sex av sju färdigställda projekt miljöcertifierats. Utöver våra miljörevisioner har vi utfört två revisioner av totalentreprenad i Uppsala och i Södertälje.

Vi uppnådde under 2019 en fin placering på Allbrights gröna lista över jämställda börsbolag. Vi kunde dessutom utöka vår fotbollsfamilj med ytterligare fyra lag.

Ett annat prioriterat område för Magnolia Bostad är arbetet med trygghet i våra bostadsområden, något som vi har fortsatt fokus på under 2020."

Christina Hambäck
Chef Verksamhetsutveckling
och Hållbarhet



Hållbart företagande

Magnolia Bostad utvecklar ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara bostadsområden. Vårt arbete bygger på samverkan och dialog med våra intressenter.

Magnolia Bostads hållbarhetsrapport är en från årsredovisningen avskild rapport och avges av styrelsen. All information i rapporten avser perioden 1 januari–31 december 2019, om inte annat anges. Hållbarhetsrapporten utgörs av sidorna 47–67 och avser Magnolia Bostad AB samt dess 191 dotterbolag. Magnolia Bostads affärsmodell återfinns på sidan 11 och GRI-index återfinns på sidorna 66–67.

Rapporten har arbetats fram enligt GRI Standards globala riktlinjer nivå Core och är Magnolia Bostads tredje hållbarhetsrapport. Hållbarhetsarbetet bygger på en intressentdialog och en väsentlighetsanalys.

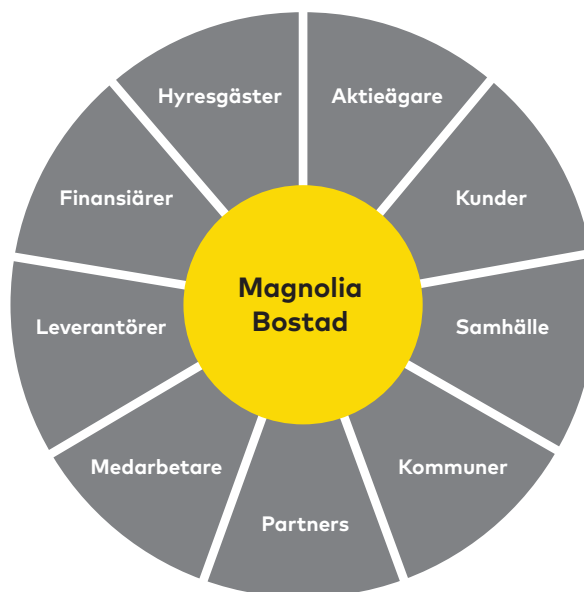
Rapporten innehåller upplysningar och mål för bolagets hållbarhetsarbete där försiktighetsprincipen har tillämpats. Riskanalys avseende bolagets verksamhet genomförs årligen i samband med affärsplanarbetet. Magnolia Bostads hållbarhetsrisker samt hantering av dessa beskrivs i respektive avsnitt på sidorna 52–54 och 58–60 samt i Magnolia Bostads övergripande riskhantering, se sidorna 74–75.

Väsentlighetsanalys

Magnolia Bostads mest väsentliga hållbarhetsaspekter och fokusområden identifierades i en väsentlighetsanalys som togs fram under hösten 2017. Aspekterna har materiell betydelse för såväl Magnolia Bostad som bolagets intressenter.

För att verifiera att väsentlighetsanalysen är fortsatt aktuell har Magnolia Bostad under 2019 stämt av bolagets hållbarhetsaspekter med ett urval av bolagets intressenter. Vi har genomfört intervjuer med samarbetspartners, leverantörer, ägare, medarbetare och kunder. I intervjuerna nämnde intressenterna speciellt aspekten hållbara inköp och leverantörsutvärderingar. Efter dessa intervjuer kunde vi verifiera att väsentlighetsanalysen är fortsatt aktuell. Magnolia Bostad kommer att utföra en ny intressentdialog följt av en väsentlighetsanalys under 2020.

Magnolia Bostads intressenter



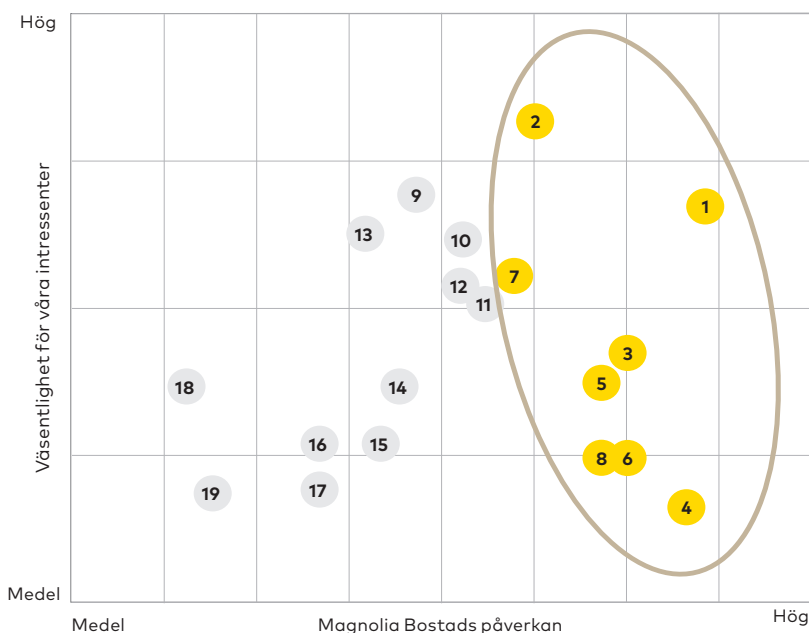
De åtta mest väsentliga aspekterna bildar tre strategiska fokusområden, ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar. Resultatet har diskuterats, analyserats och fastställts av ledning och styrelse i Magnolia Bostad.

Agenda 2030

Magnolia Bostads hållbarhetsarbete baseras även på FN:s Global Compact, tio principer avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och korruption samt på FN:s Globala mål för hållbar utveckling.

Under 2019 analyserade Magnolia Bostad den egna verksamheten i förhållande till de globala målen i syfte att identifiera vilka mål bolaget särskilt kan bidra till, och på vilka bolagets verksamhet har en omvänd påverkan. Baserat på denna analys har Magnolia Bostad valt att fokusera särskilt på mål 5, 7, 8, 10, 11, 13, 15 och 16.

Väsentlighetsanalys



Väsentlighetsanalysen utfördes i slutet av 2017 och har verifierats av bolagets intressenter under 2019. En ny väsentlighetsanalys kommer att utföras under 2020.

Rank Väsentliga hållbarhetsaspekter

1	Långsiktigt lönsam tillväxt
2	Antikorrupcion
3	Miljöcertifiering av byggnader
4	Hälsa och säkerhet
5	Projektering och design för socialt hållbar drift
6	Utbildning och kompetensutveckling
7	Hållbara inköp och leverantörsutvärderingar
8	Mångfald och jämställdhet
9	Hållbara byggmaterial
10	Projektering för miljömässigt hållbar drift
11	Diskriminering
12	Energianvändning
13	Växthusgasutsläpp
14	Avlopp och avfall
15	Leverantörsutvärderingar inom sociala frågor
16	Fri konkurrens
17	Vattenförbrukning
18	Utvärdering av mänskliga rättigheter för underentreprenörer
19	Indirekt ekonomisk påverkan

Väsentliga hållbarhetsaspekter

Ekonomiskt ansvar

- Långsiktigt lönsam tillväxt
- Antikorrupcion

Miljömässigt ansvar

- Miljöcertifiering av byggnader

Socialt ansvar

- Hälsa och säkerhet
- Projektering och design för socialt hållbar drift
- Utbildning och kompetensutveckling
- Hållbara inköp och leverantörsutvärderingar
- Mångfald och jämställdhet

Hållbar affärsmodell

Magnolia Bostads väsentliga hållbarhetsaspekter är integrerade i den övergripande affärsstrategin och i affärsplanen. Bolagets affär bygger på att utveckla ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara bostäder, samhällsfastigheter och hotell i storstädernas ytterområden och i medelstora städernas centrala delar.

Magnolia Bostad har en andel projekt i egen förvaltning, men större delen av projekten avyttras i ett tidigt skede. Detta minskar den finansiella risken. För att lyckas med bolagets affär och strategi är bolaget beroende av välmående anställda som kan prestera i en snabb och föränderlig miljö, samt av att agera affärsetiskt. Som samhällsutvecklare i en bransch som står för en stor del av Sveriges koldioxidutsläpp är Magnolia Bostad skyldiga att aktivt arbeta med att minska bolagets miljö- och klimatpåverkan. En del i detta är att samtliga bostäder ska certifieras enligt Miljöbyggnad

Silver, Svanen eller motsvarande, och att bolaget ska samverka med andra aktörer i branschen för att hitta hållbara lösningar för framtiden.

Se sidan 11 för mer information om Magnolia Bostads affärsmodell och sidorna 40–46 för projektens finansiering och värdering.

Hållbarhetsstrategi

Magnolia Bostad har tre övergripande inriktningar för sitt hållbarhetsarbete; vi vill ligga i framkant inom hållbart företagande, följa branschen mot en klimatneutral verksamhet och vara en attraktiv arbetsgivare. Hållbarhetsarbetet bygger på de väsentliga hållbarhetsaspekterna och består av aktiviteter kopplade till mål och nyckeltal.

Hållbar organisation och styrning

Hållbarhetsfrågor behandlas och beslutas på ledningsgruppsmöten. Magnolia Bostads Chef för Verksamhetsutveckling och Hållbarhet ingår i bolagets ledningsgrupp och hållbarhetsarbetet rapporteras på bolagets styrelsemöten. Strategi och policydokument revideras av VD eller av styrelsen en gång per år. Under 2019 startade bolaget upp ett hållbarhetsråd där representanter från samtliga regioner ingår. Syftet är att sprida kunskap i alla led inom organisationen.

Avgränsningar

Information som presenteras under respektive strategiskt fokusområde avser Magnolia Bostads verksamhet samt väsentliga hållbarhetsaspekter som avser hela värdekedjan.

Magnolia Bostad och Agenda 2030

Magnolia Bostad har under 2019 gjort en analys av Agenda 2030 och kopplat åtta av de 17 hållbarhetsmålen, inklusive delmål, till bolagets verksamhet.

Magnolia Bostad vill bidra till att uppnå alla FN:s 17 hållbarhetsmål men ser att bolagets påverkan främst berör åtta av dem. Under arbetet med Agenda 2030 har det varit viktigt att identifiera hur Magnolia Bostad kan bidra till att uppnå målen, men också att identifiera vilken negativ påverkan vi har på respektive mål. Bolaget bedömer att dess negativa påverkan främst berör mål nummer 15, Ekosystem och biologisk mångfald. I analysen har Magnolia Bostad beaktat de delmål som är kopplade till hållbarhetsmålen och analyserat hur bolaget konkret kan bidra till att uppnå dessa.

Mål 5 Jämställdhet

Delmål 5.1 och 5.5



Bolagets ledningsgrupp är jämnt fördelad mellan kvinnor och män och totalt i organisationen har bolaget något fler kvinnliga än manliga medarbetare. Inom vissa av bolagets funktioner är dock

fördelningen mellan kvinnor och män inte jämn, något som bolaget strävar efter att åtgärda. Magnolia Bostad placerade sig 2019 på plats 22 på Allbrights gröna lista över jämställda bolag.

Trakasserier och diskriminering är oacceptabelt inom Magnolia Bostad. Bolaget har en skyddskommitté och ett etiskt råd som arbetar med det förebyggande arbetet mot detta. Magnolia Bostads uppförandekod signeras av alla medarbetare och bifogas till alla större externa avtal. Magnolia Bostad har även en visuellblåsarfunktion dit medarbetare och externa intressenter uppmanas att anmäla misstänka överträdelser som exempelvis överträdelse av uppförandekoden.

Mål 7 Hållbar energi för alla

Delmål 7.2 och 7.3



Genom att möjliggöra för energi från förnybara energikällor i de projekt Magnolia Bostad utvecklar, skapar vi förutsättningar för en ökad användning av förnybar energi. Detta bidrar till möjligheter för hållbar energi för alla samt att andelen förnybar energi i den globala energimixen ökar.

Mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Delmål 8.1 och 8.8



Ett av Magnolia Bostads mål är hållbar, långsiktig tillväxt. Bolaget verkar för en trygg och säker arbetsmiljö för alla genom bolagets skyddskommitté, etiska råd och medarbetarforum som arbetar med arbetsmiljöfrågor. Bolaget för även en aktiv dialog med entreprenörer och leverantörer kring arbetsmiljö. Magnolia Bostad ställer krav på arbetsmiljö och skyddsarbete i entreprenadavtal. Genom dessa krav kan bolaget verka för säkrare arbetsplatser i flera led även utanför den direkta verksamheten. Bolagets uppförandekod inkluderar Magnolia Bostads ställningstagande mot kränkning av mänskliga rättigheter.

Mål 10 Minskad ojämlikhet

Delmål 10.3



Inom Magnolia Bostad är lika rättigheter och möjlighet till utveckling en självklarhet. Bolaget arbetar aktivt mot ojämlika utfall och ojämlika processer som gynnar en viss part. Detta görs bland annat genom kartläggningar av lön där eventuella omotiverade skillnader korrigeras. Magnolia Bostad utför medarbetarundersökningar varje år och arbetar aktivt med utfallet. Detta görs dels genom intern information, men också genom diskussioner och utvärdering av resultatet i mindre grupper.



Mål 11 Hållbara städer och samhällen

Delmål 11.1, 11.3 och 11.6



Genom att utveckla hyres- och bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell utvecklar Magnolia Bostad samhällen och bostadsområden som attraherar en bred grupp av människor. Magnolia Bostad verkar för en inkluderande och hållbar urbanisering. Bolaget utvecklar områden där det ska vara lätt att göra rätt när det gäller exempelvis avfallssortering, och utvecklar smarta mobilitetslösningar för varje projekt.

Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna

Delmål 13.1 och 13.3



En effekt av klimatförändringarna är att havsnivåerna förväntas stiga samt att extremväder som översvämningar och värmeböljor bedöms bli vanligare. Magnolia Bostad beaktar denna risk vid utveckling av nya stadsdelar.

Bolaget för en aktiv dialog med andra aktörer kring hur vi tillsammans kan utveckla motståndskraftiga stadsdelar. Magnolia Bostad deltar även i forum för att samla kunskap och sprida denna vidare. Genom detta arbete bidrar bolaget till att öka kunskapen kring riskerna internt, hos kommuner och hos externa samarbetspartners.

Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald



Mål nummer 15 handlar om att främja ett hållbart ekosystem och den biologiska mångfalden samt att förhindra markförstöring. För Magnolia Bostad är detta en utmaning då bolagets verksamhet handlar om att tillgodose behovet av nya bostäder. För att göra detta måste vi bereda marken vilket påverkar ekosystem och biologisk mångfald negativt.

För att minska bolagets påverkan på ekosystemet arbetar bolaget med specialister. Magnolia Bostad arbetar även i nära dialog med kommuner och intresseorganisationer kring hur närliggande habitat kan skyddas. Exempelvis stöttar bolaget plantering av smott i ett område i Norrtälje där fiskens habitat påverkas av att en bro ska byggas i området.

Mål 16 Fredliga och inkluderande samhällen

Delmål 16.5



Magnolia Bostad arbetar förebyggande mot korruption och mutor i dialog med samarbetspartners och anställda. Detta görs genom arbetet med bolagets uppförandekod och visselblåsarfunktion, genom dialog och kravställning. Magnolia Bostad utför årligen en utbildning kring korruption för alla anställda.

Vi är samarbetspartner till Botryggt2030 vars syfte är att utveckla säkra och trygga områden. I våra projekt är trygghet och säkerhet obligatoriska aspekter att ta hänsyn till.

Strategiska fokusområden

Ekonomiskt ansvar

Långsiktighet är en grundläggande förutsättning för Magnolia Bostads tillväxt. Bolagets arbete präglas av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktig hållbar utveckling.

Långsiktigt lönsam tillväxt

Magnolia Bostads mål är att skapa långsiktig lönsam tillväxt och värde för ägare och övriga intressenter. Genom att arbeta med en spridd portfölj av hyresrätter, bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell samt med en stor byggrättsportfölj minimerar bolaget sin finansiella risk. Bolaget driver somliga projekt i egen förvaltning, men oftast säljs projekten i ett tidigt skede. I vissa fall genomför bolaget markköp, entreprenadupphandling och förhandlingar med investerare parallellt vilket reducerar tiden mellan förvärv och försäljning och bidrar till en balanserad risk i verksamheten.

Magnolia Bostad är ESG Transparency Partner hos Nasdaq vilket innebär att bolaget rapporterar nyckeltal kopplade till miljö, sociala faktorer och styrning till Nasdaqs ESG-databas för att bidra till ökad transparens på finansmarknaden.



Redovisningen i "Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde" (GRI 201-1) på sidan 64 följer de finansiella redovisningsprinciperna och visar Magnolia Bostads ekonomiska värdeskapande under 2019. Direkta kostnader som skapar värde är exempelvis lön, utbildning och skatter. Indirekta kostnader utgörs av exempelvis kostnader för sjukfrånvaro.

Huvudsakliga förklaringar till förändringen i direkt skapat värde mellan 2019 och 2018 är:

- Intäkterna från fastighetsförsäljningar var lägre 2019 jämfört med 2018 till följd av färre avyttrade boenden
- Hyresintäkterna var lägre 2019 jämfört med 2018 då hyresgenererande fastigheter avyttrats under 2018
- Lönekostnaderna har ökat 2019, främst på grund av ökad personalstyrka
- Betalningar till den offentliga sektorn har ökat, främst på grund av högre betalningar av personalrelaterade skatter och avgifter till följd av ökad personalstyrka
- Betalning till finansörer har ökat, huvudsakligen beroende på högre genomsnittlig ränta samt ökning av totala genomsnittliga räntebärande skulder.

För styrning av respektive hållbarhetsaspekt se sidorna 52–54 och 58–60. För Magnolia Bostads finansiella mål se sidan 14. För concernens riskhantering se sidorna 74–75. För mål och utfall på hållbarhetsindikatorer se sidorna 64–65.

Affärsetik och antikorruption

Magnolia Bostad arbetar aktivt med att förebygga korruption då bolaget skulle tappa trovärdighet som aktör av att bli förknippade med oetiskt uppförande.

En del av Magnolia Bostads förebyggande arbete mot korruption är uppförandekoden som innehåller de riktlinjer och krav Magnolia Bostad ställer på samtliga medarbetare och affärspartners i agerande och uppförande. Koden speglar bolagets värderingar och bygger på de tio principerna i FN:s Global Compact avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption.

Inom Magnolia Bostad råder nolltolerans mot mutor och korruption och bolagets uppförandekod innehåller tydliga riktlinjer och krav mot detta. Bolaget har identifierat nyanställda medarbetare samt medarbetare med kundkontakt som två grupper som behöver extra information kring arbetet mot korruption. Uppförandekoden ingår därför som en del i introduktionsutbildningen för nyanställda och utgör sedan hösten 2017 en bilaga i anställningskontrakten. Under introduktionsutbildningen går bolaget även igenom sitt ställningstagande mot kränkning av mänskliga rättigheter. Vidare har Magnolia Bostad löpande information kring antikorruption och intressekonflikter för alla anställda. Uppförandekoden biläggs alla större externa avtal som Magnolia Bostad ingår och bolagets samarbetspartners förväntas ta hänsyn till denna. Under verksamhetsåret har alla nyanställda medarbetare skriftligen återkopplat att de har läst och förstått bolagets uppförandekod.

Ett sätt att hantera eventuella affärsetiska problem är att använda bolagets visselblåsarfunktion. Principen för visselblåsning beskrivs i bolagets uppförandekod och går ut på att misstänkta överträdelser ska rapporteras. Koden finns tillgänglig både på bolagets hemsida och intranät. Under 2018 arbetade Magnolia Bostad med att skapa rutiner för visselblåsning och en vidareutvecklad visselblåsarrutin lanserades i början av 2019. Visselblåsarpolicyn finns tillgänglig för samtliga medarbetare och externa intressenter och ger möjlighet att rapportera lagöverträdelser och brott mot Magnolia Bostads uppförandekod eller Magnolia Bostads övriga policyer. Under året informerade bolagets externa advokater alla medarbetare om korruption och bolagets visselblåsarpolicy. Magnolia Bostads styrelse har även antagit en policy för hantering av intressekonflikter.

Under 2019 har inga fall av korruption anmälts. Vi har utrett ett ärende om brott mot bolagets uppförandekod och det har hanterats internt enligt bolagets riktlinjer.

Miljömässigt ansvar

Magnolia Bostad utvecklar resurseffektiva bostäder, hotell och samhällsfastigheter med god inomhusmiljö och sunda material i syfte att minimera byggnadernas miljö- och klimatpåverkan. Bygg- och fastighetsbranschen är en av de branscher som har störst klimatpåverkan och det är därför viktigt att Magnolia Bostad, liksom andra aktörer i branschen, tar sitt ansvar och arbetar tillsammans.

Magnolia Bostad vill ta ett stort miljömässigt ansvar och strävar efter att bedriva verksamheter på ett sätt som lämnar ett så litet miljöavtryck som möjligt. En del i detta arbete är att eftersträva att alla projekt miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande samt att ständigt förbättra bolagets rutiner och processer.

Under året har Magnolia Bostad utvecklat en ny inköpsprocess i syfte att få en bättre överblick över våra leverantörer och kunna samarbeta kring hållbarhetsfrågor på ett bättre sätt framåt. Bolaget har under verksamhetsåret även utvecklat en ny rumsbeskrivning som ska användas som standard vid utvecklandet av nya bostäder. Rumsbeskrivningen innehåller till stor del Svanen-märkta produkter i syfte att säkerställa miljövänliga och hållbara materialval. Rumsbeskrivningen exkluderar inköp från länder som är med på FN:s och EU:s sanktionslistor.

Miljöcertifiering av byggnader

Magnolia Bostads övergripande mål och krav är att miljöcertifiera alla byggnader enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande. Det betyder att vi ställer högre krav än befintliga lagkrav på indikatorer som exempelvis energiförbrukning, andel förnybar energi och stommens och grundens klimatpåverkan. Magnolia Bostad är också medlem i Swedish Green Building Council (SGBC), Sveriges ledande organisation för samhällsbyggande. Det finns alltid en risk att byggnader inte når tilltänkt miljöcertifiering. Genom att arbeta med dialog, tydliga krav och policyer samt miljörevisioner förebygger Magnolia Bostad eventuella risker att entreprenörer inte fullföljer sina åtaganden eller att slutprodukten inte motsvarar Magnolia Bostads högt ställda miljökrav.

I varje projekt låter Magnolia Bostad en oberoende konsult utföra två miljörevisioner, en i projekteringsfasen och en i produktionsfasen. För ytterligare kontroll görs även en revision av ett totalentreprenadprojekt varje år. Under verksamhetsåret har det utförts 18 stycken miljörevisioner av våra projekt, två ytterligare revisioner av totalentreprenad och 992 lägenheter har blivit miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad Silver eller Svanen. Revisionerna visar att vi har god ordning i våra projekt men att vi kan förbättra våra rutiner kring dokumentering i projektens loggböcker. Vi har kommunicerat detta

till våra entreprenörer. Samtliga färdigställda projekt har under 2019 blivit miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad Silver eller Svanen förutom ett trygghetsboende om 68 lägenheter. Detta var på grund av att köparen ej önskade miljöcertifiering.

Val av material och produkter utvärderas noga för att säkerställa att de inte medför några miljö- eller hälso-risker vare sig för de boende eller för dem som arbetar med produktionen.

Miljöpolicy

Magnolia Bostads miljöpolicy omfattar såväl miljö- som kvalitetssäkring och följer intentionerna i ISO 14001 samt ISO 9001. Magnolia Bostad ställer också krav på att de byggtreprenörer som bolaget anlitar ska vara ISO-certifierade eller uppfylla motsvarande krav när det gäller kvalitet, miljö och arbetsmiljö. I samarbeten med konsulter, arkitekter, byggtreprenörer och andra leverantörer förs en dialog kring hållbarhetsaspekterna i respektive projekt. Miljöpolicyen har reviderats under hösten 2019 och finns på bolagets intranät. Den ses över årligen och antas av bolagets VD.

Magnolia Bostad förväntar sig att medarbetare och affärspartners respekterar och följer både miljöpolicyen och övriga miljökrav som Magnolia Bostad ställer. Tillsammans med uppförandekoden bifogas miljöpolicyen till samtliga av bolagets entreprenadavtal.

Den del av Magnolia Bostad som utvecklar äldreboende är certifierad enligt ISO 14001. En intern och extern revision av certifieringen samt uppföljning av denna har genomförts under verksamhetsåret.

Klimatneutral verksamhet

Magnolia Bostad har varit medfinansierare och medlem i referensgruppen för en forskningsstudie som stöds av SBUF (Svenska byggbranschens utvecklingsfond). Syftet med projektet var att komplettera tidigare SBUF-studier genom att utföra LCA-beräkningar (LCA: livscykelanalys) av klimatpåverkan på ett och samma typhus, på vilket olika konstruktionslösningar teoretiskt tillämpas. Syftet med beräkningarna är att visa konstruktionslösningarnas olika klimatpåverkan över byggnadens livscykel. Projektet är slutfört och under året har Magnolia Bostad haft en genomgång internt för samtliga medarbetare där resultatet från forskningsstudien har kommunicerats.

De LCA-analyser Magnolia Bostad utförde på tre projekt under 2018 visade att klimatpåverkan är som störst i produktionsfasen och att betong står för den största påverkan. För att minska bolagets klimatpåverkan har bolaget under året utvecklat samarbetet med Derome kring hållbara trästäder. Tillsammans med Derome utvecklar bolaget fastigheter med trästomme

vilket väsentligt minskar fastighetens klimatpåverkan jämfört med betong. Under året har Magnolia Bostad påbörjat produktionen av 4 byggnader i trä med 232 lägenheter i trästomme.

Energieffektivitet och avfallshantering

Även om den interna förbrukningen av energi och avfall inte är där bolagets stora påverkan ligger så arbetar vi medvetet med resurseffektivitet även på kontoret. Magnolia Bostad har under året utvecklat rutiner för inköp när det gäller exempelvis förbrukningsvaror, mat och kontorsmaterial. Huvudkontoret kommer att byta lokaler under 2020 och i planerandet av flytten har bolaget gjort en genomlysning av behovet av källsortering. Det utfördes en genomgång för samtliga anställda under hösten. Samma genomgång planeras vid byte av lokaler för kontoret i Göteborg och vid flytt från kontoret i Helsingborg till Malmö.

Hållbarhet i projektutvecklingen

Under året har Magnolia Bostad infört en ny rutin att det för varje projekt ska finnas projektböcker som

innehåller hållbarhetsinformation om projektet. Detta för att bolaget ska få en samlad bild av hållbarhetsaspekterna i varje enskilt projekt, men också för att öka kännedom kring hållbarhetsfrågor internt. Projektböckerna är levande dokument och genomgång av dessa sker varje kvartal. De innehåller parametrar som rör både miljömässiga och sociala hållbarhetsaspekter.

Magnolia Bostad har under året startat upp ett hållbarhetsråd i syfte att öka kunskapen och engagemanget kring hållbarhetsfrågor i hela organisationen. I hållbarhetsrådet sitter representanter från samtliga av bolagets regioner.

Vidare har Magnolia Bostad utvecklat en ny standard för avtalen gällande totalentreprenad, där hållbarhet är med som en viktig parameter. Syftet är att möjliggöra optimal resurseffektivitet i projekten.

För mål och utfall på bolagets hållbarhetsindikatorer se sidorna 64–65.

"Samverkan avgörande i branschens klimatarbete"

Nickie Excellie arbetar som Hållbarhetskoordinator inom Magnolia Bostad. Hon koordinerar hållbarhetsarbetet inom organisationen och driver bland annat arbetet med Färdplan 2045.

Hur tror du fastighetsbranschen kan minska sin miljö- och klimatpåverkan?

Alla bolag måste ta sitt ansvar, men vi tror att samverkan mellan aktörer är avgörande. Vi följer Bygg- och anläggningssektorns färdplan för en klimatneutral verksamhet år 2045, där vi sitter med i gruppen för hållbar upphandling. Vi har också skrivit under och är aktiva inom LFM30, som är Malmöregionens lokala färdplan för att uppnå klimatneutralitet år 2030.

Vad är viktigast för Magnolia Bostad att arbeta med i syfte att uppnå minskad klimatpåverkan?

Produktionen står för ungefär 40 procent av en byggnads totala klimatpåverkan sett över hela byggnadens livscykel, så självklart måste vi fokusera på att minska denna påverkan. Vi handlar upp våra projekt på totalentreprenad, men ställer krav på byggentreprenadbolagen kring avfallshantering och transport för att minska vår påverkan.

Hur arbetar Magnolia Bostad med energieffektivisering?

De miljö- och energiåtgärder vi utför beror på projektets förutsättningar. Vanliga åtgärder är välisolerade fönster, bergvärme och behovsanpassad ventilation. I



mån av geografisk tillgång är merparten av Magnolia Bostads flerbostadshus också anslutna till fjärrvärme och för de projekt som har rätt förutsättningar så utvecklar vi även solenergi.

Hållbara bostäder i trä

Vi minskar vår klimatpåverkan genom att bygga fastigheter i trä.

Bygg- och anläggningsbranschen står för ungefär 20 procent av Sveriges CO₂-utsläpp. Varje aktör i branschen måste därför ta ansvar för att minska sin påverkan. Vi på Magnolia Bostad är övertygade om att samarbete är en förutsättning för framgång.

Magnolia Bostad utvecklar en del av sina bostäder i trä och samarbetar bland annat med Derome för byggnation och Slättö som JV-partner och kund.

Vilka är fördelarna med att bygga i trä? Vi ställde frågan till Anders Carlsson, Teknisk chef och ansvarig för FoU på Derome och Fredrik Lackmann, Miljö- och hållbarhetsansvarig på Slättö Förvaltning

– Byggnader med trästomme har ett markant lägre klimatavtryck, säger Anders Carlsson. I Sverige har vi skogsvårdslagar som innebär att man måste återplantera ny skog efter avverkning. Varje träd som fälls idag ersätts i princip med två nya som binder koldioxid när de växer.

– Trähus går dessutom att prefabricera i en industriell miljö. Det innebär minskade transporter, kortare byggtid och mindre buller från arbetsplatsen – något som är gynnsamt både för dem som arbetar på bygg- arbetsplatsen och för människor som bor eller rör sig i närområdet.

Fredrik Lackmann håller med och lägger till:

– Jag tycker att det är viktigt att fastighetsförvaltare även ser till omgivningen och det samhälle som fastigheten är en del av. I takt med att vi förtätar städer kommer parametrar som byggtid och buller få större betydelse.

Vilka är då utmaningarna med att bygga i trä?

– Kunskapen kring att bygga flerbostadshus i trä är inte tillräckligt utbredd, säger Fredrik Lackmann. Det handlar till stor del om att entreprenörerna är vana vid att jobba med andra byggsystem. Kompetensen behöver öka inom byggande av flerbostadshus i trä.

– Fördelarna att bygga i trä överväger definitivt, säger Anders Carlsson. Fuktproblematik och lyhördhet är utmaningar som man behöver ha stor respekt för. Fel hanterat kan fukt orsaka skador i trähus, och träets låga vikt kan medföra att stegljud kan överföras mellan lägenheter. Om man arbetar rätt i systemlösning, projektering och inte minst vid utförandet är problemen relativt enkla att undvika och hantera.



Fredrik Lackmann, Miljö- och hållbarhetsansvarig på Slättö Förvaltning.



Anders Carlsson, Teknisk chef och ansvarig för FoU på Derome.

– Det är också vanligt att man får höra att trähus medför en högre brandrisk, säger Fredrik Lackmann. Flerbostadshus i trä har samma funktionskrav som övriga hus. Men människor kan ändå känna oro över att trähus inte skulle vara lika säkra och denna oro måste motverkas genom information för att höja kunskapen om träbyggnation.

Fredrik Lackmann, vad säger hyresgäster om att bo i ett hus med trästomme och träpanel?

– Vi upplever att hyresgäster i stort är positiva, med miljöpåverkan och naturkänslan som de huvudsakliga argumenten. Många hyresgäster upplever även att ljud- och inomhusmiljön i husen är bra och att husen är estetiskt tilltalande – det blir helt enkelt vackrare med mer trä.



Magnolia Bostad utvecklar i Östersund projektet Övre bangården med cirka 212 hyresrätter byggda i trä. Projektet utvecklas som ett JV med Slättö. Derome är totalentreprenör i projektet. Visionsbild.

Magnolia Bostads livscykelperspektiv

Vi utgår från ett livscykelperspektiv när vi utvecklar bostäder. Redan när vi projekterar för ett projekt planerar vi för att marken vi bygger på ska kunna nyttjas av framtida generationer.

Magnolia Bostad strävar efter att vara en ansvarsfull samhällsutvecklare. För oss innebär det att vi gör affärer på ett etiskt sätt, tar ansvar så vi har välmående medarbetare och vi strävar efter att minimera vår påverkan på människor och miljö.

Vi vill bygga hållbara bostäder med sunda materialval och låg energiförbrukning där människor mår bra och trivs, i många år. I vårt ansvar ingår att skapa förutsättningar för att marken vi bereder och de fastig-

heter vi bygger ska kunna användas av generationer framöver. Om byggnaden behöver renoveras eller rivas i framtiden ska materialen inte vara hälso- och miljöfarliga och marken ska kunna användas för de behov vi står inför då.

Vi utgår därför från ett livscykelperspektiv när vi utvecklar projekt. För vår natur och miljö, för våra medarbetare och boenden och för framtida generationer.

Maria Mosaik i Helsingborg är ett av Magnolia Bostads Svanen-märkta projekt. Projektet har solceller på taket och möjligheter till parkering med elstolpe i garage. I trapphusen finns skärmar uppsatta för att hyresgäster på ett enkelt sätt ska se och uppmärksamma hur mycket el solcellerna tillverkar varje dag.



Magnolia Bostad-vägen – ett livscykelperspektiv



Markförvärv/Etiska affärer

Vi gör etiskt korrekta affärer och arbetar förebyggande mot mutor och korruption. Nya medarbetare får signera vår uppförandekod, som även bifogas alla större avtal. I uppförandekoden tar vi även ställning för mänskliga rättigheter.



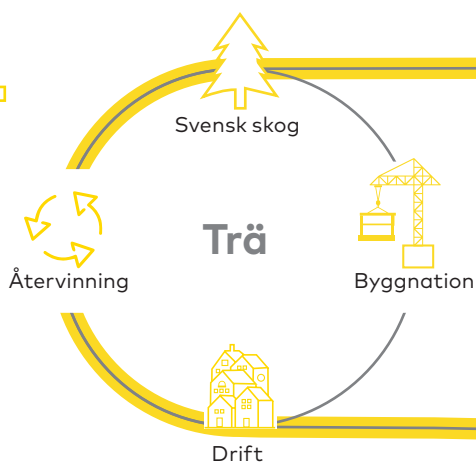
Medarbetare/Organisation

Vi är en jämställd organisation som arbetar aktivt mot trakasserier och diskriminering för välmående och engagerade anställda.



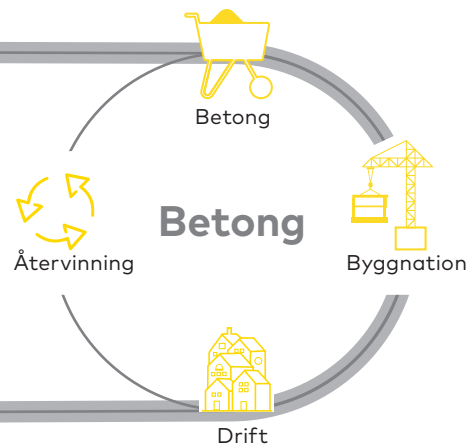
Markberedning

Vi bereder marken för att utveckla stadsdelar, något som har en negativ påverkan på marken och den biologiska mångfalden. Vi arbetar för att minimera denna påverkan, exempelvis genom att anlita miljöspecialister och genom att samarbeta med kommunen.



Produktion

Vi utvecklar stadsdelar i både trä och betong. Trä har en lägre klimatpåverkan än betong, men oavsett material arbetar vi för att minimera vår miljö- och klimatpåverkan i produktionsskedet.



Hållbara stadsdelar

Vi bygger miljöcertifierade bostäder och trygga stadsdelar som passar en bred grupp av människor. Vi möjliggör för förnybar energi och utvecklar bostäder där det är lätt att göra miljösmarta val.



Rivning

Rivning av byggnader kan ha negativ påverkan på djur, natur och miljö då farliga ämnen frigörs. Magnolia Bostad motverkar detta genom att i produktion använda material med låg miljö- och klimatpåverkan och genom att ha en tydlig förteckning över de material och produkter vi använder i byggnaden.



Hållbarhet på lång sikt

Magnolia Bostad har ett livscykelperspektiv när vi utvecklar stadsdelar. Vi vill ta ansvar hela vägen, från att den nya stadsdelen planeras till att den så småningom rivs för att marken ska kunna användas till att tillfredsställa framtida generationers behov.



Socialt ansvar

Magnolia Bostad vill vara en engagerad kraft där vi verkar, vara en attraktiv arbetsgivare och ligga i framkant inom hållbart företagande.

Samhällsengagemang

Magnolia Bostad erbjuder ett brett produktutbud och verkar för att minska bostadsbristen på många orter runt om i Sverige. Bolaget erbjuder främst hyresrätter men också bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell, och utvecklar boenden som passar många olika människor. Bolaget har en viktig roll i samhället genom att bidra till att möta de krav på bostadsbyggande som följer av den ökande urbaniseringen. Magnolia Bostad har ökad social och ekonomisk integration som målsättning och ska bygga områden där de boende känner sig trygga och trivs.

Under verksamhetsåret har bolaget anställt en ny chef för samhällsfastigheter med gedigen erfarenhet från skola och äldreboende i syfte att utveckla arbetet med samhällsfastigheter ytterligare.

Engagerad lokal kraft

Magnolia Bostad är en engagerad lokal kraft där bolaget verkar. Bolaget driver en rad samarbeten med dam- och tjeffotbollslag på ett flertal verksamhetsorter i landet. Syftet är att skapa ett naturligt forum för jämställdhet, mångfald och integration i ett sammanhang som också uppmuntrar till fysisk aktivitet och en meningsfull fritid. Forskning från riksidrottsförbundet¹⁾ visar att tjejer i yngre tonåren inte deltar i fritidsaktiviteter i samma utsträckning som pojkar i samma ålder, och speciellt inte nyanlända flickor. Genom sitt stöd bidrar Magnolia Bostad till att fler tjejer kommer till träning och får uppleva svenskt föreningsliv.

Attraktiv arbetsgivare

Magnolia Bostad vill vara en inkluderande arbetsgivare som borgar för hälsa och säkerhet och som utvecklar och tar vara på olika kompetenser. Vårt långsiktiga mål är att vara den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen. Därför arbetar vi med kompetensutveckling, karriärplanering och med att främja medarbetarnas hälsa och välmående. Som arbetsgivare arbetar Magnolia Bostad aktivt med mångfald och jämställdhet, och vill erbjuda säkra och trygga arbetsplatser där alla medarbetare behandlas respektfullt och likvärdigt. Under verksamhetsåret genomförde Magnolia Bostad en medarbetarundersökning med en uppföljande pulsmätning kring den psykosociala arbetsmiljön. Bolaget formulerade ett långsiktigt mål om ett eNPS (employer Net Promotor Score) på över 30, vilket är ett högt satt mål. I medarbetarundersökningen uppnådde bolaget ett eNPS på 27. Genomsnittet hos andra bolag uppgår

till 9. Engagemangsindex är 82, vilket indikerar högt engagemang hos bolagets medarbetare.

Hälsa och säkerhet

För att lyckas med sin verksamhet och nå bolagets högt ställda mål är Magnolia Bostad beroende av välmående medarbetare. Bolaget har en skyddskommitté där bolagets chef för Verksamhetsutveckling och Hållbarhet är ledningsgruppens representant. I skyddskommittén deltar även bolagets skyddsombud, HR och en medarbetarrepresentant. Kommittén har haft regelbundna möten under verksamhetsåret och utfört skyddsronder på kontoren i Stockholm, Norrköping och Helsingborg. Medarbetarna i Göteborg bytte kontorslokal i december 2019, och skydds rond kommer att utföras på det nya kontoret i början av 2020.

Magnolia Bostad är ett bolag med kraftig tillväxt som verkar i en föränderlig miljö. Bolagets medarbetare är högpresterande individer med bevisat högt engagemang, vilket är en nödvändighet för att bolaget ska lyckas med verksamheten. Risken med engagerade och ambitiösa medarbetare är dock att arbetsbelastningen kan bli för stor vilket på sikt kan leda till ohälsa och stressrelaterade sjukdomar. Magnolia Bostad har som arbetsgivare ett stort ansvar att möjliggöra en balanserad livstillvaro för bolagets medarbetare. För att förebygga stressrelaterade sjukdomar samt ergonomiskt relaterade skador arbetar bolaget förebyggande vid tecken på att en medarbetare inte mår bra. Detta görs bland annat genom samtal och korrigering av arbetsbelastning. Bolaget genomför även en arbetsmiljöutbildning varje år för bolagets chefer.

Samtliga anställda omfattas av en sjukvårdsförsäkring och en rehabiliteringsförsäkring.

För att främja hälsa och välmående erbjuder Magnolia Bostad alla medarbetare friskvårdsbidrag och möjligheter till gemensam gruppträning och yoga. Under året har Magnolia Bostad genomfört en utmaning tillsammans med Challengize för att stimulera till ökad vardagsmotion.

Magnolia Bostads medarbetare i Stockholm deltog under året i loppet "Spring för livet", där anmälningsavgifterna gick till UNICEF: s arbete för föräldralösa barn i Malawi. 42 procent av Stockholmskontorets anställda deltog i loppet i maj och Magnolia Bostad skänkte totalt 24 000 kronor.

Då Magnolia Bostad inte har någon anställd i entreprenadbolagen är arbetet ute i produktion inte en direkt risk för bolaget, men det är viktigt för Magnolia Bostad

¹⁾ Nyanlända barns och ungdomars uppfattningar om och upplevelser av föreningsidrotten i Sverige, Wagnsson, Augustsson, Kougioumtzis, Stråhlman & Patriksson, FOU-rapport 2019;3

att föra en öppen dialog med entreprenörerna kring arbetsmiljön och skaderapporteringen. Detta är även något som regleras i entreprenadavtalen. Magnolia Bostad utreder fortfarande möjligheten att införa ett digitalt rapporteringsverktyg på arbetsplatserna för rapportering av arbetsplatsolyckor. Magnolia Bostad antog 2018 en Kriskommunikationsplan som en del i den krishanteringsprocess som används internt. Denna har uppdaterats under verksamhetsåret.

När det gäller arbetsplatsolyckor har Magnolia Bostad en nollvision. 2019 har inga medarbetare skadats på sin arbetsplats i Magnolia Bostads direkta verksamhet (exklusive projekt), se sidan 65.

Projektering och design för socialt hållbar drift

Trygghet och säkerhet är en aspekt som är avgörande för att boende ska trivas i sina hem. Det är därför viktigt att Magnolia Bostad engagerar sig lokalt för att lära känna stadsdelen och för att förstå invånarnas behov. Risken är annars att Magnolia Bostad missar viktiga aspekter som påverkar de boendes trivsel.

I Sverige upplever 28 procent av befolkningen att de känner sig mycket eller ganska otrygga, eller att de till följd av otrygghet undviker att gå ut ensamma under sena kvällar i sitt bostadsområde¹⁾. Magnolia Bostad har ett stort ansvar att som samhällsutvecklare utveckla områden där boenden kan röra sig tryggt och säkert.

Genom att arbeta med dialog, tydliga krav i samband med upphandlingar samt uppföljning av projektering och design av socialt hållbar drift förebygger Magnolia Bostad eventuella risker att leverantörer och entreprenörer inte fullföljer sina åtaganden och att slutprodukten inte motsvarar Magnolia Bostads krav. För att möta och förstå de lokala behoven och intressenternas förväntningar för socialt hållbar drift och design samverkar Magnolia Bostad med kommuner, medborgare, kunder, entreprenörer och andra viktiga lokala intressenter och samhällsaktörer (polis, skola, lokala idrottsföreningar etcetera). Magnolia Bostad har under året exempelvis deltagit i en arbetsgrupp i Orminge kring hur vi kan arbeta med trygghet och säkerhet i Orminge Centrum tillsammans med andra aktörer som verkar där. Magnolia Bostad är även del av en BID-förening (Business Improvement District) i Vårby tillsammans med andra aktörer i syfte arbeta med trygghet och trivsel i Vårby. Genom dialog och samverkan utvecklar Magnolia Bostad socialt hållbara bostäder och stadsdelar.

Magnolia Bostad arbetar med socialt hållbar drift i samtliga av bolagets projekt. Bolaget tar bland annat stöd av Botryggt2030 vid utvecklandet av stadsdelar. Magnolia Bostad är samarbetspartners till BoTryggt2030 och har deltagit i workshops under året. Samtliga medarbetare har under verksamhetsåret fått en information kring Botryggt2030.

Magnolia Bostads mål är att inkludera projektering och design för socialt hållbar drift i projekten. Det betyder att bolaget designar och projekterar så att driften främjar en socialt hållbar levnadsmiljö. Ett exempel är att bolaget skapar innergårdar utan mörka hörn för att öka tryggheten för de boende. Forskning visar att ett område upplevs som mer säkert och tryggt om det är rent och snyggt i området. I Håbo sponsrar Magnolia Bostad Tikspac som erbjuder nedbrytbara hundpåsar. Det finns 25 stationer med hundpåsar i Håbo, där det enligt Tikspac går åt cirka 175 000 hundpåsar om året. En kundundersökning företaget genomfört visar att initiativet halverar mängden hundpåsar i parker och kring promenadstråk. Sett till hela Sverige sparar verksamheten 70 ton plast om året.

Under året har Magnolia Bostad utvecklat projektböcker internt för varje projekt, där de sociala hållbarhetsaspekterna är en obligatorisk del att redovisa. Vidare adresserar Magnolia Bostad socialt hållbar drift bland annat genom att utforma hållbarhetsprogram i projektens tidiga skeden.

Magnolia Bostad stödjer även sociala frågor som jämställdhet och integration genom sitt stöd till flick-, tjej- och damfotboll på de orter där bolaget verkar. Denna verksamhet ger även inblick i de sociala frågor stadsdelen och orten arbetar med.

Utbildning och kompetensutveckling

Utbildning och kompetensutveckling är avgörande för att attrahera talanger och spetskompetens till organisationen, samt för att bibehålla och utveckla medarbetare inom organisationen. Det är också viktigt för bolagets renommé, tillväxt och lönsamhet.

Utbildning planeras och budgeteras per medarbetare, och antal utbildningstimmar per år följs upp per medarbetare, per kvinna och man samt per tjänstekategori. Detta följs upp av HR och närmaste chef. Vidare arbetar Magnolia Bostad med kompetensutveckling och har bland annat obligatoriska möten med kunskapsutbyte varje vecka för samtliga medarbetare. Under 2019 har tre heldagsutbildningar för nyanställda medarbetare

¹⁾ Nationella trygghetsundersökningen 2019, Brå rapport 2019:11

genomförts med fokus på verksamhet, kultur och värderingar. Vidare har varje team på bolaget genomfört workshops som inkluderade en uppföljning av årets medarbetarundersökning. Arbetet med implementeringen av åtgärderna som framkom är påbörjat, och ett flertal åtgärder har redan införts. Under året har även en arbetsmiljöutbildning för chefer genomförts. Genomsnittligt antal utbildningstimmar har ökat för bolagets ledningsgrupp och chefer men minskat för övriga medarbetare. Totalt har genomsnittligt antal utbildningstimmar i organisationen under 2019 minskat från 40 till 34 timmar. Detta beror på att bolagets antal anställda ökat kraftigt under året och att utbildningsplan för de nyanställda som anställdes under senare delen av 2019 inte hunnit sättas på plats.

97 procent av bolagets medarbetare har under 2019 haft regelbundna medarbetarsamtal och karriärplanering med sin chef.

Under 2019 har bolaget haft två ledarskapsdagar, och årets bolagskonferens hade fokus på ledarskap och eget ansvarstagande. En av dagarna tillägnades ledarskap och självutveckling där en extern talare talade.

Under verksamhetsåret har en av ledarskapsdagarna fokuserat på det förebyggande arbetet mot kränkande särbehandling, ett område som ledningsgruppen fokuserat extra mycket på under året.

Hållbara inköp och leverantörsutvärdering

Magnolia Bostad vill bidra till ett hållbart samhälle och möjliggöra ett hållbart arbete i alla led. Bolagets leverantörer kan delas in i tre övergripande kategorier; entreprenörer, leverantörer av service och leverantörer av material. Leverantörer av material till produktionen förhandlas till största del av våra totalentreprenörer. Majoriteten av bolagets leverantörer är lokaliserade i Sverige. Bolaget arbetar för att motverka risk för kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan genom dialog, kravställning och granskning av leverantörer och entreprenörer. I bolagets uppförandekod ställer bolaget också krav på materialval, hantering av avfall och återvinning. Magnolia Bostad vill vara en aktiv samarbetspartner och ha en levande dialog i leverantörskedjan i syfte att minimera risken hos leverantörer men även för att uppmuntra till samverkan. I bolagets uppförandekod finns en utförlig beskrivning av hur bolagets medarbetare ska förhålla sig till varandra och till bolagets intressenter.

Bolaget ställer samma krav på affärspartners som på medarbetare och målet är att inkludera uppförandekoden (eller dess motsvarighet) i alla bolagets samarbetsavtal. Magnolia Bostad strävar efter hållbara inköp i hela leverantörskedjan och målet är att genomföra leverantörsutvärderingar löpande samt att utföra

revision av minst en totalentreprenör per år. Under året har Magnolia Bostad utfört två revisioner av totalentreprenad. Revisionerna visar att våra entreprenörer har god ordning, men måste förbättra rutinerna för avfallssortering och dokumentation. Magnolia Bostad diskuterar löpande med sina entreprenörer hur detta kan förbättras.

Mångfald och jämställdhet

Mångfald och jämställdhet i organisationen bidrar till att öka förståelsen för samarbetspartners och lokala kunder. Det bidrar även till större förståelse för den lokala marknaden vilket är en viktig aspekt för tillväxt och lönsamhet. Om Magnolia Bostad inte arbetar med mångfald och jämställdhet är risken stor att bolaget inte lyckas attrahera de talanger som är nödvändiga för bolagets tillväxt och därmed missar affärsmöjligheter.

Magnolia Bostads uppförandekod, personalhandbok och policy avseende mångfald i styrelsen innehåller riktlinjer kring mångfald och jämställdhet. Idag består Magnolia Bostads personalstyrka av något fler kvinnor än män. Magnolia Bostads ledningsgrupp är jämt fördelad mellan kvinnor och män. Under året placerade sig Magnolia Bostad på plats 22 på Allbrights gröna lista över jämställda börsbolag. Fastighetsbranschen som bransch var först med att uppnå 40 procent kvinnor i börsbolagens ledningsgrupper. Vi ser placeringen som ett bevis på att bolagets strategiska arbete med att uppnå jämställdhet inom organisationen varit framgångsrikt.

Magnolia Bostad utreder hur bolaget ska utveckla arbetet med mångfald framgent. I upphandling av entreprenad ställer Magnolia Bostad krav på att entreprenörer i möjligaste mån ska arbeta med mångfald och vara en diversifierad arbetsgrupp.

Övrigt

Under 2019 har Magnolia Bostad inlett nya samarbeten med Angered IS, Bro IK, Lindö FF samt Kalmar IK. Bolaget har också anordnat sin första knatteturnering för 300 unga tjejer i Nynäshamn. Magnolia Bostad har för andra året i rad delat ut stipendium till Stattena IF. Stipendiet har gått till en tjej i damlaget och en i F16 som under året varit en bra kompis, medspelare och ledare.

Under verksamhetsåret beslutade Magnolia Bostad att skänka ett bidrag till Stadsmissionen istället för att dela ut julklappar till bolagets medarbetare.

För mål och utfall på bolagets hållbarhetsindikatorer, se sidorna 64–65.

Tjejfotboll för mångfald, integration och jämställdhet

"Hur kan en boll förändra samhället?"

Julie Gardinier arbetar med Magnolia Bostads satsning på flick- och damfotbollslag.

Varför har ni valt att stödja svenska fotbollsföreningars flick- och damverksamhet?

– Vi vill engagera oss i de orter där vi verkar. Genom den här satsningen bidrar vi till att fler tjejer ägnar sig åt fysisk aktivitet och får en meningsfull fritid. Samtidigt skapar vi en naturlig plats för jämställdhet, mångfald och integration. Vi bidrar dessutom till att personer som normalt inte kommer i kontakt med svenskt föreningsliv gör det genom att prova fotboll.

Ni stöttar idag 18 lag, hur arbetar ni med dem?

– På många orter bidrar vi med till exempel mellanmål före träning, låneutrustning och säker busstransport till matcherna. Men vårt stöd kan variera från ort till ort.

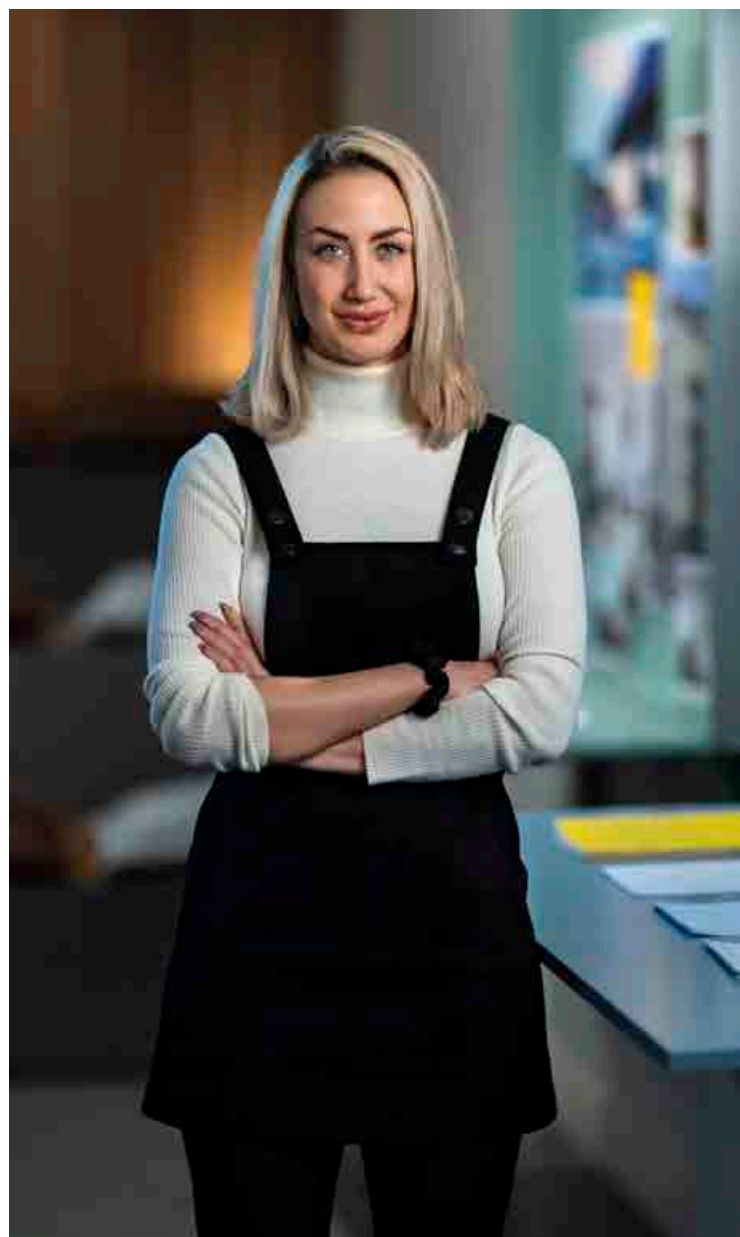
– I Örebro stöttar vi Örebro SK fotboll genom Studiehjälpen som underlättar för flickor att kombinera fotboll och skola. Efter skolan får tjejerna hjälp med sina studier av studenter från Örebro Universitet, och efter avslutad studiehjälp är det dags för fotbollsträning.

– Vi har också sedan flera år ett samarbete och är medfinansier till Ronjabollen, som har verksamhet i Uppsala, Eskilstuna och Huddinge. Ronjabollen arbetar med jämställdhets- och integrationsfrågor genom att samla flickor och kvinnor kring fotboll som aktivitet i ett naturligt och otvunget sammanhang. Ronjabollen startades av Sevana Ghadimi, som under året haft information kring fotboll och integration på temat "Hur en boll kan förändra samhället".

Vad har ni för framtidsplaner för verksamheten?

– Det finns hur mycket som helst att göra! Under 2020 hoppas vi öka antalet lag vi stöttar, utöka vårt samarbete med Ronjabollen och starta en cup utöver den vi hjälper till att anordna i Nynäshamn.

Läs mer om Magnolia Bostads verksamhet inom tjej- och damfotboll på sidorna 62 och 63.



Fotbollsklubbar som stöds av Magnolia Bostad

Bro:	Bro IK
Bålsta:	Håbo FF
Eskilstuna:	Eskilstuna United
Göteborg:	Angered IS
Halmstad:	IS Halmia
Helsingborg:	Stattena IF
Huddinge:	Huddinge IF
Kalmar:	Kalmar IK
Karlstad:	QBIK
Malmö:	LB07
Norrköping:	Lindö FF
Nynäshamn:	Nynäshamns IF
Sollentuna:	Sollentuna fotbollsklubb
Stockholm:	Sätra SK
Sundsvall:	SDFF Sundsvall
Uppsala:	Uppsala fotboll
Uppsala:	Ronja FK
Örebro:	Örebro SK



Social hållbarhet inom Magnolia Bostad

Magnolia Bostad har valt att stödja lokala fotbollslag där vi verkar. I första hand riktar vi vårt stöd till flick- och damlag. Fotboll är en bred idrott som spänner över alla samhällsklasser, nationalitetsgränser och kön. Genom att stödja lagidrott hjälper bolaget ett stort antal utövare och främjar även jämlikhet, mångfald och integration.

"Man kan lugnt säga att det blev en fullträff!"

– Jag ville nå ut till tjejer med utländsk bakgrund och begränsad ekonomi som sällan kommer i kontakt med föreningslivet, säger Lennart Lummi, grundare och projektledare för SDFF Plus. Min tanke var att om inte tjejerna kommer till oss, får vi ta föreningen till dem. Jag åkte ut till områden där de bor många nyanlända och knackade på. Jag hade med mig ett par bollar och västar och det var så det började för åtta år sedan.

– Man kan lugnt säga att det blev en fullträff. Redan efter tre månader var det 50 tjejer och idag engagerar projektet ca 600 spelare från hela staden. Varje dag anordnas det fotbollsträning inom SDFF Plus i Sundsvall.

– Allt eftersom projektet växte blev även deras mam-mor nyfikna och ville testa fotboll och sen dröjde det inte länge förrän papporna blev lite avundsjuka. Så nu får de också vara med och har egna tider för träning i SDFF Plus regi.



Fotbollsträning hos SDFF, Sundsvall.

"Nu har vi fem nya tjejlag och en egen tjejcup"

Tjejfotbollen har vuxit sig stor i Nynäshamn tack vare eldsjelen Emma Ny och stödet från Magnolia Bostad.

– När min dotter ville börja spela fotboll fanns det inget flicklag i Nynäshamn där vi bor, berättar Emma Ny, som idag är styrelsemedlem i Nynäshamns IF (Nifen) och tränare för flickor födda 09. Jag tog saken i egna händer och nu har vi 86 spelare i fem seriespelande tjejlag.

– När Magnolia Bostad började sponsra vår verksamhet ökade antal nya spelare markant. Tjejerna känner stor

gemenskap och stolthet över sitt lag, exempelvis genom de vattenflaskor och träningströjor de fått.

– I maj 2019 anordnade vi Magnolia Bostad tjejcup, en fartfylld och rolig cup med syftet att öka intresset för fotboll bland tjejer. 270 tjejer deltog, och det blev en sådan succé att vi redan har bokat in Magnoliacupen varje år i tre år till.



Emma Ny, Nynäshamns IF

"Magnolia Bostads stöd är ovärderligt"

LB07, IF Limhamn Bunkeflo, är idag Skånes största fotbollsförening med drygt 1400 aktiva barn och unga. Vesna Rosell är marknads- och CSR-ansvarig:

– För oss handlar fotboll om mer än bara sport. Vi vill fånga upp unga som finns i riskzonen för att hamna i utanförskap och ge dem bättre självförtroende och ett sammanhang genom konkreta och handfasta projekt.

– Vårt projekt Nattfotboll syftar till att ge ungdomar i segregerade områden en meningsfull sysselsättning på de tider när behovet är som störst. I Oxie, Lindängen och Arlöv erbjuder vi därför kostnadsfri fotboll fram till midnatt på fredags- och lördagskvällar.

– Vi märkte att det var mest killar som kom till vår nattfotboll för att spela – tjejerna kom för att titta på. Många tjejer, särskilt de med invandrarbakgrund, har fått höra redan från barnsben att tjejer inte spelar fotboll. De hindras från att idrotta på grund av värderingar, normer, sociala och ekonomiska faktorer. Vi startade Bollsport för tjejer för att förändra den attityden och erbjuda dem en väg in i det organiserade föreningslivet.

– Tack vare Magnolia Bostad har vi kunnat ge tjejerna låneskor och mellanmål under träningarna. Många av spelarna har dessutom fått en jympapåse med bland annat träningskläder. De blev överlyckliga! Magnolia Bostads stöd är ovärderligt.

Mål och utfall av hållbarhetsindikatorer

Ekonomiskt ansvar

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall		
Långsiktigt lönsam tillväxt	För Magnolia Bostads verksamhetsmål och finansiella mål, se sidan 14	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde GRI 201-1 mkr	2019	2018
		Skapat värde:		
		Fastighetsförsäljningar	486	789
		Hysesintäkter	16	24
		Projektledningsintäkter	29	28
		Övriga intäkter	220	214
		Finansiella intäkter	17	8
		Fördelat värde:		
		Rörelsekostnader	-705	-902
		Löner och ersättningar till anställda	-56	-39
		Betalningar till finansiärer	-267	-236
		(varav utdelning till ägare)	(-78)	(-86)
		Betalningar till den offentliga sektorn	-35	-29
		Orealiserade värdeförändringar	388	65
		Kvar i Magnolia Bostad	93	-79
Antikorruption	Inga korruptionsärenden	Korruptionsincidenter GRI 205-3	2019	2018
		Överträdelser av uppförandekod	1	0
		Korruptionsincidenter	0	0

Magnolia Bostad skapar värde genom utveckling av bostäder i Sverige. Det skapade ekonomiska värdet fördelas på leverantörer (främst entreprenörer), medarbetare, samhälle, finansiärer och ägare. Redovisat fördelat värde till medarbetarna skiljer sig från vad som redovisas som personalkostnader i not 9, ersättning till anställda. Detta då en del av kostnaderna aktiveras på projekten och därefter redovisas som rörelsekostnad. Vidare bryts Sociala avgifter och andra personalrelaterade skatter ut och redovisas som betalningar till den offentliga sektorn i hållbarhetsrapporten.

Miljömässigt ansvar

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall		
Miljöcertifiering av projekt	Samtliga projekt ska miljöcertifieras enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande		2019	2018
		Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankningar och märkningar vid nybyggnad GRI CRE-8	Fyra projekt certifierades enligt miljöbyggnad Silver. Två projekt certifierades enligt Svanen. Ett projekt certifierades inte.	Fyra projekt certifierades enligt Miljöbyggnad Silver

Bolaget har ändrat redovisning från miljöcertifierade projekt till miljöcertifierade färdigställda projekt. Två projekt som redovisades som miljöcertifierade 2018 redovisas därför även som miljöcertifierade under 2019.

Socialt ansvar

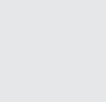
Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall																																																																																																															
Hälsa och säkerhet		20192018																																																																																																															
	Samtliga medarbetare ska omfattas av en skyddskommitté	Representation i arbetsmiljökommittéer GRI 403-1 100 %100 %																																																																																																															
	Inga arbetsplatsolyckor	Antal arbetsplatsolyckor GRI 403-2 Avser Magnolia Bostads direkta verksamhet 00																																																																																																															
Utbildning och kompetens-utveckling	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per kvinna och man samt tjänstekategori ska vara mer än 40 timmar per år	Totalt genomsnittligt antal utbildningstimmar GRI 404-1 20192018 <table><tr><td></td><td>Kvinnor</td><td>Män</td><td>Totalt</td><td>Kvinnor</td><td>Män</td><td>Totalt</td></tr><tr><td>Ledning</td><td>69</td><td>32</td><td>47</td><td>41</td><td>51</td><td>32</td></tr><tr><td>Chefer</td><td>47</td><td>59</td><td>55</td><td>48</td><td>59</td><td>42</td></tr><tr><td>Medarbetare</td><td>27</td><td>30</td><td>28</td><td>37</td><td>34</td><td>41</td></tr><tr><td>Totalt</td><td>33</td><td>36</td><td>34</td><td>39</td><td>38</td><td>40</td></tr></table>		Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Ledning	69	32	47	41	51	32	Chefer	47	59	55	48	59	42	Medarbetare	27	30	28	37	34	41	Totalt	33	36	34	39	38	40																																																																												
			Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt																																																																																																									
		Ledning	69	32	47	41	51	32																																																																																																									
		Chefer	47	59	55	48	59	42																																																																																																									
		Medarbetare	27	30	28	37	34	41																																																																																																									
		Totalt	33	36	34	39	38	40																																																																																																									
	Samtliga medarbetare ska ha medarbetarsamtal och karriärplanering varje år	Medarbetarsamtal och karriärplanering GRI 404-3 2019																																																																																																															
		Andel anställda med regelbundna medarbetarsamtal och karriärplanering 97 %																																																																																																															
Mångfald och jämställdhet	Jämställd fördelning mellan kvinnor och män	Mångfald bland styrande organ och anställda GRI 405-1 20192018 <table><tr><td></td><td></td><td></td><td>Med-Styrelse</td><td>Ledning</td><td>arbetare</td><td>Totalt</td><td></td><td>Med-Styrelse</td><td>Ledning</td><td>arbetare</td><td>Totalt</td></tr><tr><td colspan="6"></td><td></td><td colspan="6"></td></tr><tr><td colspan="6">Könsfördelning</td><td></td><td colspan="6"></td></tr><tr><td>Kvinnor</td><td>17 %</td><td>50 %</td><td>54 %</td><td>52 %</td><td></td><td>17 %</td><td>41 %</td><td>56 %</td><td>52 %</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Män</td><td>83 %</td><td>50 %</td><td>46 %</td><td>48 %</td><td></td><td>83 %</td><td>59 %</td><td>44 %</td><td>48 %</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="6">Åldersgrupp</td><td></td><td colspan="6"></td></tr><tr><td><30</td><td>0 %</td><td>0 %</td><td>11 %</td><td>9 %</td><td></td><td>0 %</td><td>0 %</td><td>14 %</td><td>12 %</td><td></td><td></td></tr><tr><td>30-50</td><td>33 %</td><td>88 %</td><td>77 %</td><td>75 %</td><td></td><td>33 %</td><td>100 %</td><td>76 %</td><td>79 %</td><td></td><td></td></tr><tr><td>>50</td><td>67 %</td><td>12 %</td><td>12 %</td><td>16 %</td><td></td><td>67 %</td><td>0 %</td><td>10 %</td><td>9 %</td><td></td><td></td></tr></table>				Med-Styrelse	Ledning	arbetare	Totalt		Med-Styrelse	Ledning	arbetare	Totalt														Könsfördelning													Kvinnor	17 %	50 %	54 %	52 %		17 %	41 %	56 %	52 %			Män	83 %	50 %	46 %	48 %		83 %	59 %	44 %	48 %			Åldersgrupp													<30	0 %	0 %	11 %	9 %		0 %	0 %	14 %	12 %			30-50	33 %	88 %	77 %	75 %		33 %	100 %	76 %	79 %			>50	67 %	12 %	12 %	16 %		67 %	0 %	10 %	9 %		
					Med-Styrelse	Ledning	arbetare	Totalt		Med-Styrelse	Ledning	arbetare	Totalt																																																																																																				
		Könsfördelning																																																																																																															
		Kvinnor	17 %	50 %	54 %	52 %		17 %	41 %	56 %	52 %																																																																																																						
		Män	83 %	50 %	46 %	48 %		83 %	59 %	44 %	48 %																																																																																																						
		Åldersgrupp																																																																																																															
		<30	0 %	0 %	11 %	9 %		0 %	0 %	14 %	12 %																																																																																																						
		30-50	33 %	88 %	77 %	75 %		33 %	100 %	76 %	79 %																																																																																																						
		>50	67 %	12 %	12 %	16 %		67 %	0 %	10 %	9 %																																																																																																						

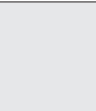
Förändringar i rapporteringsomfattning GRI 102-49

Mål kring att uppförandekod ska biläggas alla medarbetares anställningsavtal har ändrats till att samtliga nya medarbetare ska signera uppförandekoden.

GRI-index

GRI Standard	Upplysningar	Sidhänvisning	Kommentar
ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR			
GRI 102: General Disclosures 2016	102-1	Organisationens namn	85
	102-2	Varumärken, produkter och tjänster	10-12, 68
	102-3	Huvudkontorets lokalisering	85
	102-4	Verksamhetsplatser	10-11, 20
	102-5	Ägarstruktur och bolagsform	17, 85
	102-6	Marknader där bolaget är verksamt	10-11
	102-7	Bolagets storlek	10, 64, 73, 77-78
	102-8	Information om arbetsstyrkan	65
	102-9	Leverantörskedja	60
	102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden	Inga väsentliga förändringar
	102-11	Försiktighetsprincipens tillämpning	48
	102-12	Externa initiativ som bolaget stödjer eller omfattas av	48
	102-13	Medlemskap i organisationer	53, 59
	102-14	Uttalande från VD, hållbarhetschefen och styrelsens ordförande	6-7, 47, 117
	102-16	Värderingar, principer, standarder och beteende	12-13, 52
	102-18	Styrningsstruktur	49, 118-131
	102-40	Intressentgrupper	48
	102-41	Kollektivavtal	Saknas
	102-42	Identifiering och urval av intressenter	48-49
	102-43	Metod för intressentdialog	48-49
	102-44	Viktiga områden som har lyfts via kommunikation med intressenter	48-49
	102-45	Enheter som ingår i redovisningen	48
	102-46	Process för definition av redovisningens innehåll	48-49
	102-47	Väsentliga fokusområden	48-49
	102-48	Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter	64
	102-49	Förändringar i rapporteringsomfattning eller avgränsningar	65
	102-50	Redovisningsperiod	48
	102-51	Tidpunkt för senaste redovisningen	2019-03-28
	102-52	Redovisningscykel	48
	102-53	Kontaktperson för rapporten	Christina Hambäck, Chef Verksamhetsutveckling och Hållbarhet
	102-54	Påståenden om rapportering i enlighet med GRI Standards	48
	102-55	GRI index	66-67
	102-56	Policy för extern granskning	Rapporten är inte externt granskad

GRI Standard	Upplysningar	Sidhänvisning	SDG ¹⁾	Kommentar
VÄSENTLIGA FOKUSOMRÅDEN				
Ekonomi				
<i>Långsiktigt lönsam tillväxt</i>				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	48-49, 52	
	103-2	Policy och styrning	52	
	103-3	Uppföljning av styrning	52	
GRI 201: Economic Performance 2016	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	64	
<i>Antikorruption</i>				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	48-49, 52	
	103-2	Policy och styrning	52	
	103-3	Uppföljning av styrning	52	
GRI 205: Anti-corruption 2016	205-3	Korruptionsincidenter och åtgärder	52, 64	
Miljö				
<i>Miljöcertifiering av byggnader</i>				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	48-49, 53-54	
	103-2	Policy och styrning	53-54	
	103-3	Uppföljning av styrning	53-54	
GRI Construction and Real Estate Sector Supplement	CRE-8	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankningar och märkningar vid nybyggnad	53-54, 64	

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	SDG ¹⁾	Kommentar
Socialt					
Hälsa och säkerhet					
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	48–49, 58–59		
	103-2	Policy och styrning	58–59		
	103-3	Uppföljning av styrning	58–59		
GRI 403: Occupational Health and Safety 2016	403-1	Representation i arbetsmiljökommittéer	58–59, 65		
	403-2	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	58–59, 65		
Utbildning och kompetensutveckling					2 chefer och en medarbetare hade inte utvecklingssamtal under 2019, samtliga var män.
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	48–49, 59–60		
	103-2	Policy och styrning	59–60		
	103-3	Uppföljning av styrning	59–60		
GRI 404: Training and Education 2016	404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar	60, 65, 67		
	404-3	Andel anställda med regelbundna utvecklingssamtal och karriärplanering	60, 65, 67		
Mångfald och jämställdhet				 	
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	48–49, 60		
	103-2	Policy och styrning	61		
	103-3	Uppföljning av styrning	61		
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1	Mångfald bland styrande organ och anställda	61, 65		
Hållbara inköp och leverantörsutvärdering					Redovisar ej antal timmar Anger ej andel i procent.
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	49, 60		
	103-2	Policy och styrning	60		
	103-3	Uppföljning av styrning	60		
GRI 412: Human Rights Assessment 2016	412-2	Medarbetarutbildning rörande mänskliga rättigheter	52, 65		
	414-1	Antal leverantörer som granskats avseende uppfyllande av avtal och uppförandekod.	60, 65		
Projektering och design för socialt hållbar drift					
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	48–49, 59		
	103-2	Policy och styrning	59		
	103-3	Uppföljning av styrning	59		

¹⁾ SDG: Sustainable Development Goals. De globala målen för hållbar utveckling.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 47–67 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inrikt-

ning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 30 mars 2020

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Magnolia Bostad AB (publ), org.nr. 556797-7078, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Moderbolaget

Moderbolaget Magnolia Bostad AB (publ) med säte i Stockholm har två (2) anställda och bedriver verksamhet genom att förvärva, äga och förvalta dotterbolag inom bostadsbranschen.

Koncernen

Koncernen bedriver verksamhet inom bostadsbranschen avseende bostads- och hyresrätter, samhällsfastigheter samt hotell. Produktionen upphandlas externt. Fastighetsförvaltning bedrivs fram till dess att projektutveckling kan inledas och från slutet av 2018 äger koncernen även vissa fastigheter för egen långsiktig förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret i koncernen

Magnolia Bostad har under året avtalat om förvärv av 3 548 (3 068) bedömda byggrätter, antalet produktionsstartade boenden uppgår till 2 678 (1 939) och antalet sålda boenden under perioden uppgick till 533 (1 314).

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2019 (ingen utdelning lämnades för verksamhetsåret 2018).

Affärsidé, mål och strategi

Magnolia Bostad ska med god lönsamhet utveckla effektiva, attraktiva och funktionella boenden. Magnolia Bostads finansiella mål är en avkastning på eget kapital om minst 30 procent. Soliditeten för koncernen ska uppgå till minst 30 procent. Under 2019 uppgick avkastning på eget kapital till 14,1 procent (1,0) och soliditeten vid utgången av året var 29,6 procent (30,3). Magnolia Bostad har även som mål att ha kapacitet att produktionsstarta 3 000 bostäder, tre till fem samhällsfastigheter och ett till två hotell per år och eftersträvar att klara miljökraven för miljöcertifiering motsvarande Miljöbyggnad Silver eller Svanen i alla projekt.

Magnolia Bostad är per den 31 december 2019 verksam inom områdena hyresrätt, bostadsrätt, samhällsfastighet samt hotell. Magnolia Bostad äger även fastigheter för egen förvaltning. Genom att arbeta med flera upplåtelseformer uppnår bolaget en god riskspridning. Utveckling ska ske på tillväxtorter med långsiktigt goda demografiska förutsättningar. Produktionsstart sker i takt med att efterfrågan säkerställs.

Legal struktur

Magnolia Bostad-koncernen bestod, förutom av innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden, per den 31 december 2019 av 191 bolag (172).

Organisation

Magnolia Bostads organisation är indelad i avdelningarna Affärsutveckling, Projektutveckling, Affärsgenerering, Samhällsfastigheter, Boendeutveckling, Verksamhetsutveckling, Kommunikation, Juridik och Finans. Bolagets organisation bestod per den 31 december 2019 av 101 anställda (86), varav 56 kvinnor (46) och 45 män (40) vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg och Helsingborg.

Hållbarhet

Magnolia Bostad har ett tydligt fokus på att samtliga projekt ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara. De boenden bolaget utvecklar ska vara hållbara idag och i generationer framåt. Därför har bolaget ett tydligt fokus på hållbara materialval och social trygghet. En grundläggande förutsättning för bolagets tillväxt och lönsamhet är att tänka långsiktigt kring hållbarhet och integrera frågorna i varje del av verksamheten. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Magnolia Bostad AB (publ) valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en fråga årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 47–67.

Aktieinformation

Aktien

Magnolia Bostads aktier är sedan 20 juni 2018 noterade på Nasdaq Stockholm, i segmentet Small Cap, och handlas under kortnamnet MAG. Det totala antalet utgivna aktier var vid periodens utgång 37 822 283 stycken med ett kvotvärde om 4 kr per aktie. Enligt Magnolia Bostads bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 120 mkr och högst 480 mkr, vilket innebär att Magnolia Bostad ska ha lägst 30 000 000 aktier och högst 120 000 000 aktier. Betalkursen vid stängning den 30 december 2019 var 41,50 kr.

Årsstämman den 26 april 2017 beslutade om att emittera 350 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Totalt har 260 500 teckningsoptioner överlåtits till medarbetare i enlighet med teckningsoptionsprogrammet och 28 000 teckningsoptioner har återköpts. 89 500 outnyttjade teckningsoptioner har makulerats under året. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie till en teckningskurs om 84 kronor per aktie. Teckningsperioden är från och med den 2 november 2020 och till och med den 26 april 2022.

Årsstämman den 10 maj 2019 beslutade om att emittera 200 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Efter stämmans beslut har 170 000 av teckningsoptionerna erbjudits nyckelpersoner i Magnolia Utveckling AB av vilka samtliga förvärvats av och tilldelats nyckelpersonerna. Återstående teckningsoptioner är kvar i Magnolia Utveckling AB:s ägo tills vidare. En teckningsoption berättigar till nyteckning av en aktie i Magnolia Bostad till en tecknings-

kurs om 84 kronor per aktie under tiden från och med den 1 november 2022 till och med den 26 april 2024.

Ägarförhållanden

Antalet aktieägare per den 31 december 2019 uppgick till 3 691 (4 845). Magnolia Bostad ägs till 56,4 (56,4) procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag. De tio största ägarna tillsammans innehar 87,7 (87,3) procent av rösterna. En (en) av dessa hade ett innehav som uppgick till 10 procent eller mer av rösterna i bolaget.

Resultat och ställning

Koncernen

Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 751 mkr (1 054) och består främst av försäljning av exploaterings- och projektfastigheter. Magnolia Bostad har vinstavräknat 533 boenden, att jämföra med 1 314 boenden föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till 380 mkr (164) och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om 348 mkr (67). Rörelseresultatet har påverkats negativt av att vissa projekt försenats då deras detaljplaner har blivit överprövade eller överklagade.

Magnolia Bostad har under året förstärkt organisationen vilket medfört att kostnader för central administration ökat till -89 mkr (-64).

Finansnettot uppgick till -172 mkr (-142). Försämringen beror framförallt på växande tillgångar som externfinansieras. Resultat efter skatt för helåret uppgick till 171 mkr (7). Skattekostnaden uppgick till -37 mkr (-15) och består av uppskjuten skatt på temporära skillnader på förvaltningsfastigheter.

Balansomslutningen har ökat med 394 mkr till 3 999 mkr (3 605). Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2019 till 1 183 mkr (1 093) med en soliditet om 29,6 procent (30,3). Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 103 mkr (156). Under året har utdelning till innehav utan bestämmande inflytande om 78 mkr beslutats. För 2019 uppgick avkastningen på eget kapital till 14,1 procent (1,0).

Den totala räntebärande låneskulden uppgick per den 31 december 2019 till 2 404 mkr (2 192). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel om 440 mkr (395), uppgick till 1 964 mkr (1 797). Vid årets utgång var Magnolia Bostads genomsnittliga ränta 7,0 procent (7,1) med en räntetäckningsgrad om 0,9 ggr (0,7). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenning och checkräkningskredit, uppgick till 1,6 år (2,4) per den 31 december 2019.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 75 mkr (-20), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -267 mkr (-21) och kassaflöde

från finansieringsverksamheten uppgick till 237 mkr (228). Likvida medel per den 31 december 2019 uppgick till 440 mkr (395). Utöver likvida medel finns outnyttjade krediter om 788 mkr (834) per den 31 december 2019.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 87 mkr (-55). Balansomslutningen uppgick till 2 057 mkr (1 970). Soliditeten i moderbolaget var 20,3 procent (16,8).

Projektportföljen

Det totala antalet bedömda byggrätter i portföljen uppgick per den 31 december 2019 till 18 037 (17 228). Under 2019 såldes 533 boenden fördelat på 6 projekt, jämfört med 1 314 boenden fördelade på 9 projekt under 2018. Under året har 7 projekt om 1 060 bostäder färdigställts, jämfört med 2 projekt om 150 bostäder föregående år. Under 2019 har totalt 37 (10) lägenheter konverterats till bostadsrätter och sålts till slutkund i redan tidigare sålda hyresrättsprojekt.

Revisorer

Vid årsstämman den 10 maj 2019 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till bolagets revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2020.

Bolagsstyrning och styrelsens arbete

Magnolia Bostad är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrningen ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaq's regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning samt tillämpliga lagar och regelverk.

Ordinarie årsstämma 2019 ägde rum den 10 maj 2019. Vid stämman närvarade 20 aktieägare (18) och dessa representerade tillsammans 72,0 procent av rösterna (28,7). Till stämmans ordförande valdes Fredrik Holmström. Samtliga styrelseledamöter deltog. Protokoll från årsstämma finns på Magnolia Bostads webbplats, magnoliabostad.se.

Årsstämman 2019 beslutade bland annat om följande:

- Fastställande av resultat och balansräkning för räkenskapsåret 2018 samt vinstdisposition.
- Beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och den verkställande direktören för räkenskapsåret 2018.
- Fastställande av ersättning till styrelseledamöter och revisorer.
- Omval av styrelseledamöterna Viveka Ekberg, Fredrik Holmström, Jan Roxendal, Andreas Rutili, Risto Silander och Fredrik Tibell. Fredrik Holmström valdes till styrelseordförande.
- Omval av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor. Till huvudansvarig revisor har den auktoriserade revisorn Fredric Hävrén utsetts.
- Val av Ingemar Rindstig som revisor och Mikael Ikonen till revisorssuppleant.

- Beslut om teckningsoptionsprogram och om överlåtelse av teckningsoptioner.
- Beslut om ny valberedningsinstruktion.

Alla val gjordes för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

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. Magnolia Bostads bolagsstyrning och styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

På årsstämman 2019 beslutades om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i koncernen. Ersättningen till ledande befattningshavare ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt bestå av en fast del och en rörlig del, så att bolaget kan attrahera och behålla skickliga medarbetare.

Den fasta delen av lönen revideras i början av kalenderåret. Den fasta lönen ska baseras på faktorer som befattning, kompetens, erfarenhet och prestation. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till att bolaget idag är inne i en expansiv fas snarare än en förvaltande fas.

Rörlig ersättning i form av bonus kan utgå till ledande befattningshavare till ett belopp motsvarande maximalt 12 månatliga grundlöner. Bonus ska vara baserad på utfall i förhållande till uppsatta mål, såväl i förhållande till bolagets resultat som i förhållande till individuella prestationer. Utfallande rörlig ersättning utbetalas i form av ej pensionsgrundande lön.

Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Villkor om konkurrensförbud och ersättning efter anställnings upphörande finns för VD. Ersättning till följd av konkurrensförbudet ska sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande 60 procent av den fasta lönen för ett år. Uppsägningstid för VD från bolagets sida är 12 månader.

Förmåner utöver lön, rörlig ersättning och pension utgår för samtliga ledande befattningshavare i form av sjukvårdsförsäkring och i vissa fall med tjänstebil. Dessa förmåner ska utgöra en mindre del av den totala kompensationen och överensstämmer med vad som är marknadsmässigt brukligt.

Styrelsen ska ha rätt att frånga de av stämman beslutade riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Kostnaderna för den rörliga ersättningen till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag beräknades uppgå till maximalt sammanlagt 15 mkr (inklusive arbetsgivarens sociala avgifter). Kost-

naderna baseras på nuvarande ersättningsnivåer och fullt utnyttjande och förutsätter att samtliga mål som berättigar till ersättning är uppfyllda.

Förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare 2020

Styrelsen föreslår att årsstämman den 27 april 2020 beslutar om följande riktlinjer för lön och annan ersättning till styrelseledamöter, bolagets VD, vice VD och andra ledande befattningshavare att gälla till dess att nya riktlinjer antagits av en stämma, dock längst intill slutet av årsstämman 2024. Med ledande befattningshavare avses medlemmar i bolagets ledningsgrupp. Riktlinjerna gäller för avtal som ingås efter stämmans beslut samt för det fall ändringar görs i befintliga avtal efter denna tidpunkt. Riktlinjerna omfattar inte styrelsearvode som beslutas av bolagsstämman eller sådana emissioner och överlåtelse som omfattas av 16 kap. aktiebolagslagen.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är i korthet följande. Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som arbetar med hyresrätter, samhällsfastigheter, hotell och bostadsrätter. Vi utvecklar våra boenden som enskilda projekt eller som en del i ett större projekt när vi skapar en helt ny stadsdel. Magnolia Bostad ska med god lönsamhet utveckla effektiva, attraktiva och funktionella boenden. Genom att arbeta med flera upplåtelseformer och genom att fokusera på långsiktiga samarbeten uppnår bolaget en god riskspridning. För att inom ramen för vår affärsidé nå våra mål har följande strategiska inriktning fastställts: utveckling ska ske på orter med långsiktigt goda demografiska förutsättningar, fastigheter ska utvecklas för försäljning som bostäder, samhällsfastigheter eller hotell utifrån gällande marknadsförutsättningar och respektive fastighets individuella potential och egenskaper, projekt ska utvecklas även för egen förvaltning, för att stärka balansräkningen, generera ett löpande kassaflöde och skapa långsiktig värdetillväxt, produktionsstart ska ske i takt med att efterfrågan säkerställts, samarbeten ska ske med långsiktiga partners och balansräkningen ska utnyttjas effektivt, främst genom hög omsättningshastighet i hela projektkedjan.

För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, se <http://ir.magnoliabostad.se/>

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla skickliga medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Tidigare beslutade incitamentsprogram

Styrelsen har tidigare år använt långsiktiga incitament i syfte att främja bolagets långsiktiga finansiella

intressen genom att uppmuntra till ett ägarintresse i bolaget. Detta främjar bolagets affärsstrategi och gör att aktieägare och berörda medarbetare får samma långsiktiga mål samt en gemensam syn i hållbarhetsfrågor. De har beslutats av årsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer.

Årsstämman den 26 april 2017 beslutade att emittera 350 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Under 2018 överläts 260 500 teckningsoptioner till medarbetare till marknadsmässigt pris i enlighet med teckningsoptionsprogrammet. 28 000 teckningsoptioner har återköpts under 2019. Återköpta teckningsoptioner är kvar i dotterbolaget Magnolia Utveckling AB:s ägo. 89 500 outnyttjade teckningsoptioner har makulerats under 2019. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie till en teckningskurs om 84 kronor per aktie. Teckningsperioden är från och med den 2 november 2020 till och med den 26 april 2022.

Årsstämman den 10 maj 2019 beslutade att emittera 200 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Under 2019 har 170 000 teckningsoptioner överlåtits till nyckelpersoner i Magnolia Bostad till marknadsmässigt pris i enlighet med teckningsoptionsprogrammet. Outnyttjade teckningsoptioner är kvar i dotterbolaget Magnolia Utveckling AB:s ägo och kan enligt stämmans beslut senare erbjudas medarbetare inom Magnolia Bostad (vilket kan innefatta ledande befattningshavare). Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie till en teckningskurs om 84 kronor per aktie. Teckningsperioden är från och med den 1 november 2022 till och med den 26 april 2024.

Det finns inte något beslutat incitamentsprogram som inte har förfallit till betalning, dvs. det finns inte något åtagande om betalning för bolaget i beslutade program.

För mer information om dessa program, se <http://ir.magnoliabostad.se/>

Ersättning och ersättningsformer

Ersättningen till ledande befattningshavare ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt får bestå av en fast del och en rörlig del samt pension och andra förmåner. Styrelsen kan härutöver bereda och stämman besluta om aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram. Med en kombination av ersättningsformer ges möjlighet till både en kort och långsiktig målstyrning som verkar för måluppfyllelse. Nedan beskrivs de olika former av ersättning som kan komma att betalas ut.

Fast del

Den fasta lönen (månadslön) ska i förhållande till marknaden vara attraktiv och baserad på medarbetarens kompetens, erfarenhet och prestation. Lönen utvärderas årligen. Ledande befattningshavare erhåller inte arvode för styrelseuppdrag i koncernen.

Rörlig del

Utöver den fasta lönen kan rörlig ersättning utgå till ledande befattningshavare (VD har dock enbart fast lön). Rörlig ersättning får utgå med ett belopp som motsvarar maximalt 12 månadslöner. Vid maximalt utfall utgör den rörliga delen 50 procent av den totala ersättningen (fast och rörlig lön).

Rörlig ersättning ska kopplas till uppsatta mål och ska delvis grundas på individuell prestation och delvis på bolagets utveckling och resultat, och ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive bolagets hållbarhetsmål. Målen för rörlig ersättning ska vara relaterade till utfall av finansiella mål för bolaget samt individuella mål. De finansiella målen fastställs av styrelsen i syfte att säkerställa att de är i linje med bolagets affärsstrategi och finansiella målsättning. De individuella målen används för att säkerställa fokus på icke finansiella mål av särskilt intresse. De uppsatta målen ska mätas under ett kalenderår. Efter utgången av kalenderår ska det genom en helhetsbedömning bedömas i vilken utsträckning de uppsatta målen har uppfyllts. Det är styrelsen som ansvarar för helhetsbedömningen, dock att VD bedömer utfall avseende de individuella målen för avrapportering till och beslut av styrelsen.

Ytterligare rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande maximalt 50 procent av den totala fasta delen av ersättningen samt får inte utges mer än en gång per år och per individ. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen (i förekommande fall efter beredning av ersättningsutskott).

Ersättning till styrelseledamöter

Stämموvalda styrelseledamöter ska i särskilda fall kunna erhålla arvode och annan ersättning för arbete som utförs för bolagets räkning, vid sidan av styrelsearbetet. För sådana tjänster ska vid behov kunna utgå ett marknadsmässigt arvode som ska godkännas av styrelsen.

Pension och övriga förmåner

Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Personer i gruppen ledande befattningshavare har en premiebestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlagga en årlig premie.

För VD och för övriga ledande befattningshavare ska pensionsförmåner och privat sjukförsäkring vara premiebestämda. Rörlig kontant ersättning (bonus) ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension motsvarar ITP-planen och uppgår till 4,5 procent av den fasta årliga kontanta ersätt-

ningen upp till 7,5 inkomstbasbelopp och 30 procent av den fasta årliga kontanta ersättningen överstigande 7,5 inkomstbasbelopp. Pensionspremierna för avgiftsbestämd pension ska dock uppgå till högst 35 procent av den fasta delen av ersättningen.

Andra förmåner ska vara av begränsad omfattning och får bl.a. omfatta liv- och sjukvårdsförsäkring samt bilförmån. Dessa förmåner ska utgöra en mindre del av den totala kompensationen och överensstämja med vad som är marknadsmässigt.

Bolaget har inga anställningsförhållanden som lyder under andra regler än svenska.

Villkor vid upphörande av anställning

Pensionsåldern ska normalt vara 65 år. Uppsägningstid för VD från bolagets sida ska vara högst 12 månader. Uppsägningstid för övriga ledande befattningshavare ska vara högst 6 månader. Vid uppsägning från VD:s sida är uppsägningstiden 12 månader och från ledande befattningshavare högst 6 månader.

Villkor om konkurrensförbud och ersättning efter anställningsupphörande finns för VD. Ersättning till följd av konkurrensförbudet ska sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande 60 procent av den tidigare månadsinkomsten vid tiden för anställningens upphörande (genomsnitt av månadsinkomsten för de tolv månader som föregår anställningens upphörande). Sådan ersättning ska kompensera för eventuellt inkomstbortfall under den tid som åtagandet om konkurrensbegränsning gäller, vilket ska vara högst tolv månader efter anställningens upphörande.

Incitamentsprogram

I syfte att stärka långsiktighet i beslutfattande och säkerställa långsiktig måluppfyllelse kan styrelsen föreslå stämman att besluta om incitamentsprogram.

Lön och anställningsvillkor för övriga medarbetare

Vid framtagandet av detta förslag till riktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets samtliga anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningskomponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen kommer att redovisas i ersättningsrapporten som tas fram inför årsstämma 2021.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Med hänsyn till bolagets storlek och verksamhetens omfattning har bolaget valt att inte inrätta ett ersättningsutskott utan har funnit att det är mer ändamålsenligt att frågor avseende ersättning och anställningsvillkor för bolagsledningen handläggs av styrelsen i sin helhet. Om en styrelseledamot ingår i bolagsledningen ska denne inte delta i denna del av arbetet. Styrelsen ska ha en ersättningspolicy avseende ersättning och anställningsvillkor för ledande befattningshavare.

Styrelsen har att upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Det åligger även styrelsen att följa och utvärdera eventuella program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjerna samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte VD eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna. Vid alla beslut säkerställs att intressekonflikter motverkas samt att eventuella intressekonflikter hanteras i enlighet med bolagets intressekonfliktpolicy.

Frågående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen.

Information om beslutade ersättningar som inte förfallit till betalning samt om avvikelser från de riktlinjer för ersättning som beslutades av årsstämman 2019

På tidigare årsstämma har beslutats om riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare för tiden fram till nästa årsstämma. De riktlinjer som beslutades av årsstämman 2019 har följts och samtliga tidigare beslutade ersättningar som ännu inte utbetalats håller sig inom ovan angivna ramar. Avtal om fast bonus förekommer i ett fall, men grundar sig på ett avtal med person som när avtalet skrevs inte var en ledande befattningshavare.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna

Riktlinjernas innehåll har setts över och anpassats med anledning av de lagkrav som uppkommit till följd av Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2017/828 om ändring av direktiv 2007/36/EG vad gäller uppmuntrande av aktieägares långsiktiga engagemang.

Övrigt

I not 9 anges den totala ersättningen och de övriga förmåner som utgått till de ledande befattningshavarna under året.

Händelser efter periodens utgång

Start av detaljplanearbete för projektet Vårby Udde, Huddinge Kommun, omfattande utveckling av ca 1 800 boenden.

Tecknat avtal om försäljning av projektet Slipsen till Heimstaden Bostad. Projektet består av fastigheterna Stora Råby 33:23 mfl i Södra Råbylund, Lunds Kommun. Projektet produktionsstartades i december 2019 och omfattar utveckling av cirka 780 boenden om 45 000 kvm BTA. Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 1,4 mdkr.

Vunnit markanvisning i Skellefteå för del av fastigheten Skellefteå 5:1 vilken omfattar cirka 21 000 kvm BTA där

utveckling av cirka 300 boenden med varierad upplåtelseform planeras.

Tecknat avtal om försäljning av projektet Edvinshem till Heimstaden Bostad. Projektet består av fastigheterna Vrakbåten 1 & 4 i Fredenslund, Ystad Kommun. Projektet produktionsstartades i december 2019 och omfattar utveckling av cirka 225 boenden. Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till cirka 400 mkr.

JV-bolag mellan Magnolia Bostad och Slättö har tecknat avtal med Slättö om förvärf av mark i Barkarbystaden, Stockholm. På fastigheten planerar JV-bolaget att utveckla cirka 23 000 kvm BTA fördelat på 350 boenden.

Tecknat avtal om förvärf av fastigheterna Åkermynatan 4, 10, 13, 14 och 18 i området Bergsäter nära Borås centrum. På fastigheterna planeras utveckling av 28 000 kvm BTA bostäder. Entreprenadavtal är tecknat med Derome för uppförande av bostäder i trä.

Återköpt säkerställda företagsobligationer till ett nominellt värde av 41,4 mkr. Obligationerna löper med en rörlig ränta motsvarande STIBOR 3m plus 6,25 procent och förfaller i april 2020.

Efter årets utgång har utbrott av coronaviruset Covid-19 skett. Det är för närvarande svårt att avgöra vilka konsekvenser det kommer få på Magnolia Bostad och marknaden på såväl kort som lång sikt.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står, kronor:

Överkursfond	184 732 539
Balanserat resultat	-6 234 284
Årets resultat	86 725 305

Summa 265 223 560

Styrelsen föreslår:

Balanseras i ny räkning 265 223 560

Summa 265 223 560

Ekonomisk översikt

Belopp i mkr om inte annat anges	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	751	1 054	1 781	1 064	813
Bruttoresultat	44	147	434	422	156
Rörelseresultat	380	164	384	409	296
Resultat efter finansiella poster	208	22	276	319	245
Årets resultat	171	7	276	319	245
Räntetäckningsgrad, ggr	0,9	0,7	3,4	4,4	5,7
Balansomslutning	3 999	3 605	3 550	2 746	1 825
Eget kapital	1 183	1 093	1 171	989	708
Soliditet, %	29,6	30,3	33,0	36,0	38,8
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	14,1	1,0	22,0	36,7	53,1
Resultat per aktie efter skatt, kr ¹⁾	3,75	0,26	5,37	7,16	6,71
Resultat per aktie efter full utspädning, kr ¹⁾	3,75	0,26	5,37	7,13	6,50
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	28,55	24,77	26,20	22,58	16,42
Utdelning per aktie, kr	0 ²⁾	0	1,75	1,75	1,00
Antal utestående aktier före utspädning, st	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283
Antal utestående aktier efter full utspädning, st	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 982 283 ³⁾	37 982 283 ³⁾

¹⁾ Exklusive minoritet.

²⁾ Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret.

³⁾ 160 000 teckningsoptioner innehas av koncernen Magnolia Bostad.

För information om alternativa nyckeltal se not 36 – Alternativa nyckeltal.

Riskhantering

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

Det är bolagets uppfattning att en aktiv riskhantering, genom kompetenta medarbetare och goda rutiner, inte bara identifierar risker i tid utan också kan bidra till

ökad lönsamhet. Magnolia Bostads risker delas upp i tre huvudtyper: (1) omvärldsrisker, (2) operativa risker och (3) finansiella risker.

I tabellen nedan presenteras Magnolia Bostads väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer. Riskvärderingen baseras på en sammanvägd bedömning av sannolikheten för att risken inträffar och påverkan om risken inträffar.

Omvärldsrisker

Risk	Beskrivning	Riskvärdering	Huvudsaklig hantering
<i>Möjlighet att få avsättning för projekt</i>	Verksamheten består till stor del av nyproduktion av bostadsfastigheter i Sveriges tillväxt-orter. Magnolia Bostad är beroende av sin förmåga att möta marknadens efterfrågan för att framgångsrikt kunna avyttra projekt.	● ● ○	Genom kontinuerlig marknadsanalys, regler för när produktion får påbörjas och etappindelning av projekt.
<i>Makroekonomiska faktorer</i>	Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, produktionstakt med mera.	● ● ○	Genom löpande omvärldsanalys och affärsplanering av vilka kommuner och stadsdelar som har gynnsamma respektive ogynnsamma framtidsförutsättningar. Genom att låsa kommersiella villkor tidigt eller via ramavtal.
<i>Konkurrens</i>	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.
<i>Resursbrist</i>	Den ökande aktiviteten på den svenska bostadsmarknaden kan förorsaka stigande byggspriser 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 före projektstart och kostnaderna upphandlas som totalentreprenader till fast pris. Bolaget arbetar med olika typer av garantilösningar och med långsiktiga samarbeten med partners och kan därför tidigt binda upp nödvändiga resurser.
<i>Legala risker</i>	Verksamheten regleras av ett stort antal lagar och regelverk såväl som av olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk nivå och tjänstemannanivå. Förutom att dessa kan ändras är det av vikt att bolagets tolkning av lagar och regler är korrekt.	● ○ ○	Tillsammans med bolagets juridiska rådgivare följs utvecklingen, bevakas ändringar i lagar och följer bolaget den rättspraxis som rör våra verksamhetsområden. Dessutom sker en löpande dialog med kommuner och myndigheter.
<i>Sänkta värderingar på fastigheter</i>	Risk att marknadsvärde av exploateringsfastigheter på balansräkningen är lägre än bokfört värde.	● ○ ○	Vid indikation på värdenedgång görs nedskrivningsprövning. Om nettoförsäljningsvärdet understiger bokfört värde sker en nedskrivning.
<i>Planprocess risk</i>	Risk för att bolaget inte kan erhålla eller erhåller kraftigt försenad detaljplan för byggnation av bostäder i ingångna avtal om förvärv av mark.	● ○ ○	Tillgång till mark har fortsatt öka vilket gör att risken för att inte kunna förvärva nya fastigheter minskar.
<i>Skatterisker</i>	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.

- ○ ○ Låg risk
 ● ● ○ Medelhög risk
 ● ● ● Hög risk

Operativa risker

Risk	Beskrivning	Riskvärdering	Huvudsaklig hantering
<i>Affärsmodeller och projekt</i>	Verksamheten består främst av fastighetsutvecklingsprojekt varför en förutsättning är att de 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 före projektstart, samt att kostnaderna i stor utsträckning upphandlas till fast pris.
<i>Transaktionsrisker</i>	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 om de garantier som normalt lämnas. Förutom egen personal anlitar bolaget vid behov externa rådgivare för att säkerställa rätt kompetens vid såväl köp som försäljning.
<i>Nyckelpersoner</i>	Magnolia Bostad är beroende av nyckelpersoners kunskap, färdigheter och erfarenhet. Det är därför viktigt att behålla och vid behov rekrytera nyckelpersoner.	● ○ ○	Löpande tillse att nödvändig kompetens finns och i den mån det behövs rekrytera eller anlita sådan. Arbeta med kontinuerlig kompetensöverföring. Aktivt verka för att bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare.
<i>Miljörisker</i>	Föroreningar 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.

- ○ ○ Låg risk
- ● ○ Medelhög risk
- ● ● Hög risk

Finansiella risker

Risk	Beskrivning	Riskvärdering	Huvudsaklig hantering
<i>Ränterisk</i>	Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden.	● ○ ○	Räntekostnader är en betydande kostnad för Magnolia Bostad och inför varje finansiering vägs risken för ränteförändringar in i kalkylen.
<i>Kreditrisk</i>	Det föreligger en risk att inte få betalt för de boenden 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.
<i>Likviditetsrisk</i>	Om likvida medel saknas för att på förfallodagen betala löpande kostnader, investeringar och amorteringar.	● ● ●	Löpande prognostiseras framtida kassaflöden utifrån olika scenarion för att säkerställa att finansiering sker i tid.
<i>Finansieringsrisk</i>	Om finansiering för förvärv eller utveckling inte kan behållas, förlängas, utökas, refinansieras eller att sådant lån bara kan ske till oförmånliga villkor. Risk att marginalen har förändrats vid re- eller nyfinansiering	● ● ●	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.

- ○ ○ Låg risk
- ● ○ Medelhög risk
- ● ● Hög risk

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	5, 6	751	1 054
Produktions- och driftskostnader		-707	-907
Bruttoresultat		44	147
Central administration	8	-89	-64
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	10	77	14
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	19	348	67
Rörelseresultat	7, 9, 11	380	164
Finansiella intäkter	12	17	8
Finansiella kostnader	13	-189	-150
Resultat före skatt		208	22
Inkomstskatter	14	-37	-15
ÅRETS RESULTAT		171	7
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		142	10
Innehav utan bestämmande inflytande		29	-3
Resultat per aktie, kr	15		
Före utspädningseffekter		3,75	0,26
Efter utspädningseffekter		3,75	0,26

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årets resultat		171	7
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		171	7
Totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		142	10
Innehav utan bestämmande inflytande		29	-3

Kommentar till koncernens resultaträkning

Nettoomsättning uppgick till 751 mkr (1 054) och rörelseresultatet uppgick till 380 mkr (164). Periodens resultat före skatt uppgick till 208 mkr (22).

Nettoomsättningen förklaras främst av försäljningar om 533 boenden (1 314). Totalt uppgick omsättning från fastighetsförsäljningar till 486 mkr (789). Hyresintäkterna uppgick till 16 mkr (24). Driftskostnader för fastigheter som genererar hyresintäkter var till -9 mkr (-8), vilket innebär att deras bidrag till rörelseresultatet minskat till 7 mkr (16). Intäkter från projektledningstjänster uppgick till 29 mkr (28), övrig fakturering till projekten och övriga intäkter bidrog med 220 mkr (213) till omsättningen.

Magnolia Bostad har under året stärkt organisationen vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -89 mkr (-64). Resultat från intressebolag förbättrades till 77 mkr (14) påverkat av resultatet från positiva värdeförändringar av fastigheter i gemensamt ägda JV-bolag med Heimstaden och Slättö.

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde, vilket innebär en värdeförändring om 348 mkr (67), vilket ingår i rörelseresultatet.

Rörelseresultatet ökade med 216 mkr. Detta förklaras av att fler projekt ägs för egen långsiktig förvaltning vilket har lett till högre värdeförändring av förvaltningsfastigheter och högre resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -172 mkr (-142). Kostnadsökningen är hänförlig till ökade tillgångar som externfinansieras.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 171 mkr (7) och innehåller -37 mkr (-15) i inkomstskatter. Årets redovisade inkomstskatter avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för förvaltningsfastigheter.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	16	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	0	1
Summa immateriella anläggningstillgångar		6	7
Förvaltningsfastigheter	19	654	295
Nyttjanderätter	7	51	–
Maskiner och inventarier	18	12	19
Summa materiella anläggningstillgångar		717	314
Andelar i intresseföretag och joint ventures	20	188	106
Fordringar hos intresseföretag	35	201	56
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	31	31
Andra långfristiga fordringar	22	578	978
Summa finansiella anläggningstillgångar		998	1171
Summa anläggningstillgångar		1 721	1 492
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	23	1 114	1 196
Bostadsrätter		9	10
Kundfordringar	24	41	21
Fordringar hos intresseföretag	36	64	38
Övriga fordringar	25	599	440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	11	14
Likvida medel	27	440	395
Summa omsättningstillgångar		2 278	2 114
SUMMA TILLGÅNGAR		3 999	3 605

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens balansomslutning ökade till 3 999 mkr, jämfört med 3 605 mkr i början av året. Fastigheter som innehas för långsiktig förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgick till 654 mkr (295).

Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag ökade med 171 mkr till 265 mkr (94). Ökningen av fordran på intressebolag förklaras främst av fordran på det gemensamt ägda bolaget med Slättö. Under det fjärde kvartalet 2019 erhöll Magnolia Bostad den sista delen av köpeskillingen för det gemensamt ägda JV-bolaget med Heimstaden Bostad för JV-bolagets förvärv av projektet Brogårdstaden.

Av långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 177 mkr (1 418) utgjorde 1 014 mkr (1 142) fordringar på köpare av projekt, främst på våra samarbetspartners och stora svenska

institutioner, medan 121 mkr (149) avsåg erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv. Inom de kommande 12 månaderna beräknas koncernen erhålla 479 mkr (280) av totala fordringar på köpare av projekten som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltig köpeskilling samt forward funding.

Exploaterings- och projektfastigheter minskade till följd av genomförda projektförsäljningar samtidigt som koncernen under perioden fortsatte att investera i projektportföljen. Under perioden minskade Exploaterings- och projektfastigheter med 82 mkr och uppgick till 1 114 mkr (1 196).

Andelar i intresseföretag och JV-bolag ökade med 82 mkr till 188 mkr (106), främst påverkat av realiserade värdeförändringar på Brogårdstaden i JV-bolaget som ägs tillsammans med Heimstaden Bostad.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital	28		
Aktiekapital		151	151
Övrigt tillskjutet kapital		187	187
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		742	599
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 080	937
Innehav utan bestämmande inflytande		103	156
Summa eget kapital		1 183	1 093
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	29	38	17
Långfristiga räntebärande skulder	30	1 667	1 914
Långfristiga skulder till intresseföretag	35	–	18
Långfristig leasingskuld	7	39	–
Övriga långfristiga skulder	30	34	34
Summa långfristiga skulder		1 778	1 983
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	30	737	278
Kortfristig leasingskuld	7	13	–
Leverantörsskulder		53	23
Skulder till intresseföretag	35	1	0
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		105	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	129	114
Summa kortfristiga skulder		1 038	529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 999	3 605

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se noterna 32 och 33.

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Eget kapital och soliditet

Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2019 till 1 183 mkr (1 093) med en soliditet om 29,6 procent (30,3), vilket understiger det finansiella målet om minst 30 procent. Under det fjärde kvartalet har utdelning om 63 mkr skett till minoritetsintressen i Senapsfabriken etapp 1 och etapp 2. Av koncernens eget kapital är 103 mkr (156) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.

Investeringar i fastigheter för egen förvaltning, både som egna förvaltningsfastigheter och genom JV-bolag, har gjort att balansomslutningen ökat. Införandet av redovisningsstandarden IFRS 16 har gjort att nyttjanderättstillgångar om 51 mkr samt en leasingskuld om 52 mkr redovisas vilket ytterligare ökat balansomslutningen.

Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 31 december 2019 till 2 404 mkr (2 192). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 441 mkr och projekt- och fastighetsrelaterade skulder om 698 mkr, varav 306 mkr med pant i fastighet. Återbetalning

för projektrelaterade skulder sker i samband med Magnolia Bostads frånträde eller i samband med att slutlikvid erhålls från köpare vid projektavslut. Under 2020 beräknas 201 mkr i projektrelaterade skulder förfalla till betalning, av vilka 91 mkr är kopplat till ett projekt inom ramavtalet med Heimstaden. Beloppet kommer att amorteras i samband med att Heimstaden Bostad tillträder projektet.

Resterande räntebärande skulder utgörs av erhållen handpenning om 144 mkr och säljarreverser om 121 mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenningar och nyttjad checkräkningskredit, uppgick till 1,6 år per den 31 december 2019 jämfört med 2,4 år per den 31 december 2018.

Efter avdrag för likvida medel om 440 mkr (395) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 964 mkr (1 797). Fordringar på köpare uppgår till 1 014 mkr (1 142), räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 950 mkr (655), en ökning med 295 mkr jämfört med 31 december 2018.

Under perioden har värdet på förvaltningsfastigheterna ökat med 359 mkr till 654 mkr (295), vilket binder kapital som delvis har finansierats med räntebärande skulder.

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamheten	1		
Resultat efter finansiella poster		208	22
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm</i>			
Avgår resultatandel i intresseföretag		-77	-14
Erhållen utdelning från intresseföretag		10	10
Av- och nedskrivningar av tillgångar		23	4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-348	-67
Rearesultat försäljning av exploateringsfastigheter		-78	-246
Övriga avsättningar		0	0
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter		13	12
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-249	-279
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter		-88	-71
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar		385	373
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder		27	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten		75	-20
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		0	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-282	-21
Förvärv av maskiner och inventarier		-3	-8
Investering i finansiella tillgångar		-11	0
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		29	8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-267	-21
Finansieringsverksamheten			
Emission av teckningsoptioner		0	2
Upptagna lån		590	1147
Amortering av låneskulder		-264	-848
Utbetald utdelning moderbolagets ägare		-	-66
Utbetald utdelning till minoritetsintresse		-86	-7
Förvärv av innehav utan bestämmande inflyttande		-3	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		237	228
Årets kassaflöde		45	187
Likvida medel vid årets början		395	208
Likvida medel vid årets slut		440	395

Erhållen ränta uppgår till 17 mkr (6). Erlagd ränta uppgår till -176 mkr (-138).

Kommentar till koncernens kassaflödesanalys

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten för helåret 2019 uppgick till 75 mkr (-20). Periodens kassaflöde påverkades av investeringar i projektportföljen. Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten exklusive investeringar och andra förändringar av exploaterings- och projektfastigheter uppgick till 163 mkr (51).

I samband med frånträde erhåller Magnolia Bostad forward funding för projekten, vilket innebär att Magnolia Bostad får betalt för investeringar som gjorts fram till frånträdet. Ofta erhålls även en del av projektvinsten likvidmässigt vid frånträdet. Resterande del av projektvinsten erhålls vanligtvis i samband med projektavslut. Detta leder till en fördröjning mellan

tidpunkten för redovisning av försäljning i resultaträkningen och erhållna kassaflöden.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -267 mkr (-21) påverkat av investeringar i förvaltningsfastigheter om -282 mkr (-21). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 237 mkr (228).

Likvida medel per den 31 december 2019 uppgick till 440 mkr jämfört med 395 mkr den 31 december 2018. Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 788 mkr (834) per den 31 december 2019, varav outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 50 mkr.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	151	185	0	655	180	1171
Utdelning	–	–	–	–66	–20	–86
Emission av teckningsoptioner	–	2	–	–	–	2
Årets resultat	–	–	–	10	–3	7
Övrigt totalresultat	–	–	0	–	0	0
Utgående eget kapital 2018-12-31	151	187	0	599	156	1093

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	151	187	0	599	156	1093
Utdelning	–	–	–	–	–78	–78
Emission av teckningsoptioner	–	0	–	–	–	0
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	1	–4	–3
Årets resultat	–	–	0	142	29	171
Övrigt totalresultat	–	–	0	–	0	0
Utgående eget kapital 2019-12-31	151	187	0	742	103	1183

För mer information, se not 28 – Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	5, 6	12	10
Summa intäkter		12	10
Central administration	7, 8, 9	-26	-40
Rörelseresultat	11	-14	-30
Finansiella intäkter	12	243	76
Finansiella kostnader	13	-142	-101
Resultat efter finansiella poster		87	-55
Skatt på årets resultat	14	0	0
ÅRETS RESULTAT		87	-55

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årets resultat		87	-55
Övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		87	-55

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	34	89	89
Fordringar hos koncernföretag		39	39
Andelar i intresseföretag	20	2	2
Fordringar hos intresseföretag		24	24
Summa anläggningstillgångar		154	154
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		1 880	1 714
Fordringar hos intresseföretag		0	2
Övriga fordringar	25	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	2	0
Summa kortfristiga fordringar		1 883	1 716
Kassa och bank	27	20	100
Summa omsättningstillgångar		1 903	1 816
SUMMA TILLGÅNGAR		2 057	1 970
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	28	151	151
Summa bundet eget kapital		151	151
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		185	185
Balanserat resultat		-6	49
Årets resultat		87	-55
Summa fritt eget kapital		266	179
Summa eget kapital		417	330
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	30	1 157	1 573
Summa långfristiga skulder		1 157	1 573
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder		428	0
Leverantörsskulder		1	0
Skulder till koncernföretag		22	38
Övriga kortfristiga skulder		2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	30	29
Summa kortfristiga skulder		483	67
Summa skulder		1 640	1 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 057	1 970

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se noterna 32 och 33.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	87	-55
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	13	10
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	100	-45
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	-167	-523
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-12	50
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-79	-518
Investeringsverksamheten		
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	0	-
Förändring av långfristiga fordringar	0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	752
Amortering av låneskulder	-	-72
Utbetald utdelning	-	-66
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	614
Årets kassaflöde	-79	96
Likvida medel vid årets början	100	4
Likvida medel vid årets slut	20	100

Erhållen ränta uppgår till 7 mkr (0). Erlagd ränta uppgår till -126 mkr (-87).

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	151	185	115	451
Utdelning	–	–	–66	–66
Årets resultat	–	–	–55	–55
Övrigt totalresultat	–	–	0	0
Utgående eget kapital 2018-12-31	151	185	–6	330

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	151	185	–6	330
Årets resultat			87	87
Övrigt totalresultat	–	–	0	0
Utgående eget kapital 2019-12-31	151	185	81	417

För mer information, se not 28 – Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital.

Tilläggsupplysningar och noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Magnolia Bostad AB, org. nr. 556797-7078, med säte i Stockholm är dotterbolag till F. Holmström Fastigheter AB, org. nr. 556530-3186, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största koncernen som Magnolia Bostad AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är F. Holmströmgruppen AB, org. nr. 556696-3590, med säte i Stockholm. Magnolia Bostad AB:s huvudkontor är beläget på Sturegatan 6, Box 5853, 102 40 Stockholm.

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall p g a gällande skatteregler.

Försättningsprinciper vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som i koncernens rapport över finansiell ställning värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen enbart består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Indata för värdering till verkligt värde

- Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som bolaget har tillgång till vid värderingstidpunkten.
- Nivå 2 – Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.
- Nivå 3 – Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Koncernredovisning

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

De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50 procent av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter med årlig prövning av nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om deras andel av periodens resultat.

Redovisning av bostadsrättsföreningar

Magnolia Bostad säljer fastigheter och projektleder produktion av nyckelfärdiga bostadsfastigheter. Magnolia Bostad anser sig inte ha bestämmande inflytande över dessa bostadsrättsföreningar och de konsolideras därför inte. Föreningarna bedöms således utgöra Magnolia Bostads kunder i bostadsrättsaffärer.

Bostadsrättsföreningarna bildas av från Magnolia Bostad fristående professionella aktörer inom fastighets- och bostadsrättsområdet och i normalfallet är samtliga styrelseledamöterna fristående från Magnolia Bostad. Magnolia Bostad har således aldrig någon representation i styrelserna.

Bostadsrättsföreningarnas styrelser utvärderar Magnolia Bostads anbud och fattar det för produktionsfasens verksamhet relevanta och viktiga beslutet om att ingå avtal med Magnolia Bostad och med totalentreprenör om produktion och tillhandahållande av en nyckelfärdig bostadsfastighet. I och med ingångna avtal är Magnolia Bostad och bostadsrättsföreningarna överens om vad som levereras av Magnolia Bostad och vid vilken tidpunkt detta ska ske. Magnolia Bostad kan inte påverka de under produktionsfasen

relevanta aktiviteterna i bostadsrättsföreningarna. Magnolia Bostad är efter bostadsrättsföreningens tillträde av projekt inte längre part i totalentreprenadavtalet.

Magnolia Bostad har även beaktat andra avtalsvillkor som skulle kunna ha betydelse för bedömningen. Bland dessa ingår att Magnolia Bostad under produktionstiden i vissa fall går i borgen för den del av bostadsrättsföreningarnas byggnadskreditiv som överstiger värdet av det pantbrev i den egna fastigheten som föreningen ställer som säkerhet, samt att Magnolia Bostad har ett åtagande att från föreningarna förvärva bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt viss tid efter slutbesiktning och därmed står den icke-påverkbara risken för en prisnedgång (se not 33). Magnolia Bostad åtar sig enligt avtal även att, mot marknadsmässig ersättning, under produktionstiden svara för ekonomisk och annan förvaltning liksom att ersätta föreningarna för dess löpande kostnader. Borgensåtagandet är en temporär, partiell kreditförstärkning som till stor del lämnas för att, till fördel för båda parter, minska kostnaden för uttag av pantbrev. Åtaganden motsvarande att förvärva osölda lägenheter förekommer i flera andra branscher och detsamma gäller avtal där transaktionspriser varierar beroende på aktuellt marknadspris. Magnolia Bostad anser att detta åtagande påverkar bedömningen av intäktsredovisningen och inte bedömningen av huruvida bestämmande inflytande föreligger. De andra beskrivna tjänsterna har avtalats av rent administrativa skäl och bedöms sakna betydelse för bedömningen av föreningens förvärv av fastighet från Magnolia Bostad.

31 december 2019 har Magnolia Bostad tre pågående bostadsrättsprojekt under produktion om totalt 259 boenden. I samtliga tre projekt har respektive bostadsrättsföreningen förvärvat och tillträtt projektet, Magnolia Bostad är därmed inte längre part i avtalet om totalentreprenad i något av projekten. För ett projekt, Lilium etapp 2, har 108 bostadsrättsköpare av totalt 109 i projekt tillträtt per 31 december 2019.

Vid en samlad bedömning av alla fakta och omständigheter anser Magnolia Bostad därför inte att ovanstående villkor påverkar Magnolia Bostads slutsats. Magnolia Bostad kan inte påverka de under produktionsfasen relevanta aktiviteterna i bostadsrättsföreningarna. Magnolia Bostad anser sig därför inte ha bestämmande inflytande över föreningarna enligt IFRS 10.

Redovisning av intresseföretag och samarbetsarrangemang
Samarbetsarrangemang är bolag över vilka koncernen genom ingångna avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande. Samarbetsarrangemang klassificeras antingen som gemensam verksamhet eller joint ventures. Gemensamma verksamheter är samarbetsarrangemang där Magnolia Bostad har rätt till den gemensamma verksamhetens tillgångar, åtaganden för skulder och redovisar sin andel av intäkter och kostnader post för post i koncernredovisningen. För närvarande förekommer inga bolag som bedöms vara gemensam verksamhet i Magnolia Bostad.

Joint ventures å andra sidan är arrangemang där Magnolia Bostad har en rätt till nettotillgångarna och där investeringen redovisas enligt kapitalandelsmetoden (se avsnitt om intressebolag nedan). Tillgångar (inklusive eventuell goodwill och justeringar av verkligt värde) och skulder för under året förvärvade eller avyttrade samarbetsarrangemang ingår i koncernens finansiella rapporter från det datum då gemensamt bestämmande inflytande uppnås och undantas från det datum då gemensamt bestämmande inflytande förloras.

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

inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger vanligen då koncernen innehar mer än 20 procent men mindre än 50 procent av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag och joint ventures 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 värdepappersinnehav".

Kapitalandelsmetoden innebär att innehavet initialt redovisas till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat från innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen.

Stegvisa förvärv

Vid stegvisa förvärv av tidigare intresseföretag omvärderas tidigare innehav till verkligt värde och resultatet redovisas i resultaträkningen när det bestämmande inflytandet uppnås.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

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

Segment

Identifieringen av segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren, vilken i Magnolia Bostad är den verkställande direktören. Då rapporteringen till verkställande direktören som underlag för beslut om fördelning av resurser görs för hela verksamheten och inte indelat i geografisk marknad eller liknande anses Magnolia Bostad endast bestå av ett segment.

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker när ett prestationsåtagande uppfylls genom att överföra en utlovad vara eller tjänst till en kund. En tillgång överförs när kontrollen över tillgången överförs till kunden. När (eller allt eftersom) ett prestationsåtagande uppfylls ska ett företag intäktsredovisa det belopp av transaktionspriset som fördelas till prestationsåtagandet.

Magnolia Bostad utvecklar nya boenden, såväl hyresrätter som bostadsrätter, äldreboenden, samhällsfastigheter och hotell. Vid försäljningar ingås två olika avtal med kunden, ett avtal avseende försäljning av projektet (fastigheten) samt ett avtal avseende projektledning. Dessa två avtal ses enligt IFRS 15 som ett enda avtal. Koncernen har två separata prestationsåtaganden; projektledning som redovisas över tid baserat på färdigställandegrad av projektet och försäljning av projektet (fastigheten) som redovisas vid en tidpunkt när kontrollen övergått till kunden. Transaktionspriset allokteras mellan de två prestationsåtagandena baserat på fristående försäljningspris för projektledning.

Intäktsredovisning av projektledningsavtal

Projektledning redovisas som ett prestationsåtagande och intäkten hänförlig till projektledning redovisas över tid enligt inputmetoden, eftersom kontrollen överförs över tid. Inputmetoden innebär att intäkter redovisas på basis av insatser eller input för att uppfylla ett prestationsåtagande i förhållande till total förväntad input för uppfyllandet av prestationsåtagandet. Magnolia Bostad har valt nedlagda projektkostnader i relation till totala uppskattade kostnader för respektive projektledningsavtal. Denna metod har valts eftersom nedlagda kostnader bäst bedöms spegla överförandet till kund. Kostnader för projektledningsavtalet består till största delen av personalkostnader samt kostnader för underkonsulter.

Intäktsredovisning av projekt (fastighet)

Magnolia Bostad bedömer att tidpunkten för intäktsredovisning av projekt (fastighet) är när kontrollen övergått till köparen. Kontrollen bedöms övergå när (i) bindande avtal ingåtts med köpare av projektet (fastigheten), (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen bedömer att kontrollen över tillgången övergår vid denna tidpunkt då det finns ett legalt bindande avtal med köparen och de betydande riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet av tillgång- en därmed förts över på köparen.

Transaktionspriset innehåller rörliga komponenter. För hyresrättsprojekt, hotell och samhällsfastigheter är de rörliga komponenterna kopplade till den framtida fastighetens hyra/ driftnetto och yta. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i så- dan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Vid utgången av varje rapportperiod uppdateras det uppskattade transaktionspriset för att korrekt återge de omständigheter som föreligger vid rapportperiodens slut. Den rörliga komponenten för hyra beror på garantier begränsade i tid och omfattning kopplade till framtida hyresnivå/driftnetto och framtida vakansnivå för hyresrättsprojekt. Vakansgaran- tin uppdateras utifrån aktuellt uthyrningsläge.

Rörliga komponenter i transaktionspriset kopplade till yta består av planrisk samt eventuell risk i totalentreprenaden. Planrisk baseras på kännedom om detaljplanearbetet och intäktsredovisas vid lagakraftvunnet bygglov då osäkerhe- ten kopplad till planrisk upphör. Risk i totalentreprenaden anses upphöra och intäktsredovisas när totalentreprenaden slutförts. Koncernen gör en individuell bedömning av det förväntade värdet av rörliga komponenter i varje enskilt projekt. För bostadsrättsprojekt har koncernen ett åtagande mot bostadsrättsföreningen att köpa osålda bostadsrätter varvid osålda bostadsrätter behandlas som en ytterligare rörlig komponent i transaktionspriset för bostadsrättsprojekt, utöver den rörliga komponenten för yta bestående av planrisk och risk i totalentreprenaden som finns beskrivet ovan. 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 och medför att de intäktsredovisas, eller redovisas som en minskning av intäkter, i den period under vilken transaktions- priset ändras.

Hyresintäkter

Hyresintäkter aviseras i förskott och redovisas i den period som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighets- skatt och värmekostnad.

Ersättning till anställda och styrelse

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Avgiftsbestämda pensioner

Inom koncernen finns enbart avgiftsbestämda pensionspla- ner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en extern offentlig eller privat juridisk enhet som administrerar de framtida pensionsförpliktelserna. Koncer- nens resultat belastas för kostnader i takt med att förmåner- na intjänas. Koncernen har inga ytterligare betalningsförplik- telser eller andra åtaganden när avgifterna väl är betalda.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar. Ränteintäkter redo- visas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde respektive låneskulder har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvin- ningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassa- flöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffek- ten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna tillgångar i kategorin finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Räntekostnader redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period de avser.

Leasing - leasegivare

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller opera- tionell 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 leasing- avgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

Leasing - leasetagare

Som leasetagare redovisas nyttjanderätter och leasingskulder för de allra flesta leasingavtalen i balansräkningen. Avskriv- ningar på nyttjanderätterna och räntekostnader för leasing- skulderna redovisas i resultaträkningen. I kassaflödesanalysen redovisas betalningar hänförliga till amortering på leasings- kullen inom finansieringsverksamheten och betalningar hän- förliga till räntedelen i den löpande verksamheten.

Leasingskulden värderas vid anskaffningstillfället till nuvärdet av obetalda leasingavgifter vid inledningsdatumet. Leasings- kullen ökar därefter med räntekostnader på leasingskulden och minskar med betalda leasingavgifter. Nyttjanderätten redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga leasings- kuldens ursprungliga värde. Nyttjanderätten skrivs därefter av över nyttjandeperioden. Leasingavgifterna diskonteras med den marginella låneräntan. Koncernen tillämpar de un- dantag som standarden tillåter avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde. Dessa leasingavtal redovisas som övriga kostna- der. Efter inledningsdatumet omvärderas leasingskulden för att återspegla omprövningar och ändringar av leasingavtalet. Omvärderingen av leasingskulden justeras mot nyttjanderät- ten. Vinster eller förluster hänförliga till ändringar av lea- singavtal redovisas i resultaträkningen.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt redovisas inte för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas normalt på balansräkningen på avtalsdagen, om inte kontrollen övergår från säljaren vid ett annat tillfälle. Om kontrollen över tillgången övergår från säljaren vid ett annat tillfälle redovisas förvaltningsfastigheten från och med denna andra tidpunkt.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkliga värden är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidspunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Värderingarna görs vid varje kvartalsskifte och samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter i rörelseresultatet.

Intäkt från försäljning av förvaltningsfastighet redovisas normalt på avtalsdagen om inte kontrollen övergår till köparen vid ett annat tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett annat tillfälle än avtalsdagen och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna andra tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovi-

sade 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 anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningsvärde med avdrag för planerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsprinciper för immateriella och materiella anläggningstillgångar

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

Licenser

5 år

Maskiner och inventarier

3–5 år

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett. För goodwill och immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod prövas nedskrivningsbehovet årligen.

Exploaterings- och projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheter 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. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas i sin helhet som tillgång vid tillträde. I vissa avtal om tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillningar som utgår om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillningar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskillning ska utgå inträffar. Eventuell skatterabatt vid förvärv minskar fastighetens anskaffningsvärde.

Avsättningar och eventalförpliktelser

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Eventalförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som

inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventalförpliktelser redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket och/eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Likvida medel och spärrkonto

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter samt hyresdepositioner och redovisas som övriga fordringar.

Klassificering av skuld- och egetkapitalinstrument beskrivs nedan:

Skuldinstrument är de instrument som uppfyller definitionen av finansiell skuld från emittentens perspektiv, såsom kundfordringar och lånefordringar. Koncernen klassificerar sina skuldinstrument i en av följande två värderingskategorier:

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar som innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast utgör betalningar av kapitalbelopp och ränta, och som inte är identifierade som värderade till verkligt värde via resultatet, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella redovisade förväntade kreditförluster. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Fordringar är redovisade till anskaffningsvärdet minskat med eventuell nedskrivning. En fordran prövas individuellt avse-

de bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet
Tillgångar som inte uppfyller kriterierna för upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultatet. Vinst eller förlust på ett skuldinstrument som efter första redovisningen värderas till verkligt värde via resultatet och inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas i finansnettot när den uppstår. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras.

Egetkapitalinstrument är instrument som uppfyller definitionen av eget kapital ur emittentens perspektiv, vilket innebär instrument utan kontraktsmässig skyldighet att betala och som belägger en residual rätt i emittentens nettotillgångar. Vinst eller förlust på egetkapitalinstrument som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas i finansnettot.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet
Investeringar i andelar i andra företag än koncernföretag, joint ventures och intresseföretag ingår i finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet.

Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper: finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen består av derivatinstrument. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Avser alla andra finansiella skulder som till exempel upplåning, leverantörsskulder, upplupna kostnader för tjänster och varor som likvidregleras. Finansiella skulder (räntebärande lån och annan finansiering), med undantag för korta skulder där ränteeffekten är oväsentlig, värderas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra skulder med kort förväntad löptid värderas utan diskontering till nominellt belopp. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande

för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska

göras i förhållande till IFRS. *Andelar i koncernföretag*
Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärde-metoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott
Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Finansiella instrument
Finansiella instrument redovisas inte enligt IFRS 9, Finansiella instrument, utan redovisas enligt lägsta värdets princip enligt Årsredovisningslagen, ÅRL.

Ändrade redovisningsprinciper
Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU.

IFRS 16 Leasingavtal
IFRS 16 Leasingavtal ersatte IAS 17 från och med 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska de flesta leasade tillgångar redovisas i balansräkningen, vilket kommer att leda till en högre balansomslutning och en lägre soliditet. För leasegivaren innebär den nya standarden inte några större skillnader. Magnolia Bostad har valt att inte tillämpa standarden retroaktivt.

För Magnolia Bostad innebär den nya standarden för ingång- en av 2019 en tillgång och skuldpost i balansräkningen om 64 mkr. I allt väsentligt består posten av parkeringsplatser som Magnolia Bostad hyr för vidareuthyrning i tre projekt samt hyra för de lokaler i vilka Magnolia Bostad bedriver sin verksamhet.

Mkr	2019
Åtagande för operationella leasingavtal per 31 december 2018	81
Diskontering av dessa med koncernens marginella låneränta 7,1 %	64
Avgår: Korttidsleasingavtal	-0
Avgår: Leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	-0
Leasing skuld per 1 januari 2019	64

För mer information om leasingåtaganden se not 7– Leasing - leasetagare.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Resultatavräkning

Bostadsrättsprojekt vinstavräknas från och med den dag då (i) bindande avtal ingåtts med bostadsrättsföreningen om uppförande av bostadsrätter, (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på bostadsrättsföreningen. Koncernen gör en individuell bedömning av reserveringsbehovet i varje enskilt projekt. Redovisade intäkter baseras sig på överenskommen köpeskilling efter avdrag för osålda bostadsrätter. Med sålda lägenheter menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare. Koncernen håller tillbaka intäkter för osäkerheten kopplad till planrisken baserat på kännedom om detaljplanearbetet. Upplösning av planriskreserven sker vid lagakraftvunnet bygglov när osäkerheten kopplat till planrisk försvinner. Koncernen håller också tillbaka intäkter för eventuell risk i totalentreprenaden. 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 i den period de identifieras.

Hyresrättsprojekt vinstavräknas den dag då (i) bindande avtal ingåtts med en köpare av hyresrättsprojektet, (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen gör en individuell bedömning av reserveringsbehovet i varje enskilt projekt. Koncernen ställer vissa garantier för projektet avseende vakans och hyresnivå för vilka koncernen håller tillbaka intäkter utifrån de specifika förhållanden som förekommer i respektive projekt. Omvärdering för rörlig ersättning kopplade till hyresgaranti sker löpande utifrån aktuellt uthyrningsläge. Koncernen håller tillbaka intäkter för planrisk baserat på kännedom om detaljplanearbetet. Upplösning av planriskreserveringen sker vid lagakraftvunnet bygglov när osäkerheten kopplat till planrisk försvinner. Koncernen håller också tillbaka intäkter för eventuell risk i totalentreprenaden. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Bedömning och uppskattning av rörliga komponenter att inkludera i transaktionspriset baseras i stor utsträckning på en bedömning av framtida förväntad prestanda och all information (historisk, aktuell och prognostiserad) som rimligen finns tillgänglig för oss. 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 i den period de identifieras.

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

Uppskjuten skattefordran

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på företagsledningens uppskattningar om framtida skattepliktiga inkomster. Då en stor del av koncernens intäkter enligt nuvarande skatteregler behandlas som ej skattepliktiga intäkter har företagsledningen gjort bedömningen att ingen uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag redovisas.

Klassificering exploaterings- och projektfastigheter och förvaltningsfastigheter

Vid förvärv av en fastighet görs en bedömning om fastigheten ska utvecklas eller användas som förvaltningsfastighet. Bedömningen får påverka på koncernens resultat och finansiella ställning då hanteringen är olika redovisningsmässigt. Fastigheter som ska utvecklas utgör exploaterings- och projektfastigheter. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Värdering sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Förvaltningsfastigheter innehas däremot i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Värdering av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde med värdeförändring via resultaträkningen.

Företagsledningen gör en individuell bedömning av varje fastighet för att avgöra om syftet är att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter, eller om syftet är att äga fastigheterna långsiktigt.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst enligt dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under år 2019 och 2018 har företagsledningen gjort bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

Tilläggsköpeskillningar vid tillgångsförvärv

I vissa tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillningar som ska utgå om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillningar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskillning ska utgå inträffar.

Not 3 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, så kallade covenants, för just de tre nyckeltalen. Bolagets egna mål stämmer väl med bankernas krav. För 2019 uppfyller bolaget samtliga mål och krav. För att utdelning ska få utbetalas eller återköp av aktier ska få ske måste koncernens soliditet enligt senaste publicerade finansiella rapport vid utbetalningstillfället överstiga 30 procent testat proforma inklusive relevant utbetalning. För en beskrivning av bolagets risker och riskhantering se avsnittet Riskhantering i förvaltningsberättelsen.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Kapitalbindning utvärderas individuellt för respektive projektfinansiering och synkroniseras med respektive projekts löptid. Matchning av kassaflöden från forward funding och slutlikvid från köpare med förfall på finansiering eftersträvas. Magnolia Bostad har som policy att ha en likviditet om 300 mkr exklusive checkräkningskredit. Kortsiktigt kan koncernens kassa vara lägre. Beslut om investeringar som innebär att koncernens limit om likviditet om 300 mkr underskrides ska beslutas av styrelsen. Per årsskiftet uppgick likvida medel till 440 mkr (395). Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 788 mkr (834), varav outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 50 mkr.

Nedan visas en löptidsanalys för finansiella skulder. Tabellen innehåller odiskonterade kassaflöden baserade på avtalstidpunkt och inkluderar både ränta och nominellt belopp.

Löptidsanalys 2019-12-31	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	869	1 091	544	222	–
Leasingskulder	16	14	6	10	19
Skulder till intresseföretag	1	–	–	–	–
Leverantörsskulder	53	–	–	–	–
Övriga skulder	162	–	–	–	–
Summa	1 101	1 105	550	232	19

Löptidsanalys 2018-12-31	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	416	764	804	623	–
Skulder till intresseföretag	2	20	–	–	–
Leverantörsskulder	23	–	–	–	–
Övriga skulder	181	34	–	–	–
Summa	622	818	804	623	–

Av kassaflöden från räntebärande skulder inom 0–1 år om 869 mkr (416) inträffar 516 mkr (172) inom 6 månader och 353 mkr (244) efter 6 månader men inom 12 månader.

Majoriteten av bankfinansieringen är kopplad till olika enskilda projekt där återbetalning av skuld kommer att ske i samband med Magnolia Bostads frånträde då försäljningslikvid erhålls från köpare av projektet. Av låneförfall under 2020 och 2021 utgörs 107 mkr respektive 130 mkr av säkerställda fast-

ighetslån som bedöms kunna refinansieras vid förfall utöver detta är 201 mkr respektive 132 mkr korta projektrelaterade lån som bedöms kunna återbetalas vid förfall.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i Finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på utnyttjade låneramar och placeringar. Refinansieringsrisken minskar genom att strukturerat och i god tid starta refinansieringsprocessen. För större lån påbörjas processen senast 9 månader före förfalldagen. Koncernen har ett soliditetsmål om minst 30 procent. En högre soliditet gör Magnolia Bostad till en stabilare låntagare. Utestående obligationer innehåller vissa begränsningar för vilken typ av skuld som får tas upp. Enligt villkoren för utestående obligationer så måste koncernens soliditet enligt senaste publicerade finansiella rapport vid lånetillfället överstiga 30 procent testat proforma inklusive relevant lån för att Magnolia Bostad ska få ta upp ny obligationsskuld eller annan skuld som är pari passu, eller efterställd, befintliga obligationer. Inga begränsningar avseende upptagande av projektrelaterade skulder finns i villkoren för utestående obligationer.

Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget. Den maximala kreditexponeringen motsvarar tillgångarnas redovisade värde och uppgår till 1 925 mkr (1 933). Kreditrisken bland fordringar för fastighetsförsäljningar bedöms vara begränsad då risken att motparterna inte skulle kunna fullgöra sina åtaganden bedöms vara låg. Av koncernens Andra långfristiga fordringar och Övriga fordringar om totalt 1 177 mkr (1 418), i vilka fordringar för fastighetsförsäljningar ingår, är 353 mkr (209) fordringar på motparter med investment grade i kreditbetyg av ett oberoende kreditvärderingsinstitut. Motparter för övriga fordringar saknar kreditbetyg från oberoende kreditvärderingsinstitut, där majoriteten är koncentrerad mot ett fåtal motparter som Alecta pensionsförsäkring ömsesidigt, våra samarbetspartners Slättö och svenska fastighetsbolag som Viva Bostad och Heba. Totalt uppgår fordringarna på dessa fyra parter till 431 mkr (613). Av kvarvarande fordringar är 175 mkr (42) mot svenska bostadsrättsföreningar.

Per årsskiftet uppgår förfallna fordringar till 0 mkr (0). Av koncernens omsättning är 29,9 procent (0) till motpart med investment grade i kreditbetyg. Bolaget är även exponerat för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras. Medel på kassakonton samt eventuella placeringar får inte överstiga 750mkr i exponering mot en och samma bankkoncern.

Marknadsrisk

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen strävar efter att ha en kort räntebindningstid.

Koncernens exponering för ränterisk i form av stigande marknadsräntor illustreras av en känslighetsanalys. Räntekostnaderna under året uppgick till –189 mkr (–150) och genomsnittlig ränta vid årsskiftet uppgick till 7,0 procent (7,1). Vid en ökning av STIBOR 3M med en procentenhet skulle koncernens räntekostnad för räkenskapsåret öka med ca 23 mkr (19).

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter, och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av soliditeten. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.

Under 2019 var koncernens strategi att upprätthålla en soliditet på minst 30 procent. Soliditeten per 31 december 2019 var 29,6 procent (30,3). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

2019-12-31 Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen			
Fordringar hos intresseföretag	–	265	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	–	–
Andra långfristiga fordringar	–	578	–
Kundfordringar	–	41	–
Övriga fordringar	–	599	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	2	–
Likvida medel	–	440	–
Summa	31	1 925	–

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

2019-12-31 Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Skulder i balansräkningen			
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	1 667
Skulder till intresseföretag	–	–	1
Övriga långfristiga skulder	–	–	34
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	736
Leverantörsskulder	–	–	53
Övriga kortfristiga skulder	–	–	65
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	97
Summa	–	–	2 654

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

2018-12-31 Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen			
Fordringar hos intresseföretag	–	94	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	–	–
Andra långfristiga fordringar	–	978	–
Kundfordringar	–	21	–
Övriga fordringar	–	440	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	5	–
Likvida medel	–	395	–
Summa	31	1 933	–
Skulder i balansräkningen			
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	1 914
Skulder till intresseföretag	–	–	18
Övriga långfristiga skulder	–	–	34
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	278
Leverantörsskulder	–	–	23
Övriga kortfristiga skulder	–	–	108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	73
Summa	–	–	2 448

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från det verkliga värdet utom för obligationslån där verkligt värde bedöms uppgå till 1 427 mkr (1 440) jämfört med bokfört värde om 1 441 mkr (1 428). Verkligt värde för obligationslån har bedömts enligt nivå 1, vilket innebär att värdet härleds från noterade priser på en aktiv marknad. Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. Majoriteten av de räntebärande banklånen löper med rörlig ränta varvid det redovisade värdet anses reflektera verkligt värde.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen avser ett onoterat innehav i Norefjell Projektutvikling AS. Innehavet har värderats baserat på en transaktion mellan två oberoende parter justerat för storleken på innehavet i jämförelse med den observerade transaktionen. Verkligt värde för innehavet i Norefjell Projektutvikling AS har bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin då värdet baseras på det justerade värdet av en transaktion på en ej aktiv marknad.

Not 4 Koncernens sammansättning

Verksamheten i Magnolia Bostad koncernen bedrivs i ett flertal bolag i koncernen. Ägandet i verksamhetsdrivande bolag är utspritt på flera olika holdingbolag som ägs antingen direkt eller indirekt av Magnolia Bostad AB. För uppgift om Magnolia Bostad AB:s dotterbolag se not 34 – Andelar i koncernföretag.

I samband med att Fredrik Lidjan tillträdde som VD ingicks en överenskommelse med Fredrik Lidjan AB och bolaget om att Fredrik Lidjan AB ska 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 bostadsrättsdelen utgör en mindre del av det totala projektet. Fredrik Lidjan AB innehar således ett minoritetsintresse om 10 procent i dessa bolag genom sitt 10-procentiga ägande av Magnolia Holding 3 AB. Av minoritetens totala intresse i koncernen om 103 mkr (156) utgör Fredrik Lidjan AB:s andel av Magnolia Holding 3 AB 3 mkr (11) och andelen av årets resultat uppgår till –1 mkr (–13).

På extra bolagsstämma i Magnolia Bostad AB den 13 oktober 2017 antogs en ny minoritetsägarstruktur att ersätta den tidigare. Projekt som utvecklas i aktiebolag i den gamla minoritetsägarstrukturen löper vidare men inga nya projekt kommer allokeras till dessa bolag.

Den nya strukturen innebär att Fredrik Lidjan AB kommer att saminvestera i bolagets samtliga framtida projekt på marknadsmässiga villkor med en ägarandel om 8 procent i Magnolia Holding 4 AB samt i Magnolia Hotellutveckling 2 AB. Vid framtida hotellprojekt kommer Clas Hjorth ha en ägarandel om 16 procent i Magnolia Hotellutveckling 2 AB. Magnolia Bostad investerar och erhåller därmed en ägarandel om 92 procent i de aktiebolag där hyresrätter, bostadsrätter, äldreboenden samt samhällsfastigheter utvecklas och en ägarandel om 76 procent i framtida hotellprojekt. De nya avtalen sträcker sig fram till 2020 för hotellprojekt samt 2022 för samtliga övriga projekt. Minoritetens andel av Magnolia Holding 4 AB uppgår till 46 mkr (22) och minoritetens andel av resultatet i Magnolia Holding 4 AB uppgår till 29 mkr (15).

Minoritetens andel i Magnolia Hotellutveckling 2 AB uppgår till 10 mkr (14) och minoritetsandelen av resultatet i Magnolia Hotellutveckling 2 AB uppgår till 0 mkr (-3).

I koncernbolaget Moutarde Holding AB, i vilket projekten Senapsfabriken etapp 1 och 2 i Uppsala bedrivs, finns det en minoritet vars andel av resultatet i dessa projekt uppgår till

23,7 procent, vilket utgör 2 mkr (-4) av minoritetsandelen av årets resultat. Totalt uppgår minoriteten i Moutarde Holding AB till 45 mkr (106).

I Magnolia Vårdfastigheter AB fanns tidigare minoritet om 15 procent, under första kvartalet 2019 köptes denna minoritet ut för en köpeskilling om 3 mkr. Minoriteten i Magnolia Vårdfastigheter AB:s andel av årets resultat uppgår till - mkr (3), totalt uppgår minoriteten till - mkr (4). Detta är utöver det minoritetsintresse som Fredrik Lidjan AB har genom sitt 8-procentiga ägande i Magnolia Holding 4 AB.

I vissa av koncernens låneavtal förekommer villkor som begränsar förmågan att överlåta kontanter eller andra tillgångar till andra företag inom koncernen.

För ytterligare beskrivning av minoritetsägarstruktur samt koncernens sammansättning se även sidan 124 – 125 i bolagsstyrningsrapporten.

Nedan presenteras finansiell information i sammandrag för underkoncernen som har icke-kontrollerande intressen. Under 2019 har utdelningar om 6 mkr (7) utbetalts till minoritetsägare i Magnolia Holding 3 AB, 5 (-) mkr utbetalts till minoritetsägare i Magnolia Holding 4 AB, 4 mkr (-) utbetalts till minoritetsägare i Magnolia Hotellutveckling 2 AB och 63 mkr (-) till minoritetsägare i Moutarde Holding AB.

	Moutarde Holding AB		Magnolia Holding 3 AB		Magnolia Holding 4 AB	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Anläggningstillgångar	192	324	395	536	964	456
Likvida medel	4	2	125	77	102	27
Övriga omsättningstillgångar	70	234	692	596	440	653
Summa tillgångar	266	560	1 212	1 210	1 506	1 136
Eget kapital	191	447	34	106	576	280
Långfristiga skulder	-	34	59	59	406	134
Kortfristiga skulder	75	78	1 119	1 045	524	722
Summa eget kapital och skulder	266	560	1 212	1 210	1 506	1 136
Nettoomsättning	4	-16	133	104	202	350
Rörelsekostnader	-1	-1	-140	-182	-136	-170
Värdeförändring förvaltningsfastighet	-	-	80	20	268	46
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-	-	-22	-12	98	8
Finansnetto	8	-1	-61	-53	-37	-29
Inkomstskatt	0	-	-1	-2	-36	-13
Årets resultat	10	-18	-11	-126	358	192

	Magnolia Hotellutveckling 2 AB		Magnolia Vårdfastigheter AB	
	2019	2018	2019	2018
Anläggningstillgångar	24	24	115	135
Likvida medel	0	0	26	5
Övriga omsättningstillgångar	22	39	107	45
Summa tillgångar	46	63	249	186
Eget kapital	40	57	20	28
Långfristiga skulder	4	4	70	1
Kortfristiga skulder	5	1	159	157
Summa eget kapital och skulder	46	63	249	186
Nettoomsättning	–	–15	2	28
Rörelsekostnader	0	0	–8	–20
Värdeförändring förvaltningsfastighet	–	–	2	15
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	–	–	–	–
Finansnetto	1	1	–4	1
Årets resultat	1	–14	–8	23

Not 5 Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning hänför sig i sin helhet till Sverige. Nettoomsättningen fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Intäkter från avtal med kunder	735	1 030	12	10
Övriga intäkter	16	24	–	–
Summa	751	1 054	12	10
	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Försäljning exploaterings- och projektfastigheter	486	789	–	–
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	486	789	–	–
Projektledningsintäkter	29	28	–	–
Hysesintäkter	16	24	–	–
Övriga rörelseintäkter	220	213	12	10
Summa intäkter redovisade över tid	265	265	12	10
SUMMA INTÄKTER	751	1 054	12	10

Intäkter från fyra (fyra) av Magnolia Bostads kunder överstiger enskilt 10 procent av Magnolia Bostads totala intäkter. Nedan visas intäkter från kunder vars transaktioner utgör tio procent eller mer av företagets intäkter för respektive år.

Intäkter från större kunder	Koncernen	
	2019	2018
BRF Ophelias Brygga	46	117
Genova Property Group	–	156
Skogskarlen Bergshamra Holding AB	–	234
Heimstaden Bostad	200	56
Slättö	82	188
Heba	108	–
BRF Lilium i Uppsala	169	–
Summa	605	751

Sammanlagt har dessa fyra kunder, samt BRF Ophelias Brygga som inkluderas då omsättningen föregående år översteg 10 procent, svarat för en omsättning om totalt 605 mkr (751). Dessa intäkter har till största delen redovisats som försäljning av exploaterings- och projektfastigheter.

Kassaflöde från försäljning av projekt erhålls delvis i samband med frånträde av marken via forward funding, då Magnolia Bostad får betalt för investeringar som gjorts fram till frånträdet. Ofta erhåller Magnolia Bostad även en del av projektvinsten likvidmässigt vid frånträdet. Resterande del av kassaflödet från fastighetsförsäljningar erhålls i samband med projektavslut.

Efter försäljning och frånträde av projekt har Magnolia Bostad ett projektledningsavtal som löper till dess att fastigheten är färdigbyggd. Projektledningsavtalet faktureras och intäktsredovisas löpande under avtalstiden.

Vid försäljning av outvecklade fastigheter erhålls vanligen hela köpeskillingen i samband med frånträde. Övriga intäkter, såsom hyra och fakturering till projekten, redovisas och faktureras löpande.

Not 6 Leasing – leasegivare

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Nedan anges avtalade framtida minimileaseavgifter inom respektive intervall.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Avtalade hyresintäkter inom ett år	13	11	–	–
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	8	12	–	–
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	–	–	–	–
Summa	21	23	–	–

Summan av hyresintäkter som ingår i koncernens resultaträkning uppgår till 16 (23) mkr.

Not 7 Leasing – leasetagare

Koncernens leasingavgifter består till största delen av hyra för parkeringsplatser för vidareuthyrning i tre projekt samt hyra för de lokaler i vilka Magnolia Bostad bedriver sin verksamhet. Nyttjanderättstillgångar redovisas i balansräkningen som Nyttjanderätter.

	Koncernen
Nyttjanderätter	2019
Ingående redovisat värde	–
Ändring av redovisningsprincip, IFRS 16	64
Anskaffningar	1
Avskrivningar	–14
Utgående redovisat värde	51

Nedan framgår förändring av leasingskuld kopplad till nyttjanderättstillgångarna.

	Koncernen
Leasingskuld	2019
Ingående redovisat värde	–
Ändring av redovisningsprincip, IFRS 16	64
Tillkommande	1
Räntekostnad	4
Betalningar	–16
Utgående redovisat värde	52
Kortfristig leasingskuld	13
Långfristig leasingskuld	39

Förfallostruktur för leasingskulder framgår av not 3- Finansiella risker och finanspolicy

	Koncernen
Redovisat i resultaträkningen	2019
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	–14
Räntekostnad på leasingskuld	–4
Kostnad för korttidsleasing	0
Kostnad för leasing av lågt värde	0
Kostnad för variabla leasingavgifter	0
Intäkt för vidareuthyrning av nyttjanderätter	2
Totalt belopp redovisat i resultaträkningen	–16

Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ernst & Young				
revisionsuppdrag	–3,3	–2,7	–3,3	–2,7
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–0,0	–0,5	–0,0	–0,1
skatterådgivning	–0,2	–0,3	–0,2	–0,0
övriga uppdrag	–0,4	–1,4	–0,4	–1,1
Summa	–3,9	–4,6	–3,9	–3,9

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Övriga uppdrag omfattar bland annat transaktionsrådgivning och konsultation rörande hållbarhetsredovisning samt teckningsoptionsprogram.

Not 9 Ersättningar till anställda

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen			
	2019		2018	
	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	–17	–71	–19	–53
(varav tantiem o dyl)	(–3)	(–8)	(–5)	(–9)
Sociala kostnader	–5	–23	–5	–17
Pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	–4	–14	–3	–8
Summa	–26	–107	–28	–77

Vissa av bolagets personalkostnader aktiveras i projekten. Därför överstiger beloppet som anges i noten beloppet som redovisas i resultaträkningen.

	Moderbolaget			
	2019		2018	
	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	–7	0	–8	0
(varav tantiem o dyl)	(–1)	0	(–2)	0
Sociala kostnader	–2	0	–2	0
Pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	–1	0	–1	0
Summa	–11	0	–11	0

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

2019, tkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Pensions- premier
Fredrik Holmström, styrelsens ordförande	-483	0	0
Andreas Rutili, ledamot	-283	0	0
Risto Silander, ledamot	-283	0	0
Fredrik Tibell, ledamot	-350	0	0
Jan Roxendal, ledamot	-370	0	0
Viveka Ekberg, ledamot	-350	0	0
Fredrik Lidjan, verkställande direktör ¹⁾	-2 318	0	-598
Erik Rune, vice verkställande direktör ²⁾	-1 563	-1 276	-379
Gurmo Endale Vice verkställande direktör ³⁾	-260	-200	-70
Rickard Langerfors, vice verkställande direktör ⁴⁾	-101	0	-28
Övriga ledande befattningshavare, 6 personer	-7 763	-1 176	-1 981
Summa	-14 125	-2 652	-3 056

¹⁾ Fredrik Lidjan innehar 5 000 aktier i Magnolia Holding 3 AB, organisationsnummer 559016-4140, 320 aktier i Magnolia Holding 4 AB, organisationsnummer 559114-8415 och 40 aktier i Magnolia Hotellutveckling 2 AB, organisationsnummer 559125-7604.

²⁾ För perioden januari till oktober 2019.

³⁾ För perioden november till december 2019.

⁴⁾ För januari 2019.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

2018, tkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Pensions- premier
Fredrik Holmström, styrelsens ordförande	-450	0	0
Andreas Rutili, ledamot	-250	0	0
Risto Silander, ledamot	-250	0	0
Fredrik Tibell, ledamot	-310	0	0
Jan Roxendal, ledamot	-330	0	0
Viveka Ekberg, ledamot	-310	0	0
Fredrik Lidjan, verkställande direktör ¹⁾	-2 319	0	-601
Erik Rune, vice verkställande direktör	-1 697	-1 800	-457
Rickard Langerfors, vice verkställande direktör	-1 354	-1 080	-338
Övriga ledande befattningshavare, 6 personer	-5 046	-1 970	-1 250
Summa	-12 316	-4 850	-2 646

¹⁾ Fredrik Lidjan innehar 5 000 aktier i Magnolia Holding 3 AB, organisationsnummer 559016-4140, 320 aktier i Magnolia Holding 4 AB, organisationsnummer 559114-8415 och 40 aktier i Magnolia Hotellutveckling 2 AB, organisationsnummer 559125-7604.

För mer information se även not 35 – Närläggande.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	Koncernen 2019	Koncernen 2018	Moderbolaget 2019	Moderbolaget 2018
Medelantal anställda	96	71	2	2
(varav män)	(44)	(32)	(2)	(2)

KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING

	Koncernen 2019	Koncernen 2018	Moderbolaget 2019	Moderbolaget 2018
Styrelsen	6	6	6	6
(varav män)	(5)	(5)	(5)	(5)
VD och ledande befattningshavare	8	9	8	8
(varav män)	(5)	(5)	(5)	(5)

Ersättning styrelse

På årsstämman 2019 beslutades att arvode till styrelseledamöterna för perioden till och med utgången av årsstämman 2020 ska utgå med 500 tkr till styrelsens ordförande och 300 tkr till var och en av de övriga styrelseledamöterna. Stämman beslutade vidare att ersättning ska utgå med 90 tkr till ordföranden i revisionsutskottet och 70 tkr till var och en av övriga medlemmar i revisionsutskottet.

Ledande befattningshavare

Under 2019 minskades ledningsgruppen med en person och bestod vid årsskiftet av åtta personer (nio). Vid årsskiftet ingick verkställande direktör, CFO, CIO och vice VD, Chef Verksamhetsutveckling och Hållbarhet, Chef Boendeutveckling, Marknads- och Kommunikationschef, Chefsjurist samt Chef Affärsgenerering och Regionchef Öst.

Ersättning och förmåner

VD har inte rätt till någon rörlig ersättning enligt anställningsavtalet. För övriga ledande befattningshavare utgår fast och rörlig lön. För övriga anställda utgår fast och rörlig lön. Rörlig lön baseras på uppfyllelse av mål kopplade till bolagets resultat samt individuella prestationer. För ledande befattningshavare ska rörlig ersättning följa de av årsstämman beslutade riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare.

Pensioner

Personer i gruppen ledande befattningshavare samt övriga anställda har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlagga en årlig premie. Detta innebär att efter avslutad anställning, har den anställda rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå, tas ut som pension.

Uppsägning

VD:s anställningsavtal har ömsesidig uppsägningstid om 12 månader. Villkor om konkurrensförbud och ersättning efter anställnings upphörande finns för VD. Konkurrensförbudet gäller i 12 månader. Ersättning till följd av konkurrensförbudet ska sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande 60 procent av den fasta lönen för ett år.

Övriga i koncernledningen har tre till sex månaders ömsesidig uppsägningstid.

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Resultatandel från intresseföretag och joint ventures	77	14	-	-
Summa	77	14	-	-

Av resultat från andelar i intresseföretag kommer 88 mkr från Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB som bolaget äger tillsammans med Heimstaden Bostad Invest AB, 13 mkr från Magnolia projekt 5224 AB som bolaget äger tillsammans med Slättö Core Plus Holding AB och -25 mkr (-15) från Sollentuna Stinsen JV AB som bolaget äger tillsammans med Alecta. För mer information se not 20 – Andelar i intresseföretag och joint ventures.

Not 11 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Driftskostnader	-9	-8	-	-
Produktionskostnader	-644	-774	-	-
Övriga externa kostnader	-4	-95	-16	-29
Personalkostnader	-89	-64	-10	-11
Av- och nedskrivningar	-23	-4	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag	77	14	-	-
Övriga rörelsekostnader	-26	-27	-	-
Summa	-718	-958	-26	-40

Not 12 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter	14	4	9	0
Ränteintäkter, intresseföretag	3	3	0	0
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	100	76
Utdelning från koncernföretag	-	-	134	0
Summa	17	8	243	76

Not 13 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader	-188	-149	-139	-101
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-2	0
Övriga finansiella kostnader	-1	-1	0	0
Summa	-189	-150	-142	-101

Räntekostnader hänförs sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Ökningen jämfört med föregående år förklaras av högre räntebärande skulder.

Not 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	-1	0	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-36	-15	0	0
Summa	-37	-15	0	0

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Resultat före skatt	208	22	87	-55
Nominell skatt enligt gällande skattesats (2019: 21,4%, 2018: 22%)	-45	-5	-19	12
Skatteeffekt ej avdragsgilla räntekostnader	-41	-	-7	-
Skatteeffekt övriga ej avdragsgilla kostnader	-0	-6	0	0
Skatteeffekt ej skattepliktig försäljning förvaltningsfastighet	52	-	-	-
Skatteeffekt övriga ej skattepliktiga intäkter	31	57	29	0
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-44	-51	-3	-12
Ny framtida bolagsskatt	2	-	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	0	0	0
Övrigt	8	-10	0	0
Redovisad effektiv skatt	-37	-15	0	0

Skattekostnaden avviker från 21,4 procent (22,0) beroende på att vissa redovisade intäkter (främst försäljning av bolag) ej är skattepliktiga och på att uppskjuten skatt ej redovisas på underskottsavdrag. 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. Ingen uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag har aktiverats då dessa underskott sannolikt ej kommer att utnyttjas inom överskådlig framtid. För mer information om underskottsavdrag se not 29 – Uppskjuten skatt.

Not 15 Resultat per aktie

	Koncernen	
	2019	2018
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	142	10
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	37 822 283
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning	37 822 283	37 822 283
Antal utestående aktier på balansdagen	37 822 283	37 822 283
Resultat per aktie före utspädningseffekter, kr	3,75	0,26
Resultat per aktie efter utspädningseffekter, kr	3,75	0,26

Under 2018 och 2019 har teckningsoptioner emitterats, för mer information se not 28- Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Not 16 Goodwill

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6	6
Utgående redovisat värde	6	6

Den årliga nedskrivningsprövningen av goodwill identifierade inte några nedskrivningsbehov.

Not 17 Övriga immateriella tillgångar

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1	1
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	1
Ingående avskrivningar enligt plan	-1	-1
Årets avskrivningar enligt plan	-0	-0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1	-1
Utgående planenligt restvärde	0	1

Not 18 Maskiner och inventarier

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	25	11
Inköp	3	14
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27	25
Ingående avskrivningar enligt plan	-6	-3
Årets avskrivningar enligt plan	-9	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15	-6
Utgående planenligt restvärde	12	19

Not 19 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående verkligt värde	295	-
Omklassificeringar	170	180
Investeringar och förvärv	278	49
Orealiserade värdeförändringar	348	67
Försäljning	-438	-
Utgående verkligt värde	654	295

Magnolia Bostad redovisar fyra fastigheter (fyra) som förvaltningsfastigheter. Två (tre) av fastigheterna är förvaltningsfastigheter under uppförande. Den första förvaltningsfastigheten under uppförande beräknas vara färdigställd inom ett år och den andra beräknas vara helt färdigställd inom tre år. Under 2019 har fem förvaltningsfastigheter avyttrats till två olika JV bolag. Projektet Brogårdstaden avyttrades till ett JV med Heimstaden Bostad och Kronandalen, Gjuteriet etapp 2, Sportflygaren och hyresrättsdelen av Övre Bangården avyttrades till ett JV med Slättö. Dessa projekt utvecklas för långsiktigt ägande i respektive JV bolag. För mer information se not 20 - Andelar i intresseföretag och joint ventures.

Fyra av fastigheterna redovisades tidigare som exploaterings- och projektfastigheter och har omklassificerats under året. Interna värderingar har gjorts av samtliga förvaltningsfastigheter per 31 december 2019. Alla färdigställda förvaltningsfastigheter samt förvaltningsfastigheter under uppförande har dessutom värderats av externa värderare från CBRE och Cushman & Wakefield under sista kvartalet 2019.

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. I normalfallet används en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod för att fastställa verkligt värde. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. Kalkylräntan för förvaltningsfastigheterna ligger i ett intervall mellan 5,8 procent till 8,3 procent och medianen uppgår till 6,19 procent. Direktavkastningskravet i genomförda värderingar ligger inom intervallet 3,8 – 6,3 procent och medianen uppgår till 4,4 procent.

En individuell bedömning görs av hyresnivåerna samt hyresutvecklingen. För uthyrda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödeskalkylerna efter hyreskontraktets utgång. Bedömning görs av marknadshyror, framtida normaliserade driftkostnader, investeringar, vakanser med mera. Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på budgetsiffror och statistik över likartade fastigheter. Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas utifrån färdigt projekt med avdrag för kvarstående investeringar. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag.

I värderingarna har ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent använts.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Påverkan på värde (Mkr)	Påverkan på soliditet, %-enheter
Driftnetto, +/- 10%	+82/-82	+1,0/-1,0
Direktavkastningskrav, +/- 0,50%-enheter	-74/+94	-0,9/+1,1

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring före skatt, %	Resultat effekt (mkr)	Soliditet, %
+10	52	30,4
0	0	29,6
-10	-52	28,8

Not 20 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	107	111	2	2
Förvärv	0	0	-	-
Tillskott	42	3	-	-
Årets andel av intressebolag och joint ventures resultat	71	3	-	-
Realisationsresultat	6	11	-	-
Utdelning	-11	-10	-	-
Avyttring	-26	-11	-	-
Utgående redovisat värde	189	107	2	2

Andelar i intressebolag redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden och i moderbolaget enligt anskaffningsvärde-metoden.

Koncernens andel av resultat från enskilt oväsentliga intresseföretag uppgår till 0 mkr (0)

Koncernen Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent ¹⁾	Redovisat värde
Svenska Husgruppen Intressenter AB	556871-5717	Borlänge	45,0%	8
Söderblick Utveckling AB	556849-9445	Stockholm	-	-
Söderblick Produktion AB	556849-9452	Stockholm	50,0%	0
FL Properties Uppsala AB	556870-5304	Stockholm	50,0%	0
Moutarde Equity AB	556912-2079	Stockholm	35,0%	1
Magnolia Senap AB	556887-5925	Stockholm	50,0%	0
Sollentuna Stinsen JV AB ²⁾	559085-9954	Stockholm	45,0%	49
Kanikenäsvarvet Bostad HB ²⁾	969782-0810	Stockholm	45,0%	0
KIASVA AB	559081-9487	Stockholm	46,0%	0
Fastighets AB Partille Port 5	556960-0298	Stockholm	46,0%	0
Bollmora Vårdfastigheter AB	559063-2955	Stockholm	46,0%	18
Hällestad Nyponknoppen AB	559092-4220	Stockholm	46,0%	-
Donatus AB	556825-9351	Stockholm	30,0%	0
Skogskarlen Bergshamra Holding AB ²⁾	559126-5771	Stockholm	-	-
Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB	559159-7496	Stockholm	46,0%	0
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	559175-4915	Stockholm	46,0%	99
Magnolia Projekt 5224 AB	559175-4923	Stockholm	46,0%	13
Magnolia Projekt 5222 AB	559175-4907	Stockholm	46,0%	0
Summa				189

¹⁾ Kapitalandel överensstämmer med ägarandel

²⁾ Innehav klassificerade som joint ventures

Magnolia Bostad har under 2019 avyttrat fem förvaltningsfastigheter två olika JV bolag. Projektet Brogårdstaden avyttrades till Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB vilket ägs tillsammans med Heimstaden Bostad och Kronandalen, Gjuteriet etapp 2, Sportflygaren och hyresrättsdelen av Övre Bangården avyttrades till Magnolia Projekt 5224 AB vilket

ägs tillsammans med Slättö. Samtliga fastigheter är under uppförande och utvecklas för långsiktigt ägande i respektive JV bolag.

Interna värderingar har gjorts av samtliga förvaltningsfastigheter som ägs via JV bolag per 31 december 2019. Alla har

dessutom värderats av externa värderare från Cushman & Wakefield och Newsec under sista kvartalet 2019. Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. I normalfallet används en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod för att fastställa verkligt värde. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. Kalkylräntan för förvaltningsfastigheterna ligger i ett intervall mellan 6,1 procent till 6,5 procent och medianen uppgår till 6,13 procent. Direktavkastningskravet i genomförda värderingar ligger inom intervallet 4,1 – 4,5 procent och medianen uppgår till 4,13 procent.

En individuell bedömning görs av hyresnivåerna samt hyresutvecklingen. För uthyrda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödeskalkylerna efter hyreskontraktets utgång. Bedömning görs av marknads- hyror, framtida normaliserade driftkostnader, investeringar, vakanser med mera. Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på budgetsiffror och statistik över likartade fastigheter. Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas utifrån färdigt projekt med avdrag för kvarstående investeringar. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag.

I värderingarna har ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent använts.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Påverkan på värde fastighet i JV bolag (Mkr)	Påverkan på värde bolagets andel av JV (Mkr)	Påverkan på bolagets soliditet, %-enheter
Driftnetto, +/- 10%	+219/-198	+87/-87	+1,5/-1,6
Direktavkastningskrav, +/-0,50%-enheter	-241/+309	-96/+123	-1,7/+2,1

Sollentuna Stinsen JV AB	2019	2018
Anläggningstillgångar	–	–
Likvida medel	106	72
Övriga omsättningstillgångar	730	714
Långfristiga finansiella skulder	-728	-631
Kortfristiga finansiella skulder	-9	-5
Övriga skulder	-1	-2
Nettotillgångar	98	148
Bolagets andel av nettotillgångar	49	74
Nettoomsättning	20	38
Avskrivningar	0	0
Räntekostnader	-44	-27
Årets resultat	-49	-31
Bolagets andel av årets resultat	-25	-15

Bolaget Sollentuna Stinsen JV AB förvärvades i december 2016. Samtliga bostäder kommer att utvecklas av Magnolia Bostad. Cirka en tredjedel kommer att säljas till Alecta som hyresrätter vilka de själva kommer att äga och förvalta. Cirka en tredjedel avses säljas till Slättö i enlighet med det ramavtal som tecknades mellan Magnolia Bostad och Slättö den 25 november 2016. Köpeskillingen för fastighetsförvärvet uppgick till cirka 700 mkr.

Fastigheten omfattar knappt 54 200 kvm i Södra Häggvik. På fastigheten finns Stinsen köpcentrum med cirka 41 600 kvm uthyrbar area handel och kontor.

Kanikenäsvarvet Bostad HB	2019	2018
Anläggningstillgångar	0	0
Likvida medel	7	27
Övriga omsättningstillgångar	–	–
Långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder	-6	-9
Nettotillgångar	1	17
Bolagets andel av nettotillgångar	0	8
Nettoomsättning	0	6
Årets resultat	5	6
Bolagets andel av årets resultat	3	3

Bolaget Kanikenäsvarvet Bostad HB bildades under slutet av 2016 tillsammans med Slättö för att handha beslutsfattande och vinstfördelning för gemensamma bostadsrättsprojekt, om och i den omfattning sådan hantering och beslutsfattande inte redan följer av det ramavtal som ingicks med Slättö den 25 november 2016.

Skogskarlen Bergshamra Holding AB	2019	2018
Anläggningstillgångar	–	280
Likvida medel	–	6
Övriga omsättningstillgångar	–	7
Långfristiga finansiella skulder	–	-172
Kortfristiga finansiella skulder	–	-64
Övriga skulder	–	-23
Nettotillgångar	–	34
Bolagets andel av nettotillgångar	–	17
Nettoomsättning	–	11
Avskrivningar	–	0
Räntekostnader	–	-3
Årets resultat	–	34
Bolagets andel av årets resultat	–	17

Ägarandelen om 50 procent i Bolaget Skogskarlen Bergshamra Holding AB har under 2019 sålts till Randviken Fastigheter, vilka tidigare ägde resterande 50 procent. Skogskarlen Bergshamra Holding AB förvärvade under 2018 Skogskarlen Bergshamra AB (tidigare Magnolia Bergshamra Holding AB) och därmed fastigheten Skogskarlen 3 i Bergshamra från Magnolia Bostad.

Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	2019
Anläggningstillgångar	508
Likvida medel	0
Övriga omsättningstillgångar	4
Långfristiga finansiella skulder	0
Kortfristiga finansiella skulder	-268
Övriga skulder	-47
Nettotillgångar	198
Bolagets andel av nettotillgångar	
Nettoomsättning	0
Avskrivningar	0
Räntekostnader	-3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	227
Inkomstskatt	-47
Årets resultat	177
Bolagets andel av årets resultat	88

Under 2019 har 50 procent av aktierna i Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB sålts till Heimstaden Bostad Invest AB. Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB förvärvade fastighet för utveckling av 835 bedömda boende i Bro av Magnolia Bostad, där 645 boenden även produktionsstartats under året. Fastigheten utvecklas för långsiktig förvaltning. Resultat under året består till största delen av värdeförändring på produktionsstartade boenden.

Magnolia Projekt 5224 AB	2019
Anläggningstillgångar	200
Likvida medel	0
Övriga omsättningstillgångar	0
Långfristiga finansiella skulder	0
Kortfristiga finansiella skulder	-170
Övriga skulder	-7
Nettotillgångar	23
Bolagets andel av nettotillgångar	13
Nettoomsättning	0
Avskrivningar	0
Räntekostnader	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	34
Inkomstskatt	-7
Årets resultat	26
Bolagets andel av årets resultat	13

Under 2019 har 50 procent av aktierna i Magnolia Projekt 5224 AB sålts till Slättö Core Plus Holding AB. Magnolia Projekt 5224 AB förvärvade därefter Kronandalen, Gjuteriet etapp 2, Sportflygaren och hyresrättsdelen av Övre Bangården av Magnolia Bostad. Fastigheterna utvecklas för långsiktig förvaltning. Resultat under året består till största delen av värdeförändring på produktionsstartade boenden.

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående verkligt värde	31	31
Utgående redovisat värde	31	31
	2019-12-31	2018-12-31
Övriga placeringar	31	31
Summa	31	31

Verkligt värde för innehavet i Norefjell Prosjektutvikling AS har bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin då värdet baseras på andra indata än noterade priser.

Not 22 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	535	863
Erlagd handpenning	20	20
Depositioner	7	7
Övrigt	16	88
Summa	578	978

Avser till största delen långfristiga fordringar på köpare.

	Koncernen	
	2019	2018
Fordran fastighetsförsäljning	2019	2018
Ingående balans	863	1 067
Tillkommande från nya fastighetsförsäljningar	61	202
Förändring i uppskattning av rörlig ersättning	-12	-34
Avgående till Övriga fordringar	-377	-372
Utgående balans	535	863

Redovisat som kortfristiga Övriga fordringar finns ytterligare fordringar från fastighetsförsäljning uppgående till 479 (280) mkr. För uppgift om kortfristiga fordringar på köpare se not 25 – Övriga fordringar. Motparter är främst svenska institutioner eller andra välrenommerade samarbetspartners. Fordringar på köpare förfaller vanligen till betalning i samband med att fastigheten är färdigbyggd och projektöverlämning sker, detta sker vanligen 2,5 – 3 år efter frånträde av fastigheten.

Not 23 Exploaterings- och projektfastigheter

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde	1 196	1 310
Pågående nybyggnad	559	657
Omklassificeringar	-170	-180
Förvärv	173	183
Försäljning	-644	-774
Summa	1 114	1 196

Under 2019 har fyra (två) fastigheter, Övre Bangården i Östersund, Kronandalen i Luleå, Gjuteriet etapp 2 i Eskilstuna, Sportflygaren i Örebro och Brogrådstaden i Bro, klassificerats om till Förvaltningsfastigheter.

Not 24 Kundfordringar

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar brutto	41	21
Avsättning för osäkra kundfordringar	0	0
Utgående redovisat värde	41	21
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	0	0
Konstaterade förluster	0	0
Årets förändring/reservering	0	0
Avsättning vid årets slut	0	0

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	21	21
Förfallna < 30 dagar	0	0
Förfallna 31 – 90 dagar	1	0
Förfallna 90 dagar <	19	-
Summa ej nedskrivna kundfordringar	41	21
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	0	0
Summa kundfordringar	41	21

Bolaget har redovisat förluster på 0 mkr (0) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 25 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	479	280	-	-
Erlagd handpenning	101	129	-	-
Depositioner	7	0	-	-
Övriga poster	12	31	0	0
Summa	599	440	0	0

Av övriga fordringar är 0 mkr (0) förfallna till betalning.

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	280	423
Ingående balans	280	423
Tillkommer från nya fastighetsförsäljningar	113	345
Tillkommer från Andra långfristiga fordringar	377	372
Erhållna betalningar	-291	-860
Summa	479	280

Majoriteten av fordringarna är mot svenska institutioner och andra välrenommerade samarbetspartners.

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	8	7	0	0
Upplupna intäkter	1	5	0	0
Upplupna ränteintäkter	2	2	2	0
Övriga poster	0	0	0	0
Summa	11	14	2	0

Not 27 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	440	395	20	100
Summa	440	395	20	100

Not 28 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Aktiekapitalet i moderbolaget Magnolia Bostad AB uppgår till 151 (151) mkr och fördelar sig på 37 822 283 stamaktier. Aktierna har ett kvotvärde på 4 kr per aktie. Varje stamaktie motsvaras av en röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda.

Årsstämman den 26 april 2017 beslutade att emittera 350 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie och ska överlåtas till medarbetare i enlighet med teckningsoptionsprogram. Under 2018 har 260 500 teckningsoptioner överlåtit till medarbetare i enlighet med teckningsoptionsprogrammet. 28 000 teckningsoptioner har återköpts. 89 500 outnyttjade teckningsoptioner har makulerats under 2019. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie till en teckningskurs om 84 kronor per aktie. Teckningsperioden är från och med den 2 november 2020 och till och med den 26 april 2022.

Årsstämman den 10 maj 2019 beslutade om att emittera 200 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Efter stämmans beslut har 170 000 av teckningsoptionerna erbjudits nyckelpersoner i Magnolia Utveckling AB av vilka samtliga förvärvats av och tilldelats nyckelpersonerna. Återstående teckningsoptioner är kvar i Magnolia Utveckling ABs ägo tills vidare. En teckningsoption berättigar till nyteckning av en aktie i Magnolia Bostad till en teckningskurs om 84 kronor per aktie under tiden från och med den 1 november 2022 till och med den 26 april 2024.

Eget kapital i moderbolaget

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier per 31 december 2019 uppgår till 37 822 283 st (37 822 283) och kvotvärdet är 4 kr per aktie.

Överkursfond

Överkursfond utgör en del av fritt eget kapital. Posten uppkommer då en nyemission tecknas till överkurs.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägarna.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Stamaktier	Antal aktier	Kvotvärde/aktie, kr	Aktiekapital, kr
Ingående balans 2018-01-01	37 822 283	4	151 289 132
Utgående balans 2018-12-31	37 822 283	4	151 289 132
Ingående balans 2019-01-01	37 822 283	4	151 289 132
Utgående balans 2019-12-31	37 822 283	4	151 289 132

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står, kronor:

Överkursfond	184 732 539
Balanserat resultat	-6 234 284
Årets resultat	86 725 305
Summa	265 223 560
Styrelsen föreslår:	
Balanseras i ny räkning	265 223 560
Summa	265 223 560

Eget kapital i koncernen

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier per 31 december 2019 uppgår till 37 822 283 st (37 822 283) och kvotvärdet är 4 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission och erhållna aktieägartillskott.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond samt utdelningar.

Not 29 Uppskjuten skatt

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	38	17
Summa	38	17

Redovisad uppskjuten skatteskuld har beräknats på 20,6 procent (20,6 procent). Totalt underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran uppgår till 1 010 mkr (733), vilket motsvarar en uppskjuten skattefordran om 216 mkr (161) vid en skattesats om 21,4 procent (22,0 procent).

Not 30 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Banklån	390	220	–	–
Obligationslån	1 013	1 429	1 013	1 429
Handpenning	144	144	144	144
Säljarreverser	121	121	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	308	255	–	–
Obligationslån	428	–	428	–
Handpenning	–	23	–	–
Summa	2 404	2 192	1 585	1 573
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	736	278	428	–
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	1 668	1 914	1 157	1 573
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	–	–	–	–
Summa	2 404	2 192	1 585	1 573

Som säkerhet för obligationslånet med ett utestående nominellt belopp om 450 mkr (450) har aktier i dotterbolag lämnats. Det koncernmässiga värdet för säkerheter ställda för obligationslånet uppgår till 742 mkr (629) i koncernen och 74 mkr (74) i moderbolaget. För banklån har koncernen ställt säkerheter uppgående till 656 mkr (647).

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Övriga långfristiga skulder		
Lån	0	0
Tilläggsköpeskilling	34	34
Depositioner	0	0
Summa	34	34

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Övriga långfristiga skulder		
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	34	34
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	–	–
Summa	34	34

Förändring av räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ingående balans	2 226	2 103	1 573	883
Upptagna lån	590	1 147	–	752
Förvärvade skulder	–	–	–	–
Amorteringar	–264	–848	–	–72
Försäljningar	–140	–192	–	–
Övriga ej kassaflödes-påverkande förändringar	26	16	12	10
Utgående balans	2 438	2 226	1 585	1 573

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna personal-kostnader	29	22	3	1
Upplupna räntekostnader	33	31	25	25
Förutbetalda intäkter	2	1	0	0
Fastighetsskatt	0	0	–	–
Övriga poster	64	60	2	3
Summa	129	114	30	29

Not 32 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fastighets-inteckningar	453	204	–	–
Pantsatta aktier i dotterbolag	742	662	74	74
Pantsatta internreverser	204	409	–	–
Summa	1 398	1 276	74	74

Not 33 Eventualförpliktelser och övriga åtaganden

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Borgens-förbindelser till förmån för koncernföretag	–	–	856	544
Borgens-förbindelser till förmån för skulder i bostadsrättsföreningar	107	478	87	0
Borgens-förbindelser till förmån för skulder enligt entreprenadavtal	18	14	33	13
Summa	126	492	976	557

I bostadsrättsprojekt som har överlåtits till bostadsrättsförening har koncernen ett åtagande att från bostadsrättsföreningen förvärva bostad som inte upplåtits med bostadsrätt en viss tid efter godkänd slutbesiktning.

I vissa tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som ska utgå om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelsen som gör att en tilläggsköpeskillning ska utgå inträffar.

En säljare av ett fastighetsägande bolag (Säljaren) framställde under 2018 ett krav på ett normerat skadestånd om 25 mkr under påstående om kontraktsbrott mot ett aktieöverlåtelseavtal. Säljaren framställde under 2018 krav om ytterligare cirka 22 mkr. Under 2019 har säljaren justerat sin talan och framför i tingsrätten numera ett anspråk om 46,5 mkr jämte ränta för kontraktsbrott. Magnolia Bostad bestrider fortsatt kravet.

Magnolia Bostad blir i den löpande verksamheten från tid till annan involverat i tvister och rättsliga processer. Dessa tvister och rättsliga processer förväntas inte, vare sig enskilt eller tillsammans, i väsentlig grad påverka Magnolia Bostads finansiella resultat eller ställning.

Not 34 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	89	89
Utgående redovisat värde	89	89

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent ¹⁾	Redovisat värde
Norefjell i Oslo Invest AB	556746-2923	Stockholm	100,0%	14
Magnolia Utveckling AB	556776-1464	Stockholm	100,0%	74
Magnolia Hotellutveckling AB	559062-5645	Stockholm	60,0%	–
Magnolia Hotellutveckling 2 AB	559125-7604	Stockholm	76,0%	0
				89

¹⁾ Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Under 2019 har Magnolia Hotellutveckling AB avyttrats.

Not 35 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 och intressebolag, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel och fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen.

Transaktioner med intresseföretag	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Försäljningar till intresseföretag		
Svenska husgruppen Intressenter AB	10	0
FL Properties Uppsala AB	0	0
Magnolia Senap AB	0	0
Moutarde Equity AB	0	0
KIASVA AB	0	0
KIAB Laholm AB	–	0
Bollmora Vårdfastigheter AB	0	0
Donatus AB	–	0
Sollentuna Stinsen JV AB	3	1
Skogskarlen Bergshamra Fast AB	0	234
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	281	–
Magnolia Projekt 5224 AB	167	–
Summa	462	235
Inköp från intresseföretag		
Svenska Husgruppen Intressenter AB	0	0
FL Properties Uppsala AB	0	0
Magnolia Senap AB	0	0
Moutarde Equity AB	0	0
KIASVA AB	0	0
KIAB Laholm AB	0	0
Bollmora Vårdfastigheter AB	0	0
Donatus AB	0	0
Sollentuna Stinsen JV AB	0	0
Skogskarlen Bergshamra Holding AB	–	0
Summa	0	0

Fordringar på intresseföretag	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Svenska Husgruppen Intressenter AB	36	26
FL Properties Uppsala AB	1	1
Magnolia Senap AB	0	1
Moutarde Equity AB	0	0
KIASVA AB	36	10
KIAB Laholm AB	–	0
Bollmora Vårdfastigheter AB	2	21
Skogskarlen Bergshamra Holding AB	–	35
Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB	4	–
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	19	–
Magnolia Projekt 5224 AB	167	–
Summa	265	94

Skulder till intresseföretag	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Moutarde Equity AB	1	18
Summa	1	18

Transaktioner har förekommit med F. Holmström Fastigheter AB och andra bolag över vilka Fredrik Holmström, styrelseordföranden i Magnolia Bostad AB, har ett bestämmande inflytande. Magnolia Bostad koncernen har under året haft kostnader om 2 mkr (1) för tjänster utförda av bolag närstående till huvudägaren Fredrik Holmström. Magnolia Bostad har hyrt kontorslokal av F. Holmström Fastigheter AB för 1 mkr (0).

Fredrik Lidjan AB ingick innan Fredrik Lidjan tillträdde som VD för Magnolia Bostad ett vinstdelningsavtal med Magnolia Bostad koncernen för vilka det under året fakturerats 0 mkr (1).

Fredrik Lidjan innehar även genom Fredrik Lidjan AB 5 000 aktier i koncernbolaget Magnolia Holding 3 AB, organisationsnummer 559016-4140, 320 aktier i koncernbolaget Magnolia Holding 4 AB, organisationsnummer 559114-8415 samt 40 aktier i koncernbolaget Magnolia Hotellutveckling 2 AB, organisationsnummer 559125-7604, för mer information se not 4. Koncernens sammansättning samt beskrivning av minoritetsägarstruktur på sidan 124–125 i bolagsstyrningsrapporten.

Styrelseledamoten Andreas Rutili har genom bolag ett ägarintresse och rätt till andel av vinsten i projekten Senapsfabriken etapp 1 och Senapsfabriken etapp 2.

Under 2017 avyttrade Magnolia Bostad projektet Sländan etapp 2 om cirka 130 lägenheter till Viva Bostad Sländan AB, ett bolag i vilket Andreas Rutili har ett indirekt ägande, men inte ett bestämmande inflytande. Vidare avyttrade Magnolia Bostad under 2017 projektet Fyren etapp 1 om 220 lägenheter till Viva Bostad Nynäshamn AB, ett bolag i vilket Andreas Rutili har ett indirekt ägande, men inte ett bestämmande inflytande. Båda projekten har avyttrats från bolag som ägs av Magnolia Holding 3 AB.

Magnolia Bostad koncernen har under året köpt tjänster för 0 (0) mkr från Caritas Corporate Finance AB som ägs av styrelseledamoten Fredrik Tibell. Tjänsterna avser löpande finansiell rådgivning.

För mer information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 9 – Ersättningar till anställda.

Moderbolaget

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget närståenderelationer som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 34 – Andelar i koncernföretag. Moderbolaget har sålt tjänster till koncernbolag om 12 mkr (10) och köpt tjänster om 1 mkr (0).

Not 36 Alternativa nyckeltal

Riktlinjer för alternativa nyckeltal har getts ut av The European Securities and Markets Authority, ESMA. Riktlinjer för alternativa nyckeltal syftar till att underlätta förståelsen av nyckeltalen och därmed öka användarbarheten. De alternativa nyckeltalen ger värdefull merinformation för utvärdering av bolagets verksamhet.

Icke IFRS finansiella nyckeltal	Definition	Anledning för användning
Avkastning på eget kapital, %	Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.	Avkastning på eget kapital visar den avkastning som genereras på det kapital som aktieägarna har investerat i bolaget samt på det ackumulerade resultatet.
Eget kapital per aktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med antal utestående aktier före utspädning.	Eget kapital per aktie presenteras för att det är ett mått som visar bokförda värdet per aktie.
Finansnetto	Nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader.	Finansnetto presenteras för att ge en bild av vinst/förlust genererad av bolagets finansieringsverksamhet.
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie	Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning.	Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie presenteras för att ge en bild av medel genererade av den löpande verksamheten per aktie.
Resultat efter finansiella poster	Rörelseresultat plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader.	Resultat efter finansiella poster mäter bolagets resultat före skatt.
Räntebärande nettoskulder	Räntebärande skulder minus likvida medel.	Räntebärande nettoskulder presenteras då det är ett användbart mått för att visa den finansiella ställningen.
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader och avdrag för orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter dividerat med finansiella kostnader	Räntetäckningsgrad presenteras då det är ett användbart mått för att ge en bild av bolagets förmåga att täcka räntekostnaderna.
Rörelseresultat	Nettoomsättning minus kostnader för produktion- och drift, central administration, av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar och resultat från andelar i intresseföretag.	Rörelseresultat och rörelsemarginal presenteras för att ge en bild av vinst/förlust genererad i den löpande verksamheten.
Soliditet, %	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.	Soliditet används för att mäta bolagets finansiella position. Soliditet utvisar hur mycket av bolagets tillgångar som är finansierade med egna medel.
Vinstmarginal, %	Årets resultat i procent av nettoomsättning.	Vinstmarginal presenteras för att ge en bild av vinst/förlust genererad av den löpande verksamheten och dess finansiering.

För avstämning av alternativa nyckeltal hänvisas till Magnolia Bostad AB:s hemsida www.magnoliabostad.se.

Not 37 Händelser efter balansdagen

Start av detaljplanearbete för projektet Vårby Udde, Huddinge Kommun, omfattande utveckling av ca 1800 boenden.

Tecknat avtal om försäljning av projektet Slipsen till Heimstaden Bostad. Projektet består av fastigheterna Stora Råby 33:23 mfl i Södra Råbylund, Lunds Kommun. Projektet produktionsstartades i december 2019 och omfattar utveckling av cirka 780 boenden om 45 000 kvm BTA. Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 1,4 mdkr.

Vunnit markanvisning i Skellefteå för del av fastigheten Skellefteå 5:1 vilken omfattar cirka 21 000 kvm BTA där utveckling av cirka 300 boenden med varierad upplåtelseform planeras.

Tecknat avtal om försäljning av projektet Edvinshem till Heimstaden Bostad. Projektet består av fastigheterna Vrakbåten 1 & 4 i Fredenslund, Ystad Kommun. Projektet produktionsstartades i december 2019 och omfattar utveckling av cirka 225 boenden. Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till cirka 400 mkr.

JV-bolag mellan Magnolia Bostad och Slättö har tecknat avtal med Slättö om förvärv av mark i Barkarbystaden, Stockholm. På fastigheten planerar JV-bolaget att utveckla cirka 23 000 kvm BTA fördelat på 350 boenden.

Tecknat avtal om förvärv av fastigheterna Åkermymntan 4, 10, 13, 14 och 18 i området Bergsäter nära Borås centrum. På fastigheterna planeras utveckling av 28 000 kvm BTA bostäder. Entreprenadavtal är tecknat med Derome för uppförande av bostäder i trä.

Återköpt säkerställda företagsobligationer till ett nominellt värde av 41,4 mkr. Obligationerna löper med en rörlig ränta motsvarande STIBOR 3m plus 6,25 procent och förfaller i april 2020.

Efter årets utgång har utbrott av coronaviruset Covid-19 skett. Det är för närvarande svårt att avgöra vilka konsekvenser det kommer få på Magnolia Bostad och marknaden på såväl kort som lång sikt.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandards IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställ-

ning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 27 mars 2020

Fredrik Holmström
Styrelsens ordförande

Jan Roxendal
Ledamot

Viveka Ekberg
Ledamot

Fredrik Tibell
Ledamot

Andreas Rutili
Ledamot

Risto Silander
Ledamot

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 30 mars 2020

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Magnolia Bostad AB (publ) för räkenskapsåret 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 68–109 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och resultaträkningen och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse

INTÄKTSREDOVISNING FRÅN FÖRSÄLJNING AV EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER

Beskrivning av området

Koncernens nettoomsättning hänförlig till försäljning av exploaterings- och projektfastigheter uppgick för 2019 till 486 mkr.

Koncernen intäktsredovisar försäljning av projekt den dag då (i) bindande avtal ingåtts med en köpare av projektet (fastigheten), (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Transaktionspriset innehåller rörliga komponenter, kopplade till den framtida fastighetens yta, hyresnivå och vakansnivå. Rörliga komponenter i transaktionspriset kopplade till yta består av planrisk samt eventuell risk i totalentreprenaden. Planrisk baseras på kännedom om detaljplanarbetet och intäktsredovisas vid lagakraftvunnet bygglov då osäkerheten kopplat till planrisk upphör. Risk i totalentreprenaden anses upphöra och intäktsredovisas när totalentreprenaden slutförts. Koncernen gör en individuell bedömning av det förväntade värdet av rörliga komponenter i varje enskilt projekt vid utgången av varje rapportperiod. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare redovisat resultat, vilket ökar eller minskar intäkten, i den period under vilken transaktionspriset ändras.

Med anledning av att de bedömningar och antaganden som görs är komplexa till sin natur och omfattas av ett flertal olika ställningstaganden och bedömningar av bolaget, är detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Redovisnings- och värderingsprinciperna anges i not 1 (redovisningsprinciper) och not 2 (kritiska bedömningar och uppskattningar).

Hur detta område beaktades i revisionen

Vi har i vår revision granskat koncernens principer för redovisning av intäkter. Vi har i vår revision utvärderat och bedömt utvalda kontroller i koncernens process för redovisning av intäkter.

Vi har utfört detaljgranskning av väsentliga avtal, kalkyler och bedömningar avseende uppskattade transaktionspriser, innefattande bedömningar av risker för olika slag av intäktsreduktioner.

Vi har granskat koncernens bedömningar av det förväntade värdet av rörliga komponenter i transaktionspriset och omvärderingar av projektens förväntade slutresultat, innefattande utvärdering av tillförlitligheten av gjorda bedömningar av slutligt transaktionspris mot tidigare gjorda bedömningar.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

VÄRDERING AV EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER

Beskrivning av området

Koncernens redovisade värde för exploaterings- och projektfastigheter uppgick till 1 114 mkr i rapport över finansiell ställning per 31 december 2019.

Exploaterings- och projektfastigheter rubriceras som omsättningstillgångar. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde (uppskattat försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader och kostnader för färdigställande). Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, om exempelvis projekterings- och utvecklingskostnader, tidsaspekt och uppskattat försäljningspris, resulterande i att värdering av exploaterings- och projektfastigheter är att anse som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision till följd av de osäkerheter som antagandena innefattar. Redovisnings- och värderingsprinciperna anges i not 1 (redovisningsprinciper) och not 2 (kritiska bedömningar och uppskattningar).

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision omfattar bland annat granskning av förvärvskostnad för utvecklingsfastigheter och exploateringsfastigheter och den av bolaget upprättade interna värderingen. Vi har granskat antaganden av bland annat förväntad avkastning, bedömningen av kostnader i planerade projekt och antaganden om förväntad försäljning. Vi har granskat att redovisning har skett till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter, redovisade i Rapport över finansiell ställning, uppgick den 31 december 2019 till 654 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till 348 Mkr.

Fastighetsvärderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheterna värderas internt, med kompletterande extern värdering för kontrolländamål. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i årsredovisningen i not 1 på sidan 88 samt i not 19 på sidorna 99–100

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod, modell, och indata i de internt och externt upprättade värderingarna. Vi har granskat bolagets modell för fastighetsvärdering och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har granskat indata, beräkningar i värderingsmodellen och antaganden på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Urval har gjorts utifrån kriterierna risk och storlek. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med företagsledningen. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–67, och 134–136. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa

risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Magnolia Bostad AB (publ) för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

— företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.

— på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm utsågs till Magnolia Bostad ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 10 maj 2019 och har varit bolagets revisor sedan den 7 maj 2014. Magnolia Bostad ABs (publ) blev ett företag av allmänt intresse 2017.

Stockholm den 30 mars 2020
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Resultaträkning Belopp i mkr	2019-01-01 –2019-12-31	2018-01-01 –2018-12-31	2017-01-01 –2017-12-31	2016-01-01 –2016-12-31	2015-01-01 –2015-12-31
Nettoomsättning	751	1 054	1 781	1 064	813
Produktions- och driftskostnader	–707	–907	–1 347	–642	–657
Bruttoresultat	44	147	434	422	156
Central administration	–89	–64	–41	–27	–13
Resultat från andelar i intresseföretag	77	14	–9	14	0
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	–	–	–	0	153
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	348	67	–	–	–
Rörelseresultat	380	164	384	409	296
Finansiella intäkter	17	8	6	3	3
Finansiella kostnader	–189	–150	–115	–93	–52
Värdeförändring finansiella instrument	–	–	0	0	0
Resultat före skatt	208	22	276	319	245
Inkomstskatter	–37	–15	0	0	–1
ÅRETS RESULTAT	171	7	276	319	245
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	142	10	203	271	232
Innehav utan bestämmande inflytande	–29	–3	73	48	13

Balansräkning Belopp i mkr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR					
Goodwill	6	6	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	1	1	0	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	6	7	7	6	7
Förvaltningsfastigheter	654	295	–	–	–
Nyttjanderätter	51	–	–	–	–
Maskiner och inventarier	12	19	8	1	0
Summa materiella anläggningstillgångar	717	314	8	1	0
Andelar i intresseföretag och joint ventures	188	106	111	116	2
Fordringar hos intresseföretag	201	56	24	23	24
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	31	31	31	31
Andra långfristiga fordringar	578	978	1 165	397	216
Summa finansiella anläggningstillgångar	998	1 171	1 330	567	272
Summa anläggningstillgångar	1 721	1 492	1 345	574	279
<i>Omsättningstillgångar</i>					
Exploaterings- och projektfastigheter	1 114	1 196	1 310	1 160	1 139
Bostadsrätter	9	10	4	4	4
Kundfordringar	41	21	31	1	4
Fordringar hos intresseföretag	64	38	52	20	0
Övriga fordringar	599	440	595	475	204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	14	5	5	2
Likvida medel	44	395	208	507	193
Summa omsättningstillgångar	2 278	2 114	2 205	2 172	1 546
SUMMA TILLGÅNGAR	3 999	3 605	3 550	2 746	1 825
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 080	937	991	854	621
Innehav utan bestämmande inflytande	103	156	180	135	87
Summa eget kapital	1 183	1 093	1 171	989	708
Uppskjuten skatteskuld	38	17	2	2	2
Långfristiga räntebärande skulder	1 667	1 914	1 566	1 268	731
Långfristiga skulder till intresseföretag	–	18	35	–	–
Långfristiga leasingskulder	39	–	–	–	–
Övriga långfristiga skulder	34	34	30	91	110
Summa långfristiga skulder	1 778	1 983	1 633	1 361	843
Kortfristiga räntebärande skulder	737	278	507	237	130
Kortfristiga leasingskulder	13	–	–	–	–
Leverantörsskulder	53	23	16	38	14
Skulder till intresseföretag	1	0	1	–	–
Skatteskulder	0	0	0	0	4
Övriga kortfristiga skulder	105	114	85	68	77
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129	114	136	53	50
Summa kortfristiga skulder	1 038	529	745	396	274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 999	3 605	3 550	2 746	1 825

Kassaflödesanalys Belopp i mkr	2019-01-01 –2019-12-31	2018-01-01 –2018-12-31	2017-01-01 –2017-12-31	2016-01-01 –2016-12-31	2015-01-01 –2015-12-31
Löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	208	22	276	319	245
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	–457	–301	–567	–405	–336
Betald inkomstskatt	0	0	0	–4	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	–249	–279	–291	–90	–90
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (–) av exploaterings- och projektfastigheter	–88	–71	–156	119	–144
Minskning (+)/ökning (–) av rörelsefordringar	385	373	–194	–4	104
Minskning (–)/ökning (+) av rörelseskulder	27	–43	24	–47	–20
Kassaflöde från den löpande verksamheten	75	–20	–617	–22	–150
Investeringsverksamheten					
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0	–1	–	–1
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–282	–21	–	–	–
Förvärv av maskiner och inventarier	–3	–8	–9	–1	–1
Investering i finansiella tillgångar	–11	–8	–3	–100	–5
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	29	0	0	–	7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–267	–21	–13	–101	0
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	–	–	–	–	181
Emission av teckningsoptioner	0	2	–	–	–
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	1	–	–
Upptagna lån	590	1 147	597	1 059	471
Amortering av låneskulder	–264	–848	–200	–584	–340
Utbetald utdelning moderbolagets ägare	–	–66	–66	–38	–6
Utbetald utdelning till minoritetsintresse	–3	–7	–	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	237	228	332	437	306
Årets kassaflöde	45	187	–298	314	156
Likvida medel vid årets början	395	208	507	193	37
Likvida medel vid årets slut	440	395	208	507	193

Styrelseordförande har ordet



För tio år sedan grundade Andreas Rutili och jag Magnolia Bostad med en tanke om att utveckla bostäder i Sverige, vilket med tiden mognat till en vision om att skapa nya moderna boenden och hållbara stadsdelar.

Under vårt första decennium har vi gjort en fantastisk resa och passerat en rad milstolpar. Jag kan med stolthet se tillbaka på hur vi har utvecklats från en renodlad bostadsrättsutvecklare till en samhällsutvecklare som tar ett helhetsansvar och förser nya stadsdelar med såväl hyresrätter som bostadsrätter, äldreboenden, skolor och hotell. Vi har blivit en av de ledande aktörerna i vårt segment med fler än hundra anställda som jobbar med projekt över hela landet uppdelat på fyra regionala kontor. För oss är det viktigt med en lokal anknytning och att komma närmare både de kommuner som vi jobbar med, våra samarbetspartners och de människor som bor i de fastigheter vi utvecklat. Vi bygger hus men personliga kontakter och människan är alltid i centrum hos oss.

I slutet av året blev vi framröstade och vann utmärkelsen Årets bästa bostadsfastighetsbolag. Jag ser detta som ett kvitto på det fantastiska arbete som har gjorts inom bolaget och tycker det ramar in vårt tioårsjubileum på ett fint sätt. Jag tillsammans med alla medarbetare på Magnolia Bostad känner ett stort ansvar att fortsätta denna fina resa och att utveckla bolaget ytterligare under nästa decennium.

Är det något som har varit konstant i vår historia så är det förändring. Vi söker alltid nya vägar och olika sätt att på bästa sätt bygga värde till begränsad risk. Något som vi har ökat fokus på sedan en tid tillbaka och som vi kommer att fortsätta med är att bygga fastigheter för egen förvaltning. Vi vill på det sättet skapa en långsiktig ökning av substansvärdet i bolaget och ett starkare kassaflöde som ger stabilitet i bolagets finanser. Vi kommer alltid i vår själ att vara en utvecklare och kommer att fortsätta sälja projekt, men vi kommer nu även genom egen förvaltning att närma oss en del av de mer traditionella fastighetsbolagen. Jag vill bygga ett bolag som är lätt att äga över tid och ambitionen är att ge en stabil avkastning till aktieägarna genom såväl utdelning som värdetillväxt.

I skrivande stund råder en kris i det finansiella systemet på grund av covid-19. Detta är något som vi tar på stort



allvar och kommer att få anpassa oss till inom över-skådlig tid. Läget i världsekonomin var svårt även när vi startade bolaget direkt efter finanskrisen. Den gången var vi en av de aktörer som lyckades göra rätt val, något som lade grunden till det vi är idag.

Jag känner mig ödmjuk inför de svårigheter som finns i marknaden men det är också marknadsförändringar som ger oss möjligheter att flytta fram positionerna om vi navigerar rätt mellan risker och möjligheter när Magnolia nu påbörjar sin resa in i nästa tioårsperiod.

Stockholm i mars 2020

Fredrik Holmström
Styrelseordförande

Bolagsstyrningsrapport

För att säkerställa att Magnolia Bostad styrs på ett effektivt sätt och för att skapa långsiktiga värden för aktieägarna är ansvarsfördelningen tydlig mellan bolagets beslutsinstanser.

Magnolia Bostad AB (publ) är ett svenskt publikt bolag vars aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Bolagsstyrningsrapporten beskriver hur Magnolia Bostads ägare indirekt och direkt styr bolaget under året genom olika beslutssystem. Bolagsstyrningen syftar till att bland annat tydliggöra roll- och ansvarsfördelningen mellan ledningsgruppen och kontrollorganen, säkerställa ägarnas möjlighet att hävda sina intressen gentemot ledningsorgan samt ge förutsättningar för att dialogen mellan ägare och kapitalmarknad blir så god som möjligt.

Bolagsstyrningen grundar sig på externa och interna regelverk som är under ständig utveckling och förbättring. Bolaget följer sedan 1 januari 2017 Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Koden anger en norm för god bolagsstyrning på en högre ambitionsnivå än aktiebolagslagen, årsredovisningslagen och andra reglers minimikrav.

Bolagsordning

Bolagsordningen, som antas på bolagsstämman, innehåller uppgifter om bland annat verksamhet, aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman. Bolagsordningen finns på sidan 132 i denna rapport samt på hemsidan under avsnittet Bolagsstyrning. Bolagets firma är Magnolia Bostad AB och bolaget är ett svenskt publikt bolag med säte i Stockholm och med adress Box 5853, 102 40 Stockholm, besöksadress Sturegatan 6, telefon 08 470 50 80. Bolaget ska – direkt eller indirekt genom dotterbolag – förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, bedriva projektverksamhet avseende fastigheter samt äga och förvalta värdepapper och annan därmed förenlig verksamhet.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är det beslutande organ där samtliga aktieägare har rätt att delta.

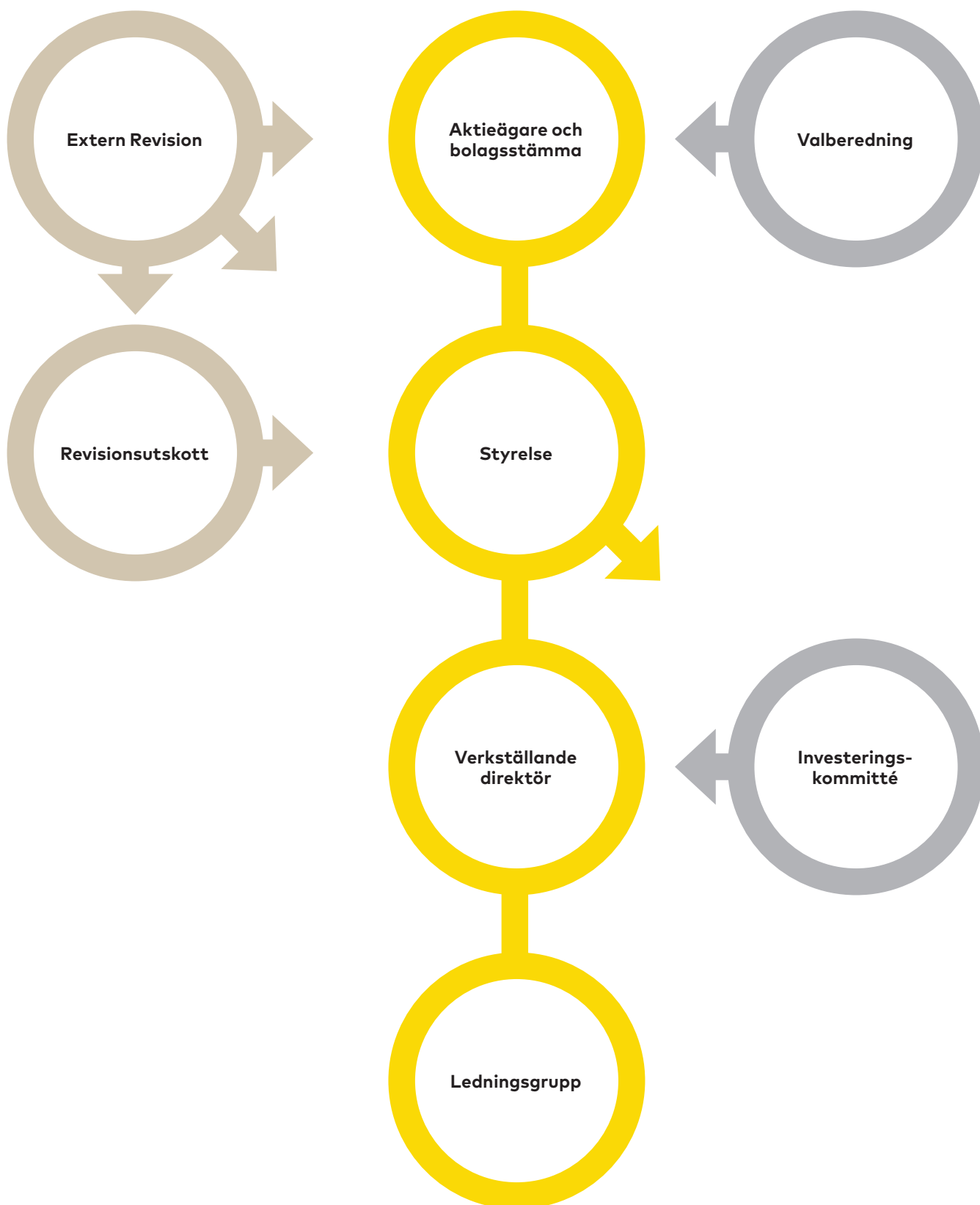
På årsstämman behandlas bolagets utveckling och beslut tas om bland annat aktieutdelning, ansvarsfrihet för styrelsen, val av revisorer, ersättning till styrelse och revisor samt val av styrelse för tiden till slutet av nästa årsstämma.

Årsstämma 2019

Ordinarie årsstämma 2019 ägde rum den 10 maj 2019. Vid stämman närvarade 20 aktieägare (18) och dessa representerade tillsammans 72,0 procent av rösterna (28,7). Till stämmans ordförande valdes Fredrik Holmström. Alla styrelsens medlemmar var närvarande. Protokoll från årsstämma finns på Magnolia Bostads webbplats, www.magnoliabostad.se.

Årsstämman 2019 beslutade bland annat om följande:

- Fastställande av resultat och balansräkning för räkenskapsåret samt disposition av bolagets resultat enligt den fastställda balansräkningen (varvid det i enlighet med styrelsens förslag inte föreslogs någon utdelning för räkenskapsåret).
- Beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och den verkställande direktören för räkenskapsåret.
- Fastställande av ersättning till styrelseledamöter och revisorer.
- Omval av styrelseledamöterna Viveka Ekberg, Fredrik Holmström, Jan Roxendal, Andreas Rutili, Risto Silander och Fredrik Tibell. Fredrik Holmström valdes till styrelseordförande.
- Omval av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor. Till huvudansvarig revisor har den auktoriserade revisorn Fredric Hävrén utsetts.
- Val av Ingemar Rindstig som personvald revisor och Mikael Ikonen som revisorssuppleant.



- Alla val gjordes för tiden intill slutet av nästa årsstämma.
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Teckningsoptionsprogram och om överlåtelse av teckningsoptioner.
- Ny valberedningsinstruktion.

Aktien och ägarna

Magnolia Bostads aktier är sedan den 20 juni 2018 noterade på Nasdaq Stockholm. Bolagets aktier registrerades första gången för handel i juni 2015 på Nasdaq First North och därefter i mars 2017 på Nasdaq First North Premier.

Det totala antalet aktier uppgick per den 31 december 2019 till 37 822 283 stycken fördelade på 3 691 aktieägare. Stängningskursen var 41,50 kronor den 30 december 2019 vilket motsvarar ett börsvärde om 1,6 mdkr. Kvotvärde är 4,00 kr för samtliga aktier. Varje aktie berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i kapitalet.

Teckningsoptioner

Årsstämman den 26 april 2017 beslutade att emittera 350 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Under 2018 överläts 260 500 teckningsoptioner till medarbetare i enlighet med teckningsoptionsprogrammet. 89 500 teckningsoptioner har makulerats under året. 28 000 teckningsoptioner har återköpts under året. Återköpta teckningsoptioner är kvar i dotterbolaget Magnolia Utveckling AB:s ägo. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie till en teckningskurs om 84 kronor per aktie. Teckningsperioden är från och med den 2 november 2020 till och med den 26 april 2022.

Årsstämman den 10 maj 2019 beslutade att emittera 200 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Under 2019 har 170 000 teckningsoptioner överlåtits till nyckelpersoner i Magnolia Bostad i enlighet med teckningsoptionsprogrammet. Outnyttjade teckningsoptioner är kvar i dotterbolaget Magnolia Utveckling AB:s ägo och kan enligt stämmans beslut senare erbjudas medarbetare inom Magnolia Bostad. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie till en teckningskurs om 84 kronor per aktie. Teckningsperioden är från och med den 1 november 2022 till och med den 26 april 2024.

Valberedning

Valberedningen tillsätts och arbetar enligt den valberedningsinstruktion som beslutades på årsstämman 2019. Enligt instruktionen ska valberedningen bestå av representanter för de tre röstmässigt största aktieägarna i enlighet med den av Euroclear Sweden förda aktieboken per den 30 september året före årsstämman. Den ledamot som företräder den röstmässigt största aktieägaren ska utses till ordförande i valbered-

ningen. Vid valberedningens sammanträden ska även styrelsens ordförande närvara, dock ej som ledamot av valberedningen. Sammansättningen av valberedningen ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman. Ingen ersättning ska utgå till ledamöterna och valberedningens mandattid löper till dess att nästkommande valberednings sammansättning offentliggjorts.

Valberedningens huvudsakliga uppgifter är att lämna förslag till stämмоordförande, förslag till antalet styrelseledamöter, förslag till styrelseordförande och styrelseledamöter, lämna förslag på arvode och annan ersättning till var och en av styrelseledamöterna, samt lämna förslag på ersättning för utskottsarbete uppdelat på varje ledamot. Valberedningen ska även nominera kandidater till posten som revisor samt lämna förslag på arvode till denna efter att hänsyn tagits till revisionsutskottets rekommendation. Valberedningen ska tillvarata samtliga aktieägares gemensamma intressen i de frågor som faller inom valberedningens ansvarsområde. Valberedningen ska utföra sina uppgifter i enlighet med Kodexen och därvid särskilt beakta kravet på mångsidighet och bredd i bolagets styrelse.

För mer information om valberedningens arbete se Valberedningens beslutsförslag inför årsstämman som finns på bolagets hemsida www.magnoliabostad.se.

Valberedningen inför årsstämman 2020 består av Katarina Strömberg som representant för F. Holmström Fastigheter AB, Johannes Wingborg som representant för Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Henrik Buss som representant för Wealins S.A.

Styrelse

Styrelsen utses av bolagsstämman. Det är styrelsen som för ägarnas räkning förvaltar Magnolia Bostad genom att fastställa mål och strategi, utvärdera den operativa verksamheten samt säkerställa rutiner och system för uppföljning av fastställda mål. Styrelsen i Magnolia Bostad ska enligt bolagsordningen bestå av tre till sju styrelseledamöter.

Bolagets styrelse bestod vid årsskiftet 2019 av sex ledamöter som valdes vid årsstämman 2019. Omval skedde av samtliga ledamöter. Fredrik Holmström valdes till ordförande. För ytterligare information om styrelsens medlemmar, se sidorna 128 och 129. I styrelsens uppgifter ingår att fastställa strategier, affärsplan och budget, hel- och delårsrapporter, årsboksutslut samt att anta instruktioner, policyer och riktlinjer. Styrelsen följer även den ekonomiska utvecklingen och säkerställer kvalitén i den ekonomiska rapporteringen och den interna kontrollen samt utvärderar verksamheten baserat på de mål och riktlinjer som styrelsen satt upp. Slutligen fattar styrelsen beslut angående bolagets väsentliga investeringar samt väsentliga förändringar i organisationen och verksamheten. Styrelsens uppgifter utförs genom ett organiserat samspel mellan styrelse



Magnolia Bostads styrelse, från vänster: Jan Roxendal, Andreas Rutili, Viveka Ekberg, Fredrik Holmström, Risto Silander och Fredrik Tibell.

Styrelsens sammansättning

Ledamot	Invald	Befattning	Född	Natio- nalitet	Oberoende i förhållande till bolaget/ bolagsledning	Oberoende i förhållande till större aktieägare	Antal styrelse- möten	Närvaro	Antal möten revisions- utskottet ¹⁾	Närvaro
Fredrik Holmström	2009	Ordförande	1971	Svensk	Nej	Nej	17	17	–	–
Andreas Rutili	2015	Ledamot	1975	Svensk	Nej	Ja	17	17	–	–
Fredrik Tibell	2010	Ledamot	1966	Svensk	Ja	Nej	17	17	6	6
Risto Silander	2015	Ledamot	1957	Svensk	Ja	Ja	17	17	–	–
Jan Roxendal	2016	Ledamot	1953	Svensk	Ja	Ja	17	16	6	6
Viveka Ekberg	2017	Ledamot	1962	Svensk	Ja	Ja	17	17	6	6

¹⁾ Medlemmar i revisionsutskottet: Viveka Ekberg, Jan Roxendal och Fredrik Tibell.

och ledningsgrupp. Styrelsen har en kontrollfunktion att se till att bolagets ägares intressen tillvaratas och att styrelsen genom tillsända rapporter kan följa de bedömningskyldigheter som följer av lag, noteringsregler, Kodex och god styrelsesed. Utöver detta styrs styrelsens arbete av riktlinjer från bolagsstämman och styrelsens arbetsordning. Styrelsen antar även Instruktion för revisionsutskottet, VD-instruktion samt Instruktion för finansiell rapportering.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet bestod per den 31 december 2019 av tre ledamöter: Jan Roxendal (ordförande), Fredrik Tibell och Viveka Ekberg. Bolagets verkställande direktör eller någon annan företrädare för bolaget samt bolagets revisorer deltar, enligt schema eller när det annars är lämpligt, vid revisionsutskottets möten. På revisionsutskottets möten deltar även CFO samt Koncernredovisningsansvarig. Bolagets CFO ska vara föredragande på revisionsutskottets möten.

Revisionsutskottet är ansvarigt för att övervaka bolagets finansiella rapportering, riskhantering, struktur och policyer för intern kontroll, samt redovisning och revision. Revisionsutskottet granskar och övervakar även revisorernas opartiskhet och självständighet, andra tjänster tillhandahållna av bolagets revisorer samt biträder bolagets valberedning vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval. Ledamöterna i revisionsutskottet ska besitta den kompetens och erfarenhet inom redovisning, revision och/eller riskhantering, som krävs för att fullgöra utskottets skyldigheter. Under 2019 har revisionsutskottet hållit sex protokollförda sammanträden, varav bolagets revisorer deltagit på tre.

Ersättningsutskott

Styrelsen har beslutat att själv utföra de arbetsuppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott att utföra då det anses vara mest ändamålsenligt för bolaget.

Styrelsens ordförande

Styrelseordföranden leder styrelsearbetet, är ansvarig för att styrelsearbetet utförs effektivt och att styrelsen uppfyller sina skyldigheter i enlighet med tillämpliga lagar och regler. Styrelseordföranden ska särskilt övervaka styrelsens prestationer samt förbereda och leda styrelsemötena. Styrelseordföranden är även ansvarig för att styrelsen utvärderar sitt arbete varje år och får den information som krävs för att kunna utföra sitt arbete effektivt. Styrelseordföranden företräder styrelsen gentemot bolagets aktieägare.

Styrelsearbetet 2019

Magnolia Bostads styrelse har under 2019 haft 17 sammanträden, varav ett konstituerande sammanträde. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sju ordinarie styrelsemöten per kalenderår varav ett är konstituerande.

Styrelsemöten hålls i anslutning till bolagets kvartalsvisa rapportering, inför bolagets årsstämma, inför beslut om bolagets affärsplan samt inför beslut om budget. De ordinarie styrelsemötena har därutöver en återkommande struktur och behandlar frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom pågående affärer och projekt, marknadsföring, verksamhetsutveckling och rapportering från revisionsutskott och investeringskommitté. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på såväl fastighetsmarknaden som kreditmarknaden och erhåller en ekonomisk presentation samt uppföljning av de pågående projekten. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2019 kan nämnas företagsgemensamma policyer och arbetsordning för styrelsen, övergripande affärsplan, budget, samt verksamhets- och organisationsfrågor.

Ledande befattningshavare i bolaget har deltagit i styrelsemöten som föredragande i särskilda frågor. Styrelsen har även vid två möten träffat bolagets revisorer utan företagsledningens närvaro.

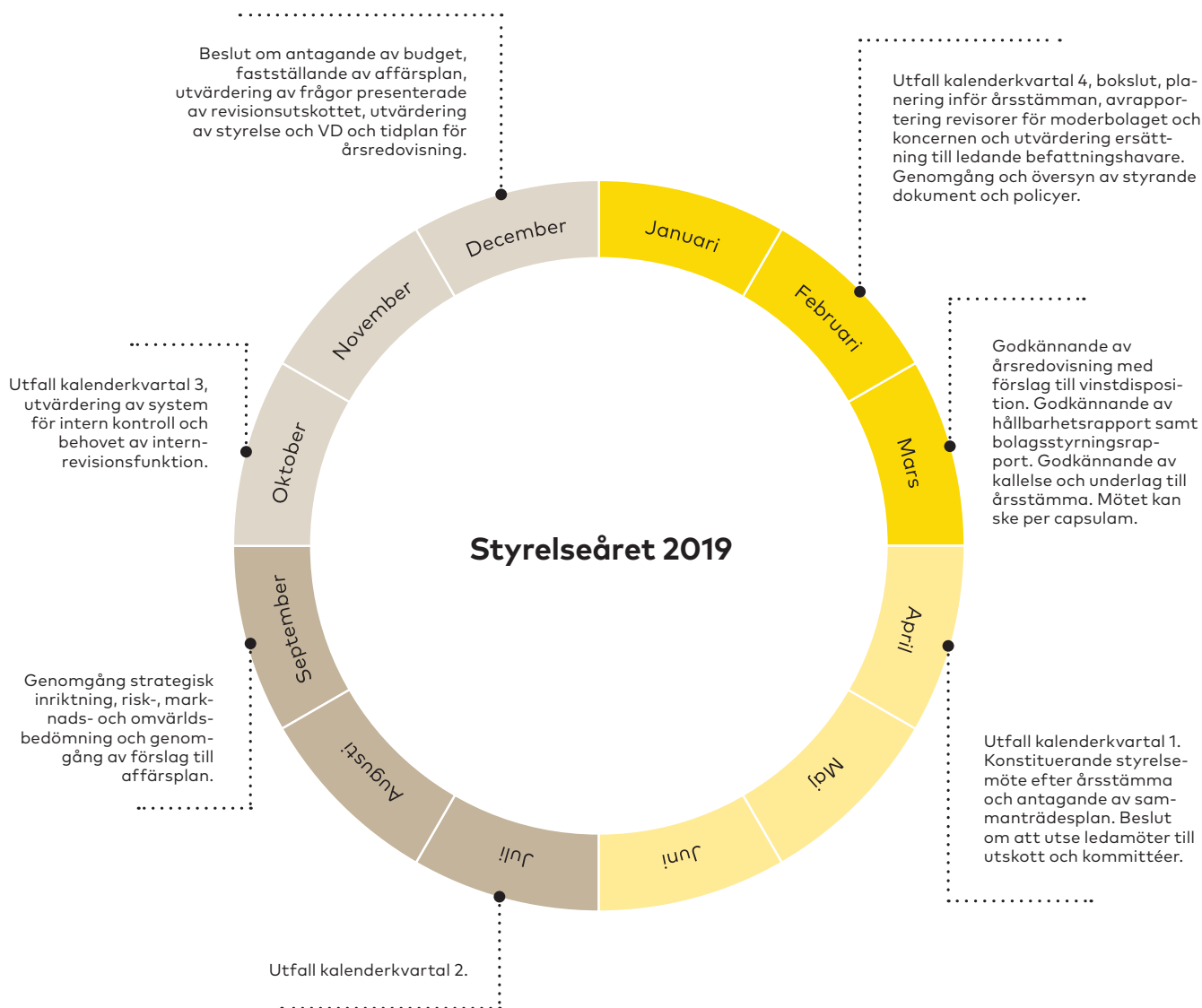
Extra styrelsemöten behandlar vanligtvis beslut om större transaktioner och beslut om upptagande av finansiering.

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsen utvärderas varje år i syfte att dels utveckla styrelsearbetet, dels skapa ett underlag för valberedningens utvärdering av styrelsens sammansättning. Ett viktigt syfte med styrelseutvärderingen är att se till att styrelsens arbete fungerar väl. I utvärderingen ingår därför bland annat att undersöka vilka typer av frågor som styrelsen anser bör ges större fokus, att avgöra inom vilka områden styrelsen behöver ytterligare kompetens samt att utreda om styrelsen är väl sammansatt. Utvärderingen fungerar också som underlag för valberedningens arbete. För 2019 genomfördes utvärderingen genom att styrelseledamöterna svarade på en skriftlig enkät där de fick möjlighet att ge sin syn på arbetsformer och effektivitet, på kompetensbehov och styrkor, samt också ange förbättringsområden. Svaren sammanställdes sedan till en rapport som föredrogs för styrelsen av styrelsens ordförande. Av styrelsens utvärdering framgick att styrelsearbetet generellt anses ha förbättrats och är på en god nivå. Det framgår att styrelsen har ett stort engagemang och tillför relevant kompetens för bolagets verksamhet samt att samarbetet med bolagets ledning under året har utvecklats väl. Underlaget från utvärderingen med identifierade förbättringsområden och efterföljande styrelsediskussion används som underlag för den fortlöpande utvecklingen av styrelsens arbetssätt.

Investeringskommitté

Styrelsen har inrättat en investeringskommitté. Investeringskommitténs huvuduppgift är att agera rådgivare och ge stöd åt styrelsen i samband med förvärv och försäljningar av fastighetsprojekt. Under året har



arbetsbeskrivningen för investeringskommittén uppdaterats med förändring av medlemmarna i kommittén samt för beslut om en reviderad beslutsmatris för beslut om förvärv och försäljningar av projekt.

Investeringskommittén ska bestå av fyra till fem medlemmar, vilka väljs av styrelsen en gång per år. Investeringskommittén bestod den 31 december 2019 av fem medlemmar: Bolagets VD Fredrik Lidjan, CFO Fredrik Westin, vVD och CIO Gurmo Endale, Chefsjurist Hanna Jessing och Erik Rune.

Investeringskommittén har en fast tid i veckan utsatt för sammanträden, men sammanträden sker endast vid behov. Investeringskommitténs beslut dokumente-

ras genom protokoll som, tillsammans med övrig relevant dokumentation och information, hålls tillgängliga för styrelsen via styrelsens portal. VD avrapporterar beslut från investeringskommittén på ordinarie styrelsemöten. Under 2019 har investeringskommittén hållit 45 protokollförda sammanträden på vilka totalt 53 ärenden hanterats.

VD och koncernledning

VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med en VD-instruktion som årligen fastställs av styrelsen, reglerna i aktiebolagslagen, andra tillämpliga lagar och riktlinjer samt i enlighet med bolagets policyer och styrelsens anvisningar.

Koncernledningen bestod per den 31 december 2019 av bolagets VD, CFO, vVD och CIO, Chef Affärsgenerering och Regionchef Öst, Chef Verksamhetsutveckling och Hållbarhet, Marknads- och Kommunikationschef, Chef Boendeutveckling samt Chefsjurist. Ledningsgruppen sammanträder regelbundet för att diskutera framförallt övergripande verksamhetsfrågor och strategier. Sedan första kvartalet 2020 är funktionerna Affärsgenerering och Regionchef Öst samt Chef Boendeutveckling ej längre del av ledningsgruppen.

Ersättning till styrelseledamöter och VD

Ersättning till styrelseledamöter

Arvoden och andra ersättningar till styrelseledamöterna, inklusive styrelseordföranden, beslutas av bolagsstämman. På årsstämman som hölls den 10 maj 2019 beslutades att arvodet till styrelseledamöterna, till och med utgången av årsstämma 2020, ska uppgå till 2,0 mkr, varav 500 000 kr ska utgå till styrelsens ordförande och 300 000 kr till vardera av de fem övriga styrelseledamöterna. Härutöver ska 90 000 kr utgå till revisionsutskottets ordförande och 70 000 kr ska utgå till de övriga ledamöterna i revisionsutskottet. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner när de avgår som styrelseledamöter.

Ersättning till VD

Fredrik Lidjan erhåller som VD marknadsmässig ersättning. För ytterligare information, se not 9 – Ersättning-
ar till anställda.

Fredrik Lidjan har varit engagerad i Magnolia Bostad sedan grundandet 2009, bland annat som rådgivare. Under 2013 fick Fredrik Lidjan genom sitt bolag Fredrik Lidjan AB konsultuppdraget att starta upp affärsområdet hyresrätter. Under Fredrik Lidjans ledning, då i egenskap av konsult, växte affärsområdet kraftigt och är idag, enligt bolaget, Magnolia Bostads största konkurrensfördel. Fredrik Lidjan hade en överenskommelse som byggde på att han arbetade utan fast ersättning men var berättigad till 8–12 procent av vinsten i vissa hyresrättsprojekt. Överenskommelsen omfattade projekten Traversen 18, Nya Parken Allé, Tibble, Valsta Torg och Lumen samt Senapsfabriken etapp 1 och 2. Överenskommelsen är, för samtliga projekt utom Senapsfabriken, avslutad och gäller inte framtida hyresrättsprojekt.

Minoritetsägarstruktur 2015–2017

I samband med att Fredrik Lidjan tillträdde som VD ingicks en överenskommelse mellan bolaget och Fredrik Lidjan AB. Enligt överenskommelsen skulle bolaget och Fredrik Lidjan AB saminvestera i framtida hyresrättsprojekt. Fredrik Lidjan AB skulle på marknadsmässiga villkor investera med en ägarandel om 10 procent och Magnolia Bostad skulle investera och erhålla en ägarandel om 90 procent i de aktiebolag där hyresrättsprojekt skulle komma att bedrivas. Överenskommelsen kunde även omfatta bostadsrätter om det gällde samma

tomt och bostadsrättsdelen utgjorde en mindre del av det totala projektet.

Minoritetsägarstruktur 2017–2020 respektive 2022

På extra bolagsstämma 13 oktober 2017 antogs en ny minoritetsägarstruktur att ersätta den tidigare. Projekt som utvecklas i aktiebolag i den gamla minoritetsägarstrukturen löper vidare men inga nya projekt allokeras enligt tidigare struktur.

Minoritetsägarstrukturen, som gäller från den 13 oktober 2017, innebär att Fredrik Lidjan AB saminvesterar i bolagets samtliga projekt på marknadsmässiga villkor med en ägarandel om 8 procent och Clas Hjort, ansvarig för hotellaffären, med en ägarandel om 16 procent i hotellprojekt. Magnolia Bostad har därmed en ägarandel om 92 procent i samtliga projekt i denna struktur, förutom hotell där ägarandelen uppgår till 76 procent. Denna minoritetsägarstruktur omfattar investeringar som sker fram till och med 2022 för samtliga projekt förutom hotellprojekt som omfattar investeringar som sker fram till och med 2020.

Revisorer

Magnolia Bostads externa revisorer utses av årsstämman. Revisorerna har som uppgift att på aktieägarnas vägnar granska styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget samt att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagar och regler. Årsstämman 2019 beslutade att för tiden intill slutet av årsstämma 2020 välja Ernst & Young AB till revisor, och till huvudansvarig revisor har Fredric Hävrén utsetts. Stämman beslutade också att utse Ingemar Rindstig som personvald revisor med Mikael Ikonen som suppleant, för tiden intill slutet av årsstämman 2020. Utöver revision har Ernst & Young under året även tillhandahållit rådgivning kring främst skatt. Under 2019 har total ersättning till revisorer utgått om 3,9 mkr (4,2). Se även not 8 – Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning.

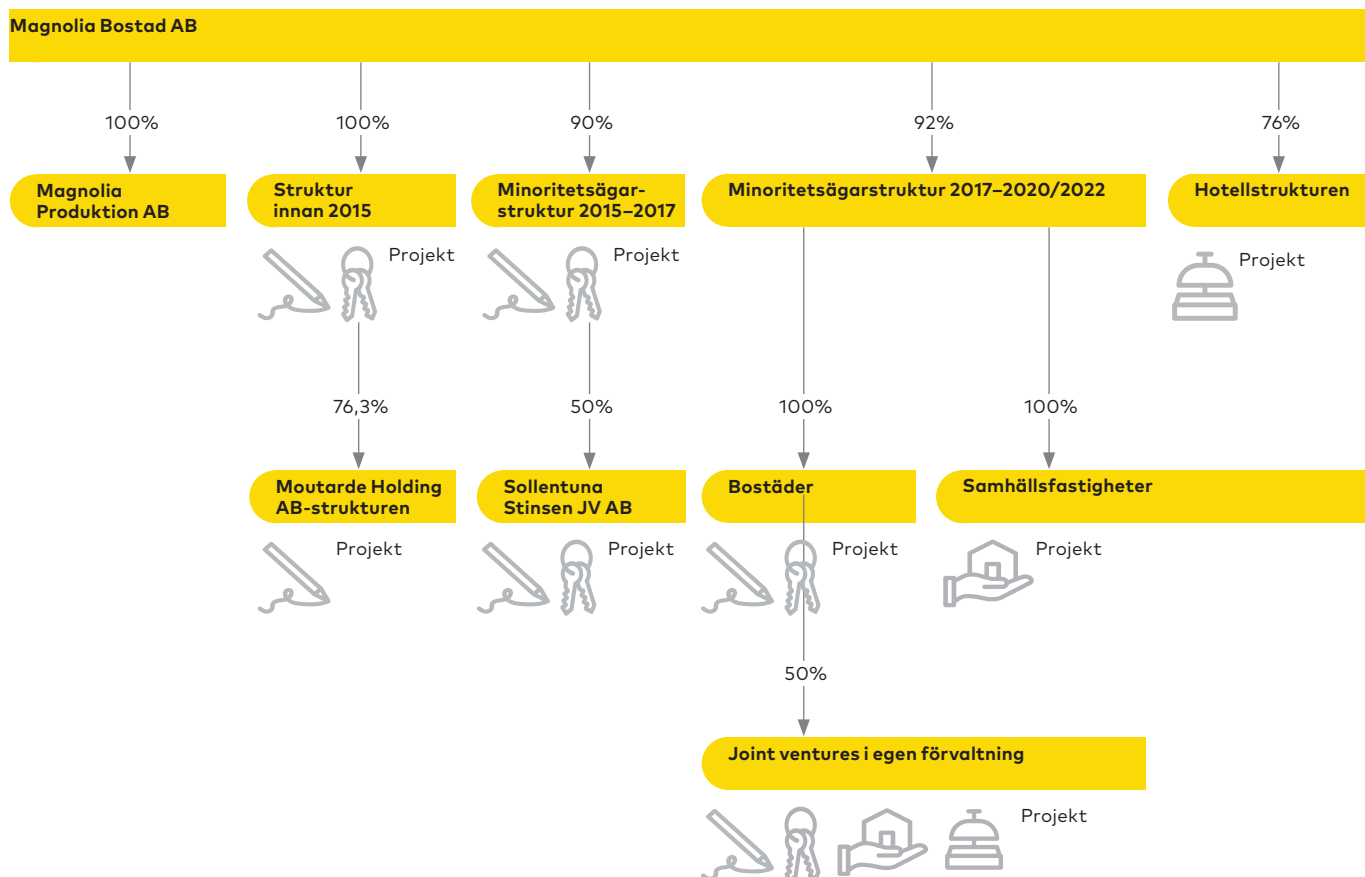
Intern kontroll

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och i Koden. Styrelsen är ytterst ansvarig för att säkerställa att interna kontroller utvecklas, kommuniceras och förstås av de anställda i Magnolia Bostad. Magnolia Bostad genomför de individuella kontrollstrukturerna, och ansvarar för att kontrollstrukturerna övervakas, verkställs, uppdateras och efterlevs. Avdelningschefer för varje nivå är ansvariga för att tillse att interna kontroller är etablerade inom deras områden och att dessa kontroller åstadkommer avsedd effekt.

Magnolia Bostad följer Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission ("COSO")s ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, "Internal Control – Integrated Framework". Ramverket består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning,

Magnolia Bostads koncernstruktur

Se sidorna 30 till 33 för information om vilka projekt som ingår i de olika strukturerna.



kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Processen för intern kontroll och riskbedömning samt kontrollstrukturer och övervakning avseende den ekonomiska rapporteringen har utformats för att garantera pålitlig övergripande finansiell rapportering och extern finansiell rapportering i enlighet med IFRS, tillämpliga lagar och regler samt andra krav som kan åläggas företag noterade på Nasdaq Stockholm. Detta arbete involverar styrelsen, ledande befattningshavare samt andra anställda.

Sättet på vilket styrelsen övervakar och tillgodoser kvaliteten i den interna kontrollen finns dokumenterad i styrelsens arbetsordning samt i instruktionen för revisionsutskottet. En del av revisionsutskottets arbete är att bedöma bolagets struktur och policyer för intern kontroll.

Kontrollmiljö

Grunden för den interna kontrollen avseende finansiell rapportering är Magnolia Bostads organisation, beslutsvägar, ansvar och befogenheter som kommuniceras i de styrande dokumenten. Dessa dokument är till exempel bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, VD-instruktionen, uppförandekoden, bolagets affärsplan, policyer, arbetsbeskrivning för investeringskommittén, processbeskrivningar och handböcker. Magnolia Bostads arbete med intern kontroll syftar till att identifiera och hantera risker. Samtliga interna styrdokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav och när annars behov föreligger.

Riskbedömning

Bedömning av riskerna för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs såväl av Magnolia Bostads styrelse och ledningsgrupp som av dess externa revisorer. Inom

Magnolia Bostad finns en etablerad riskhanteringsprocess. VD ansvarar för att, i samarbete med andra avdelningar, tillse att bolaget har en strukturerad riskkartläggning av hela verksamheten. Magnolia Bostads risker delas upp i tre huvudtyper: (1) omvärldsrisker, (2) operativa risker och (3) finansiella risker.

Omvärldsrisker är externa risker såsom makroekonomiska, regulatoriska, socioekonomiska, pris- och konkurrensrelaterade risker som påverkar vår marknad, bransch, affär och interna processer.

Operativa risker är verksamhetsrisker kopplade till bolagets affär, projekt och processer så som regelefterlevnad, kvalitetsbrister och etiska överträdelser. Till operativa risker räknas också organisatoriska risker hänförliga till successionsplanering, kompetensförsörjning och resursplanering.

Finansiella risker som påverkar de finansiella förutsättningarna för bolagets affär är ränterisk, finansieringsrisk, likviditetsrisk och kreditrisk. Finansiella risker inkluderar även risker i Magnolia Bostads interna processer kopplade till redovisning och rapportering.

Magnolia Bostads utarbetade affärsmodell, tillsammans med etablerade kontrollsystem, rutiner och processer, begränsar bolagets risker och säkerställer handlingskraft när så behövs.

Kontrollaktiviteter

Utifrån riskanalysen utformas kontrollaktiviteter i syfte att hantera de väsentliga riskerna som identifierats. Dessa är både av förebyggande natur, det vill säga åtgärder som syftar till att undvika förluster eller felaktigheter i rapporteringen, och av upptäckande natur. Kontrollerna ska även säkerställa att felaktigheter blir rättade.

Exempel på områden som har väsentlig påverkan på bolagets resultat och har väl genomarbetade kontrollåtgärder är redovisning av projekt och finansieringsfrågor samt försäljning. Kontroller genomförs bland annat med avvikelseanalyser och vid kvartalsvisa möten mellan affärsområde och koncernledning. För affärsverksamheten är verksamhetssystemen grunden för den kontrollstruktur som satts upp och fokuserar på viktiga steg i affärsverksamheten som investeringsbeslut, produktionsstart samt försäljning. Magnolia Bostad lägger stor vikt vid uppföljning av projekt kopplat till framtagna rutiner för projektprocessen såsom regelbundna möten, investeringskommitté och kvalitetsråd.

Information, kommunikation

Magnolia Bostads styrande dokument i form av uppförandekod, policyer, processbeskrivningar och hand-

böcker ses över årligen av processägare och uppdateras vid behov samt görs tillgängliga via bolagets intranät. Alla nyanställda medarbetare får information om de styrande dokumenten och Magnolia Bostad har informationstillfällen där värderingar och uppförandekod diskuteras. Alla medarbetare har också ett eget ansvar att känna till gällande lagar och regler och agera enligt bolagets riktlinjer.

Bolaget har en informationspolicy och en insiderpolicy i syfte att informera anställda och andra berörda inom bolaget om de lagar och regler som är tillämpliga avseende bolagets informationsspridning och de särskilda krav som ställs på personer som är aktiva i ett börsnoterat bolag, exempelvis avseende insiderinformation. Bolaget har etablerade rutiner för att motverka spridning av information som inte offentliggjorts. IR-funktionen leds av Magnolia Bostads CFO med stöd från bolagets IR-ansvariga. De huvudsakliga uppgifterna för IR-funktionen är att stödja VD och de ledande befattningshavarna i förhållande till kapitalmarknaderna, förbereda kvartals- och årsredovisningar, analytikerträffar, bolagsstämmor och kapitalmarknadspresentationer, samt regelbundet rapportera om IR-aktiviteter.

Uppföljning

Uppföljning sker på många olika nivåer inom Magnolia Bostad. Bolaget har en affärsplan och en budget beslutas av styrelsen varje år. Styrelsen får månadsvis översiktliga ekonomiska rapporter och minst en gång per kvartal ekonomiska rapporter med kommentarer inklusive projektuppföljning och uppföljning av garantier och reserveringar. Styrelsen granskar även delårs- och årsbokslut före publicering.

Bolagets externa revisor rapporterar sina iakttagelser från granskningar och bedömningar av den interna kontrollen till revisionsutskott och styrelse, dels under hösten och dels i samband med bokslutsgranskningen. Magnolia Bostad har rutiner som säkerställer att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom att förslag på åtgärder som uppmärksamhets följs upp.

Efter genomgång konstaterar styrelsen att koncernen har en enkel operativ struktur där verksamheten bedrivs i ett segment. Uppföljning av pågående och färdigställda investeringar presenteras för styrelsen löpande. Styrelsen bedömer att de externa revisorernas granskning samt den egna uppföljningen är tillräcklig för att säkerställa att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är god. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision. Beslutet omprövas årligen.



Magnolia Bostads ledningsgrupp mars 2020, från vänster:
Suzana Bossel (Marknads- och Kommunikationschef), Fredrik Lidjan (Vd), Fredrik Westin (CFO),
Christina Hambäck (Chef Verksamhetsutveckling och Hållbarhet), Gurmo Endale (CIO och vVD).
och i mitten Hanna Jessing (Chefsjurist).

Styrelse



Fredrik Holmström
Ordförande sedan 2009

Född 1971

Grundare av Magnolia Bostad. VD och ägare i Holmströmgruppen AB, moderbolag i en privatägd företagsgrupp inriktad på bostadsproduktion, förvärv och förvaltning av fastigheter samt handel med noterade och onoterade innehav.

BSBA från IUM, Monaco (tidigare University of Southern Europe).

Beroende till bolaget, bolagsledningen. Beroende till bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes):
21 542 787.



Viveka Ekberg
Ledamot sedan 2017

Född 1962

Tidigare verkställande direktör på PP Pension, Nordenchef på Morgan Stanley Investment Management, Associate Partner och Head of Project Management på Brummer & Partners, Chef SEB Institutionell Förvaltning, aktieanalytiker Alfred Berg Fondkommission samt finansanalytiker och journalist på Affärsvärlden. Styrelseledamot i bland annat Lindab International AB, Svolder AB, Skagen AS, Areim AB, SPP Pension & Försäkring AB och Centrum för rättvisa, samt styrelseordförande i Apoteket AB:s Pensionsstiftelse.

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

Oberoende till bolaget, bolagsledningen. Oberoende till bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes):
20 000.



Jan Roxendal
Ledamot sedan 2016

Född 1953

Tidigare verkställande direktör för Gambro Holding AB och koncernchef för Intrum Justitia AB, vice verkställande direktör och medlem av koncernledningen för ABB-koncernen, koncernansvarig för ABB Financial Services, samt andra ledande befattningar inom ABB-koncernen. Styrelseordförande i andra AP-fonden och styrelseledamot i Catella AB.

Högre allmän bankexamen.

Oberoende till bolaget, bolagsledningen. Oberoende till bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes):
5 000 samt Obligationer ISIN SE0008293823 med nominellt värde 900 000 kronor.

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2019.



Andreas Rutili

Ledamot sedan 2015

Född 1975

Grundare och VD för Magnolia Bostad 2009 – 2015. Tidigare VD för Vitosh Capital AB, fastighetsutvecklingsbolag med inriktning på nyproduktion av bostäder i Östeuropa. Har även en bakgrund som VD på livsmedelsbolaget Bonesto AB.

Ekonomistudier vid Uppsala universitet och Stockholms universitet.

Beroende till bolaget, bolagsledningen. Oberoende till bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes):
2 938 565.

Aktieinnehav innehas per 31 december 2019 via en kapitalförsäkring hos Wealins S.A.



Risto Silander

Ledamot sedan 2015

Född 1957

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 samt Endeavour Pembroke Funds.

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Oberoende till bolaget, bolagsledningen. Oberoende till bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes):
80 000.



Fredrik Tibell

Ledamot sedan 2010

Född 1966

Grundare, ägare och VD i Caritas Corporate Finance AB som är finansiell rådgivare åt främst företag inom fastighetsbranschen. Styrelseordförande bland annat i Svenska Husgruppen Intressenter AB.

Ekonomistudier vid Stockholms Universitet.

Oberoende till bolaget, bolagsledningen. Beroende till bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes):
10 000.

Ledningsgrupp och revisorer



Fredrik Lidjan
VD
Anställd 2017
VD sedan 2015
Född 1973

Tidigare affärsansvarig för hyresrättsutveckling inom Magnolia Bostad. Dessförinnan bland annat transaktionschef på DTZ och kreditanalytiker på SEB. Civilekonom med examen från University of California, Los Angeles.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes): 155 300. Äger Fredrik Lidjan AB, ett bolag som Magnolia Bolag har väsentliga affärsförbindelser med, se sidan 120.



Fredrik Westin
CFO
Anställd sedan 2016
Född 1973

Tidigare Ekonomichef på Kungsleden. Har även en bakgrund som Analyschef och Redovisningschef på GE Capital Real Estate Nordic. Civilekonom från Handelshögskolan i Göteborg.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes): 2 000 samt 30 000 teckningsoptioner.



Gurmo Endale
CIO och vVD
Anställd 2015–2017 och sedan 2018
Medlem i ledningsgruppen sedan oktober 2019
Född 1983

Tidigare Affärsutvecklare och Chief Investment Officer på Magnolia Bostad. Har 10-årig erfarenhet från fastighetsbranschen från bland annat transaktion på CBRE och Affärsutveckling på Veidekke Bostad. Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes): 2 235 samt 40 000 teckningsoptioner.



Christina Hambäck
Chef Verksamhetsutveckling och Hållbarhet
Anställd sedan 2018
Född 1978

Tidigare Director på Newsec inom transaktionsrådgivning. Har också en bakgrund som Affärsutvecklingschef på Ikano Bostad och dessförinnan arbetat även på DTZ, JLL och CBRE. Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm och Civilekonom från Stockholms Universitet.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes): 1400.

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2019.



Suzana Bossel
*Marknads- och
Kommunikationschef*
Anställd sedan 2014
Född 1973

Lång erfarenhet av konceptutveckling och kommunikation i bostadsbranschen, bland annat från JM AB. Dessutom PR- och marknadschef för bland annat Ettelva Arkitekter och småhusutvecklarna Arkitekthus och Svenska Husgruppen. Marknadsekonom från IHM Business School samt Högskoleexamen i Teknisk redaktion från Mälardalens högskola.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes):
105 000 samt 25 000 teckningsoptioner.



Hanna Jessing
Chefsjurist
Anställd sedan 2017
Medlem i ledningsgruppen
sedan 2018
Född 1971

Tidigare bolagsjurist på Vasakronan AB. Dessförinnan advokat på Lindskog Malmström Advokatbyrå och tingsnotarie. Juristexamen (jur kand) från Stockholms universitet.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes):
22 000 teckningsoptioner.

Linda Wiman
Chef Boendeutveckling
Anställd sedan 2017
Född 1975

Från 9 mars 2020 upptar Linda Wiman positionen Chef Affärsområde Bostadsrätt och ingår därmed framöver i Affärsledningen.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes): 510
samt 3 000 teckningsoptioner.

Thomas Persson
*Chef Affärsgenerering och
Regionchef Öst*
Anställd sedan 2018
Född 1969

Thomas Persson avslutar sin anställning på Magnolia Bostad den 31 januari 2020.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes): –

Revisorer

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor

Personvald Revisor

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2019.

Bolagsordning

Magnolia Bostad AB
Sturegatan 6
Box 5853, 102 40 Stockholm
Växel +46 8 470 50 80
magnoliabostad.se

BOLAGSORDNING FÖR MAGNOLIA BOSTAD AB **Org nr 556797-7078**

Antagen vid årsstämma den 27 april 2018

§ 1 Firma

Bolagets firma är Magnolia Bostad AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 3 Verksamhet

Bolaget ska - direkt eller indirekt genom dotterbolag - förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, bedriva projektverksamhet avseende fastigheter samt äga och förvalta värdepapper och annan därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet utgör lägst 120 000 000 kronor och högst 480 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 30 000 000 stycken och högst 120 000 000 stycken.

§ 5 Styrelse

Styrelsen ska bestå av 3 till 7 ledamöter.

§ 6 Revisorer

Bolaget ska ha 1-2 revisorer varav en kan vara ett registrerat revisionsbolag, med högst 2 revisorssuppleanter.

§ 7 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Dagens Industri upplysa om att kallelse har skett.

§ 8 Deltagande på stämma

Aktieägare, som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma, skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före bolagsstämman dels göra anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

§ 9 Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

§ 10 Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman;
2. Upprättande och godkännande av röstlängd;
3. Godkännande av dagordning;
4. Val av en eller två justeringspersoner;
5. Prövning av om stämman blivit behörigen samman kallad;
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
7. Beslut om
 - a. fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - b. dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c. ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör;
8. Bestämmande av antalet styrelseledamöter samt av antalet revisorer och revisorssuppleanter, som skall utses av stämman;
9. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden;
10. Val av styrelse och revisor;
11. Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare;
12. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 12 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2019 på sidorna 117–132 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

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

Stockholm den 30 mars 2020

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Årsstämma 2020

Årsstämma i Magnolia Bostad AB

Magnolia Bostad AB håller årsstämma måndagen den 27 april 2020 klockan 14.00 i Magnolia Bostads lokaler, Sturegatan 6, Stockholm. Registreringen börjar klockan 13.30.

Rätt att delta och anmälan till bolaget

Den som önskar delta i stämman ska

- dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken tisdagen den 21 april 2020,
- dels anmäla sin avsikt att deltaga till bolaget senast tisdagen den 21 april 2020.

Anmälan om deltagande kan ske efter det att kallelse är offentliggjord:

- skriftligen till bolaget på adress: Magnolia Bostad AB, Box 5853, 102 40 Stockholm, Sverige,
- via e-post till: bolagsstamma@magnoliabostad.se,
- eller per telefon: 070 775 57 57 vardagar mellan klockan 13.00 och 15.00.

Vid anmälan vänligen uppge namn eller firma, personnummer eller organisationsnummer, adress och telefonnummer dagtid. För anmälan av biträden gäller anmälningsförfarandet enligt ovan.

Förvaltarregistrerade aktier

Den som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att ha rätt att delta i stämman, genom förvaltarens försorg låta registrera aktierna i eget namn, så att vederbörande är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken tisdagen den 21 april 2020. Sådan registrering kan vara tillfällig.

Ombud och fullmaktsformulär

Den som inte är personligen närvarande vid stämman får utöva sin rätt vid stämman genom ombud med skriftlig, undertecknad och daterad fullmakt.

Ett fullmaktsformulär finns på bolagets webbplats, magnoliabostad.se. Fullmaktsformuläret kan också erhållas hos bolaget eller beställas per telefon enligt ovan. Om fullmakt utfärdats av juridisk person ska kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling för den juridiska personen bifogas. Fullmakt får inte vara äldre än ett år om det inte anges längre giltighetstid i fullmakten, dock längst fem år. För att underlätta inpasseringen vid stämman bör fullmakter, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda i god tid före stämman.

Finansiell kalender

- Delårsrapport januari – mars 2020: 24 april 2020
- Årsstämma 2020: 27 april 2020
- Delårsrapport januari – juni 2020: 7 juli 2020
- Delårsrapport januari – september 2020: 22 oktober 2020
- Bokslutskommuniké januari - december 2020: 24 februari 2021

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS se sidan 108.

Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal.

BOA: Boarea

LOA: Lokalarea

BRA: Bruksarea

Bedömt antal byggrätter

Antal bedömda framtida boenden på förvärvade fastigheter. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningar av antal boenden ändras över tid.

Bedömd produktionsstart, projektportfölj

Bedömd produktionsstart är företagsledningens bästa bedömning över när detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad samt bindande försäljningsavtal tecknats. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningar ändras över tid.

Bedömt färdigställande av projekt

Tidpunkt för bedömt färdigställande av projekt är då projektet avslutas och slutavräknas.

Boende

Avser hyreslägenhet, bostadsrättslägenhet, äldreboende eller hotellrum.

Försäljningsgrad

Sålda boenden under produktion dividerat med boenden i projekt under produktion

Produktionsstart, projekt för försäljning

Produktionsstart sker när detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad samt bindande försäljningsavtal tecknats.

Produktionsstart, fastigheter i egen förvaltning

Produktionsstart sker då detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad tecknats.

Samhällsfastigheter

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter. Inom samhällsfastigheter utvecklar Magnolia Bostad främst särskilt boende för äldre och andra former av anpassade boenden samt skolor och förskolor.

Sålda boenden under produktion

Antal boenden i sålda projekt där bindande försäljningsavtal tecknats och resultatavräkning skett.

Uthyrningsgrad, %

Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.

Kontakt

Fredrik Lidjan

Verkställande direktör

fredrik.lidjan@magnoliabostad.se

Fredrik Westin

CFO

fredrik.westin@magnoliabostad.se

Magnolia Bostads växel: 08-470 50 80

Magnolia Bostads aktier (MAG) är noterade på Nasdaq Stockholm.
Mer information finns på www.magnoliabostad.se

Magnolia Bostad | Årsredovisning 2019

Projektledning	Magnolia Bostad Investerarrelationer
Design	Kurppa Hosk, Paues Media
Produktionsledning, layout och textredigering	Paues Media
Foto	Dennis Ersöz, Jens Andersson, Mattias Andersson, Pix Provider, Lasse Åkerström
Repro och tryck	TMG Stockholm 2020

Tryckt på Scandia vit 130 gram (inlaga) och Colorplan Dark Gray 270 gram (omslag)



MAGNOLIA

Magnolia Bostad AB
Sturegatan 6
Box 5853, 102 40 Stockholm
Telefon +46 8 470 50 80
magnoliabostad.se