

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA I MAGNOLIA BOSTAD AB

Magnolia Bostad AB håller årsstämma onsdagen den 26 april 2017 klockan 14.00 på Berns, Berzelii Park, Stockholm. Registreringen börjar klockan 13.00. Enklare förtäring serveras i anslutning till stämman.

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 torsdagen den 20 april 2017,

dels anmäla sin avsikt att delta till bolaget senast torsdagen den 20 april 2017.

Anmälan om deltagande kan ske skriftligen till bolaget på adress Magnolia Bostad AB, Box 5853, 102 40 Stockholm, Sverige eller per telefon 070-288 80 49 vardagar mellan klockan 09.00 och 16.00 eller på bolagets webbplats, www.magnoliabostad.se. Vid anmälan vänligen uppge namn eller firma, personnummer eller organisationsnummer, adress och telefonnummer dagtid. För anmälan av biträden gäller anmälningsförfarande enligt ovan.

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIER

Den som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att ha rätt att delta i stämman, genom förvaltares försorg låta registrera aktierna i eget namn, så att vederbörande är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 20 april 2017. 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, www.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.

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Godkännande av dagordning
5. Val av en eller två justerare
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen
8. Anförande av den verkställande direktören
9. Beslut om:
 - a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b) disposition av bolagets resultat enligt den fastställda balansräkningen samt fastställande av avstämningsdag för utdelning, och
 - c) ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöterna och den verkställande direktören för räkenskapsåret 2016
10. Beslut om antal styrelseledamöter samt antal revisorer
11. Beslut om arvode till styrelsens ledamöter och revisor
12. Val av styrelseledamöter, styrelseordförande samt revisor
13. Beslut om valberedningsinstruktion
14. Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
15. Beslut om ändring av bolagsordning
16. Beslut om teckningsoptionsprogram och om godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner
17. Stämmans avslutande

BESLUTSFÖRSLAG

Val av ordförande vid stämman (punkt 2)

Aktieägare med en majoritet av aktierna i bolaget föreslår att Fredrik Holmström ska utses till ordförande vid stämman.

Beslut om disposition av bolagets resultat enligt den fastställda balansräkningen samt fastställande av avstämningsdag för utdelning (punkt 9 b)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel om cirka 89 825 545 kronor disponeras enligt följande.

Till aktieägare utbetalas en utdelning om cirka 66 188 995 kronor, vilket motsvarar 1,75 kronor per aktie, och att återstående belopp om cirka 23 636 550 kronor balanseras i ny räkning. Som avstämningsdag för utdelning föreslås fredagen den 28 april 2017. Om stämman beslutar i enlighet med förslaget, beräknas utdelning sändas ut genom Euroclear Sweden AB:s försorg torsdagen den 4 maj 2017.

Beslut om antal styrelseledamöter samt antal revisorer (punkt 10)

Aktieägare med en majoritet av aktierna i bolaget föreslår att styrelsen, för tiden till slutet av nästa årsstämma, ska bestå av 6 stämموvalda styrelseledamöter utan suppleanter. Vidare föreslås att bolaget ska ha en revisor utan suppleant.

Beslut om arvode till styrelsens ledamöter och revisor (punkt 11)

Aktieägare med en majoritet av aktierna i bolaget föreslår att arvode ska utgå om totalt 1 700 000 kronor, för tiden till slutet av nästa årsstämma, med 450 000 kronor till styrelsens ordförande och med 250 000 kronor till övriga stämموvalda ledamöter. Vidare ska utgå ersättning om totalt 200 000 kronor till revisionsutskottet, med 80 000 kronor till ordföranden i revisionsutskottet och 60 000 kronor till var och en av övriga medlemmar i revisionsutskottet. Vidare föreslås att arvode till revisor ska utgå enligt godkänd räkning.

Val av styrelseledamöter, styrelseordförande samt revisor (punkt 12)

Aktieägare med en majoritet av aktierna i bolaget föreslår omval av Viveka Ekberg, Fredrik Holmström, Jan Roxendal, Andreas Rutli, Risto Silander och Fredrik Tibell som styrelseledamöter. Till styrelseordförande föreslås omval av Fredrik Holmström.

Vidare föreslås att omval sker av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor. Ernst & Young AB har låtit meddela att, för det fall förslaget också blir stämmans val, auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig kommer att utses som huvudansvarig för revisionen.

Beslut om valberedningsinstruktion (punkt 13)

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om valberedningsinstruktion enligt i huvudsak följande.

Följande instruktion ska gälla för en kommande valberedning fram till dess att en ny instruktion beslutas.

Valberedningen ska före nästkommande årsstämma utgöras av representanter för de tre röstmässigt största aktieägarna i enlighet med den av Euroclear Sweden förda aktieboken* per 30 september varje år, tillsammans med styrelsens ordförande, som även ska sammankalla valberedningen till dess första sammanträde. Den ledamot som företräder den röstmässigt största aktieägaren ska utses till ordförande i valberedningen. Om en eller flera aktieägare som utsett ledamöter i valberedningen tidigare än tre månader före årsstämman inte längre tillhör de tre röstmässigt största aktieägarna, ska ledamöter utsedda av dessa aktieägare ställa sin plats till förfogande och den eller de aktieägare som tillkommit bland de tre till röstetalet största aktieägarna ska ha rätt att utse en ledamot var. För det fall ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete är slutfört och valberedningen finner det önskvärt att ersättare utses, ska sådan ersättare representera samma aktieägare eller, om denna inte längre

tillhör en av de tre röstmässigt största aktieägarna, den aktieägare som storleksmässigt står näst på tur. Ändringar i valberedningens sammansättning ska offentliggöras omedelbart.

Sammansättningen av valberedningen inför varje årsstämma ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman. Ingen ersättning ska utgå till ledamöterna i valberedningen. Bolaget ska betala nödvändiga omkostnader som valberedningen ådrar sig i samband med sitt arbete. Valberedningens mandattid löper tills dess att nästkommande valberednings sammansättning offentliggjorts.

Valberedningen ska ta fram förslag i följande frågor som ska beslutas av årsstämman:

- a) förslag till stämмоordförande;
- b) förslag till antalet styrelseledamöter;
- c) förslag till styrelseledamöter och styrelseordförande;
- d) förslag till styrelsearvoden till av årsstämman utsedd styrelseledamot som inte är anställd av bolaget, med uppdelning mellan ordförande och övriga ledamöter, samt ersättning för utskottsarbete uppdelat på varje ledamot;
- e) förslag till revisor(er) och revisorsarvode; och
- f) i den mån det anses behövt, förslag till ändringar i denna instruktion för valberedningen.

Valberedningen ska i samband med sitt uppdrag i övrigt utföra de uppgifter som enligt Svensk kod för bolagsstyrning (inklusive därtill hörande anvisningar) åligger valberedningen.

*Ägarstatistiken som ska användas ska vara sorterad efter röststyrka (ägargrupperad) och innehålla de största i Sverige ägarregistrerade aktieägarna, dvs. aktieägare med konto hos Euroclear Sweden AB i eget namn eller aktieägare som innehar en depå hos en förvaltare vilken har uppgivit aktieägarens identitet till Euroclear Sweden AB.

Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare (punkt 14)

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagets ledande befattningshavare enligt i huvudsak följande.

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 handläggs av styrelsen i sin helhet.

Ersättningen till ledande befattningshavare ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt utgå i form av fast lön så att bolaget kan attrahera och behålla skickliga medarbetare. Den fasta 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 ett bolag som är inne i en starkt expansiv fas snarare än en förvaltande fas. Bolaget ska kunna anlita konsult till ledningsgruppen mot marknadsmässig ersättning.

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 % av den fasta lönen för ett år.

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

För 2017 har styrelsen föreslagit att stämman beslutar om inrättande av ett aktierelaterat incitamentsprogram till bl.a. ledande befattningshavare. För villkoren se punkt 16 i kallelsen till årsstämman.

Styrelsen ska ha rätt att frånga de av stämman beslutade riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Det åligger styrelsen att inför varje årsstämma upprätta förslag till riktlinjer om ersättning till ledande befattningshavare, samt att i förslaget ta hänsyn till de eventuella förändringar i bolagets storlek, verksamhet, art, ledning eller ägarstruktur som motiverar en förändring av riktlinjerna.

Beräknade kostnader för rörlig ersättning

Kostnaderna för den rörliga ersättningen till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag beräknas att uppgå till maximalt sammanlagt 9,4 MSEK (inklusive arbetsgivarens sociala avgifter). Kostnaderna baseras på nuvarande ersättningsnivåer och fullt utnyttjande och förutsätter att samtliga mål som berättigar till ersättning är uppfyllda.

Beslut om ändring av bolagsordning (punkt 15)

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om ändring av bolagsordningen enligt i huvudsak följande.

- (i) § 3 ändras och får följande lydelse:

"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."

- (ii) § 5 ändras och får följande lydelse:

"Styrelsen ska bestå av 3 till 7 ledamöter."

- (iii) § 10 andra stycket punkten 8 ändras och får följande lydelse:

"Bestämmande av antalet styrelseledamöter samt av antalet revisorer och revisorssuppleanter, som skall utses av stämman;"

- (iv) ny punkt 11 i § 10 andra stycket med följande lydelse:

"Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare;"

- (v) § 12 ändras och får följande lydelse:

"Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument."

För giltigt beslut enligt denna punkt avseende ändring av bolagsordning ska förslaget biträddas av aktieägare representerande minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädna vid stämman.

Beslut om teckningsoptionsprogram och om godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner (punkt 16)

Styrelsen föreslår att Bolaget emitterar och överlåter teckningsoptioner enligt i huvudsak följande.

A.

Styrelsen föreslår att Bolaget ska emittera högst 350 000 teckningsoptioner. Rätt att teckna teckningsoptionerna ska, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma Magnolia Utveckling AB ("Dotterbolaget"), ett helägt dotterbolag till Bolaget. Teckning ska ske senast den 30 juni 2017 vilken kan komma att förlängas. Teckningsoptionerna emitteras utan vederlag. Dotterbolaget ska överlåta teckningsoptionerna i enlighet med vad som anges i avsnitt B nedan.

Varje teckningsoption ger rätt att teckna en ny aktie i Bolaget. Teckning av aktier i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna kan ske under tiden från och med den 2 november 2020 till och med den 26 april 2022.

Teckningskursen ska uppgå till ett belopp motsvarande av antingen (i) ett belopp uppgående till 160 % av det vägda genomsnittet av samtliga affärer i Bolagets aktier under perioden den 1 december 2017 till den 31 december 2017 eller (ii) ett belopp uppgående till 160 % av det vägda genomsnittet av samtliga affärer i Bolagets aktier under 10 handelsdagar efter att Bolagets aktier blivit noterade på Nasdaq OMX, vilket som inträffar först dock lägst aktiens kvotvärde.

Ökningen av Bolagets aktiekapital kommer vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna att uppgå till högst 1 400 000 kronor vilket motsvarar en utspädning om 0,9 procent av det totala antalet aktier och av det totala röstetalet i Bolaget. Skälen till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att genom att införa detta incitamentsprogram ska varje berörd medarbetare genom en egen investering ta del av och verka för en positiv värdeutveckling av Bolagets aktie.

B.

Styrelsen föreslår att bolagsstämman godkänner Dotterbolagets överlåtelser av teckningsoptioner på följande villkor.

Rätt att förvärva teckningsoptioner från Dotterbolaget ska tillkomma tre kategorier av anställda (inklusive nyanställda). Justeringar mellan kategorierna får ske med +/- 10 procent för att anpassas till faktiska förutsättningar när tilldelningen sker, men utgångspunkten skall vara:

Kategori	Max antal option / person	Max antal till kategori
Ledande befattningshavare	87.500	175.000
Specialist	30.000	87.500
Övriga medarbetare	10.000	87.500

Tilldelning förutsätter dels att förvärv av teckningsoptioner lagligen kan ske, dels att det enligt styrelsens bedömning kan ske med rimliga administrativa och ekonomiska insatser. Anmälan om förvärv av teckningsoptioner ska ske under tiden från och med den 1 maj 2017 till och med den 31 december 2017 och i poster motsvarande antingen det högsta antal teckningsoptioner som erbjuds eller minskat med poster om 1 000 teckningsoptioner. Tilldelning ska ske i hela poster av 1 000 teckningsoptioner.

Teckningsoptionerna ska överlåtas på marknadsmässiga villkor till ett pris (premie) som fastställs utifrån ett beräknat marknadsvärde för teckningsoptionerna med tillämpning av Black & Scholes värderingsmodell. Vid beräkning av sådant marknadsvärde skall värdet på aktie i Bolaget anses motsvara Bolagets akties genomsnittskurs enligt officiella kurslista under en period om 10 börsdagar före överlåtelsen. Utöver kostnaden för administration, implementering och värdering av programmet beräknas inga andra kostnader uppstå i samband med optionsprogrammet.

Optionerna skall i övrigt omfattas av marknadsmässiga villkor inklusive en rätt för Bolaget till återköp av optionerna till det då aktuella marknadsvärdet om deltagarens anställning i Bolaget upphör.

Styrelsen för Bolaget skall kunna makulera teckningsoptioner som inte överlåtit till anställda eller teckningsoptioner som återköpts från anställda. Makulering skall anmälas till Bolagsverket för registrering. Dotterbolaget ska kunna överlåta återköpta teckningsoptioner till anställda enligt villkoren för optionsprogrammet.

C.

Styrelsen föreslår att bolagsstämman uppdrar åt styrelsen i Bolaget att verkställa beslutet enligt punkt A ovan samt att tillse att styrelsen i Dotterbolaget genomför överlåtelser av teckningsoptioner enligt punkt B ovan. För giltigt beslut enligt denna punkt fordras att beslutet biträds av aktieägare med minst nio tiondelar av såväl de avgivna rösterna som de vid bolagsstämman företrädde aktierna.

Bolagsstämma i Dotterbolaget ska även godkänna beslutet om överlåtelse enligt ovan.

HANDLINGAR

De fullständiga förslagen, samt redovisningshandlingar och revisionsberättelse för 2016 kommer att finnas tillgängliga hos bolaget samt på bolagets webbplats www.magnoliabostad.se senast från och med den 5 april 2017 och skickas genast och utan kostnad för mottagaren till de aktieägare som begär det och uppger sin postadress. Handlingarna kommer dessutom att finnas tillgängliga på stämman.

UPPLYSNINGAR PÅ STÄMMAN

Styrelsen och den verkställande direktören ska, om någon aktieägare begär det och styrelsen anser att det kan ske utan väsentlig skada för bolaget, vid stämman lämna upplysningar om förhållanden som kan inverka på bedömningen av ett ärende på dagordningen, förhållanden som kan inverka på bedömningen av bolagets eller dotterföretags ekonomiska situation, koncernredovisningen och bolagets förhållande till annat koncernföretag. Aktieägare som vill skicka in frågor i förväg kan göra det med post till bolagets adress ovan eller med e-post till adressen bolagsstamma@magnoliabostad.se.

Stockholm i mars 2017

Magnolia Bostad AB (publ)

Styrelsen