

MAGNOLIA

**Magnolia Bostad
Årsredovisning
2017**

17

	Magnolia Bostad i korthet.....	2
	Händelser per kvartal	4
	VD har ordet.....	6
1.	Vår verksamhet	8
	Affärsidé och strategi	10
	Mål	11
	Affärsmodell	12
	Värdegrund.....	14
	Magnolia Bostads affär	16
	Marknad	26
2.	Magnolia Bostads projekt	32
	Bostadsprojekt i urval.....	40
	Hotellprojekt i urval	46
	Vårdprojekt i urval	48
	Stadsutvecklingsprojekt	50
3.	Hållbart företagande	54
	Intressentdialog och väsentlighetsanalys	58
	En hållbar affärsmodell som skapar värde	60
	Strategiska fokusområden.....	62
	Revisors yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	73
4.	Finansiering, aktien och ägarna	74
	Finansiering	76
	Aktien.....	78
	Ägarna	79
5.	Finansiell information	80
	Förvaltningsberättelse.....	82
	Koncernens resultaträkning	88
	Koncernens rapport över totalresultat	88
	Koncernens rapport över finansiell ställning.....	89
	Koncernens kassaflödesanalys.....	91
	Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	92
	Moderbolagets resultaträkning	93
	Moderbolagets balansräkning	94
	Moderbolagets kassaflödesanalys.....	95
	Förändringar i eget kapital, moderbolaget.....	96
	Tilläggsupplysningar och noter	97
	Revisionsberättelse	122
	Flerårsöversikt.....	126
6.	Bolagsstyrning	128
	Styrelseordförande har ordet.....	130
	Bolagsstyrningsrapport.....	132
	Styrelse.....	142
	Ledning och revisorer	144
	Bolagsordning.....	146
	Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	147
7.	Övrig information	148
	GRI-index.....	148
	Definitioner	150
	Årsstämma.....	151
	Finansiell kalender och kontakt	152

Magnolia Bostad i korthet

Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som skapar stadsdelar och kvarter där boendet är en viktig del av en större helhet.

Magnolia Bostad sätter gemenskapen och samhället i fokus. Vi skapar moderna hem och livsmiljöer samtidigt som vi engagerar oss i livet på orterna där vi verkar.

Som samhällsutvecklare är vi en del av ett växande Sverige, vi har en roll att spela där bostadsbristen är stor. Med vår affärsmodell kan vi leverera helhetserbjudanden – hyresrätter, bostadsrätter, vårdboenden och hotell – till kommuner som vill utveckla nya stadsdelar och bostadsområden. Tillsammans med utvalda partners skapar vi hållbara hem och bostadsområden där människor trivs och har råd att bo.

Genom denna övergripande syn säkerställer vi goda och långsiktiga relationer med våra intressenter och bygger på så sätt ett starkt företag.

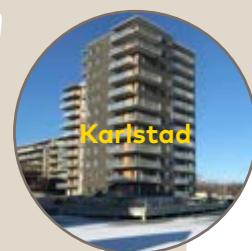
Januari–december 2017

- Nettoomsättning ökade till 1 772 mkr (1 010).
- Rörelseresultatet uppgick till 375 mkr (355).
- Periodens resultat uppgick till 267 mkr (265). Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till 5,16 kr per aktie (5,87).
- Det egna kapitalet uppgick till 1 171 mkr (998).
- Eget kapital per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till 26,20 kr per aktie (22,79).
- Magnolia Bostad har under perioden avtalat om förvärv av 7 501 bedömda byggrätter (9 190) och antalet sålda boenden under perioden uppgick till 2 227 (2 124).
- Magnolia Bostads aktie handlas från den 31 mars 2017 på Nasdaq First North Premier.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,75 kr per aktie (1,75).

Nyckeltal koncernen

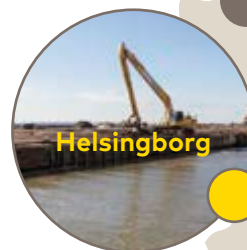
	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Projektrelaterade		
Antal sålda boenden under produktion under perioden	2 227	2 124
Totalt antal boenden under produktion	5 849	3 945
Antal bedömda byggrätter i portföljen	16 429	11 190
Finansiella		
Rörelsemarginal, %	21,2	35,1
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	21,0	28,8
Soliditet, %	33,0	36,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,8
Aktierelaterade		
Resultat per aktie, kr ¹⁾	5,16	5,87
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	26,20	22,79

¹⁾ Exklusive minoritet
För definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS se Not 37



Göteborg

Halmstad
Laholm



Lund

Malmö

Ystad



2 227

Sålda boenden

varav

500

Sålda hotellrum

och

60

Sålda vårdboenden

-  Magnolia Bostads kontor och projekt
-  Magnolia Bostads projekt

Händelser per kvartal

Q1

Extra bolagsstämma hålls i januari då Viveka Ekberg väljs in som ledamot.

Avtal tecknas om förvärv av tomträtterna till tre fastigheter i Bredäng. Magnolia Bostad kommer att fortsätta arbetet med att driva detaljplan för att här uppföra mellan 700 och 800 bostäder.

Avtal tecknas om förvärv av fastighet i Tumba. Fastigheten omfattar cirka 238 000 kvm mark och Magnolia Bostad kommer här driva detaljplan för att utveckla cirka 2 000 bostäder och vårdboenden.

Försäljning av projektet Sländan, etapp 2, i Södertälje om 130 bostäder. Köpare är Viva Bostad Sländan AB och inflyttning bedöms ske 2020.

Magnolia Bostads aktie godkänns för handel på Nasdaq First North Premier. Första dag för handel var den 31 mars 2017.

130 bostäder avyttras i projektet Sländan, Södertälje

Q2

Avtal tecknas om förvärv av två fastigheter i Huddinge om cirka 1 800 bedömda byggrätter. Magnolia Bostad kommer här driva detaljplan för framförallt bostadsändamål, vårdboenden och hotell.

Avtal tecknas om förvärv av fastighet i Nynäshamn för utveckling av cirka 450 bostäder.

Avtal tecknas om förvärv av samtliga aktier i Svenska Vårdfastigheter AB. Den förvärvade portföljen omfattar 12 projekt om cirka 825 byggrätter med tillträde i juli 2017.

Försäljning av Senapsfabriken etapp 2 i Uppsala i två separata affärer om totalt 650 bostäder. Köpare är Slättö och Heimstaden Bostad.

Ramavtal med Slättö inte längre villkorat. Omfattningen utökas till att omfatta projekt till ett samlat fastighetsvärde om minst 7 mdkr.

Magnolia Bostad offentliggör prospekt och ansöker om flytt av befintligt obligationslån om 600 mkr från Nasdaq First North Bond Market till Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm.

Projekten M6 i Stockholm och Nya Parken Allé i Norrköping färdigställs och slutavräknas.

Försäljning av konverteringsprojekten Gjuteriet 1 och 2 i Eskilstuna om totalt 98 lägenheter. Per den 31 december 2017 var samtliga bostäder i Gjuteriet 1 och 38 av 49 bostäder i Gjuteriet 2 sålda.

Försäljning av 460 bostäder i Nynäshamn. 220 bostäder såldes under Q3 och 240 bostäder under Q4.

Q3

Ledningsgruppen utökas i augusti med Linda Wiman i rollen som Chef Affärsområdesutveckling.

Försäljning av Fyren etapp 1 i Nynäshamn om cirka 220 bostäder till Viva Bostad Nynäshamn AB.

Försäljning av projektet Varvet Townhouse, Karlstad, om totalt 8 bostadsrätter. Produktionsstart skedde under 2017 och inflyttning planeras till 2018.

Magnolia Bostad offentliggör prospekt och ansöker om flytt av befintligt obligationslån om 400 mkr från Nasdaq First North Bond Market till Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm.

Försäljning av projektet Varvet Townhouse i Kanikenäsholmen, Karlstad



Magnolia Bostad genomför två hotellaffärer, där Alecta köper ett hotell i Halmstad (bilden) och ett i Lund.

Q4

Försäljning av Fyren etapp 2 i Nynäshamn om cirka 240 bostäder samt en förskolelokal till SEB Domestic IV.

Försäljning av projektet Hyllie Valhall omfattande uppförande av 430 bostäder och en större livsmedelsbutik i Hyllie, Malmö. Köpare är Vault Investment Partners.

Magnolia Bostad genomför två hotellaffärer, en i Lund om 260 rum och en i Halmstad om 240 rum. Köpare är tjänstepensionsbolaget Alecta.

Försäljning av projektet Terra Nova i Visby omfattande 60 vårdplatser. Köpare är M&G.

Magnolia Bostad tilldelas en markanvisning för utveckling av ett vårdboende i Motala samt fyra markanvisningar i Stockholms Stad för utveckling av totalt 355 bostäder.

Ett strategiskt samarbetsavtal tecknas med byggtreprenören Consto AB. Avtalet omfattar tio kommande projekt och cirka 2 000 bostäder.

Ledningsgruppen utökas i november med Stefan Berg i rollen som Chef Affärsutveckling.

Extra bolagsstämma hålls i oktober då ny minoritetsägarstruktur godkändes.

Vi står starka som samhällsutvecklare

Magnolia Bostads byggrättsportfölj växte under 2017 till 16 429 byggrätter, en ökning med 47 procent under året. Glädjande är även att vi under 2017 genomfört våra första affärer inom Hotell och Vårdboenden.

Magnolia Bostad har de senaste åren expanderat kraftigt. Vi har idag den organisation och alla de nyckelkompetenser på plats som krävs för att framgångsrikt driva komplicerade detaljplaneprocesser från idé till bygglov och vidare till inflyttningsklara bostäder. Det är positivt att se hur vi framgångsrikt förädlar våra projekt genom detaljplaneprocessens olika steg.

Affärer inom Hotell och Vårdboenden

Magnolia Bostad är mer än en bostadsutvecklare. Vi är en samhällsutvecklare, en partner som hjälper landets kommuner att planera och förverkliga nya bostadsområden med blandade upplåtelseformer och tillhörande service.

Två exempel är projekten Vårby Bryggor och Kvarnsjödalen som vi förvärvade under 2017. Här utvecklar vi nya stadsdelar med 1800 res-

pektive 2 000 bostäder. Projekten är två av fyra stora stadsutvecklingsprojekt som Magnolia Bostad driver i Stor-Stockholm, projekt där vi har ett större fokus än att producera bostäder – här handlar det om att utveckla helt nya stadsdelar med parker, gator och all nödvändig service, stadsdelar där människor ska leva och trivas.

Utvecklingen av bostäder, främst hyresrätter, är stommen i vår verksamhet. Men som samhällsutvecklare vill vi kunna erbjuda ett bredare produktutbud och därför har vi lagt till utveckling av hotell och vårdboenden som nya viktiga kuggar i vårt erbjudande. Dessa verksamheter utgör ett viktigt komplement till bostadsutveckling och bidrar till en ökad lönsamhet och förbättrad riskspridning.

Därför är det extra glädjande att vi under 2017 kunnat genomföra våra

första affärer inom såväl hotell- som vårdboendeområdena. Vi sålde två hotellprojekt om totalt cirka 500 rum till Alecta, ett i Halmstad och ett i Lund. Vi ser framför oss att vi även fortsättningsvis kommer att kunna genomföra ett eller två hotellprojekt per år.

Vad gäller vårdfastigheter avyttrade vi projektet Terra Nova utanför Visby. Inom vårdboenden märker vi idag ett ännu större behov och en starkare marknad än vi tidigare förutspått. Vi ser att vi långsiktigt troligen kommer att kunna leverera fler än de två till fyra vårdboenden vi tidigare planerade att utveckla per år.

Stark avslutning på året

Magnolia Bostad avslutade 2017 med sitt starkaste kvartal någonsin. Bakom det goda resultatet ligger dels försäljningarna av projektet Hyllie i Malmö och projektet Fyren etapp två i Nynäshamn samt de ovan nämnda försäljningarna.

Under året har ytterligare två projekt i Senapsfabriken etapp två avyttrats, det ena till Heimstaden

"Det är positivt att se hur vi framgångsrikt förädlar våra projekt genom detaljplaneprocessens olika steg"



Magnolia Bostads VD Fredrik Lidjan.

Bostad och det andra till Slättö. Magnolia Bostad har dessutom under året tilldelats sex mark-anvisningar. En viktig händelse under 2017 var även det sam-arbetsavtal som tecknades med den norskägda byggtreprenören Consto AB. Avtalet, som har ett kontraktsvärde om cirka två miljarder kronor, omfattar tio kommande projekt och cirka 2 000 bostäder som bolaget planerar att producera åt Magnolia Bostad.

Marknadsläge

I projekt som avser hyresrätter, hotell och vårdboenden ser vi ett fortsatt stort intresse och en stark marknad. Höstens oro för svenska bostadsutvecklare har trots detta i viss mån påverkat Magnolia

Bostad – vi noterade under perioden en minskning av intresset för våra bostadsrättsprojekt och en dämpning på finansmarknaden. Vi ser en något ökad efterfrågan på bostadsrätter och en ljusning på finansmarknaderna under inledningen av 2018. Ett viktigt kvitto på marknadens förtroende för oss fick vi under 2018 års första kvartal, då vi emitterade ytterligare 200 mkr inom ramen för ett av våra befintliga obligationslån. Obligationsemissionen placerades framgångsrikt bland i huvudsak svenska investerare med stöd av ytterligare efterfrågan från andra nordiska länder. Emissionslikviden kommer främst användas till Magnolia Bostads fortsatta expansion.

Jag ser positivt på framtiden, vi har under det gångna året sett en gynnsam utveckling av vår projektportfölj som vi tror kommer att resultera i en högre lönsamhet per projekt och större riskspridning i verksamheten.

Jag vill tacka våra medarbetare och samarbetspartners för ett framgångsrikt 2017.

Stockholm i mars 2018

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör

Vår verksamhet



Affärsidé

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

Strategi

Genom att arbeta med flera upplåtelseformer uppnår bolaget en god riskspridning.

Fördelningen mellan hyres- och bostadsrätter i projektportföljen varierar över tid, baserat på efterfrågan, konjunkturläge och vad som från tid till annan bedöms som mest gynnsamt för bolaget. Tillväxt ska ske med god lönsamhet.

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.
- Fastigheterna utvecklas till bostäder, hotell eller vårdboenden utifrån en marknadsbedömning samt respektive fastighets individuella potential och egenskaper.
- Efter försäljning av hyresrättsprojekt har bolaget som

målsättning att, i samarbete med köparen, omvandla cirka 25 procent av hyresrätterna till bostadsrätter.

- Produktionsstart sker i takt med att efterfrågan säkerställts.
- Fokusering på långsiktiga samarbetspartners.
- Effektivt utnyttjande av balansräkningen, främst genom hög omsättningshastighet i hela projektkedjan.

Långsiktiga verksamhetsmål för produktionskapacitet som gäller från 2018

Bostäder

3 000

Ha kapacitet att produktionsstarta 3 000 bostäder per år från och med 2018.

+

Vårdboenden

2–4

Ha kapacitet att årligen producera två till fyra vård-, trygghets- eller studentboenden från och med 2018.

+

Hotell

1–2

Ha kapacitet att årligen producera ett till två hotell från och med 2018.

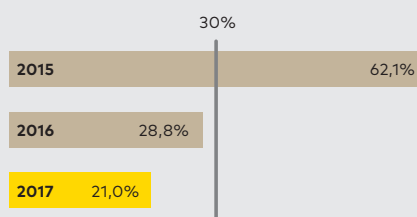
Mål

Finansiella mål

Avkastning på eget kapital

>30%

Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 30 procent.



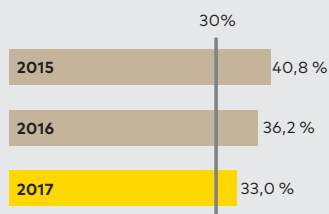
Utfall 2017

21,0%

Soliditet

>30%

Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.



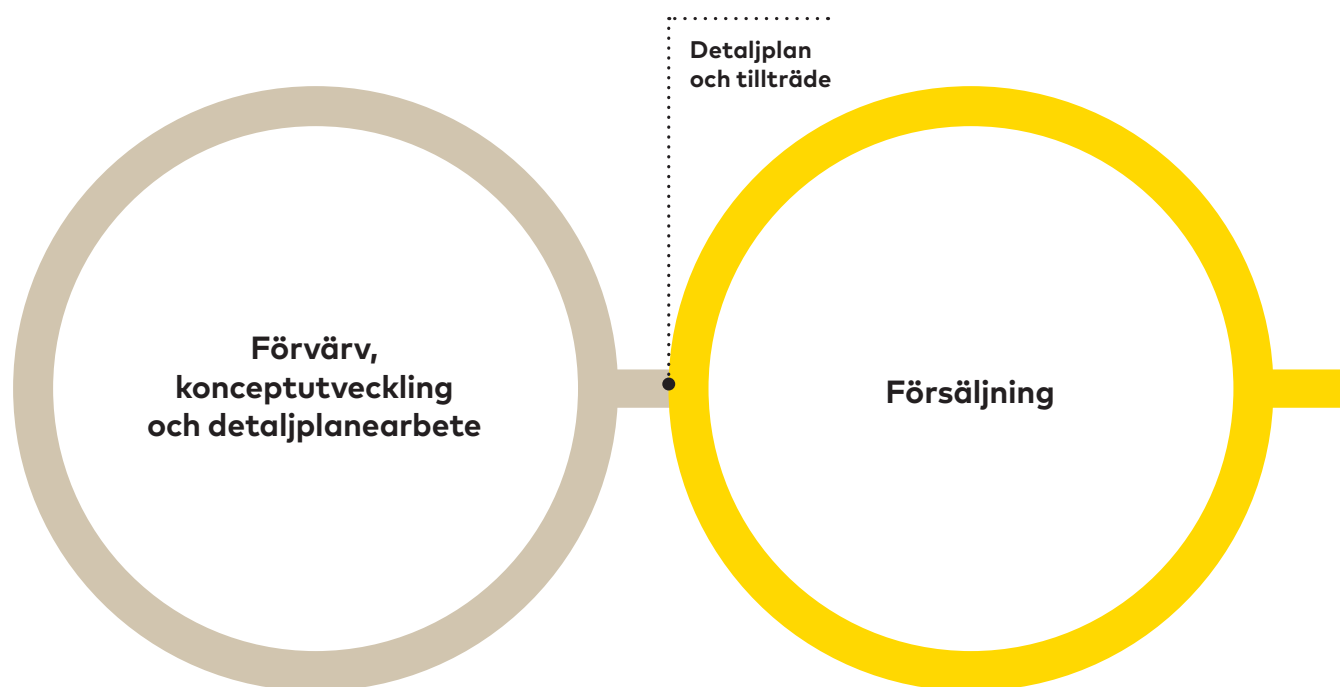
Utfall 31 december 2017

33,0%

För Magnolia Bostads hållbarhetsmål, se sidorna 62–69.

Affärsmodell

Magnolia Bostads affärsmodell står stabilt på flera ben. Balanserad risk i verksamhetens alla delar utgör grunden för vår styrka.



Balanserad risk i alla led

Magnolia Bostads affär bygger på att utveckla ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara bostäder i storstädernas ytterområden och i medelstora städernas centrala delar. Den ekonomiska grunden bygger på att balansera risker inom områdena kostnader, intäkter och likviditet; projekten är sålda i ett tidigt skede, redan innan spaden sätts i marken. Genom att genomföra markköp, entreprenadupphandling och förhandlingar med investerare parallellt reducerar vi tiden mellan förvärv och försäljning, vilket bidrar till balanserad risk i verksamheten.

Ett brett produkterbjudande och vår närvaro på ett stort antal orter i landet är andra viktiga pusselbitar. Magnolia Bostad utvecklar allt från hyresrätter och bostadsrätter till vårdboenden och hotell. Genom att arbeta med en palett av upplåtelseformer uppnår vi en bred riskspridning. Framförallt kommuner efterfrågar en mix av upplåtelseformer, vilket gör oss till en attraktiv partner för långsiktiga samarbeten.

Eventuell konvertering

Majoriteten av bostadsrätterna som vi utvecklar är initialt avyttrade enligt en hyresrättskalkyl. Magnolia Bostad har sedan möjligheten att på investerarens uppdrag sälja vissa av bostäderna som bostadsrätter. De övervärden som skapas genom konvertering delas mellan Magnolia Bostad och investeraren. Om inte förutsättningarna för konvertering uppnås kvarstår fortfarande hyresrättsaffären.

Vinstavräkning
och frånträde



Konvertering

Produktion genom
totalentreprenad och
projektledning

Överlämning
till kund

Slutavräkning
och inflyttning

Bred portfölj

För att kunna starta produktion och leverera i ett jämnt tempo krävs också en stor byggrättsportfölj – vår målsättning är att vid varje givet tillfälle ha över 15 000 byggrätter i lager. Alla bolagets förvärv sker baserat på en hyresrättskalkyl. Detta minskar risken för att Magnolia Bostad köper för dyrt. Vi räknar med att över tid kunna konvertera cirka 25 procent av bostäderna i hyresrättsprojekt till bostadsrätter. Vid en konvertering till bostadsrätter är målet att bostadsrätten är värd cirka 10 000 kronor mer per kvadratmeter än hyresrätten.

Effektiv organisation

Tydliga rutiner är a och o i den dagliga driften, effektivitet hos alla medarbetare är ett måste för ett bolag som expanderar. För att säkerställa maximal kontroll över bolagets förädlingsprocess styrs verksamhetens nyckelfunktioner internt. Bolaget har alla nyckelkompetenser på plats, effektiva processer och rutiner för att säkerställa god kontroll och effektiv drift.

Stabil finansiering

En stark kassa är ytterligare en grundbult i verksamheten då finansiell styrka är en förutsättning för att genomföra förvärv. Tillsammans med våra samarbetspartners, stabila svenska institutioner eller andra välrenommerade partners, finansieras förvärv.

Magnolia Bostad har en stark ställning på obligationsmarknaden, våra två obligationer uppgick till totalt 900 miljoner kronor per sista december 2017.

Vi utvecklar Magnolia Bostad tillsammans

Magnolia Bostad är ett lag bestående av människor med olika bakgrund och kompetens. Tillsammans odlar vi en stark gemenskap i det dagliga arbetet.

Nytänkande, ambition och medvetenhet är kittet som håller oss samman. Det innebär att alla medarbetare har viljan att tänka i nya banor och hela tiden utmana det traditionella. Vi arbetar effektivt och strukturerat för att maximera vår produktivitet i alla led. Vi odlar ett genuint engagemang för samhället, för vi är en del av det stora laget Sverige. Magnolia Bostad ska och vill göra skillnad på orterna där vi verkar.

Vi välkomnar nya perspektiv

Vi odlar en helt egen kultur och vi utvecklar den tillsammans. Magnolia Bostad kommer alltid att ha behov av människor som kan slipa vårt erbjudande genom att se saker ur andra perspektiv. I gengäld kan vi erbjuda ett fritt och stimulerande arbete med mycket eget ansvar. Allt i en ung, växande organisation med ett uttalat mål att bli en föregångare när det gäller ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar bostadsutveckling.

"Vi odlar en helt egen kultur och vi utvecklar den tillsammans"

Louise Persson, HR-ansvarig Magnolia Bostad



Louise Persson är HR-ansvarig på Magnolia Bostad.

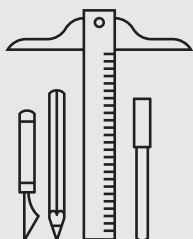
Nytänkande

Vi drivs av att tänka nytt och gillar att utmana varandra att hela tiden ta nästa steg. För nyfikenhet är en grundläggande egenskap om vi ska klara av att lösa dagens och morgondagens utmaningar vad gäller arkitektur, gestaltning och miljömässigt hållbar byggteknik. Vi är energiska, vetgiriga och vågar drömma.



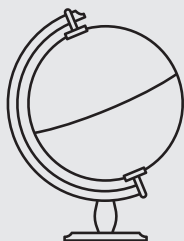
Ambition

Vi är stolta, men aldrig nöjda. Drivkraften att hela tiden vässa vårt erbjudande har gjort oss till en av de snabbast växande bostadsutvecklarna i landet. Det finns ingenting som inte kan slipas, det finns ingenting som inte kan effektiviseras – det handlar bara om hur dedikerad man är.



Medvetenhet

Vi är ett lag som varje dag arbetar för att bli starkare och mer attraktiva mot kunder, partners och potentiella medarbetare. Men vi är också en del av det stora laget Sverige, vi har en viktig roll att spela i ett land med stora behov av hållbara hem där människor har råd att leva och bo. Tillsammans odlar vi ett engagemang för samhället som är avgörande för att kunna leverera mer än bara boende.



Namn:
Anna Sjöblom
Titel:
Marknads-
projektledare
Magnolia Bostad

Anna Sjöblom är marknadsprojektledare och har arbetat inom bolaget i drygt tre år.

– Jag ansvarar för marknadsföringen av mina projekt. Det innebär konkret att ta fram aktivitets- och kommunikationsplaner, budget, byggplatsprofilering, trycksaksproduktion, kampanjer i sociala och traditionella medier samt på webben, kundkommunikation och inte minst projektledning av spadatag och säljstarter. En väldigt kreativ och utvecklande roll med många kontaktytor såväl internt som externt.

"Det är inspirerande att vi är verksamma på så många olika orter i landet"

– Magnolia Bostad är ett nytänkande företag med en bred portfölj av projekt som skiljer sig åt vad gäller såväl upplåtelseform som utformning. Personligen tycker jag att det är kul att vi sponsrar dam- och flickfotboll på många av de orter där vi har projekt. Vi sitter centralt i Stockholm i nyrenoverade lokaler och företaget satsar mycket på sociala aktiviteter för personalen.

– Det är inspirerande att vi är verksamma på så många olika orter i landet. Jag gillar att lära känna en ny stad, få se hur projektet växer fram och att träffa människorna som kommer att flytta in i lägenheterna.

Magnolia Bostads affär

Magnolia Bostads affär bygger på balanserad risk och effektivisering i alla led – en modell vi hävdar är branschens mest effektiva.

Genom att förvärva fastigheter baserat på hyresrättskalkyl kan vi utveckla ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara boenden utan att göra avkall på vare sig lönsamhet eller kvalitet. Vi väljer om vi ska utveckla hyresrätter, bostadsrätter, hotell eller vårdboenden utifrån vad marknaden efterfrågar och den specifika fastighetens förutsättningar. Detta ger Magnolia Bostad stor flexibilitet och minskar risken i våra projekt.

Trygga förvärv

Magnolia Bostad har etablerat sig som en samhällsutvecklare, en partner som hjälper Sveriges kommuner att utveckla nya bostadsområden. Vi skapar nya stadsdelar med blandade upplåtelseformer, vårdboenden, hotell och övrig nöd-

"Vi är en partner som hjälper Sveriges kommuner att utveckla nya bostadsområden"

Fredrik Lidjan
VD Magnolia Bostad

vändig service. Bolagets förvärv bygger på ett noggrant förarbete och en egenutvecklad hyresrättskalkyl som minskar risken för att vi köper för dyrt.

De goda relationerna med kommunerna gör att vi ofta får delta i markanvisningar i ett tidigt skede. Utbytet med entreprenörer, arkitekter och fastighetsbolag är också av stor vikt i sökandet efter poten-

tiella projekt. Med vårt snabbbrörliga arbetssätt och vår effektiva organisation kan vi ligga steget före och säkra nya investeringsmöjligheter.

Produktutveckling som ligger steget före

Parallellt med förvärvsprocessen inleds arbetet med att utveckla ett attraktivt och hållbart koncept anpassat till platsens naturliga förutsättningar. Genom att på

Förstudie och förvärv

- Tåta kontakter med kommuner avseende markanvisningar.
- Analys av fastighetsågande och uppsökande verksamhet för att hitta egna affärsmöjligheter.
- Snabb uppföljning av propåer från privatpersoner och fastighetsbolag.
- Volymbedomningar och tidiga skisser.
- Marknadsanalyser och Due Diligence.

Programfas

- Driva flexibla och effektiva detaljplaner till laga kraft där så behövs.
- Konzeptutveckla det specifika projektet.
- Fastställa projektets miljöklassificering.
- Förhandla och upphandla konkurrenskraftig totalentreprenad.
- Upprätta avtal för försäljning av hyresrättsprojekt.
- Påbörja försäljning till kunder i bostadsrättsföreningar.

Genomförande

- Projektledning och bygglov.
- Tecknande av försäljningsavtal och totalentreprenadavtal.
- Vinstavräkning.
- Leverans av projektet till investerare eller bostadsrättsförening.
- Projektledning av byggnation i samarbete med entreprenör.





Eftermarknad

- Driftuppföljning i samarbete med kunden.
- Erfarenhetsåterföring.
- Hantering av kundrelationer under garantitiden.
- Genomförande av garantibesiktning.



Ovan: Projektet Sländan i Södertälje är under produktion och beräknas vara inflyttningsklart 2020.

Till vänster:
– Projektet Sländan framskrider enligt plan, säger Andreas Lorenz, projektutvecklare på Magnolia Bostad.

ett tidigt stadium bestämma hur projektet ska utformas blir vi mer träffsäkra i våra ekonomiska bedömningar. Vi arbetar nära våra entreprenörer och utbyter erfarenheter i syfte att redan i ett tidigt skede utveckla kostnadseffektiva lösningar. Detta minskar riskerna ytterligare och ökar den finansiella stabiliteten i projektet. Vid detaljplaneprocesser strävar vi efter att få ut en så stor genomförbar volym som möjligt, men aldrig genom att göra avkall på kvaliteten.

Som samhällsutvecklare tar Magnolia Bostad ansvar för att lägenheterna ska vara smakfulla, välplanerade och yteffektiva, men även för att utveckla området runt omkring bostäderna till en stadsdel där invånarna vill leva och bo. Hållbarhetsaspekter är grundläggande och vi strävar alltid efter att uppnå eller överträffa kraven för

"Vi strävar alltid efter att uppnå eller överträffa kraven för miljöcertifiering"

Rickard Langerfors
Vice VD

miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande i alla våra projekt.

Försäljning

För att minska finansieringsbehovet och risken i våra projekt säljs projekten i ett tidigt skede, redan innan spaden sätts i marken. Genom att genomföra markköp, entreprenadupphandling och förhandlingar med investerare parallellt reducerar vi tiden mellan förvärv och försäljning, vilket bidrar till en balanserad risk i alla delar av verksamheten.

Vi samarbetar med långsiktiga institutionella ägare som är mindre konjunkturkänsliga än många andra köpare. Det ger oss en kontinuitet och möjlighet att redan på planeringsstadiet inleda diskussioner om ett slutligt fastighetsvärde för projektet. Tidiga diskussioner ger även investeraren viss möjlighet att påverka projektets utformning.

Lönsam konvertering

Utvecklingen av hyresrätter är basen i Magnolia Bostads verksamhet. Vinstpotentialen i bostadsrätter är dock högre, vilket vi tar tillvara genom att sträva efter att

Våra produktkategorier ger en balanserad risk



Hyresrätt

Hyresrättsprojekt kombinerar god lönsamhet, låg kapitalbindning och låg projektrisk med en relativt liten intern resursåtgång. Magnolia Bostad har valt att lägga tonvikten vid utveckling av hyresrättsfastigheter. Slutkund i hyresrättsprojekt är långsiktiga institutionella placerares som förvärvar fastigheterna tidigt i projektet.



Bostadsrätt

Bostadsrättsprojekt medför högre marginaler, men är mer personaltensiva och ställer högre krav på finansiella resurser under projektets gång. Magnolia Bostad strävar efter att utveckla bostadsrätter som en del i ett större projekt. Kommuner efterlyser ofta en blandad upplåtelseform i nya områden, vilket gör oss till en attraktiv partner för långsiktiga samarbeten.





Projektet Bryggeriet i Helsingborg omfattar 327 hyreslägenheter.



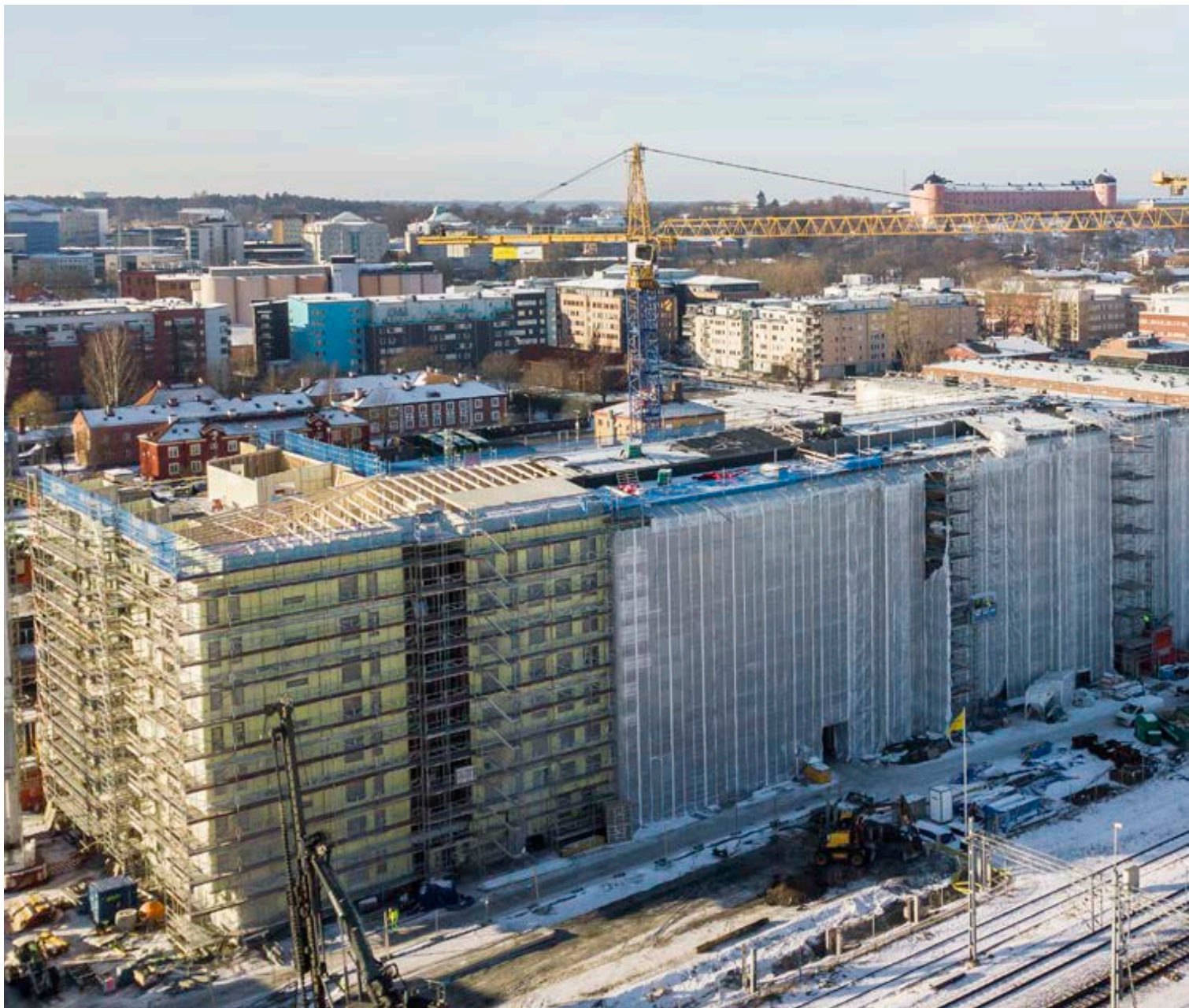
Vårdboende

Magnolia Bostad förvärvade under 2017 Svenska Vårdfastigheter AB och förstärkte därigenom erbjudandet till såväl investerare som till landets kommuner. Genom att ytterligare bredda produkt-erbjudandet stärker vi vår position som samhällsutvecklare.



Hotell

Hotellprojekt liknar hyresrättsprojekt i affärsupplägget då slutkunden även här är institutionella placerare. Etablering av nya hotell sker på orter med positiv utveckling vad gäller befolkning och näringsliv.



I Uppsala pågår byggnation av projektet Senapsfabriken.

över tid konvertera en fjärdedel av bostäderna i hyresrättsprojekt till bostadsrätter. Vi kan därmed fördubbla lönsamheten på konverterade boenden med bibehållen låg risk och låg kapitalbindning. Vid en konvertering till bostadsrätter är målet att bostadsrätten är värd cirka 10 000 kronor mer per kvadratmeter än hyresrätten.

Effektivt genomförande

Vi inleder långsiktiga partnerskap genom ramavtal med väletablerade byggentreprenadföretag. Genom att involvera våra byggentreprenörer tidigt i utvecklingsprocessen stärker vi förutsättningarna för hög kvalitet och leveranssäkerhet. Vi upphandlar produktion i form av

"Utvecklingen av hyresrätter är basen i vår verksamhet"

Erik Rune
Vice VD

totalentreprenad till fast pris, vilket begränsar risken för kostnadsökningar relaterade till byggproduktionen.

Magnolia Bostads projektutvecklare har gedigen erfarenhet av upphandling och kontroll av byggentreprenader. Oavsett upplåtelseform driver och utvecklar vi projekten från första idé, via detaljplanearbete och konceptutveckling till det slutgiltiga färdig-

ställandet. Ett kvitto på Magnolia Bostads effektivitet är att vi under 2017 startade projekt för produktion av över 2 200 boenden. Storskalighet medför lägre kostnader för varje enskild enhet, vilket ytterligare bidrar till den finansiella lönsamheten i verksamheten.

Överlämning till slutkund

En grundläggande förutsättning för att ha nöjda kunder är att produkten levereras i tid och är felfri, vilket



är en utmaning för alla aktörer i branschen. Magnolia Bostad lägger därför stor vikt vid att alla boenden är fria från besiktningsanmärkningar vid inflyttning.

I hyresrätts-, hotell- och vård-boendeprojekt är Magnolia Bostads slutkund i allmänhet den institution som förvärvat fastigheten.

I bostadsrättsprojekt är slutkunden bostadsrättsföreningen.



Namn:
Angelica
Andersson
Titel:
Projektutvecklare
på Magnolia
Bostad

– **JAG TYCKER OM** det höga tempot här på Magnolia Bostad. I vissa projekt kan det gå så lite som ett halvår från det att vi köpt ett antal byggrätter till dess att vi sätter spaden i marken.

I andra projekt är det mycket längre tidshorisonter, berättar Angelica Andersson. Det gäller till exempel de fyra stadsdelar Magnolia Bostad håller på att utveckla i Stockholm och som hon arbetar med just nu.

– Här är tjusningen istället att det är så stora projekt. Södra Häggviks Gårdar i Sollentuna kommer till exempel att bli nio kvarter med bostäder. Det kommer att bli en helt ny stadsdel där många människor ska bo och trivas.

"Idag är miljökraven mycket konkreta"

– Vi arbetar mycket nära kommunen i detaljplanearbetet för att kunna uppfylla alla deras förväntningar och krav. Det handlar om att få till rätt mix av upplåtelseformer, att skapa en attraktiv och spännande stadsdel för dem som ska bo där, med handel, service, vägar och parker.

Angelica Andersson har många års erfarenhet av arbete med planfrågor kring projekt- och stadsutveckling, ofta med ett hållbarhetsperspektiv. Hon tycker att det är positivt att hållbarhet kommit alltmer i fokus i projektutvecklingsarbetet.

– Idag är miljökraven mycket konkreta. De projekt vi utvecklar är på riktigt ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara, och det tycker jag känns väldigt bra.

Med fokus på vårdboenden

Namn:

Dan T. Sehlberg, VD Svenska Vårdfastigheter och Affärsområdesansvarig Vård inom Magnolia Bostad och Erik Rune, vice VD på Magnolia Bostad

Svenska Vårdfastigheter och Magnolia Bostad passar väldigt bra ihop – vi är lika vad gäller företagskultur och drivs av ett starkt entreprenörskap där affären står i centrum, säger Dan T. Sehlberg, här tillsammans med Erik Rune.



Svenska Vårdfastigheter visade smidighet som samarbetspartner i projektet att skapa ett nytt, modernt särskilt boende på Terra Nova i Visby, säger Maria Björkman tidigare Socialnämndens ordförande i Region Gotland. Svenska Vårdfastigheter var enkla att kommunicera med och visade en lyhördhet för de önskemål och behov vi uttryckte, de visade också en förståelse för de ibland specifika krav vi hade i egenskap av Region.

MAGNOLIA BOSTAD FÖRVÄRVADE sommaren 2017 Svenska Vårdfastigheter. Affären förstärker bolagets position inom utvecklingen av vårdboenden och utökar erbjudandet till såväl investerare som landets kommuner.

– Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare. Sveriges kommuner söker samarbetspartners som erbjuder ett brett program, aktörer som har kompetens inom mer än enbart bostadsutveckling, säger Dan T. Sehlberg, VD Svenska Vårdfastigheter

och Affärsområdesansvarig Vård inom Magnolia Bostad. Genom förvärvet av Svenska Vårdfastigheter förstärker bolaget sitt erbjudande till kommunerna. Samtidigt bidrar Svenska Vårdfastigheter till att balansera Magnolia Bostads risk, då utvecklingen av vårdboenden är en mycket säker affär eftersom efterfrågan inte är konjunkturkänslig.

"Förvärvet av Svenska Vårdfastigheter stärker bolagets erbjudande till investerare och kommuner"

Vårdboenden är en komplicerad produkt – det handlar om bostäder som också är en arbetsplats och en vårdinrättning. Det finns dessutom en lång rad lagkrav och regelverk som reglerar hur dessa boenden ska fungera. Sedan Svenska Vårdfastigheter bildades 2009 har bolaget investerat mycket arbete i att utveckla sitt koncept för vårdboenden.

– Jag tycker att vi producerar Sveriges bästa vårdboenden, en premiumprodukt med ett mycket gott rykte, säger Dan T. Sehlberg.





Fortsatt högt bostadsbyggande under 2017

Under 2017 fortsatte bostadsbyggandet att öka i Sverige. Under året inleddes byggandet av cirka 50 750 lägenheter i flerbostadshus, en ökning med 9 procent jämfört med 2016.

FJOLÅRET AVSLUTADES med positiva konjunktursignaler från omvärlden och tilltagande global tillväxt som gynnar Sverige. Under 2018 är största frågan när första räntehöjningen kommer att ske och på bostadsmarknaden är frågetecknen stora kring effekten av det nya amorteringskravet. Den senaste tidens lägre bostadspriser och en allmän osäkerhet om bostadsmarknaden väntas till en början fortsätta, för att sedan stabiliseras under året.

Efter första halvåret 2016 låg den globala tillväxten på 3,2 procent, vilket var den lägsta nivån sedan den finansiella krisen. För helåret 2017 uppgick den globala tillväxten till 3,6 procent. Den förväntas under 2018 stiga ytterligare, till 3,7 procent. I Sverige har högkonjunkturen förstärkts, där expansiv finans- och penningpolitik och stark byggkonjunktur har drivit tillväxten.

Med en stark arbetsmarknad, en god ökning av disponibla inkomster och hög befolkningstillväxt är förutsättningarna för en stark BNP-tillväxt fortsatt goda i Sverige – 2017 uppgick Sveriges BNP-tillväxt till 3 procent. Under året minskade arbetslösheten, reporäntan läm-

"Under året ökade Sveriges befolkning med 1,3 procent och 222 kommuner visade en positiv befolkningstillväxt"

nades orörd på –0,5 procent och inflationen hade en stigande trend, men till skillnad från 2016 är nu näringslivets investeringar större än investeringarna i bostäder.

Osäkerheten på bostadsmarknaden gör att byggsektorn sannolikt försvagas även om vi räknar med en måttlig prisnedgång. På grund av förbättrad global efterfrågan och fördelaktig varusammansättning förväntas exporten växla upp, vilket i sin tur bidrar till fortsatt god tillväxt. Den starka konjunkturen har bidragit till att inflationen varit nära 2 procent en tid.

Marknadsavsnittet har upprättats i samarbete med Newsec, rådgivare inom fastighetsbranschen. Marknadsbeskrivningen och framtidsbedömningarna som redovisas i texten är baserade på Newsecs samlade erfarenheter och bedömningar av marknaden.

Den totala transaktionsvolymen för helåret 2017 landade på 147,5 miljarder kronor (för transaktioner över 40 miljoner kronor) vilket är 26 procent lägre än föregående års rekordvolym om 201 miljarder kronor, men är på en likvärdig nivå som transaktionsvolymen år 2015 (147 miljarder kronor).

Bostadssegmentet lockade flest investerare och stod för 26 procent, motsvarande 38 miljarder kronor, av transaktionsvolymen. Kontorssegmentet har under året tappat en stor andel och stod i år endast för 18 procent av transaktionsvolymen (28 procent under 2016), vilket är den lägsta andel som Newsec uppmätt.

Fortsatt stark befolkningsökning

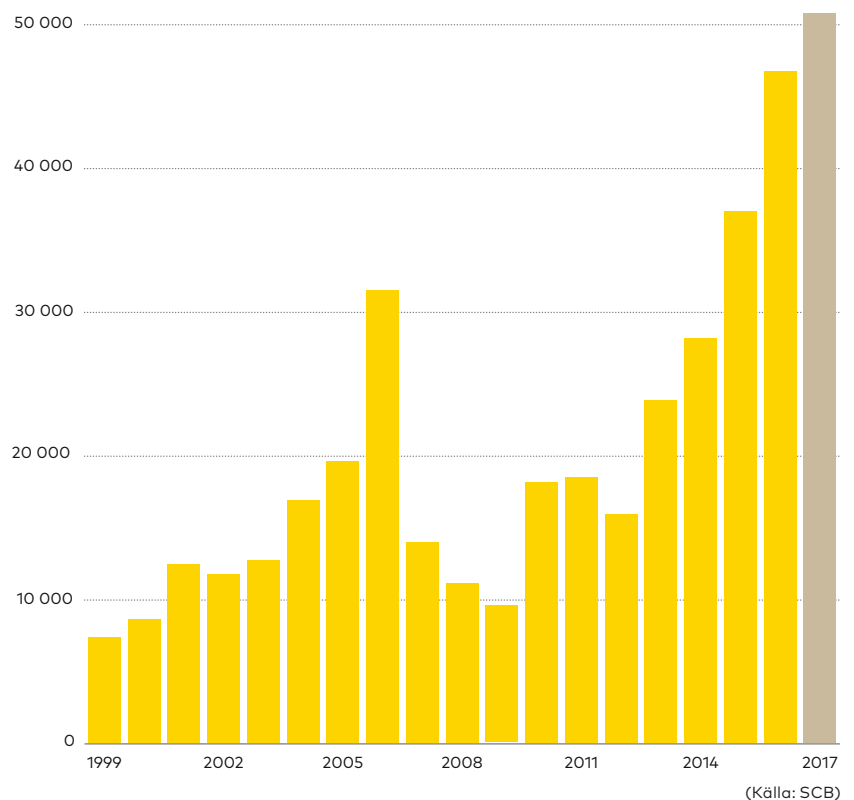
I november 2017 hade Sverige en befolkning på 10,1 miljoner invånare, vilket motsvarar en befolkningsökning på 1,3 procent jämfört med föregående år. Enligt SCB ökar folkmängden för närvarande med

drygt 100 000 personer per år och Sverige kommer år 2060 att passera 13 miljoner invånare. Den starka befolkningsökningen kan förklaras av att invandringen är högre än utvandringen samt att vi har fler födda än avlidna invånare per år.

De tre storstadsregionerna representerar idag 39 procent av den svenska befolkningen. Under 2017 ökade befolkningen i 75 procent av kommunerna, eller totalt 222 kommuner, vilket är färre än motsvarande period föregående år (90 procent av kommuner). Detta kan förklaras med att befolkningstillväxten koncentrerades något mer till de största kommunerna under 2017, där Stockholms kommun ökade mest i absoluta tal.

Den största procentuella befolkningstillväxten skedde i Knivsta kommun (Uppsala län) där uppgången var 2,4 procent. Befolkningsökningen i Knivsta berodde främst på hög inrikes inflyttning, medan ökningen i Stockholms kommun berodde på höga födelse- och invandringstal. Den höga befolkningsökningen i majoriteten av Sveriges kommuner indikerar att dessa kommuner kommer att behöva utöka sitt bostadsbestånd.

Påbörjade bostäder i flerbostadshus, riket 1999–2017



Bostadsinvesteringar

Vi har sett ett lågt antal bostadsinvesteringar i förhållande till befolkningstillväxten sedan 1990-talet. Trots ett ökat byggande på senare år har byggtakten ändå inte nått upp till de nivåer som behövs för att hålla jämna steg med befolkningstillväxten, främst i storstadsregionerna. Enligt Boverket kräver den kraftiga befolknings-tillväxten 600 000 nya bostäder fram till 2025, där mer än hälften behövs fram till 2020.

De svenska bostadsinvesteringarna som andel av BNP uppgick 2017 till cirka fem procent, en internationellt sett normal nivå, men hög för svensk del ur ett historiskt perspektiv. I Danmark utgör bostadsinvesteringarna över fyra procent av BNP och motsvarande siffror i Tyskland och Frankrike uppgår till cirka sex procent av BNP. De svenska bostadsinvesteringarna som andel av BNP har de senaste åren i genomsnitt legat på 3,2 procent.

Enligt preliminär statistik från SCB påbörjades byggandet av cirka 50 750 bostäder i flerbostadshus under 2017, jämfört med 46 661

"Den kraftiga befolkningstillväxten kräver att det byggs 600 000 bostäder fram till 2025"

under 2016. Drygt 50 procent av nybyggnationen skedde under 2017 i och omkring storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö.

Hyresrättsmarknaden

Enligt IPD Fastighetsindex, framtaget av MSCI, var totalavkastningen på bostäder i Sverige 8 procent under 2017. Totalavkastningen för svenska fastigheter i stort låg på 10,8 procent.

Direktavkastningskravet för centralt belägna bostadsfastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö har successivt sjunkit sedan 2008. Denna utveckling visar att bostadssektorn bedöms vara en stabil investeringssektor med låg risk.

För centralt belägna bostadsfastigheter i bästa läge i Stockholm, Göteborg och Malmö är det främst kvadratmeterpriset för bostads-

rätter i samma område som styr marknadsvärdet, till följd av utbildningsmöjligheten. För dessa bostadsfastigheter uppskattas direktavkastningskravet av Newsec till 1,45 procent, 1,65 procent och 2,4 procent för de bästa bostadslägena i Stockholm, Göteborg och Malmö. Newsec har dock observerat transaktioner under dessa direktavkastningsnivåer i flera fall.

Bostadsrättsmarknaden

Under 2017 års sista kvartal minskade priserna på bostadsrätter i riket med 6,3 procent, från ett genomsnittligt pris på 40 420 kr/kvm till 37 889 kr/kvm. Sett till helåret 2017 minskade bostadsrättspriserna i Sverige med 4,2 procent. I Stor-Stockholm minskade priserna med 6,7 procent. I Malmö ökade bostadsrättspriserna med 5,6 procent och i Göteborg minskade de med 0,5 procent.



Namn:
Klas Ljungberg
Titel:
Affärsområdes-
ansvarig Kommun
på Magnolia
Bostad

De tre storstadsområdena fortsätter att dominera på marknaden, då 6 av 10 bostadsrätter säljs i något av dessa områden. Sett till värdet är dominansen ännu större och bostadsrätterna i de tre storstadsområdena för 75 procent av den totala omsättningen i riket.

Det unika läget med låga räntor och hög tillväxt, samtidigt som bostadspriserna ligger på en hög nivå innebär förhöjd risk för framtida ekonomiska kriser.

För att bygga upp en motståndskraft inför nästa ekonomiska kris skärper Finansinspektionen amorteringskravet för nya bolånetagare. Det skärpta amorteringskravet, som börjar gälla 1 mars 2018, innebär att alla nya bolånetagare som lånar mer än 4,5 gånger sin bruttointkomst, ska amortera mer av bolånet per år än vad de skulle behövt göra tidigare. Då det är en förhållandevis liten andel som omfattas av kravet (ca 14 procent av nya bolånetagare), bedöms inte det nya amorteringskravet komma att utlösa något prisfall på bostadsmarknaden.

– **DET ÄR EN SPÄNNANDE** utmaning att ta fram detaljplaner för en ny stadsdel och sedan vara med och bygga den, säger Klas Ljungberg, Affärsområdesansvarig Kommun på Magnolia Bostad. I våra projekt samspelar många personer som alla har olika roller –

kommun, byggherre, arkitekt, konsult, för att bara nämna några. Det är ett svårt samspel men så häftigt när det fungerar!

"Ett ungt och dynamiskt bolag med ambitioner, bra energi och högt tempo"

Klas ansvarar för Magnolia Bostads kommunkontakter och arbetar för att bolaget ska tilldelas markanvisningar och med att initiera nya projekt för bolaget. Han har kommunal bakgrund och har arbetat 15 år med bostadsplanering och näringslivsutveckling.

– Magnolia Bostad är ett ungt och dynamiskt bolag med ambitioner, bra energi och högt tempo. Företaget har vuxit snabbt och lyckats rekrytera många bra och kompetenta medarbetare. Det är mycket inspirerande att få arbeta på Magnolia Bostad med att bygga nya samhällen och att utveckla Sverige.

Ett starkt samarbete

Namn:

Rickard Langerfors, vice VD
på Magnolia Bostad och Nik-
las Malmfors, Affärschef NCC
Building.

Samarbetar kring:

Projektet Senapsfabriken, där
Magnolia Bostad utvecklar
1800 bostäder i centrala
Uppsala.

– NCC som entreprenör har kunskapen och engagemanget att leverera en helhet inom varje projekt, säger Rickard Langerfors, vice VD på Magnolia Bostad (till vänster). NCC har under senare år byggt upp en stor kompetens i att driva tidiga projektskeden, en viktig kugge om man vill uppnå kvalitativa och effektiva bostadsprojekt. Till höger på bilden Niklas Malmfors, affärschef inom NCC Building.



Senapsfabriken, Uppsala.

UPPSALAS STÖRSTA UTVECKLINGSOMRÅDE, Senapsfabriken, är under full byggnation. Här utvecklar Magnolia Bostad cirka 1 800 bostäder och NCC är totalentreprenör för stora delar av projektet.

Bolagen har samarbetat sedan 2014, bland annat kring det nu inflyttade projektet Nya Parken Allé i centrala Norrköping – 268 hyresrätter som uppfördes i anslutning till Norrköpings fotbollsarena.

"Kreativiteten och drivet i affären särskiljer Magnolia Bostad från andra"

Niklas Malmfors är affärschef för NCC Building och samarbetar nära Rickard Langerfors, vice VD på Magnolia Bostad.

– Magnolia Bostad är en driven beställare som vill utveckla både affären och det sätt på vilket vi idag bedri-

ver traditionellt affärstänk, säger Niklas Malmfors. Detta har utvecklat oss som entreprenör samtidigt som Magnolia Bostad tydligt värnat om vår samverkan idag och framöver, något vi tycker skapar en värdefull långsiktighet i vår relation.

– Kreativiteten hos Magnolia Bostads medarbetare och drivet i hur affären och projektet genomförs särskiljer absolut Magnolia Bostad från andra. De visar också ett stort förtroende för oss som entreprenör genom alla skeden. Denna inställning skapar tillit och engagemang, något som är nödvändigt om man ska lyckas med att driva framgångsrika projekt och samarbeten.

**Magnolia Bostads
projekt**



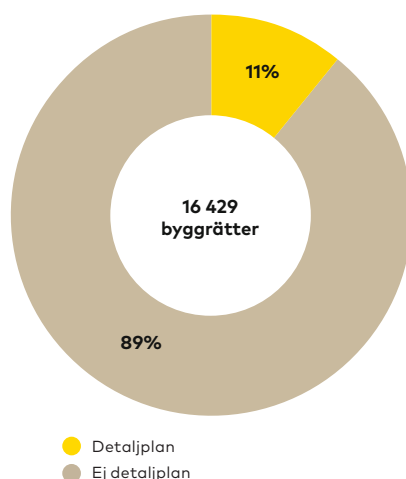
Projekt

Magnolia Bostad utvecklar främst hyresrätter, hotell och vårdboenden i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Dessa avyttras på ett tidigt stadium till större svenska institutioner eller andra välrenommerade partners. Bolaget utvecklar även bostadsrätter. Magnolia Bostad tillämpar ett samhällsbyggnadsperspektiv i sina projekt. Kommuner, och även institutionella placerare, efterfrågar ofta kompetensen att utveckla kompletta bostadsområden, som utöver bostäder även innehåller exempelvis student- och vårdboenden. Genom att arbeta med flera produkter och upplåtelseformer uppnår Magnolia Bostad en god riskspridning och blir en attraktiv partner för långsiktiga samarbeten.

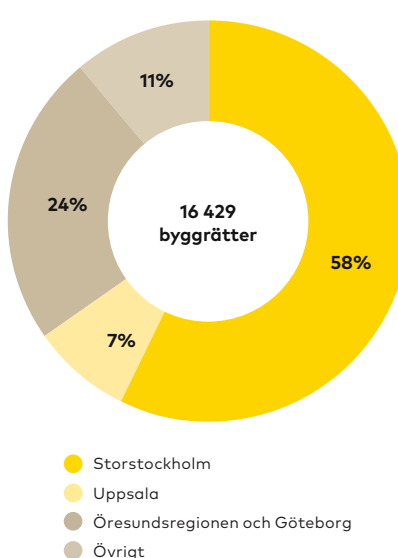
Magnolia Bostad har som ambition att nå en marginal om 10 procent för hyresrättsaffärer, 15 procent för hotellaffärer samt 20 procent för vårdboenden och bostadsrättsaffärer.

Per den 31 december 2017 hade Magnolia Bostad en projektportfölj om totalt 16 429 bedömda bygg-

Andel av projektportföljen med detaljplan



Geografisk fördelning av projektportföljen

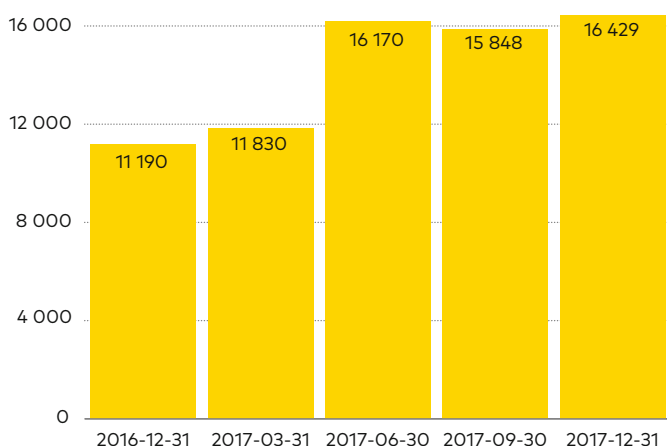


rätter och antalet sålda boenden under produktion uppgick till 5 849. Under räkenskapsåret 2017 har bolaget tecknat avtal om förvärv av 7 501 bedömda byggrätter i bland annat Hyllie, Stockholm, Huddinge och Nynäshamn. I juni tecknades avtal om förvärv av samtliga aktier i Svenska Vårdfastigheter AB med

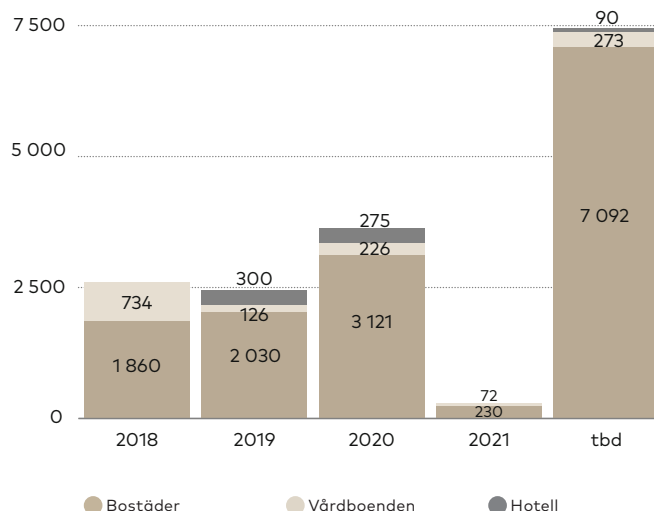
totalt cirka 825 bedömda boenden i projektportföljen. Svenska Vårdfastigheter AB tillträdde i juli 2017.

I december genomförde bolaget även sina första försäljningar av hotell om sammanlagt 500 rum. Under 2017 har tio projekt om 2 227 boenden sålts.

Projektportföljens utveckling, antal byggrätter



Bedömda produktionsstartar i projektportföljen (ej sålda projekt), antal byggrätter



FÖRVÄRV 2017

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Bedömt antal byggrätter
1	Bredängshöjden	Stockholm	B	750
2	Kvarnsjödalen	Botkyrka	B/V	2 000
2	Vårby Bryggör	Huddinge	B/V/H	1 800
2	Fyren, etapp 1	Nynäshamn	B	220
2	Fyren, etapp 2	Nynäshamn	B	230
2	Terra Nova	Visby	V	60
2	Täljöviken	Stockholm	V	55
2	Partilleport	Göteborg	V	55
2	Allarp Laholm	Laholm	V	55
2	Visborg	Visby	V	55
2	Nyponrosen 5	Helsingborg	V	125
2	Gyllehemmet 1	Borlänge	V	55
2	Gyllehemmet 2	Borlänge	V	110
2	Österhagen	Stockholm	V	70
2	Erstavik	Stockholm	V	70
2	Mesta	Eskilstuna	V	55
2	Hasseludden	Stockholm	V	60
4	Adjutanten	Gotland	V	68
4	Mossenskolan	Motala	V	54
4	Drottninghög	Stockholm	V	100
4	Hotell Resecentrum	Halmstad	H	240
4	Hotell Brunshög	Lund	H	260
4	Hyllie Valhall	Malmö	B	427
4	Ystad trädgårdsstad	Ystad	V	100
4	Hammarby-Smedby	Upplands Väsby	V	72
4	Skärholmen	Stockholm	B	85
4	Skarpnäcksgård	Stockholm	B	50
4	Årstaberg 1	Stockholm	B	100
4	Årstaberg 2	Stockholm	B	120
				7 501

B=Bostäder, V=Vårdboenden, H=Hotell

FÖRSÄLJNINGAR 2017

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Förvärvat av	Antal boenden
1	Sländan, etapp 2	Södertälje	B	Viva Bostad	130
2	Senapfabriken, etapp 2 södra	Uppsala	B	Heimstaden Bostad	325
2	Senapfabriken, etapp 2 norra	Uppsala	B	Slättö	325
3	Varvet Townhouse	Karlstad	B	Brf	4 ¹⁾
3	Fyren, etapp 1	Nynäshamn	B	Viva Bostad	220
4	Fyren, etapp 2	Nynäshamn	B	SEB Domestica IV	236
4	Hotell Resecentrum	Halmstad	H	Alecta	240
4	Hotell Brunshög	Lund	H	Alecta	260
4	Hyllie Valhall	Malmö	B	Vault Investment Partners	427
4	Terra Nova	Visby	V	M&G	60
					2 227

¹⁾ Av totalt 8 bostadsrätter.

Projektportfölj

I tabellerna på sid 36–37 redovisas Magnolia Bostads projektportfölj per den 31 december 2017. Den består av 58 kommande, ännu ej sålda projekt (intressebolaget Norefjell Invest inkluderar ej). Magnolia Bostads andel av projekten på sid 36–37 uppgår till 90 procent, om annat ej anges.

Informationen om respektive projekt i tabellerna nedan baseras på bolagets aktuella bedömning av projektet 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.

Projekt	Fastighet, kommun	Kategori	Bedömd antal boenden	Bedömd BOA/ LOA/BRA (kvm)	Detalj- plan	Bedömd prod. start	Bedömt färdig- ställande	Planerad köpare (K) och/eller entreprenör (E)
Adjutanten ⁴⁾	A7 området, Gotland	V	68	4 200	●	2018	2018	PEAB (E)
Täljöviken ⁴⁾	Näs 7:7, Stockholm	V	55	4 850	●	2018	2019	
Partilleport ⁵⁾	Partille 11:61, Göteborg	V	54	11 100	●	2018	2019	Consto (E)
Allarp Laholm ⁵⁾	Allarp 2:468, Helsingborg	V	54	3 850	●	2018	2019	
Visborg ⁴⁾	Skenet 3, Visby	V	58	3 950	●	2018	2019	
Nypronrosen 5 ⁵⁾	Nypronrosen 5, Helsingborg	V	125	8 360	●	2018	2019	
Lilium, etapp 2	Del av Gamla Uppsala 99:1, Uppsala	B	110	5 200	●	2018	2019	Serneke (E)
Gyllehemmet ⁴⁾	Gyllehemmet 1 & 2, Borlänge	V	106	10 500	●	2018	2019	
Mossensskolan ⁸⁾	Mossensskolan 3, Motala	V	54	4 400	●	2018	2019	
Konstnären	Östra Sala Backe, E2, kv 5, Uppsala	B	120	5 500	●	2018	2020	
Norrbacka	Sigtuna Norrbacka 1:32-36, Sigtna	B	210	12 000	●	2018	2020	Consto ramavtal (E)
Ångloket	Ängby 1:1, Knivsta	B	250	14 000	●	2018	2020	Consto ramavtal (E)
Sländan, etapp 3	Sländan 9, Södertälje	B	200	10 000	●	2018	2022	
Hasseludden ⁴⁾	Hasseludden 1:79, Stockholm	V	60	4 300	●	2018	2020	
Ophelias Brygga	Del av Gamla Staden 1:1 m.fl., Helsingborg	B	125	7 500	●	2018	2020	Serneke (E)
Gjuteriet, etapp 2	Nätet 15, Eskilstuna	B	100	5 800	●	2018	2020	
Slipsen, etapp 1	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	195	9 900	●	2018	2020	Slättö ramavtal (K)
Norrtälje Hamn, etapp 1 ²⁾	Del av Tälje 3:1 mfl & Alen 1-5, Norrtälje Hamn	B	145	7 400	●	2018	2020	Slättö ramavtal (K)
Sportflygaren	Del av Nikolai 3:63 mfl, Örebro	B	130	7 500	●	2018	2020	
Fasanen	Burlöv Arlöv 20:58 m.fl., Burlöv	B	275	12 670	●	2018	2020	
Drottninghög ⁸⁾	Drottninghög södra 3 & del av eskadern 1, Helsingborg	V	100	8 100	●	2018	2020	
Österhagen ⁴⁾	Länna 4:7, Stockholm	V	72	5 040	●	2019	2020	
Mesta ⁴⁾	Mesta 5:81, Eskilstuna	V	54	3 950	●	2019	2020	
Frihamnen ⁷⁾	Del av Lundbyvassen 736:168, Göteborg	H	300	12 000	●	2019	2021	
Hagby Park	Hagby 1:5, Åkersberga	B	195	10 900	●	2019	2021	Slättö ramavtal (K), Consto ramavtal (E)
Nätverket	Husby 3:3, Åkersberga	B	335	9 200	●	2019	2021	Slättö ramavtal (K), Consto ramavtal (E)
Lommarstranden, etapp 1	Del av Tälje 4:62, Norrtälje	B	100	5 500	●	2019	2021	Slättö ramavtal (K), Consto ramavtal (E)
Torgkvarteren, etapp 1	Del av Väppeby 7:7, Bålsta	B	220	11 000	●	2019	2022	Consto ramavtal (E)
Mejeriet, etapp 1	Filborna 28:4, Helsingborg	B	230	10 400	●	2019	2022	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Norrtälje Hamn, etapp 2 ²⁾	Del av Tälje 3:1 mfl & Alen 1-5, Norrtälje Hamn	B	145	7 500	●	2019	2022	Slättö ramavtal (K)

Projekt	Fastighet, kommun	Kategori	Bedömt antal boenden	Bedömd BOA/LOA/BRA (kvm)	Detaljplan	Bedömd prod. start	Bedömt färdigställande	Planerad köpare (K) och/eller entreprenör (E)
Norrtälje Hamn, etapp 3 ²⁾	Del av Tälje 3:1 mfl & Alen 1-5, Norrtälje Hamn	B	150	7 600	●	2019	2022	Slättö ramavtal (K)
Torgkvarteren, etapp 2	Del av Väppeby 7:7, Bålsta	B	220	11 000	●	2019	2023	
Slipsen, etapp 2	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	195	9 900	●	2019	2023	Slättö ramavtal (K)
Norra kajen, etapp 1	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	240	18 000	●	2019	2021	
Hammarby-Smedby ⁸⁾	Hammarby-Smedby 1:27, Upplands-Väsby	V	72	7 700	●	2020	2021	
Ystad trädgårdstad ⁹⁾	Mispeln 2, Ystad	V	100	4 600	●	2020	2021	
Frihamnen	Del av Lundbyvassen 736:168, Göteborg	B	150	8 000	●	2020	2022	
Norra kajen, etapp 2	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	230	16 000	●	2020	2022	
Lommarstranden, etapp 2	Del av Tälje 4:62, Norrtälje	B	100	5 500	●	2020	2022	Slättö ramavtal (K), Consto ramavtal (E)
Mejeriet, etapp 2	Filborna 28:4, Helsingborg	B	230	10 400	●	2020	2023	
Upplands Väsby Infra City	Grimsta 5:2, Upplands Väsby	B/V/H	800	42 000	●	2020	2023	Consto (E)
Slipsen, etapp 3	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	200	9 900	●	2020	2024	Slättö ramavtal (K)
Mejeriet, etapp 3	Filborna 28:4, Helsingborg	B	240	10 400	●	2020	2024	
Södra Häggviks Gårdar ¹⁾	Stinsen 2, Sollentuna	B	1 500	94 000	●	2020	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Erstavik ⁵⁾	Erstavik 25:1, Stockholm	V	72	5 180	●	2021	2022	
Norra kajen, etapp 3	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	230	16 000	●	2021	2023	
Bredängshöjden	Vita Liljan 3 m.fl., Stockholm	B	700	35 000	●	tbd ⁶⁾	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Orminge Centrum	Orminge 52:1, Nacka	B	300	20 000	●	tbd ⁶⁾	-	
Instrumentet ³⁾	Instrumentet 2, Stockholm	B	100	4 700	●	tbd ⁶⁾	-	
Senapsfabriken, etapp 3	Kungsängen 29:2, Uppsala	B	700	29 000	●	tbd ⁶⁾	-	Slättö ramavtal (K)
Skogskarlen ³⁾	Skogskarlen 3, Solna	B	200	17 400	●	tbd ⁶⁾	-	
Bunkeflostrand	Limhamn 155:355, Malmö	B/V	1 300	58 500	●	tbd ⁶⁾	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Kvarnsjödalen	Tumba 7:241, Botkyrka	B/V	2 000	130 000	●	tbd ⁶⁾	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Vårby Brygggor	Gambrinus 2 & 4, Huddinge	B/V/H	1 800	85 000	●	tbd ⁶⁾	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Skärholmen ⁴⁾	Skärholmen 2:1, Stockholm	B	85	7 000	●	tbd ⁶⁾	-	
Skarpnäcksgård 1:1 ⁴⁾	Skarpnäcks gård 1:1, Stockholm	B	50	3 500	●	tbd ⁶⁾	-	
Årstaberg 1 ⁴⁾	Liljeholmen 1:5, Stockholm	B	100	6 300	●	tbd ⁶⁾	-	
Årstaberg 2 ⁴⁾	Årsta 1:1, Stockholm	B	120	7 500	●	tbd ⁶⁾	-	
Summa			16 429	916 650				

¹⁾ Magnolia Bostad äger 45 % av JV. Magnolia Bostads andel av utvecklingsvinst uppgår till 90 %.

²⁾ Utvecklas i samarbete med Slättö Förvaltning AB.

³⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 100 %.

⁴⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 92 %.

⁵⁾ Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 46 %.

⁶⁾ För mark där Magnolia Bostad inte har planbesked eller då det inte finns datum för hyresgästernas avflytt.

⁷⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76 %.

⁸⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 78,2 %.

⁹⁾ Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 39,1 %.

B = Bostäder V = Vårdboenden H = Hotell ● Detaljplan har vunnit laga kraft ● Detaljplan har ej vunnit laga kraft

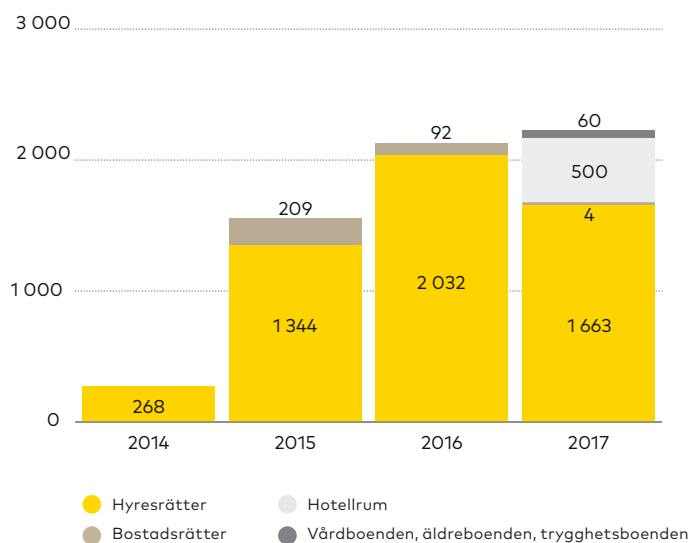
Sålda projekt

Per den 31 december 2017 hade Magnolia Bostad 25 projekt under produktion om totalt 5 853 boenden. Av dessa var 5 849 sålda och vinstavräknande. Detta motsvarar en försäljningsgrad om 99,9 procent. Under året har två projekt färdigställts och slutavräknats.

Under räkenskapsåret 2017 såldes och vinstavräknades 10 projekt omfattande 2 227 boenden.

I sålda hyresrättsprojekt kan Magnolia Bostad på uppdrag av, och i samarbete med, köparen sälja delar av projekten som bostadsrätter. Under 2017 har Magnolia Bostad sålt och vinstavräknat 119 lägenheter som konverterats till bostadsrätter.

Sålda boenden per år, utfall



KONVERTERINGAR I SÅLDA HYRESRÄTTSPROJEKT 2017

Projekt	Ort	Antal konverterade bostadsrätter sålda till slutkund	Samarbetspartner
Slipen	Karlstad	32	Slättö
Gjuteriet, #1	Eskilstuna	49	Slättö
Gjuteriet, #2	Eskilstuna	38	Slättö
Summa		119	

AVSLUTADE PROJEKT 2017

Projekt	Ort	Ägandeform	Antal bostäder	Köpare
Nya Parken Allé	Norrköping	HR	268	SEB Domestica II
M6	Stockholm	BR	55	BRF-förening
Summa			323	

Sålda projekt under produktion

I projekten nedan uppgår Magnolia Bostads andel av resultatet till 90 procent, om annat ej anges.

SÅLDA PROJEKT UNDER PRODUKTION

Projekt	Fastighet, kommun	Upp- låtelse- form	Sålda boenden under produk- tion	BOA (kvm)	Ej sålda boenden under prod.	Prod. start	Färdig- ställande	Köpare	Totalentreprenad
Lumen ²⁾	Trapphuset 1, Sollentuna	BR	90	4 750	0	2015	2017	Brf	Wästbygg
Slipen	Del av Varvet 2, Karlstad	HR	216	12 300	0	2015	2018	Slättö	Consto
Maria Forum	Slagan 1, Helsingborg	HR	292	12 500	0	2015	2018	Alecta	Serneke
Bryggeriet	Norrland 11, Helsingborg	HR	327	14 700	0	2015	2019	Alecta	Skanska
Nyby Lilium, etapp 1	Del av Gamla Uppsala 99:1, Uppsala	HR	300	14 000	0	2015	2019	SEB Domestica II	Serneke
Kalkstenen	Tankloket 1, Malmö	HR	129	5 100	0	2015	2019	SPP Fastigheter	Veidekke
Cementfabriken	Kölen 1, Malmö	HR	144	7 100	0	2015	2019	SPP Fastigheter	Veidekke
Varvet	Varvet 4 & Del av Varvet 2, Karlstad	BR	92	6 100	0	2016	2018	Brf	Consto
Segelflygaren	Glidplanet 1, Örebro	HR	210	10 000	0	2016	2018	Slättö	Consto
Maria Mosaik	Arkeologen 1 & Antikvarien 1, Helsingborg	HR	345	16 000	0	2016	2020	SPP Fastigheter	Veidekke
Senapsfabriken, etapp 1 ¹⁾	Kungsängen 25:1, kv 2, Uppsala	HR	455	19 400	0	2016	2019	SEB Domestica III	NCC
Tegelslagaren	Vallentuna-Åby 1:166, Vallentuna	HR	155	6 150	0	2016	2019	SEB Domestica II	ED Bygg
Tegelmästaren	Vallentuna-Åby 1:171, Vallentuna	HR	160	5 950	0	2016	2019	SEB Domestica II	ED Bygg
Sländan, etapp 1	Sländan 6, Södertälje	HR	445	19 000	0	2016	2019	SPP Fastigheter	ED Bygg
Gjuteriet, etapp 1	Nätet 7&8, Eskilstuna	HR	262	13 900	0	2016	2019	Slättö	Consto
Terra Nova 4	Kopparslagaren 2, Visby	V	60	3 780	0	2017	2018	M&G	PEAB
Varvet Townhouse	Varvet 4 & Del av Varvet 2, Karlstad	BR	4	700	4	2017	2018	Brf	Consto
Sländan, etapp 2	Sländan 7, Södertälje	HR	130	5 300	0	2017	2020	Viva Bostad	ED Bygg
Fyren, etapp 1	Telegrafan 16, Nynäshamn	HR	220	10 500	0	2017	2020	Viva Bostad	Consto
Fyren, etapp 2	Telegrafan 16, Nynäshamn	HR	236	11 600	0	2017	2020	SEB Domestica IV	Consto
Hotell Resecentrum ⁴⁾	Kilot 2, Halmstad	H	240	9 500	0	2017	2020	Alecta	Serneke
Hotell Brunnshög ⁴⁾	Morgonen 1, Lund	H	260	8 900	0	2017	2020	Alecta	Serneke
Hyllie Valhall ³⁾	Valhall 1, Malmö	HR	427	21 000	0	2017	2021	Vault investment partners	ED Bygg
Senapsfabriken, etapp 2 norra ¹⁾	Del av Kungsängen 45:1, 29:3, Uppsala	HR	325	13 100	0	2017	2022	Slättö ramavtal	NCC
Senapsfabriken, etapp 2 södra ¹⁾	Del av Kungsängen 45:1, 29:3, Uppsala	HR	325	13 900	0	2017	2023	Heimstaden Bostad	NCC
Summa			5 849	265 230	4				

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

²⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 100 %.

³⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 92 %.

⁴⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76 %.

HR = Hyresrätt BR = Bostadsrätt V = Vårdboenden H = Hotell

Nynäshamn

— Fyren, 450 bostäder





PROJEKTFAKTA

Område:	Infarten till centrala Nynäshamn
Upplåtelseform:	Hyresrätt och bostadsrätt
Inflyttning:	2020
Arkitekt:	Scheiwiller Svensson Arkitekt kontor
Certifiering:	Miljöbyggnad Silver

I norra Nynäshamn bygger Magnolia Bostad projektet Fyren, ett spektakulärt boende vid Östersjöns strand.

Fyren består av totalt 450 bostäder som karakteriseras av stort ljusinsläpp och exklusiv design. Väl tilltagna glaspazier och havsutsikt gör att naturen och ljuset kommer nära inpå. Alla lägenheter har egen balkong, de flesta med utsikt mot havet.

Projektets två etapper avyttrades under 2017 till Viva Bostad Nynäshamn respektive SEB Domestica IV. Consto är kontrakterad som totalentreprenör.



Södertälje

— Sländan, 800 bostäder

I kvarteret Sländan i centrala Södertälje, några hundra meter norr om Stortorget och bara ett kvarter från Södertälje kanal, pågår ett av kommunens största utvecklingsprojekt. Här utvecklar Magnolia Bostad cirka 800 lägenheter i tre olika etapper.

Projektets två första etapper avyttrades under 2016 och 2017 till SPP Fastigheter respektive Viva Bostad. Produktion i dessa två etapper är i full gång med ED Bygg som totalentreprenör. Sländans tredje etapp bedöms produktionsstarta under 2018.

Inflyttning i samtliga etapper bedöms ske 2019 och 2022.

PROJEKTFAKTA

Område:	Centrala Södertälje
Upplåtelseform:	Hysesrätt och bostadsrätt
Inflyttning:	2019-2022
Arkitekt:	Lindberg Stenberg Arkitekter AB och Wingårdhs
Certifiering:	Miljöbyggnad Silver

På Kanikenäsholmen i Karlstad utvecklar Magnolia Bostad totalt 315 bostäder med blandad upplåtelseform under projektnamnen Varvet, Slipen och Varvet Townhouse.

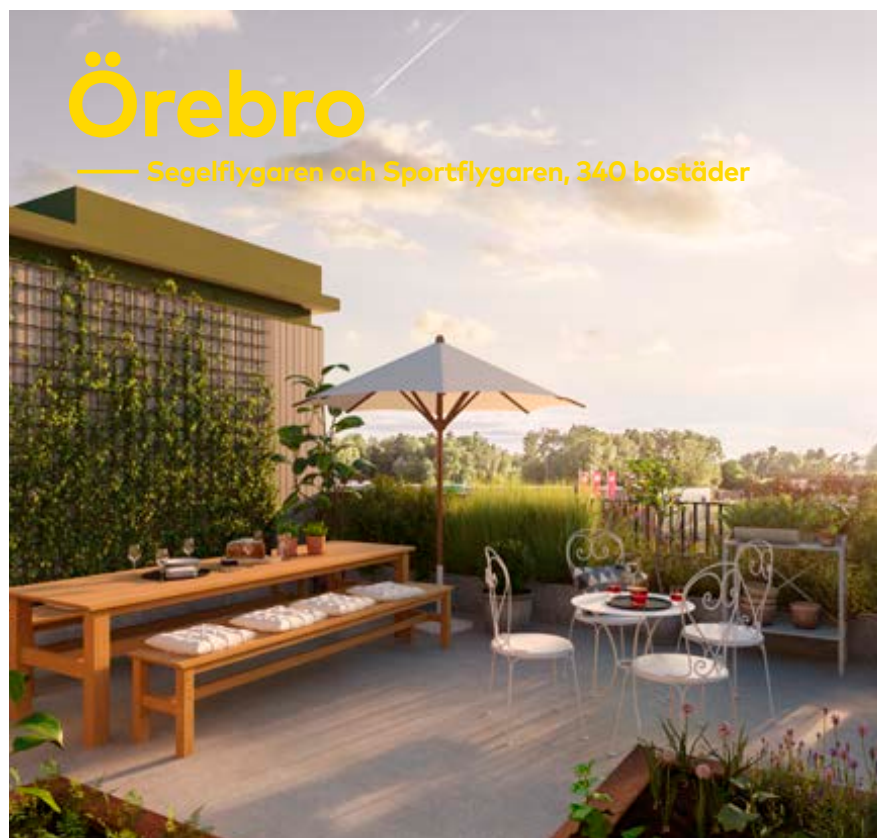
Här skapas bostäder i direkt anslutning till Väneren med småbåtshamn, kajer och sjöbodar och med Karlstad centrum på bekvämt promenadavstånd.

Samtliga projekt är sålda och Consto är kontrakterad som totalentreprenör. Inflyttning skedde under 2017 och fortsätter under 2018.



PROJEKTFAKTA

Område:	Kanikenäsholmen
Upplåtelseform:	Hyresrätt och bostadsrätt
Inflyttning:	2017-2018
Arkitekt:	Radar Arkitektur & Planering
Certifiering:	Miljöbyggnad Silver



Örebro

— Segelflygaren och Sportflygaren, 340 bostäder

På platsen där Örebros första flygplats tidigare låg, Södra Ladugårdsängen, växer de nya kvarteren Segelflygaren och Sportflygaren fram.

Segelflygaren avyttrades 2016 till Slättö. Byggnation har inletts av Consto och inflyttning sker under 2018. Sportflygaren bedöms produktionstarta under 2018 med inflyttning 2020.

PROJEKTFAKTA

Område:	Södra Ladugårdsängen
Upplåtelseform:	Hyresrätt
Inflyttning:	2018 - 2020
Arkitekt:	Klara Arkitekter och Dinell Johansson
Certifiering:	Delar av projektet Miljöbyggnad Silver



Munktellden i Eskilstuna är ett område under stark utveckling och kommer när det är färdigbyggt att bestå av cirka 1 200 bostäder. I områdets norra del utvecklar Magnolia Bostad 360 bostäder med blandad upplåtelseform.

Gjuteriet innehåller ett varierande utbud av både små och stora lägenheter. Från unika takvåningar med stora terrasser till smarta, yteffektiva mindre lägenheter med generösa balkonger.

Ettapp 1 avyttrades under 2016 till Slättö med Consto som totalentreprenör. Inflyttning sker under 2019. Ettapp 2 består av bostadsrätter som bedöms produktionsstarta under 2018. Inflyttning i dessa är beräknad till 2020.

PROJEKTFAKTA

Område:	Munktellden
Upplåtelseform:	Hysesrätt och bostadsrätt
Inflyttning:	2019-2020
Arkitekt:	Hidemark & Stintzing
Certifiering:	Delar av projektet Miljöbyggnad Silver



Uppsala

— Senapsfabriken, 1 800 bostäder

Senapsfabriken är beläget i centrala Uppsala med NCC som totalentreprenör. Under 2017 avyttrades etapp 2 till Heimstaden Bostad och Slättö. Etapp 1 avyttrades 2016 till SEB Domestic III.

Område: Centrala Uppsala
Upplåtelseform: Hyresrätt och bostadsrätt
Inflyttning: 2019-2023
Status: 3 etapper, varav två sålda.



Helsingborg

— Mejeriet, 700 bostäder

I stadsdelen Olympia utvecklar Magnolia Bostad cirka 700 bostäder fördelade på tre etapper. Projektet är beläget strax öster om stadskärnan med cirka 1 km till Centralstationen. Bedömd produktionsstart är 2019-2020.

Område: Olympia
Upplåtelseform: Hyresrätt och bostadsrätt
Inflyttning: 2022-2024
Status: Del av projektet ingår i ramavtal med Slättö, detaljplanearbete pågår.



Stockholm

— Årstaberg, Skärholmen och Skarpnäcksgård, 355 bostäder

Under 2017 tilldelades Magnolia Bostad en markanvisning i Skärholmsdalen, en direktanvisning i Skarpnäcks gård och två anvisningar i Årstaberg. Genom dessa är bolaget del av satsningarna Fokus Skärholmen och utbyggnadsprogrammet för Bagarmossen-Skarpnäck.

Område: Storstockholm
Upplåtelseform: Hyresrätt och bostadsrätt
Inflyttning: tbd
Status: Detaljplanearbete påbörjas under 2018 och 2019.

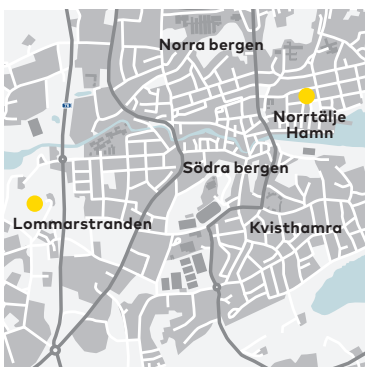


Malmö

— Hyllie Valhall, 430 bostäder

Projektet är beläget i direkt närhet till köpcentrumet Emporia och tågstationen i Hyllie. Stadsdelen med nya bostäder, kontor och handel växer snabbt fram som en viktig del av Malmö. Projektet såldes 2017 till Vault Investment Partners och omfattar 430 bostäder samt en livsmedelsbutik.

Område: Hyllie
Upplåtelseform: Hyresrätt
Inflyttning: 2021
Status: Projektet sålt



Norrtälje

— Lommarstranden och Norrtälje Hamn, 640 bostäder

Projektet Lommarstranden, med 200 bostäder, är beläget i direkt anslutning till vattnet med goda kommunikationer och närservice. I projektet Norra Hamnen kommer bolaget att utveckla 440 bostäder som del av Norrtäljes största stadsutvecklingsprojekt någonsin.

Område: Lommarstranden
Upplåtelseform: Hyresrätt
Inflyttning: 2020- 2022
Status: Projekten ingår i ramavtal med Slättö. Bedömd produktionsstart 2018-2020.

Lund

— Hotell, 260 rum



Hotellprojektet i Lund är beläget i stans nordöstra delar i den nya stadsdelen Brunnshög med direkt närhet till forskningsanläggningen ESS. Intill fastigheten finns Lunds kommande spårvägsdragning och stadsdelen kommer att innefatta ett varierat utbud av bostäder, kontor och service.

Fastigheten är ritad av White Arkitekter tillsammans med Krook & Tjäder och kommer att bestå av en hotellbyggnad med generösa loungeytor, högdel samt skybar.

Projektet såldes 2017 och byggstart är planerad till andra kvartalet 2018. Inflyttning beräknas ske andra kvartalet 2020. Serneke är kontrakterad som totalentreprenör.

PROJEKTFAKTA

Område:	Brunnshög
Köpare:	Alecta
Operatör:	Ligula Hospitality Group AB under varumärket Motel L
Inflyttning:	2020
Arkitekt:	White Arkitekter och Krook & Tjäder
Certifiering:	BREEAM

Hotellprojektet i Halmstad kommer att bli ett landmärke i direkt anslutning till det nya resecentrumet i centrala Halmstad.

Projektet består av en hotellbyggnad med restaurang och bar samt en högdal med lounge och takterrass.

Projektet såldes 2017, byggstart är planerad till andra kvartalet 2018 och inflyttning beräknas ske andra kvartalet 2020. Serneke är kontrakterad som totalentreprenör.

PROJEKTFAKTA

Område:	Centrala Halmstad
Köpare:	Alecta
Operatör:	Ligula Hospitality Group AB under varumärket ProfilHotels
Inflyttning:	2020
Arkitekt:	Krook & Tjäder
Certifiering:	BREEAM





Granne med den världsberömda spa-anläggningen Yasuragi planerar Magnolia Bostad att uppföra ett vårdboende om 60 lägenheter. Tomten ligger vackert belägen nedanför en skogsbeklädd bergssida.

PROJEKTFAKTA

Område:	Hasseludden, Nacka
Upplåtelseform:	Vård- och omsorgsboende
Vårdgivare:	tbd
Inflyttning:	2020
Status:	Detaljplanearbete pågår, bedömd produktionsstart 2018.



Göteborg

— Partilleport

Magnolia Bostad utvecklar i Partille 54 vård- och omsorgslägenheter samt handelslokaler.

Partille Port beräknas invigas under 2019. Vårdgivare är Attendo och totalentreprenör Consto.

Område:	Partille
Upplåtelseform:	Vård- och omsorgsboende
Vårdgivare:	Attendo
Inflyttning:	2019
Status:	Detaljplan har vunnit laga kraft, bedömd produktionsstart 2018.



Motala

— Mossensskolan

Vid inloppet till Göta Kanal på centralt läge i Motala utvecklar Magnolia Bostad 54 lägenheter med burspråk för bästa möjliga ljusinsläpp samt en stor atriumgård.

Område: Centrala Motala
Upplåtelseform: Vårdboende
Vårdgivare: Motala Kommun
Inflyttning: 2019
Status: Detaljplan har vunnit laga kraft, bedömd produktionsstart 2018.



Visby

— Terra Nova

Terra Nova är beläget fyra kilometer sydost om Visbys stadskärna och buss till centrala Visby tar bara femton minuter. Projektet avyttrades under 2017 till M&G och inflyttning skedde samma år. Totalentreprenör var PEAB.

Område: Terra Nova, Visby
Upplåtelseform: Vårdboende
Köpare: M&G
Vårdgivare: Region Gotland
Inflyttning: 2017
Arkitekt: SR-K



Österåker

— Täljöviken

Täljöprojektet är ett av de största utvecklingsprojekten i hela Storstockholm. Målet är att skapa nya attraktiva stadsdelar vid Åkersbergas front mot havet. Här kommer Magnolia Bostad att uppföra ett modernt vårdboende om 55 lägenheter samt en förskola.

Område: Strandängarna
Upplåtelseform: Vårdboende
Vårdgivare: tbd
Inflyttning: 2019
Status: Detaljplan har vunnit laga kraft, bedömd produktionsstart 2018.



Visby

— Visborg

Visborgsområdet är Gotlands hittills största exploateringsprojekt. Mitt i Visborgs gamla kasernområde planerar Magnolia Bostad att uppföra ett modernt vård- och omsorgsboende med 54 lägenheter.

Område: Visborg, Visby
Upplåtelseform: Vård- och omsorgsboende
Vårdgivare: Privata hyreslägenheter
Inflytt: 2019
Status: Detaljplan har vunnit laga kraft, bedömd produktionsstart 2018.



Laholm

— Allarp Laholm

I Laholm planerar Magnolia Bostad att uppföra Allarp, ett vård- och omsorgsboende med 54 lägenheter. Invigning planeras ske under 2019.

Område: Allarp, Laholm
Upplåtelseform: Vård- och omsorgsboende
Vårdgivare: Vardaga
Inflyttning: 2019
Status: Detaljplan har vunnit laga kraft, bedömd produktionsstart 2018.



Stockholm

— Fyra nya stadsdelar tar form

I Stor-Stockholm utvecklar Magnolia Bostad fyra nya stadsdelar – Södra Häggviks Gårdar, Vårby Bryggör, Kvarnsjödal och Bredängshöjden. Stadsdelarna har stort fokus på social hållbarhet och Magnolia Bostad kommer att utveckla både hyresrätter och bostadsrätter, hotell, vårdboenden, kommersiella lokaler, förskolor, skolor samt tillhörande infrastruktur med gator, torg och parker.

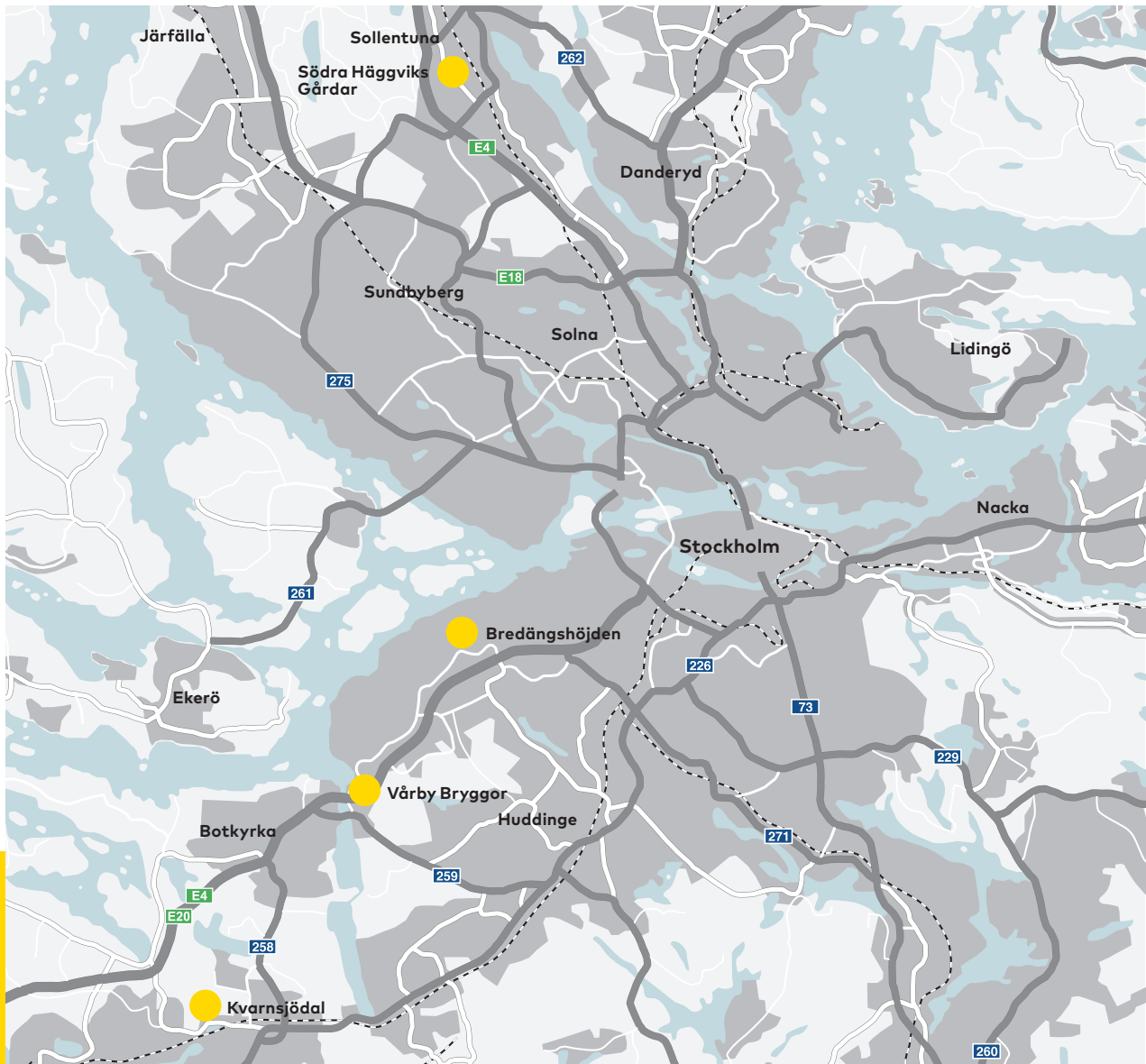
I ett av projekten planerar Magnolia Bostad att omvandla Stinsen köpcentrum till Södra Häggviks Gårdar – en stadsdel med cirka 1 500 nya bostäder, förskola, skola och levande mötesplatser som en del i att förverkliga Sollentuna kommuns vision om ett förändrat och växande Södra Häggvik.

I Södra Häggviks Gårdar planeras bostäder för alla – bostadsrätter och hyresrätter för unga och gamla, små och stora familjer. Lägenheterna är genomtänkta, yteffektiva och funktionella så att människor ska trivas och ha råd att bo här. Många bostäder har en flexibel planlösning som gör att de boende kan bo kvar över tid. Kring bostadskvarteren utvecklas stadsgator med handel, restauranger och caféer samt levande bostadsgator på de gåendes villkor. Projektet är ritat av Arkitema Architects.

PROJEKTFAKTA

Södra Häggviks Gårdar, 1 500 byggrätter

Område:	Sollentuna
Upplåtelseform:	Hyresrätt och bostadsrätt
Inflyttning:	tbd
Status:	Del av projektet ingår i ramavtal med Slättö. Färdigt detaljplaneprogram.



PROJEKTFAKTA

Vårby Bryggö, 1 800 byggrätter

Område: Vårby, Huddinge
Upplåtelseform: Bostäder, vårdboende och hotell
Inflyttning: tbd
Status: Del av projektet ingår i ramavtal med Slättö.
 Pågående detaljplaneprogram.

Kvarnsjödal, 2 000 byggrätter

Område: Tumba, Botkyrka
Upplåtelseform: Bostäder och vårdboende
Inflyttning: tbd
Status: Planbesked väntas under andra kvartalet 2018.

Bredängshöjden, 700 byggrätter

Område: Bredäng, Stockholm
Upplåtelseform: Bostäder
Inflyttning: tbd
Status: Del av projektet ingår i ramavtal med Slättö.
 Pågående arbete med strukturplan.

Här föds nya stadsdelar



Namn:
Dennis Söderlund
Titel:
Affärsutvecklingschef på
Magnolia Bostad



Emelie Ekman, Christian Matti och Dennis Söderlund, arbetar på avdelningen affärsutveckling inom Magnolia Bostad.

DENNIS SÖDERLUND ÄR affärsutvecklingschef på Magnolia Bostad. Han arbetar just nu bland annat med utvecklingen av de fyra stora stadsutvecklingsprojekt som bolaget förvärvat det senaste året. Det gäller projekten Södra Häggrövs Gårdar i Sollentuna, Vårby Bryggor i Huddinge, Bredängshöjden i Stockholm och Kvarnsjödalen i Botkyrka.

– Tillsammans med ett internt team av affärsutvecklare, projektutvecklare och marknadsansvariga driver jag och ansvarar för utvecklingen av dessa projekt. Totalt rör det sig om mellan 5 000 och 7 000 nya boenden med både hyresrätter och bostadsrätter, hotell, vårdboenden, kommersiella lokaler, förskolor, skolor samt tillhörande infrastruktur av gator, torg och parker.

"Att få vara med och utveckla dessa stora projekt är en fantastisk utmaning"

– Att få vara med och utveckla dessa stadsutvecklingsprojekt är en fantastisk utmaning i sig. Att Magnolia Bostad även

har en ambition och strävan att fylla stadsdelarna med så mycket mer än bara bostäder gör uppgiften väsentligt mer mångfacetterad och innehållsrik än mina tidigare uppdrag vilket känns otroligt spännande att få vara med om.

Dennis har lång erfarenhet som bostadsutvecklare. Han kommer närmast från Riksbyggen och en roll som marknadsområdeschef.

Hur tycker du att Magnolia Bostad skiljer sig från andra bolag i branschen?

– Det finns många företag där man säger att man är eller vill vara "nytänkande" men på Magnolia Bostad är det verkligen på riktigt. Jag känner tydligt att det råder en kultur av att "det ska vara roligt att gå till jobbet", men samtidigt ställs det också tydliga krav på prestationer i projekten, något som passar mig väldigt bra.

3

Hållbart företagande

För Magnolia Bostad handlar hållbarhet om att förstå vår roll i samhället och att agera ansvarsfullt och långsiktigt inom de områden där vi kan påverka.

Magnolia Bostad arbetar för en hållbar utveckling och minskad miljö- och klimatpåverkan genom att utveckla ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara bostadsområden. Genom samverkan och dialog med kommuner, kunder, entreprenörer och andra viktiga intressenter utvecklar vi hållbara bostadsområden och stadsdelar för många generationer.

Om den här rapporten

Rapporten har arbetats fram enligt GRI Standards globala riktlinjer nivå Core och är Magnolia Bostads första hållbarhetsrapport. Magnolia Bostad har genomfört en intressentdialog och väsentlighetsanalys och därigenom identifierat väsentliga hållbarhetsaspekter för verksamheten. Rapporten innehåller upplysningar och mål för bolagets hållbarhetsarbete, vilka är integrerade i affärstrategin. Magnolia Bostad har tillämpat försiktighetsprincipen.

Riskanalys avseende bolagets verksamhet genomförs årligen i samband med affärsplanarbetet. För beskrivning av Magnolia Bostads hållbarhetsrisker samt hantering av dessa se respektive avsnitt per hållbarhetsaspekt på sidorna 62–69. För Magnolia Bostads övergripande riskhantering se sid 86–87.

All information inkluderad i rapporten avser perioden 1 januari 2017 –31 december 2017, om inte annat anges.

Avgränsningar

Information som presenteras under respektive fokusområde avser Magnolia Bostads verksamhet samt väsentliga hållbarhetsaspekter som avser hela värdekedjan, från projektering till dess att byggnaden är i drift.



Hållbarhetsredovisning Magnolia Bostad 2017

Magnolia Bostads hållbarhetsredovisning är en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsredovisningen utgörs av sidorna 56-72 med vidare information om vår affärsmodell på sidorna 12-13.

I detta kapitel beskriver vi bland annat våra redovisningsprinciper och presenterar fördjupad GRI-information. GRI-index återfinns på sidorna 148–149.

Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen är Camilla Weiner, hållbarhetschef Magnolia Bostad.

Vårt arbete bygger på våra grundläggande värderingar och engagerade medarbetare. Hållbarhet är en naturlig och integrerad del av vår verksamhet. Under verksamhetsåret har vi tagit ett viktigt steg i att fördjupa och förankra vårt hållbarhetsarbete. Vi har bland annat genomfört en intressent-undersökning, identifierat väsentliga aspekter och integrerat dessa i den övergripande affärsstrategin samt arbetat fram ett hållbarhetsprogram.

För att möjliggöra ett hållbart arbete i alla led har vi utvecklat och formulerat en uppförandekod och andra policydokument, som speglar Magnolia Bostads väsentliga hållbarhetsaspekter.

Vårt arbete är framåtriktat och genomsyras av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Arbetet bygger på dialog och samverkan och genomförs på samma sätt som allt annat arbete inom Magnolia Bostad – med ett högt tempo, nytänkande och väl fungerande metoder för att driva och följa upp resultat. Genom vår starka ambition att ständigt utveckla och förbättra skapar vi hållbara boenden och stadsdelar för många generationer.

Camilla Weiner
Hållbarhetschef



Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Våra intressenter har stor betydelse för vår verksamhet. För att ännu bättre förstå våra intressenters förväntningar genomförde vi en intressentdialog under 2017. Svaren användes i en väsentlighetsanalys där bolagets mest väsentliga hållbarhetsaspekter och fokusområden identifierades.

Väsentlighetsanalys

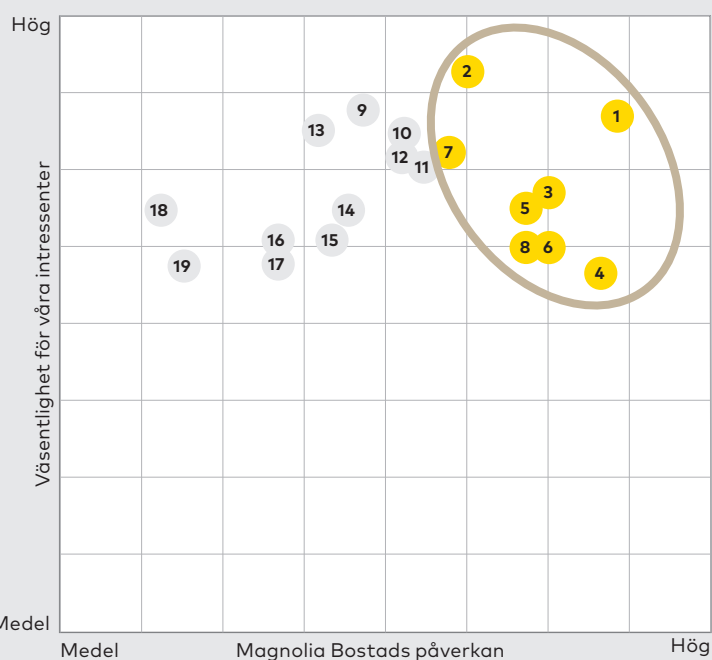
Baserat på intressentdialogen har en väsentlighetsanalys genomförts där Magnolia Bostad definierat och fastställt väsentliga hållbarhetsaspekter och fokusområden. Resultatet av väsentlighetsanalysen har diskuterats, analyserats och fastställts av ledning och

styrelse i Magnolia Bostad. Baserat på detta arbete har aspekter som har väsentlig betydelse för både Magnolia Bostad och bolagets intressenter identifierats.

Resultat väsentlighetsanalys

Under 2017 genomfördes en intressentdialog och en väsentlighetsanalys, där väsentliga hållbarhetsaspek-

ter för både Magnolia Bostad och våra intressenter har identifierats.



Rank Väsentliga hållbarhetsaspekter

1	Långsiktigt god tillväxt
2	Antikorruption
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

Strategiska fokusområden och väsentliga hållbarhetsaspekter

De åtta mest väsentliga hållbarhetsaspekterna i Magnolia Bostads väsentlighetsanalys (se diagrammet på sidan 58) formar tre strategiska fokusområden, ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar.

Hållbarhetsaspekterna ligger till grund för Magnolia Bostads långsiktiga hållbarhetsarbete och är relevanta och väsentliga för både Magnolia Bostads verksamhet, våra intressenter och hela värdekedjan.

Ett tydligt resultat i intressentdialogen är att de sociala hållbarhetsaspekterna, som utgör fem av de åtta väsentliga hållbarhetsaspekterna, är centrala. Aspekterna Hälsa och säkerhet, Utbildning och kompetensutveckling, Mångfald och jämställdhetsfrågor är väsentliga aspekter framför allt

kopplade till Magnolia Bostads direkta verksamhet.

Aspekten Hållbara inköp avser i allt väsentligt mänskliga rättigheter i leverantörsledet. Projektering och design för socialt hållbar drift och Miljöcertifiering av byggnader återspeglar hur Magnolia Bostad bidrar till att utveckla hållbara bostäder.

Antikorruption och Långsiktigt god tillväxt är aspekter som är väsentliga för hela värdekedjan, Magnolia Bostads direkta verksamhet samt våra intressenters verksamhet.

Magnolia Bostads hållbarhetsaspekter vilar också på FN:s Global Compact, tio principer avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och korruption samt på FN:s Agenda 2030 – Globala mål för hållbar utveckling.

Intressenter i Magnolia Bostads hållbarhetsdialog

- Kunder/Investerare
- Hyresgäster
- Medarbetare
- Affärspartners
- Mäklare
- Arkitekter
- Fastighetsförvaltare
- Kommuner
- Entreprenörer
- Leverantörer
- Analytiker och aktieägare
- Interesseorganisationer
- Ledning och styrelse
- Övriga (banker, advokatbyråer etc.)

Strategiska fokusområden

Baserat på intressentdialogen och väsentlighetsanalysen har de åtta mest väsentliga hållbarhetsaspekterna identifierats.

Aspekterna har väsentlig betydelse för både Magnolia Bostad och våra intressenter.

Ekonomiskt ansvar

- Långsiktigt god tillväxt
- Antikorruption

Socialt ansvar

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

Miljöansvar

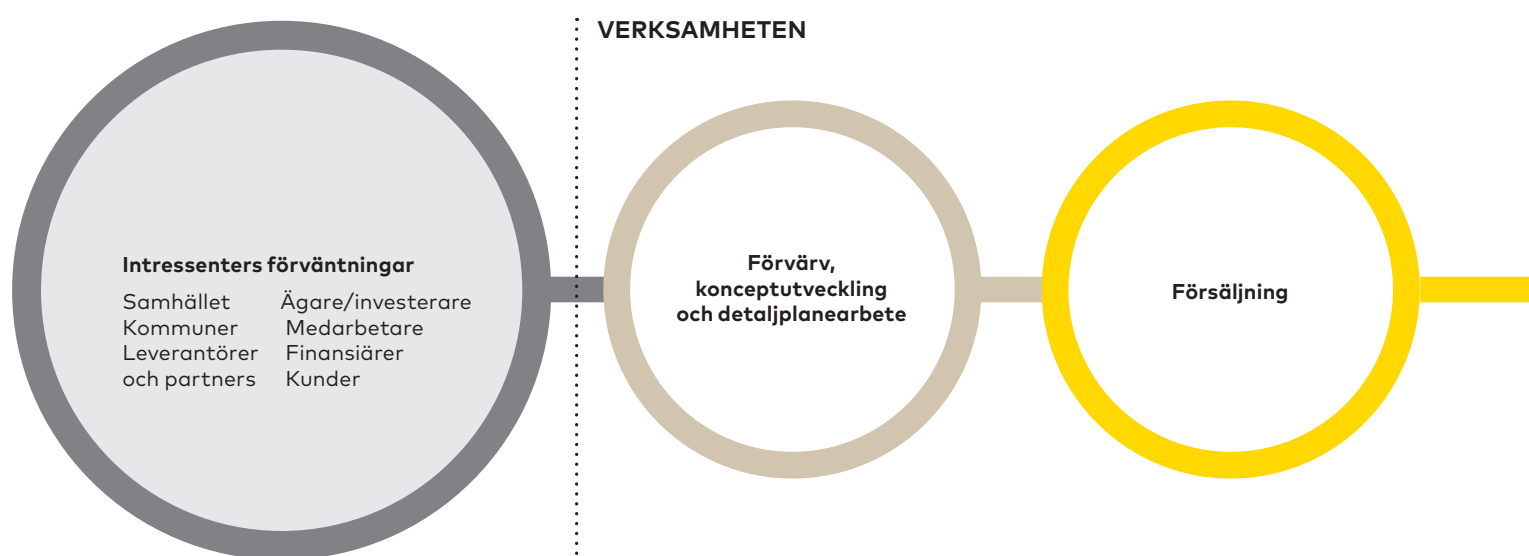
- Miljöcertifiering av byggnader



De åtta väsentliga hållbarhetsaspekterna formar tre strategiska fokusområden.

En hållbar affärsmodell som skapar värde

Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare. Vi planerar, utvecklar och förverkligar nya hållbara bostadsområden och stadsdelar med blandade upplåtelseformer i många kommuner runt om i Sverige. Magnolia Bostad vill bidra till ett hållbart samhälle där företag tar ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar.



Magnolia Bostads hållbara företagande bygger på dialog och samverkan, skapar värde för våra intressenter och bidrar till lönsam tillväxt.

Att tänka långsiktigt och att arbeta hållbart i alla led är en grundläggande förutsättning för Magnolia Bostads tillväxt och lönsamhet. Därför är också Magnolia Bostads väsentliga hållbarhetsaspekter integrerade i den övergripande affärsstrategin och i affärsplanen, med syfte att skapa värde.

Hållbarhetsstrategi och hållbarhetsprogram

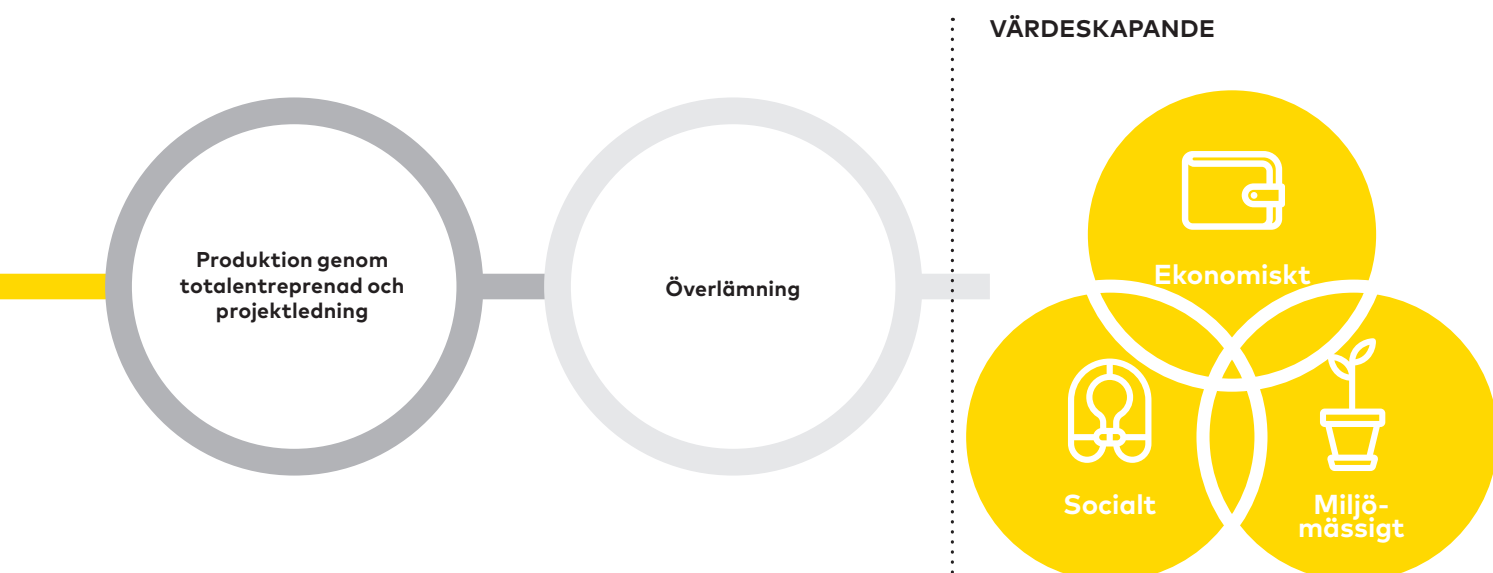
Baserat på Magnolia Bostads fokusområden och väsentliga hållbarhetsaspekter har ett hållbarhetsprogram, bestående av aktiviteter kopplade till relevanta

"Hållbarhetsarbetet bygger på dialog och är en naturlig del av verksamheten"

mål och nyckeltal, arbetats fram. Magnolia Bostad har också satt tre övergripande långsiktiga mål för sitt hållbarhetsarbete: Magnolia Bostad vill vara branschledare inom hållbart företagande, vara branschens mest attraktiva arbetsgivare och ha en klimatneutral verksamhet senast år 2030.

Implementeringen av hållbar-

hetsprogrammet har påbörjats under 2017 och de väsentliga hållbarhetsaspekterna har också integrerats i den övergripande affärsstrategin. För att möjliggöra ett hållbart arbete i alla led har också en uppförandekod och andra policy-dokument, som speglar Magnolia Bostads väsentliga hållbarhetsaspekter, utvecklats och implementerats.



Organisation och styrning

Hållbarhetsarbetet är en naturlig del av bolagets verksamhet och hållbarhetsfrågor behandlas och beslutas på ledningsmöten. Det dagliga hållbarhetsarbetet är en del av verksamheten, där arbetet implementeras, följs upp och utvecklas. Magnolia Bostads hållbarhetschef ingår i bolagets ledningsgrupp och hållbarhetsarbetet rapporteras på bolagets styrelsemöten och är en självklar del av styrelsens arbete. Strategi och policydokument adresseras och revideras en gång per år.

Magnolia Bostads hållbarhetsarbete bygger på dialog och är en naturlig del av verksamheten. Vårt arbete är framåtriktat och tillsammans med kommuner, kunder, medarbetare, leverantörer och övriga affärspartners verkar Magnolia Bostad för en hållbar utveckling som skapar värde. För ytterligare information om Magnolia Bostads affärsmodell se sidan 12.

Strategiska fokusområden

Magnolia Bostads hållbarhetsaspekter utgör tre strategiska fokusområden: ekonomiskt, socialt och miljöansvar.



Ekonomiskt ansvar

Genom ett starkt fokus på resurs-effektivitet och skalbarhet samt på lösningar för en hållbar livsstil skapas förutsättningar för ekonomiskt hållbara boenden. Att tänka långsiktigt handlar inte bara om att utveckla ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara hus och stadsdelar - det är även en grundläggande förutsättning för bolagets tillväxt och lönsamhet. Vårt arbete präglas av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktig hållbar utveckling.

Långsiktigt god tillväxt

Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som ständigt strävar efter att ligga i framkant. Vi skapar långsiktigt god tillväxt och värde för ägare och övriga intressenter genom att stärka vår konkurrenskraft, såväl ekonomiskt som socialt och miljömässigt. Det gör vi genom att ta ansvar och agera och planera långsiktigt för utveckling av morgondagens hållbara bostadsområden och stadsdelar.

Redovisningen i "Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde" (GRI 201-1) följer de finansiella redovisningsprinciperna och visar Magnolia Bostads ekonomiska värdeskapande under 2017. Direkta kostnader som skapar värde är exempelvis lön, utbildning, skatter och avgifter liksom ersättningar till leverantörer för varor och tjänster. Indirekta kostnader utgörs av exempelvis kostnader för sjukfrånvaro samt de skatter som medarbetare och andra genererar.

HÅLLBARHETSASPEKTER & MÅL

Ekonomiskt ansvar		
Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall
Långsiktigt god tillväxt	Se Magnolia Bostads ekonomiska och finansiella mål, sid 11	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde GRI 201-1 2017
Skapat värde (mkr)		
		Fastighetsförsäljningar 1 338
		Hysesintäkter 47
		Projektledningsintäkter 24
		Övriga intäkter 363
		Finansiella intäkter 6
Fördelat värde (mkr)		
		Rörelsekostnader -1320
		Löner och ersättningar till anställda -34
		Betalningar till finansierare -211
		(varav utdelning till ägare) (-96)
		Betalningar till den offentliga sektorn -34
		Orealiserade värdeförändringar -9
		Kvar i Magnolia Bostad 171
Antikorruption	Inga korruptionsärenden	Korruptionsincidenter GRI 205-3 2017
		Överträdelser av uppförandekod 0
		Korruptionsincidenter 0

För Magnolia Bostads ekonomiska och finansiella mål se sidan 11. För koncernens riskhantering se sidan 86.

Affärsetik och Antikorruption

Inom Magnolia Bostad arbetar vi ständigt med vår affärsetik. Vår uppförandekod och våra gemensamma värderingar är en viktig kompass i vårt dagliga arbete. Koden speglar bolagets fokusområden, väsentliga hållbarhetsaspekter och värderingar. Magnolia Bostads uppförandekod bygger också på

de tio principerna i FN:s Global Compact, tio principer avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och korruption, samt på FN:s Agenda 2030 – Globala mål för hållbar utveckling. Uppförandekoden innehåller bland annat riktlinjer om vilka krav vi ställer på oss själva i vårt agerande och uppförande, och vad vi förväntar oss av våra affärspartners.

Magnolia Bostad har nolltolerans när det gäller mutor och korruption och bolagets uppförandekod



innehåller också tydliga riktlinjer och krav avseende mutor och korruption. Under verksamhetsåret har även en särskild intressekonfliktspolicy antagits av styrelsen. Denna policy har adresserats i bolagets personalhandbok. Under 2017 har uppförandekoden utvecklats för att skapa förutsättningar för ett hållbart arbete i alla led. Uppförandekoden ingår också som en del i introduktionsutbildningen för nyanställda samt utgör en del i anställningskontrakten från och med hösten 2017. Från hösten

2017 utbildas också alla medarbetare i koden, och under året har en fördjupning inom korruption och intressekonflikter gjorts. Alla anställda, exklusive medarbetare i under verksamhetsåret förvärvad enhet, har också skriftligen återkopplat att de hade läst och förstått bolagets uppförandekod.

Visselblåsarrutin

Rutinen för visseblåsning finns beskriven i bolagets uppförandekod. Koden finns på Magnolia Bostads hemsida och är tillgänglig för samt-

liga våra medarbetare och externa intressenter för att rapportera om misstänkta incidenter eller avvikelser från våra etiska riktlinjer som beskrivs i uppförandekoden. Under 2017 har inga fall av korruption och/eller överträdelser av Magnolia Bostads uppförandekod rapporterats eller identifierats på annat sätt.



Socialt ansvar

Magnolia Bostad vill bidra till ett hållbart samhälle och utvecklar morgondagens hållbara boenden. Vi vill vara en engagerad kraft på de orter där vi verkar, en attraktiv arbetsgivare och en branschledare inom hållbart företagande.

Magnolia Bostads intressentdialog visar att intresset för frågor kring social hållbarhet är stort. Många vill bo och leva hållbart i dag. Att utveckla socialt hållbara bostadsområden och stadsdelar ökar också både värdet för de boende och värdet på fastigheten och är dessutom väsentligt för bolagets tillväxt och lönsamhet.

Samhällsengagemang

Magnolia Bostad utvecklar hållbara bostadsområden och stadsdelar och verkar för att minska bostadsbristen på många orter i Sverige. Vi har också en viktig roll i samhället genom att bidra aktivt till att möta krav på bostadsbyggande som följer av den ökande urbaniseringen, med ökad social och ekonomisk integration som målsättning.

Magnolia Bostad erbjuder också ett brett utbud av upplåtelseformer, främst hyresrätter men också bostadsrätter, hotell och vårdboenden, vilket gör det möjligt att utveckla boenden som är tillgängliga för alla. Genom dialog och samverkan kombinerar vi ekonomiska och resurseffektiva lösningar för trygga, säkra och hälsosamma inkluderande miljöer och stadsdelar.

Engagerad lokal kraft

Magnolia Bostad är en engagerad lokal kraft där vi verkar och vårt mål är att engagera oss socialt på varje ort där vi går in som samhällsutvecklare, t.ex. genom att stödja dam- och tjejfotboll, och därigenom verka för att skapa ett naturligt forum för jämställdhet, mångfald och integration i ett sammanhang som också uppmuntrar till fysisk aktivitet och en meningsfull fritid.

Magnolia Bostad driver en rad sam-

"Vårt mål är att engagera oss socialt på varje ort där vi går in som samhällsutvecklare"

arbeten med dam- och tjejfotbolls-föreningar på ett flertal av våra verksamhetsorter. Vi samarbetar även med, samt är medfinansier till, Ronjabollen i Gottsunda, Uppsala, som är definierat av polisen som ett av Sveriges utsatta områden.

Ronjabollen arbetar med jämställdhets- och integrationsfrågor genom att samla flickor och kvinnor kring aktiviteten fotboll, i ett naturligt och otvunget sammanhang som också uppmuntrar till fysisk aktivitet och en meningsfull fritid.

Magnolia Bostads samarbete med Ronjabollen syftar till att sprida kunskap om Ronjabollens metod och modell för arbete med integration och tjejers rättigheter i samhället. Under 2017 påbörjades bland annat ett samarbete mellan Ronjabollen och Eskilstuna United, som Magnolia Bostad också stödjer.

Attraktiv arbetsgivare

På Magnolia Bostad bryr vi oss om varandra och våra intressenter och vi visar omsorg för varje objekt och affär. Vi tillämpar schyssta arbetsvillkor och strävar efter att våra medarbetare ska trivas och utvecklas. Vi vill vara en inkluderande arbetsgivare som borgar för hälsa och säkerhet och som utvecklar och tar tillvara på olika kompetenser och åsikter.

Magnolia Bostad vill ha engagerade nöjda medarbetare och vara den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen. Därför arbetar vi kontinuerligt med kompetensutveckling, karriärplanering och att främja medarbetarnas hälsa och välmående. Som arbetsgivare vill vi erbjuda säkra och trygga arbetsplatser fria från diskriminering och trakasserier, där alla medarbetare behandlas respektfullt och likvärdigt. Vi vill också ha en dynamisk jämställd arbetsplats med mångfald.

Väsentliga hållbarhetsaspekter

Hälsa och säkerhet

Beaktandet av våra medarbetares hälsa och säkerhet är en grundförutsättning för en välmående organisation och för bolagets tillväxt och lönsamhet. Magnolia Bostad arbetar proaktivt för att förebygga arbetsplatsolyckor och uppmuntrar medarbetarna till en bra balans mellan arbete och privatliv, i syfte att förebygga arbetsrelaterade sjukdomar. Vi erbjuder alla medarbetare friskvårdsbidrag och deltar också regelbundet i välgörenhetslopp, under året deltog vi till exempel i "Spring för livet", där anmälningsavgifterna gick till UNICEF:s arbete för föräldralösa barn i Malawi.

Samtliga medarbetare omfattas av en sjukvårdsförsäkring och representeras av en skyddskommitté bestående av representanter från såväl ledningen som arbetstagarer och skyddsombud. Kommittén har haft regelbundna möten under verksamhetsåret och utfört skyddsrund.

När det gäller arbetsplatsolyckor har Magnolia Bostad en nollvision. Under verksamhetsåret inleddes arbetet med att arbeta fram en rutin för entreprenörerna att rapportera arbetsplatsolyckor till Magnolia Bostad. 2017 har inga medarbetare skadats på sin arbetsplats i Magnolia Bostads direkta verksamhet.

Mångfald och jämställdhet

Magnolia Bostad strävar efter en dynamisk och jämställd arbetsplats som är inkluderande och där olikheter välkomnas, respekteras, värderas och tas till vara. Det bidrar bland annat till nöjda medarbetare och en god arbetsmiljö vilket också gagnar såväl arbetsklimat som produktivitet.

En alltför homogen sammansatt arbetsstyrka riskerar att förbise den potential och de fördelar som mångfald medför och kan öka risken för ett ensidigt synsätt när det gäller risker och möjligheter. Magnolia Bostads uppförandekod, personalhandbok och policy avseende mångfald i styrelsen innehåller riktlinjer när det gäller mångfald och jämställdhet och idag har vi till exempel en jämn fördelning mellan kvinnor och män som arbetar på Magnolia Bostad.

Mångfald och jämställdhet bidrar också till att på bästa sätt öka förståelsen för samarbetspartners och lokala kunders behov samt lokala marknadens förväntningar vilket är en viktig aspekt för tillväxt och lönsamhet.

Utbildning och kompetensutveckling
På Magnolia Bostad värderar vi utbildning och kompetens. Vår verksamhet genomsyras av våra värderingar och vi drivs av en stark ambition att ständigt utveckla, förbättra och tänka nytt. Därför är det av största vikt att våra medarbetare besitter kunskap för att utveckla och genomföra komplexa affärer och bostadsutvecklingsprojekt med ett ständigt förbättrings- och utvecklingsperspektiv.

Utbildning och kompetensutveckling är helt avgörande för att attrahera talanger och spetskompetens till företaget. Det är också viktigt för bolagets renommé, tillväxt och lönsamhet.

På Magnolia Bostad arbetar vi därför systematiskt med kompetensutveckling och har bland annat möten med kunskapsutbyte varje vecka med alla medarbetare. På dessa möten delas allt från nyvunnen kunskap från seminarier och utbildningar till personalinformation. Mötena är också ett forum för utbildning och fördjupad kunskap. Alla medarbetare har också utvecklingssamtal varje verksamhetsår, där individuell utbildning och karriärplanering ingår.

HÅLLBARHETSASPEKTER & MÅL

Socialt ansvar						
Hållbarhetsaspekt	Mål år 2022	Utfall				
Hälsa och säkerhet				2017		
	Samtliga medarbetare omfattas av en skyddskommitté	Representation i arbetsmiljökommittéer GRI 403-1		100 %		
	Inga arbetsplatsolyckor	Antal arbetsplatsolyckor GRI 403-2		0 *		
	* Inklusive entreprenörer från och med 2018					
Utbildning och kompetensutveckling	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd, per kvinna och man, tjänstekategori > 40h per år	Totalt genomsnittligt antal utbildningstimmar GRI 404-1				
			2017			
		Kvinnor	Män	Totalt		
		Ledning	26	23	24	
		Chefer	19	35	27	
		Medarbetare	17	26	20	
		Totalt	18	27	22	
	Medarbetarsamtal och karriärplanering för samtliga medarbetare per år	Medarbetarsamtal och karriärplanering GRI 404-3				
				2017		
		Andel anställda med regelbundna medarbetarsamtal och karriärplanering			100 %	
Mångfald och jämställdhet	Jämställd fördelning mellan kvinnor och män	Mångfald bland styrande organ och anställda GRI 405-1				
			2017			
			Med-			
		Styrelse	Ledning	Medarbetare	Totalt	
		Könsfördelning				
		Kvinnor	17 %	37 %	57 %	51 %
		Män	83 %	63 %	43 %	49 %
		Totalt	100%	100%	100%	100 %
		Åldersgrupp				
		<30	0 %	0 %	18 %	14 %
		30-50	33 %	100 %	70 %	70 %
		>50	67 %	0 %	12 %	16 %
		Totalt	100 %	100 %	100 %	100 %
Hållbara inköp och leverantörsutvärdering				2017		
	Uppförandekod biläggs alla medarbetares anställningsavtal	Andel av medarbetares anställningsavtal där uppförandekod bilagts		100 %		
	Alla medarbetare utbildas i uppförandekoden	Andel medarbetare som utbildats i mänskliga rättigheter GRI 412-2		100 %		
	Uppförandekod i alla avtal med affärspartners	Andel avtal med affärspartners där uppförandekod bilagts GRI 412-3	(Implementering och rapportering från och med 2018.)			
	En revision per år av en entreprenör	Andel leverantörer som granskats avseende mänskliga rättigheter GRI 414-1	(Implementering och rapportering från och med 2018.)			
Projektering och design för socialt hållbar drift	Projektering och design för socialt hållbar drift i alla projekt	Andel projekt som inkluderat projektering och design för socialt hållbar drift M1	(Implementering och rapportering från och med 2018.)			

Utbildning planeras och budgeteras per medarbetare och från och med 2017 följs också antal utbildningstimmar per år upp per medarbetare, per kvinna och man samt per tjänstekategori.

Under året har medarbetare bland annat utbildats i entreprenad-juridik, projektrelaterad arbetsmiljö, projektuppföljningssystem, hjärt- och lungräddning samt i uppförandekoden. Vidare har chefer utbildats i systematiskt arbetsmiljöarbete.

Hållbara inköp i hela leverantörskedjan

Magnolia Bostad vill bidra till ett hållbart samhälle och möjliggöra ett hållbart arbete i alla led. Vi arbetar för att motverka risk för kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan genom dialog, kravställning och granskning av leverantörer och entreprenörer. I vår uppförandekod finns en utförlig beskrivning av hur vi förhåller oss till varandra och våra intressenter.

Vi ställer samma krav på våra affärspartners som vi gör på oss själva, och vårt mål är att från och

med 2018 inkludera uppförandekoden i alla våra samarbetsavtal. Vi strävar också efter hållbara inköp i hela leverantörskedjan och vårt mål är att genomföra leverantörsutvärderingar samt en revision av minst en totalentreprenör från och med 2018.

Under verksamhetsåret har Magnolia Bostad genomfört en revision av en totalentreprenör. Revisionen omfattade, utöver de övergripande avtalskraven, kvalitet, miljö och arbetsmiljö inom ett projekt i Karlstad. Revisionen resulterade i förbättringsåtgärder för såväl totalentreprenören som för Magnolia Bostad.

Projektering och design för socialt hållbar drift

Att utveckla socialt hållbara bostadsområden och stadsdelar som möjliggör en trygg, inkluderande och hållbar livsstil ökar både värdet för de boende och värdet på fastigheten – och är en grundläggande förutsättning för bolagets tillväxt och lönsamhet.

Trygghet och säkerhet är en aspekt som står högt upp på listan över

vad boende tycker är viktigast i och kring sina hem. Det är därför viktigt att engagera sig lokalt för att lära känna stadsdelen och invånarna som bor där, för att bäst förstå deras behov.

Inom Magnolia Bostad stödjer vi till exempel lagidrotter på de orter vi verkar, framförallt dam- och tjeftboll. Det är dels ett forum för att stödja sociala frågor som jämställdhet och integration, som också är viktiga frågor i byggbranschen, och dels ett forum att få inblick i vilka sociala frågor stadsdelen och orten arbetar med.

Genom att arbeta med dialog, tydliga krav 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 när det gäller socialt hållbar drift.

Från och med 2018 är målet att alla Magnolia Bostads projekt inkluderar projektering och design för socialt hållbar drift.

Magnolia Bostad har identifierat följande tre väsentliga aspekter som adresseras i projektering och design för socialt hållbar drift.

1. Dialog och samverkan

För att möta och förstå de lokala behoven och intressenternas förväntningar på socialt hållbar drift och design samverkar Magnolia Bostad med kommuner, medborgare, kunder, entreprenörer och andra viktiga lokala intressenter och samhällsaktörer (polis, skola, lokala idrottsföreningar etc). Genom dialog och samverkan utvecklar Magnolia Bostad socialt hållbara bostäder och stadsdelar.

2. Bostäder och miljöer tillgängliga för alla

Magnolia Bostads breda utbud av upplåtelseformer gör att vi kan bygga boenden för alla, också boenden för grupper med en svag ställning på bostadsmarknaden eller med särskilda behov.

Vi bidrar också aktivt till att möta krav på bostadsbyggnad som följer av den ökande urbaniseringen, med ökad social och ekonomisk integration som målsättning. Magnolia Bostad verkar också för att minska bostadsbristen på många orter i Sverige med avsatsen att främja mångfald.

3. Trygga och säkra boendemiljöer och stadsdelar

Magnolia Bostad är samarbetspartner i projektet "BoTryggt 2030", som startades av polisen 2000. Magnolia Bostad ingår i projektgruppen som arbetar fram en ny standard för säkra och trygga bostadsområden och bostäder. Arbetet, som syftar till att sammanställa beprövade lösningar och åtgärder för att skapa mer säkra och trygga bostadsområden, tillämpar Magnolia Bostad i sina projekt.

"Ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet hänger ihop"

– **MÅNGA VILL BO** och leva hållbart i dag. Därför är det viktigt att inte bara fokusera på att miljöcertifiera byggnader utan även att bygga in förutsättningar för en ekologisk, resurseffektiv och hållbar livsstil, säger Camilla Weiner, Magnolia Bostads hållbarhetschef. Det handlar om att utveckla inte bara friska, miljövänliga hus som håller länge, utan också socialt hållbara boendemiljöer, vilket ökar såväl värdet för de boende som värdet på fastigheten.

Det kan exempelvis handla om att det finns odlingsmöjligheter och växthus för att främja självushåll, eller solpaneler för att minska energiförbrukningen och skapa resurseffektiva lösningar som minskar boendekostnaderna.

– Det kan även handla om att utnyttja befintlig teknik, som att ha digitala paneler i trapphusen med tidtabeller för kollektivtrafiken och digitala verktyg för boende att mäta och följa upp vatten- och elförbrukning, säger Camilla Weiner.

Trygghet och säkerhet står högt upp på listan över vad boende tycker är viktigast i och kring sina hem.

– Men trygghet och säkerhet betyder ofta olika saker på olika orter och i olika stadsdelar. Det är därför viktigt att engagera sig lokalt för att lära känna stadsdelen och invånarna som bor där. Magnolia Bostad stödjer till exempel lagidrotter på de orter vi verkar, framförallt dam- och tjeftboll. Vi kan därigenom verka för att stödja sociala frågor som jämställdhet och integration, vilket också ger oss en inblick i vilka sociala frågor stadsdelen och orten arbetar med.

Vad är viktigast i hållbarhetsarbetet?

– Att ha en ständig dialog med intressenterna och örat mot rälsen samt följa den tekniska utvecklingen, säger Camilla Weiner. En tydlig trend är att vi går mot små samhällen i samhället, där allt fler inte bara bor utan också arbetar hemifrån och gör sina flesta ärenden i närområdet.



Namn:
Camilla Weiner,
hållbarhetschef
Magnolia Bostad

från och gör sina flesta ärenden i närområdet.

Vilka hållbarhetsfrågor kommer att vara centrala för fastighetsbranschen de kommande åren?

– Ett: Fortsatt fokus på resurseffektivitet. I ett hållbart samhälle med en växande population och ändliga resurser måste vi ständigt bli bättre på att "göra mer med mindre". För oss i fastighetsbranschen innebär det att vi till exempel kommer att fortsätta att utveckla allt bättre miljö- och klimatprestanda.

– Två: Delningsekonomi och digitaliseringen. Vi i branschen måste engagera oss i frågor som rör bland

annat hållbara transporter till och från våra fastigheter, exempelvis med bilpooler och elcyklar. Fler hem kommer också att fungera som arbetsplatser och troligen kommer behovet och efterfrågan på att dela lokaler och rum över dygnets 24 timmar att öka.

– Tre: Social hållbarhet. Magnolia Bostads intressentdialog visar att aspekter som rör social hållbarhet är viktiga, och vi ser också en större efterfrågan från våra affärspartners när det gäller projektering för social hållbarhet.



Miljöansvar

Vårt miljöåtagande genomsyrar hela vår verksamhet och vi strävar ständigt efter att förbättra våra rutiner och processer för att minimera verksamhetens miljö- och klimatpåverkan. Magnolia Bostads mål är att miljöcertifiera alla våra projekt och ha en klimatneutral verksamhet senast 2030.

Magnolia Bostad utvecklar resurseffektiva bostäder, hotell och vårdboenden med god inomhusmiljö och sunda material som minimerar byggnadernas miljöpåverkan under hela dess livstid. Vi vill ta ett miljömässigt ansvar och bedriva verksamheten på ett sätt som ger så litet miljöavtryck som möjligt.

Allt fler vill leva och bo hållbart idag. Att minimera verksamhetens miljö- och klimatpåverkan liksom att utveckla resurseffektiva boenden utgör ett viktigt fundament för bolagets tillväxt och lönsamhet. Att utveckla friska, miljövänliga hus som håller länge ökar också värdet för både de boende och värdet på fastigheten.

Magnolia Bostad har ingen egen byggverksamhet och all projektering och byggnation utförs av entreprenörer. Produktionen utgör cirka 40 procent av en byggnads totala miljöpåverkan sett över byggnadens livscykel och byggbolagen har det direkta ansvaret för resursoptimeringen.

Genom att arbeta med dialog, tydliga krav och policys samt miljörevisioner och certifiering av byggnader förebygger Magnolia Bostad eventuella risker att leverantörer och entreprenörer inte fullföljer sina åtaganden och att slutprodukten

HÅLLBARHETSASPEKTER & MÅL

Miljöansvar			
Hållbarhetsaspekt	Mål år 2022	Utfall	
Miljöcertifiering av byggnader			2017
	Projekt miljöcertifieras enligt motsvarande lägst Miljöbyggnad Silver	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankingar och märkningar vid nybyggnad GRI CRE-8	Inga färdigställda projekt sedan målet antogs 2016

inte motsvarar Magnolia Bostads högt ställda miljökrav.

Miljöcertifiering av byggnader

Magnolia Bostads övergripande mål och krav är att miljöcertifiera alla byggnader, enligt lägst Miljöbyggnad Silver.

Magnolia Bostad handlar upp projekt på totalentreprenad och tydliggör ansvaret för byggtreprenadföretagen att de krav som Magnolia Bostad ställer efterlevs. När det gäller material och produkter utvärderas dessa noga ur ett livscykelperspektiv för att säkerställa att de inte innebär några miljö- eller hälsorisker vare sig för de boende eller för dem som arbetar med produktionen.

Magnolia Bostad arbetar även med att leverantörernas och entreprenörernas miljöpåverkan ska minska, genom att ställa tydliga krav på allt ifrån att hantering av avfall och transporter sker miljöriktigt och effektivt till att material och produkter återvinns.

Under verksamhetsåret genomförde Magnolia Bostad en avtals- och miljörevision av ett projekt i Karlstad. 2017 ingick Magnolia Bostad som medlem i Swedish Green Building Concil (SGBC), Sveriges ledande organisation för samhällsbyggande.

Miljöpolicy

Magnolia Bostads miljöpolicy omfattar såväl miljö- som kvalitets-säkring och följer intentionerna i ISO14001 samt ISO 9001. Svenska Vårdfastigheters verksamhet, som förvärvades 2017, är certifierad enligt ISO 14001. Vi ställer också krav på att våra medarbetare och affärspartners respekterar och följer både miljöpolicy och övriga miljökrav som Magnolia Bostad ställer.

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

Energieffektivitet

Magnolia Bostad har höga ambitioner att bygga energieffektiva bostäder med en god inomhusmiljö. Energieffektiviteten är en viktig miljöaspekt och energianvändningen i våra bostäder ligger idag betydligt lägre än vad Boverkets Byggregler föreskriver.

Vilka miljö- och energiåtgärder som vidtas i ett projekt varierar beroende på projektens förutsättningar. Vanliga miljö- och energiåtgärder är särskilt välisolerade fönster, behovsanpassad ventilation, solpaneler eller bergvärme. I projekten används även i hög grad naturmaterial såsom kakel, klinker och trä. I mån av geografisk tillgång är merparten av våra nyproducerade flerbostadshus också anslutna till fjärrvärme.

"Magnolia Bostad vill ta ett miljömässigt ansvar och bedriva verksamheten på ett sätt som ger så litet miljöavtryck som möjligt"

Den energi som Magnolia Bostad förbrukar i sin direkta verksamhet, och därmed direkt kan påverka, är den vi använder i våra kontorslokaler. Trots att den delen inte är materiell arbetar vi medvetet med resurseffektivitet och energin/elen kommer huvudsakligen från förnyelsebara energikällor, s.k. grön el.

Klimatneutral verksamhet

Magnolia Bostad har höga ambitioner att bygga resurseffektiva bostäder med en god inomhusmiljö med så litet miljöavtryck som möjligt.

Magnolia Bostads långsiktiga hållbarhetsmål är att ha en klimatneutral verksamhet senast år 2030, inklusive projekt. Samverkan med våra entreprenörer är en förutsättning för att nå denna målsättning.

2018 är ambitionen att arbeta med särskilda hållbarhetsåtgärder/klausuler, s.k. gröna avtal, med våra entreprenörer för att möjliggöra optimal resurseffektivitet i projekten. Vidare är ambitionen också att arbeta fram en metod och modell för hur vi ska beräkna koldioxidutsläpp över en byggnads livscykel, vilket är en förutsättning för att nå det långsiktiga målet om en klimatneutral verksamhet.

Stöd till miljöforskning

Tillsammans med våra affärspartners strävar vi efter ständiga förbättringar och för att vidareutveckla miljöarbetet stödjer vi bland annat miljöforskningen.

Magnolia Bostad är medfinansierad och medlem i referensgruppen för en forskningsstudie som stöds av SBUF (byggbranschens utvecklingsfond). Syftet med projektet är 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.



Namn:
Marita Loft
Titel:
VD, Storebrand
Fastigheter

MAGNOLIA BOSTAD SAMARBETAR sedan flera år med SPP Fastigheter. I dagsläget gäller det fyra projekt som totalt omfattar över 1 000 bostäder: två i Malmö, ett i Helsingborg och ett i

Södertälje. Samtliga projekt är under produktion, med planerat färdigställande under 2018 och 2019.

– Vi har valt att samarbeta med Magnolia Bostad då de har erbjudit oss en möjlighet att förvärva intressanta bostadsprojekt i hyresrättsform, säger Marita Loft, VD

för Storebrand Fastigheter som förvaltar fastighetsbolaget SPP Fastigheter. Magnolia Bostads affärsmodell fungerar mycket bra och ger båda parter en trygghet i projektet.

– Magnolia Bostad är skickliga på att hitta bra lägen och skapa attraktiva bostadsprodukter. De är också lyhörda för våra synpunkter och önskemål när projektet utformas, säger Marita Loft. Tillsammans skapar vi hyresbostäder med ett tydligt hållbarhetsfokus och byggnaderna kommer också att Svanen-märkas.

"Tillsammans skapar vi hyresbostäder med ett tydligt hållbarhetsfokus"

Tjejfotboll för mångfald, integration och jämställdhet

– **DET ÄR OERHÖRT POSITIVT** att Magnolia Bostad valt att stödja Ronjabollen. Tjejer är underrepresenterade inom fotboll, och ser man till tjejer med utländsk bakgrund så är de knappt med alls, säger Sevana Bergström, en av grundarna till Ronjabollen.

Ronjabollen är ett fotbollsprojekt för flickor som står långt ifrån fotbollsrelsen. Föreningen vänder sig till flickor från resurssvaga områden, ofta nyanlända eller ensamkommande flyktingar, och erbjuder fotbollsträning direkt efter skolans sista lektion.

Värdegrundsfrågor

– Vi jobbar med grupper där vi varje vecka jobbar med olika typer av värdegrundsfrågor, som att vi lyfter barnkonventionen och svensk lagstiftning. Men vi pratar också om idrottens och fotbollens värderingar: gemenskap, trygghet och glädje.

Sevana Bergström brinner för frågor kring integration och jämställdhet. Utöver att vara grundare till Ronjabollen var hon även med och bildade TRIS, Tjejers rätt i samhället. Sedan ett år är hon Svenska Fotbollförbundets integrations-samordnare och arbetar för ökad mångfald och social inkludering inom fotbollen.

Oroliga föräldrar

En anledning till att flickor med utländsk bakgrund är underrepresenterade inom fotboll och andra idrotter är att deras föräldrar hindrar dem från att delta då de



Namn:

Sevana Bergström
Grundare Ronjabollen,
grundare Tjejers rätt i
samhället (TRIS),
integrationssam-
ordnare Svenska
Fotbollförbundet

inte förstår hur svenska idrottsföreningar fungerar och av oro håller flickorna hemma. Därför ligger Ronjabollens aktiviteter i direkt anslutning till att skolan slutar för dagen.

– Tack vare Magnolia Bostad har vi under 2017 kunnat ge tjejerna ett mellanmål i samband med varje träning. Mellanmålet är oerhört vik-

tigt – utan det riskerar vi att tappa flickorna. Går de hem för att äta före träningen är risken att föräldrarna inte släpper iväg dem.

Sprids nu till fler kommuner

Under 2018 kommer Sevana Bergström att arbeta med att sprida Ronjabollen till fler orter i Sverige.

– Vi startade i Uppsala och finns idag på flera orter, till exempel Skellefteå och i Bromma i Stockholm. Jag hoppas att vi med Magnolia Bostads stöd ska kunna sprida vårt koncept till ännu fler kommuner och orter runtom i landet.

Social hållbarhet inom Magnolia Bostad

Magnolia Bostad har valt att stödja lokala fotbollslag på de orter 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.





Emilie Lundberg är förstamålvakt i Eskilstuna United.

"Bland de tre bästa damlagen tre år i rad"

– Magnolia Bostads stöd har gjort det möjligt för oss att kunna fortsätta vår satsning med ett damelitlag i Eskilstuna. Satsningen har varit mycket framgångsrik – vårt lag har placerat sig bland de tre främsta i Sverige de senaste tre åren.

– Under 2018 kommer vi inom Hjärta United, där vi samlar föreningens sociala insatser, bland annat att inleda ett samarbete med Ronjabollen. (Läs mer om Ronjabollen i artikeln på sidan till vänster).

Namn: Bengt Gustafsson
Marknadsansvarig, Eskilstuna United

"Vi hoppas kunna få in fler yngre flickor till klubben"

– Genom Magnolias Bostads bidrag kunde vi satsa lite extra på vårt dam-representationslag. Vi kunde köpa in parad-overaller till spelarna samt ge varje tjej ett delbidrag till ett par fotbollsskor.

– Under 2018 kommer vi kunna upprepa denna satsning på våra lite äldre tjejer. Vi hoppas även kunna få in fler flickspelare i yngre åldrar till klubben. Det är särskilt viktigt att nå ut tidigt till tjejer eftersom det inte alltid är lika naturligt att tjejer spelar fotboll som första sport.

Namn: Metin Rhawi
Klubbchef, Södertälje FK

"En sponsor med ett tydligt engagemang för damfotboll"

– Vi är mycket glada över att Magnolia Bostad gått in som huvudsponsor för vårt damlag. Att få in en sponsor med ett så tydligt engagemang för damfotboll är förstås extra glädjande och det har skapat mervärde på många plan.

Namn: Mårten Sommelius
Ordförande, Stattena IF, Helsingborg



Helsingborgs stads ambition är att på sikt minska energiförbrukningen i staden med hjälp av nyskapande och miljösmarta lösningar. I Magnolia Bostads projekt Ophelias Brygga fokuserar vi bland annat på förnyelsebar energi genom att installera solceller på hustaken. För att bidra till en effektiv biogasproduktion installeras exempelvis matavfallskvarnar i lägenheternas kök, så att varje hushåll kan kompostera sitt eget matavfall.

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 56-72 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 22 mars 2018
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Finansiering, aktien och ägarna



Finansiering

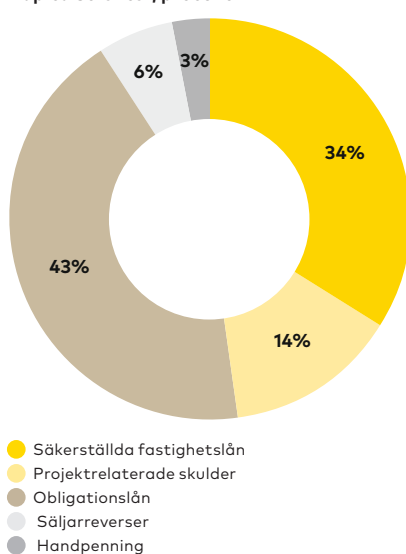
Magnolia Bostad behöver löpande finansiera och refinansiera de investeringar som görs. Det är därför viktigt för bolaget att driva verksamheten med god finansiell ställning och med kapitalmarknadens förtroende.

Magnolia Bostad är finansierat genom både eget kapital och skulder, där 87 procent av skulderna är räntebärande. Fördelningen mellan dessa beror på kostnaderna för de olika finansieringsformerna som avspeglas i tillgångarnas bedömda risk samt långivarnas prissättning och krav på eget kapital. Magnolia Bostad analyserar kontinuerligt möjligheten att diversifiera sin finansieringsbas.

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2017 till 1 171 mkr (998), innebärande en soliditet om 33,0 procent (36,2). Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 180 mkr (136). Den lägre soliditeten sedan föregående år förklaras dels av utdelning om 66 mkr till aktieägare och utdelning om 30 mkr till innehav utan bestämmande inflytande, dels av förvärvet av Svenska Vårdfastigheter som till viss del finansierades med externa lån. Avkastningen på eget kapital uppgick till 21,0 procent, jämfört med 28,8 procent för kalenderåret 2016. Minskningen av avkastning på

Kapitalstruktur, procent



eget kapital jämfört med kalenderåret 2016 förklaras främst av ett högre genomsnittligt eget kapital.

Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive en erhållen räntebärande handpenning från Slättö, uppgick per den 31 december 2017 till 2 073 mkr (1 505). Huvuddelen

utgörs av bankfinansiering om 994 mkr, varav 706 mkr med pant i fastighet och resterande 288 mkr med aktiepant, samt obligationslån om 900 mkr nominellt. Bokfört värde för bankfinansiering uppgår till 990 mkr och för obligationslån uppgår bokfört värde till 883 mkr. Resterande skulder utgörs av säljarreverser om 125 mkr samt erhållen handpenning från Slättö om 75 mkr. Efter avdrag för likvida medel om 208 mkr (507) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 865 mkr (998).

Den största delen av bankfinansieringen är kopplad till de olika enskilda projekten där återbetalning av skuld sker i samband med Magnolia Bostads frånträde. Av låneförfall under 2018 och 2019 utgörs 294 mkr respektive 285 mkr av säkerställda fastighetslån som bedöms kunna refinansieras vid förfall. Utöver detta är 95 mkr respektive 193 mkr korta projektrelaterade lån som bedöms kunna återbetalas vid förfall.

Obligationslån

Magnolia Bostad har två utestående obligationer. En säkerställd obligation om 500 mkr nominellt, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,25 procent (med Stiborgolv) med förfall i april 2020, samt en icke säkerställd obligation om 400 mkr nominellt, under ett ramverk om 1 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 7,25 procent (utan Stiborgolv) med förfall i oktober 2021.

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -617 mkr (-22), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -13 mkr (-101) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 332 mkr (437). Likvida medel per

Magnolia Bostads finanspolicy

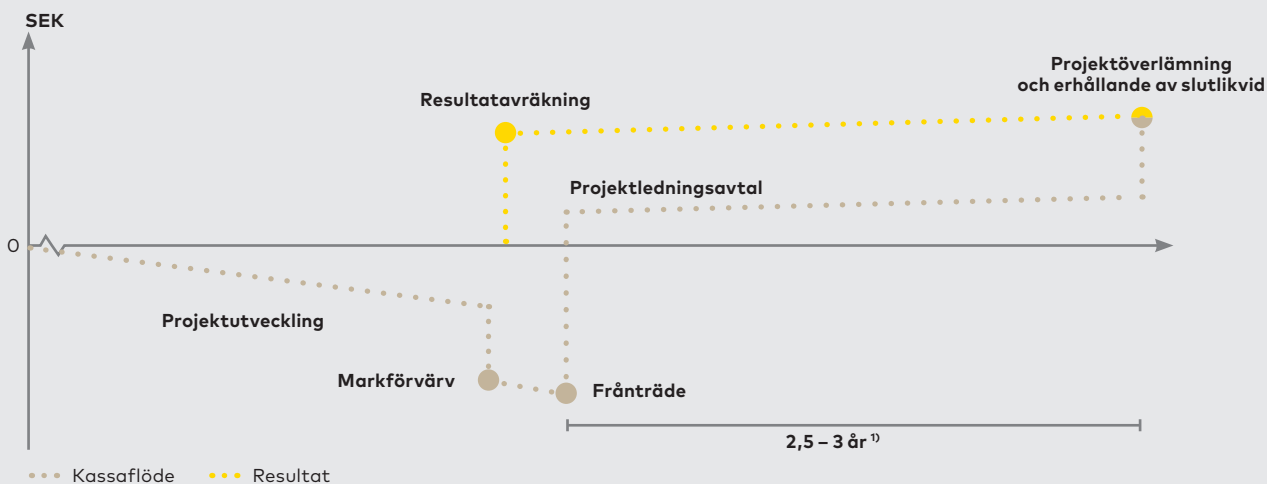
Finansverksamheten i Magnolia Bostad bedrivs i enlighet med de regler och riktlinjer styrelsen årligen fastställer. Finanspolicyn syftar till att begränsa de risker som är sammankopplade med bolagets finansiering, huvudsakligen likviditets-, refinansierings- och ränterisk.

Finanspolicyns övergripande mål är att säkerställa kort- och lång-

siktig kapitalförsörjning, uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur med granulerad förfallostruktur samt minsta möjliga riskexponering.

Magnolia Bostads finansiella mål är att soliditeten över tid inte ska understiga 30 procent samt att avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 30 procent.

Akkumulerat kassaflöde och ackumulerat resultat i Magnolia Bostads projekt



¹⁾ 2,5 till 3 år avser byggtid för ett genomsnittligt hyresrättsprojekt. Större projekt kan sträcka sig över längre tid och mindre projekt, exempelvis vårdboenden, kan avslutas på kortare tid.

Tiden för projektutveckling varierar från projekt till projekt. Allt från förvärv av fastigheter med färdig detaljplan där tiden kan räknas i dagar, till projekt där Magnolia Bostad driver arbete med detaljplan och fastighetsombildning där den initiala projektutvecklingen kan ta flera år.

Magnolia Bostads investering i projekten ökar i normalfallet ju närmare projektet är att erhålla detaljplan och inför tillträdet av marken.

Resultatavräkning sker när bindande avtal om försäljning av fastigheten har tecknats, detaljplan finns och bindande avtal om totalentreprenad har tecknats.

Tidpunkten för frånträdet är ofta villkorad till exempelvis av erhållande av bygglov eller att avstyckning av fastighet vinner laga kraft. Tiden mellan resultatavräkning och legalt frånträde kan därför variera från projekt till projekt. Vanligen ligger frånträdet 2-3 månader från avtalsdagen, men det kan även gå över tolv månader.

I samband med frånträdet erhåller Magnolia Bostad "forward funding" för projektet, vilket innebär att Magnolia Bostad får betalt för investeringar som gjorts fram till frånträdet. Ofta erhåller Magnolia Bostad även en del av projektvinsten likvidmässigt vid frånträdet.

Efter frånträdet har Magnolia Bostad ett projektledningsavtal för projektet, som löper till dess att fastigheten är färdigbyggd. Projektledningsavtalet faktureras och intäktsredovisas löpande under avtalstiden.

den 31 december 2017 uppgick till 208 mkr (507). Utöver likvida medel finns outnyttjade krediter om 332 mkr per den 31 december 2017.

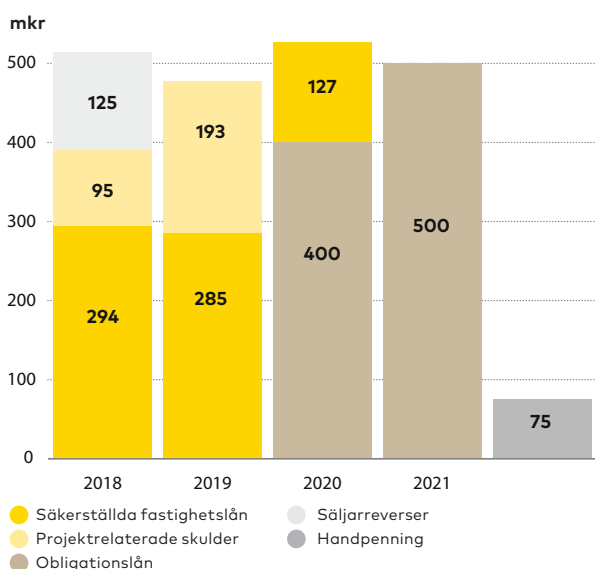
Finansieringskostnader

Finansnettot uppgick till -109 mkr (-90). Vid årets utgång var Magnolia Bostads genomsnittliga ränta på nominella lånebelopp 5,5 procent

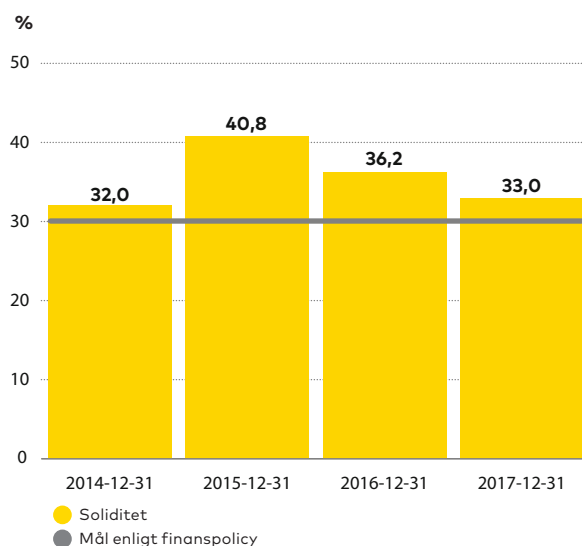
jämfört med 5,4 procent vid föregående årsskifte. Inklusivt upplösning av erlagda förskottsavgifter uppgick den genomsnittliga effektiva räntan vid kvartalets utgång till 5,9 procent. Ökningen av finansieringskostnaderna beror främst på att räntebärande skulder ökat med 568 mkr till 2 073 mkr, jämfört med 1 505 mkr vid ingången av 2017.

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,3 ggr jämfört med 3,8 ggr för 2016. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år per den 31 december 2017, en minskning jämfört med 2,9 år per den 31 december 2016.

Förfallostruktur nominella belopp, mkr



Soliditet, procent



Aktien

Magnolia Bostad ägs till 56,38 procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag. Per 31 december 2017 uppgick antalet aktieägare till 4 803 (3 455). Det totala antalet utgivna aktier var vid periodens utgång 37 822 283.

Aktien noterades på Nasdaq First North i juni 2015 och handlas under kortnamnet MAG. Sedan januari 2016 ingår Magnolia Bostad i Nasdaq First Norths index First North 25, som består av de 25 största och mest handlade aktierna på Nasdaq First North. Från den 31 mars 2017 är aktien föremål för handel på Nasdaq First North Premier. Under 2018 planerar Magnolia Bostad att ansöka om notering för aktien på Nasdaq Stockholm.

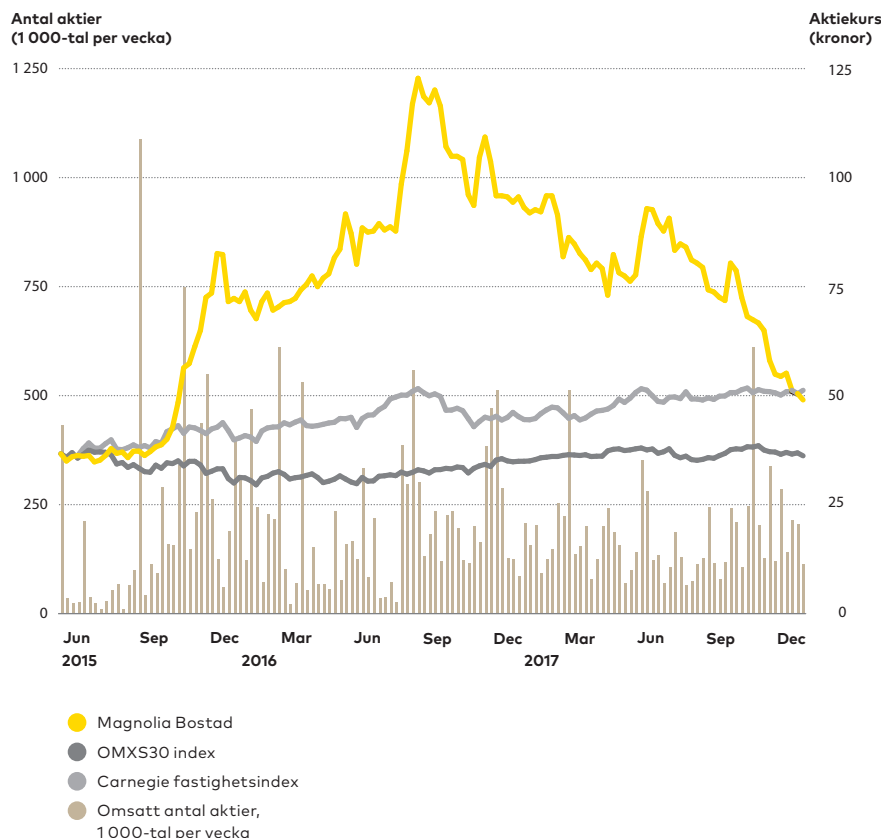
Betalkursen vid stängning den 29 december 2017 var 50 kr. I genomsnitt genomfördes 159 transaktioner per handelsdag mellan den 1 januari och den 29 december 2017 och den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 2,9 mkr.

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 överlätas till medarbetare i enlighet med teckningsoptionsprogram. Under fjärde kvartalet har styrelsen fattat beslut om att förlänga anmälningsfristen för programmet fram till och med årsstämman 2018. Samtliga teckningsoptioner var vid årsskiftet kvar i dotterbolagets ägo.

Utdelning

Utdelningspolicyn ska utgå ifrån vad som vid var tid bedöms verka för det övergripande målet att optimera den totala avkastningen till aktieägarna. Styrelsen har gjort bedömningen att aktieutdelning kommer att föreslås som motsvarar upp till 25 procent av bolagets resultat efter skatt.

Magnolia Bostad-aktiens omsättning (antal aktier i tusental per vecka) och kursutveckling (kronor) sedan introduktionen på Nasdaq First North den 9 juni 2015



Genomsnittligt antal utestående aktier

	2017	2016
	Helår	Helår
Genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	37 822 283

Inför årsstämman 2018 föreslår styrelsen en utdelning om 1,75 kr per aktie (1,75) motsvarande, om stämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 3,5 procent (1,8) av Magnolia Bostads aktiekurs per 31 december 2017.

Aktieägarstruktur per den 31 december 2017

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Aktieägare per land	Antal
1–500	3 997	Juridiska personer	226	Sverige	4 696
501–1 000	317	Privatpersoner, män	3 145	Övriga Norden	46
1 001–2 000	181	Privatpersoner, kvinnor	1 432	Övriga Europa (exkl Sverige och Norden)	51
2 001–5 000	162	Totalt	4 803	USA	5
5 001–10 000	74	varav Sverigeboende	4 696	Övriga världen	5
10 001–50 000	44			Totalt	4 803
50 001–	28				
Totalt	4 803				

Största aktieägarna per den 31 december 2017

Aktieägare	Antal aktier	Andel av	
		Aktiekapital	Röster
F.Holmström Fastigheter	21 323 837	56,38%	56,38%
Danica Pension	3 127 991	8,27%	8,27%
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2 635 908	6,97%	6,97%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1 571 379	4,15%	4,15%
Svolder Aktiebolag	1 394 009	3,69%	3,69%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	668 156	1,77%	1,77%
Dahlin, Martin	581 611	1,54%	1,54%
Swedbank Robur Fonder	460 437	1,22%	1,22%
Larsson, John	388 540	1,03%	1,03%
Cliens Sverige Fokus	360 000	0,95%	0,95%
Summa 10 största ägarna	32 511 868	85,97%	85,97%
Övriga aktieägare	5 310 415	14,03%	14,03%
Totalt	37 822 283	100%	100%

5

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Magnolia Bostad AB (publ), org.nr. 556797-7078, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Allmänt om verksamheten

Moderbolaget

Moderbolaget Magnolia Bostad AB med säte i Stockholm har två (1) anställda och bedriver verksamhet genom att förvärva, äga och förvalta dotterbolag inom bostadsbranschen.

Koncernen

Koncernen bedriver verksamhet inom bostadsbranschen avseende bostads- och hyresrätter samt hotell och vård- och studentboenden. Produktionen upphandlas externt. Fastighetsförvaltning bedrivs fram till dess att projektutveckling kan inledas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret i koncernen

Magnolia Bostad har under året avtalat om förvärv av 7 501 bedömda byggrätter och antalet sålda boenden under perioden uppgick till 2 227.

Magnolia Bostads aktie handlas sedan den 31 mars 2017 på Nasdaq First North Premier.

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,75 kr per aktie (1,75).

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 2017 uppgick avkastning på eget kapital till 21,0 procent (28,8) och soliditeten vid utgången av året var 33,0 procent (36,2). Magnolia Bostad har även som mål att ha kapacitet att produktionsstarta 3 000 bostäder, två till fyra vårdboenden och ett till två

hotell per år från och med 2018 och eftersträvar att klara miljökraven för miljöcertifiering motsvarande Miljöbyggnad Silver eller Svanen i alla projekt.

Magnolia Bostad är per den 31 december 2017 verksamt inom områdena hyresrätt, bostadsrätt och hotell samt vård- och studentboenden. 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 2017 av 140 bolag (88).

Organisation

Magnolia Bostads organisation är indelad i områdena Affärsutveckling, Affärsområdesutveckling, Kommunikation, Projektutveckling, Finans och Stab. Bolagets organisation bestod per den 31 december 2017 av 61 anställda (40), varav 33 kvinnor (21) och 28 män (19), i Stockholm och Helsingborg.

Hållbarhet

Magnolia Bostad har ett tydligt fokus på att samtliga bostadsprojekt ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara. De boenden bolaget utvecklar ska inte bara vara hållbara idag, utan i generationer. Att tänka långsiktigt i dessa frågor handlar inte bara om att våra kunder ska bo i vackra och friska hus – det är även en grundläggande förutsättning för bolagets tillväxt och lönsamhet. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Magnolia Bostad AB (publ) valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 56-71.

Aktieinformation

Aktien

Aktien är föremål för handel på Nasdaq First North Premier 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 29 december 2017 var 50,00 kr. Sedan januari 2016 ingår Magnolia Bostad i Nasdaq First Norths index First North 25, som består av de 25 största och mest handlade aktierna på Nasdaq First North. Från den 31 mars 2017 är aktien föremål för handel på Nasdaq First North Premier. Under 2018 planerar Magnolia Bostad att ansöka om notering för aktien på Nasdaq Stockholm.

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 fjärde kvartalet har styrelsen fattat beslut om att förlänga anmälningensfristen för programmet fram till och med årsstämman 2018. Samtliga teckningsoptioner var vid årsskiftet kvar i dotterbolagets ägo.

Ägarförhållanden

Antalet aktieägare per den 31 december 2017 uppgick till 4 803 (3 455). Magnolia Bostad ägs till 56,4 (56,3) procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag. De tio största ägarna tillsammans innehar 86,0 (85,6) procent av rösterna. En (1) 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 1 772 mkr (1 010) och består främst av försäljning av exploaterings- och projektfastigheter. Magnolia Bostad har vinstavräknat 2 227 boenden, att jämföra med 2 124 lägenheter föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till 375 mkr (355) och rörelsemarginalen uppgick till 21,2 procent (35,1).

Magnolia Bostad har under året förstärkt organisationen vilket medfört att kostnader för central administration ökat till -41 mkr (-27).

Finansnettot uppgick till -109 mkr (-90). Ökningen beror framförallt på växande tillgångar som externfinansieras. Resultat efter skatt för helåret uppgick till 267 mkr (265), vilket motsvarar en vinstmarginal på 15,1 procent (26,2). Skattekostnaden understiger 22,0 procent av resultat före skatt beroende på att vissa redovisade intäkter, främst försäljning av bolag, ej är skattepliktiga.

Balansomslutningen har ökat med 795 mkr till 3 550 mkr (2 755). Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2017 till 1 171 mkr (998) med en soliditet om 33,0 procent (36,2). Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 180 mkr (136). Förändringen av det egna kapitalet under året beror på lämnade utdelningar på aktier samt årets resultat. För 2017 uppgick avkastningen på eget kapital till 21,0 procent (28,8).

Den totala räntebärande låneskulden uppgick per den 31 december 2017 till 2 073 mkr (1 505). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel om 208 mkr (507), uppgick till 1 865 mkr (998). Vid årets utgång var Magnolia Bostads genomsnittliga ränta på nominella lånebelopp 5,5 procent (5,4) med en räntetäckningsgrad om 3,3 ggr (3,8). Den genomsnittliga kapital-

bindningstiden uppgick till 2,0 år (2,9) per den 31 december 2017.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -617 mkr (-22), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -13 mkr (-101) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 332 mkr (437). Likvida medel per den 31 december 2017 uppgick till 208 mkr (507). Utöver likvida medel finns outnyttjade krediter om 332 mkr (112) per den 31 december 2017.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 276 mkr (-24), främst drivet av erhållen utdelning från dotterbolag. Balansomslutningen uppgick till 1 151 mkr (1 132). Soliditeten i moderbolaget var 33,4 procent (21,3). Moderbolagets eget kapital har påverkats av årets resultat samt av utdelning om 66 mkr.

Projektportföljen

Det totala antalet bedömda byggrätter i portföljen uppgick per den 31 december 2017 till cirka 16 429, en ökning med 47 procent på tolv månader. Under 2017 såldes 2 227 boenden fördelat på 10 projekt, jämfört med 2 124 lägenheter fördelade på åtta projekt under 2016. Under året har 2 projekt om 323 bostäder färdigställts, jämfört med 4 projekt om 272 bostäder föregående år. Under 2017 har totalt 119 bostadsrätter konverterats och sålts till slutkund i redan tidigare sålda hyresrättsprojekt.

Revisorer

Vid årsstämman den 26 april 2017 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till bolagets revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2018.

Bolagsstyrning och styrelsens arbete

Magnolia Bostad är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrningen ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaqs regelverk för emittenter vid First North samt tillämpliga lagar och regelverk.

Ordinarie årsstämma 2017 ägde rum den 26 april 2017. Vid stämman närvarade 24 aktieägare (14) och dessa representerade tillsammans 69,7% av rösterna (63,5). Till stämman ordförande valdes Fredrik Holmström. Samtliga styrelseledamöter deltog. Protokoll från årsstämma finns på Magnolia Bostads webbplats, magnolia-bostad.se.

Årsstämman 2017 beslutade bland annat om följande:

- Utdelning om 1,75 kr per aktie.
- Omval av styrelseledamöterna Viveka Ekberg, Fredrik Holmström, Jan Roxendal, Andreas Rutili, Risto Silander och Fredrik Tibell. Fredrik Holmström valdes till styrelseordförande.
- Val av Ernst & Young AB till revisionsbolag för tiden intill slutet av nästa årsstämma, med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor.
- Fastställande av ersättning till styrelse och revisorer.
- Resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2016 fastställdes.
- Instruktion till kommande valberedningen godkändes.
- Teckningsoptionsprogram och överlåtelse av teckningsoptioner i enlighet med styrelsens förslag godkändes.

Vid extra bolagsstämman den 13 oktober 2017 beslutades att enhälligt godkänna förändring av befintlig minoritetsägandestruktur.

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.

En särskild beskrivning av Magnolia Bostads bolagsstyrning samt styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

På årsstämman 2017 beslutades om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i koncernen. Ersättningen till ledande befattningshavare ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt utgå i form av fast lön. Den fasta lönen revideras i början av kalenderåret. Den fasta lönen ska baseras på faktorer som befattning, kompetens, erfarenhet och prestation. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till att bolaget idag 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 sammanlagt inte överstiga ett belopp motsvarande 60 procent av den fasta lönen för ett år. Förmåner utöver lön, rörlig ersättning och pension utgår för samtliga ledande befattningshavare i form av tjänstebil och sjukvårdsförsä-

ring. Dessa förmåner ska utgöra en mindre del av den totala kompensationen och överensstämma med vad som är marknadsmässigt brukligt.

För 2017 föreslog styrelsen att stämman beslutar om inrättande av ett aktierelaterat incitamentsprogram till bland andra ledande befattningshavare.

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 9,4 mkr (inklusive arbetsgivarens sociala avgifter). Kostnaderna 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 2018

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman den 27 april 2018 följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla intill slutet av nästa årsstämma.

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 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 re-

sultat 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 sammanlagt inte överstiga ett belopp motsvarande 60 procent 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.

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. Riktlinjerna beslutas av årsstämman. Ledande befattningshavares ersättningar föreslås och godkänns enligt styrelsens arbetsordning.

Kostnaderna för den rörliga ersättningen till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag beräknas att uppgå till maximalt sammanlagt 10,3 mkr (inklusive arbetsgivarens sociala avgifter). Kostnaderna baseras på nuvarande ersättningsnivåer och fullt utnyttjande och förutsätter att samtliga mål som berättigar till ersättning är uppfyllda. De beräknade kostnaderna grundar sig på nuvarande antal ledande befattningshavare. Den verkställande direktören Fredrik Lidjan har enligt

sitt anställningsavtal inte rätt till rörlig ersättning.

Händelser efter periodens utgång

Magnolia Bostad avyttrade fastigheten Instrumentet 2 i Örnberg till Genova Property Group. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 166 mkr före avdrag för latent skatt och tillträde är planerat till slutet av första kvartalet 2018.

Magnolia Bostad tecknade avtal med Heimstaden Bostad kring försäljning av projektet Fasanen beläget i centrala Arlöv i Burlövs kommun. Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande beräknas uppgå till cirka 400 mkr.

Magnolia Bostad emitterade ytterligare företagsobligationer om 200 mkr inom ramverk för befintlig obligation om 1 mkr och förfall år 2021. Köpare var i huvudsak svenska investerare.

Kommentarer om framtiden

Magnolia Bostad har som ambition att under 2018 byta lista från Nasdaq First North Premier till Nasdaq Stockholms huvudlista.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står, kronor:

Överkursfond	184 732 539
Balanserat resultat	-161 095 990
Årets resultat	275 540 943

Summa 299 177 492

Styrelsen föreslår:

Utdelning, (37 822 283 * 1,75 kr)	66 188 995
Balanseras i ny räkning	232 988 498

Summa 299 177 492

Avstämningsdag föreslås vara 2 maj 2018 med beräknad utbetalningsdag den 7 maj 2018.

Ekonomisk översikt

Belopp i mkr om inte annat anges	2017	2016	2015	2014 ⁴⁾	2013 ⁴⁾
Nettoomsättning	1 772	1 010	876	141	144
Bruttoresultat	425	368	219	55	38
Rörelseresultat	375	355	358	47	24
Resultat efter finansiella poster	267	265	308	30	21
Årets resultat	267	265	308	29	21
Rörelsemarginal, %	21,2	35,1	40,9	33,7	16,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,8	6,9	2,4	4,3
Balansomslutning	3 550	2 755	1 888	792	370
Eget kapital	1 171	998	771	253	190
Soliditet, %	33,0	36,2	40,8	32,0	51,4
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	21,0	28,8	62,1	13,4	11,4
Resultat per aktie efter skatt, kr ¹⁾	5,16	5,87	8,36	0,95	0,66
Resultat per aktie efter full utspädning, kr ¹⁾	5,15	5,84	8,11	0,88	0,62
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	26,20	22,79	17,93	8,10	6,07
Utdelning per aktie, kr	1,75 ²⁾	1,75	1,00	0,20	0,25
Antal utestående aktier före utspädning, st	37 822 283	37 822 283	37 822 283	31 288 942	31 288 942
Antal utestående aktier efter full utspädning, st	37 822 283	37 982 283 ³⁾	37 982 283 ³⁾	33 288 942	31 288 942

¹⁾ Exklusive minoritet

²⁾ Styrelsen föreslår en utdelning för 2017 om 1,75 kr per aktie.

³⁾ 160 000 teckningsoptioner innehas av koncernen Magnolia Bostad.

⁴⁾ Enligt tidigare redovisningsprinciper

För information om alternativa nyckeltal se not 38.

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.

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 tilläxter. 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 byggpriser 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 olika lagar och regelverk såväl som av olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Förutom att dessa kan ändras är det av vikt att bolagets tolkning av lagar och regler är korrekt.	● ○ ○	Tillsammans med bolagets juridiska rådgivare följs utvecklingen bland annat genom löpande dialog med kommuner och myndigheter.
<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 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 innan projektstart, samt att kostnaderna i stor utsträckning ska 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 prognostisera 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.	● ● ●	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	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	5, 6	1 772	1 010
Produktions- och driftskostnader		-1 347	-642
Bruttoresultat		425	368
Central administration	8	-41	-27
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	10	-9	14
Rörelseresultat	7, 9, 11	375	355
Finansiella intäkter	12	6	3
Finansiella kostnader	13	-115	-93
Värdförändring finansiella instrument	30	0	0
Resultat före skatt		267	265
Inkomstskatter	14	0	0
ÅRETS RESULTAT		267	265
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		195	222
Innehav utan bestämmande inflytande		72	43
Resultat per aktie, kr	15		
Före utspädningseffekter		5,16	5,87
Efter utspädningseffekter		5,15	5,84

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årets resultat		267	265
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		267	265
Totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		195	222
Innehav utan bestämmande inflytande		72	43

Kommentar till koncernens resultaträkning

Nettoomsättning uppgick till 1 772 mkr (1 010) och rörelseresultatet uppgick till 375 mkr (355). Periodens resultat efter skatt uppgick till 267 mkr (265).

Nettoomsättningen och rörelseresultatet förklaras av försäljningar om 2 227 boenden (2 124). Rörelseresultatet har ökat med 20 mkr vilket främst förklaras av fler vinstavräknade enheter. Totalt uppgår omsättning från fastighetsförsäljningar till 1 338 mkr (835).

Hyresintäkterna är oförändrade på 47 mkr (47). Driftskostnader för fastigheter som genererar hyresintäkter uppgår till 16 mkr (16), vilket innebär att deras bidrag till rörelseresultatet är oförändrat på 31 mkr (31).

Intäkter från projektledningstjänster uppgår till 24 mkr (23), övrig fakturering till projekten och övriga intäkter har bidragit med 363 mkr (105) till omsättningen. Ökningen jämfört med föregående år förklaras av ökade leveranser till sålda projekt under produktion, främst till projekten Varvet, Segelflygaren, Gjuteriet och Lumen.

Magnolia Bostad har under året stärkt organisationen samt genomfört förvärvet av Svenska Vårdfastigheter, vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till 41 mkr (27). Resultat från intressebolag försämrades till -9 mkr (14), vilket huvudsakligen förklaras av det negativa resultatet från delägandet i Sollentuna Stinsen JV AB om -11 mkr (-), vilket är enligt projektutvecklingsplanen. Utöver resultatet från Sollentuna Stinsen JV AB har Kanikenäsvarvet Bostad HB bidragit med 3 mkr (-) till resultatet från andelar i intresseföretag och joint ventures.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till 109 mkr (90). Kostnadsökningen är hänförlig till ökade tillgångar som externfinansieras.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 267 mkr (265) och innehåller 0 mkr (0) i inkomstskatter. Skattekostnaden understiger 22,0 procent av resultat före skatt då vissa redovisade intäkter, främst försäljning av bolag, ej är skattepliktiga.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	16	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	1	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		7	6
Maskiner och inventarier	18	8	1
Summa materiella anläggningstillgångar		8	1
Andelar i intresseföretag och joint ventures	19	111	116
Fordringar hos intresseföretag	36	24	23
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	31	31
Andra långfristiga fordringar	21	1165	406
Summa finansiella anläggningstillgångar		1330	576
Summa anläggningstillgångar		1345	583
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	22	1310	1160
Bostadsrätter		4	4
Kundfordringar	23	31	1
Fordringar hos intresseföretag	36	52	20
Övriga fordringar	24	595	475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	5	5
Likvida medel	26	208	507
Summa omsättningstillgångar		2205	2172
SUMMA TILLGÅNGAR		3550	2755

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens balansomslutning har ökat till 3 550 mkr, jämfört med 2 755 mkr i början av året. Ökningen beror på högre andra långfristiga fordringar och övriga fordringar, vilka tillsammans ökat med 879 mkr till 1 760 mkr (881), hänförligt till erlagda handpenningar och ökningar av fordringar på köpare av projekten. Av de totala fordringarna på 1 760 mkr utgör 117 mkr erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv och 1 490 mkr avser fordringar på köpare av projekten. Inom de kommande 12 månaderna beräknas koncernen erhålla 423 mkr (433) av totala fordringar på köpare av projekten som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltig köpeskilling samt forward funding.

Exploaterings- och projektfastigheter har ökat med 150 mkr, och uppgår till 1 310 mkr (1 160). Ökningen beror framförallt på förvärvet av Svenska Vårdfastigheter AB som finansierades med säljarrevers om 125 mkr, bankfinansiering om 150 mkr samt likvida medel.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital	27		
Aktiekapital		151	151
Övrigt tillskjutet kapital		185	185
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		655	526
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		991	862
Innehav utan bestämmande inflytande		180	136
Summa eget kapital		1 171	998
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	28	2	2
Långfristiga räntebärande skulder	29	1 566	1 268
Långfristiga skulder till intresseföretag	36	35	-
Derivat	30	-	-
Övriga långfristiga skulder	29	30	91
Summa långfristiga skulder		1 633	1 361
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	29	507	237
Derivat		-	0
Leverantörsskulder		16	38
Skulder till intresseföretag	36	1	-
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		85	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	136	53
Summa kortfristiga skulder		745	396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 550	2 755

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 32 och 33.

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2017 till 1 171 mkr (998) med en soliditet om 33,0 procent (36,2). Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 180 mkr (136). Den lägre soliditeten jämfört med föregående år förklaras dels av utdelning om 66 mkr till moderbolagets aktieägare och utdelning om 30 mkr till innehav utan bestämmande inflytande, dels av förvärvet av Svenska Vårdfastigheter som till viss del finansierades med externa lån.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 21,0 procent, jämfört med 28,8 procent för kalenderåret 2016. Minskningen av avkastning på eget kapital jämfört med kalenderåret 2016 förklaras främst av ett högre genomsnittligt eget kapital.

Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive en erhållen räntebärande handpenning från Slättö, uppgick per den 31 december 2017 till 2 073 mkr (1 505). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av bankfinansiering om 994 mkr, varav 706 mkr med pant i fastighet, och obligationslån om 900 mkr nominellt.

Bokfört värde för bankfinansiering uppgår till 990 mkr och för obligationslån uppgår bokfört värde till 883 mkr. Resterande skulder utgörs av säljarreverser om 125 mkr samt erhållen handpenning från Slättö om 75 mkr. Efter avdrag för likvida medel om 208 mkr (507) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 865 mkr (998).

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamheten	1		
Resultat efter finansiella poster		267	265
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm</i>			
Avgår resultatandel i intresseföretag		9	-14
Av- och nedskrivningar av tillgångar		2	1
Rearesultat försäljning av exploateringsfastigheter		-575	-338
Övriga avsättningar		0	0
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter		6	0
Betald inkomstskatt		0	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-291	-90
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter		-156	119
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar		-194	-4
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder		24	-47
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-617	-22
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-1	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-9	-1
Investering i finansiella tillgångar		-3	-100
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13	-101
Finansieringsverksamheten			
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande		1	0
Upptagna lån		597	1 059
Amortering av låneskulder		-200	-584
Utbetald utdelning		-66	-38
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		332	437
Årets kassaflöde		-298	314
Likvida medel vid årets början		507	193
Likvida medel vid årets slut		208	507

Erhållen ränta uppgår till 8 mkr (2). Erlagd ränta uppgår till -112 mkr (-74).

Kommentar till koncernens kassaflödesanalys

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till -291 mkr (-90), vilket främst förklaras av att en stor del av resultatet består av resultat vid försäljning av exploateringsfastigheter vilket inte påverkar kassaflödet i samband med vinstavräkning av projekten.

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital uppgår till -326 mkr (68), vilket till stor del förklaras av kassaflöde från ökningen av exploaterings- och projektfastigheter -156 mkr (119) samt kassaflöde från ökningen av rörelsefordringar om -194 mkr (-4). Ökningen av exploaterings- och projektfastigheter förklaras främst av kassaflödet från förvärvet av projektportföljen i Svenska Vårdfastigheter. Ökningen av rörelsefordringar beror främst på erlagda handpenningar för ej tillträdna projekt, vilket påverkat kassaflödet med -77 mkr samt ökningen av kundfordringar vilket påverkat kassaflödet med -30 mkr. Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -617 mkr (-22).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -13 mkr (-101) där förvärvet av intressebolaget Sollentuna Stinsen JV AB påverkade kassaflödet med 100 mkr föregående år.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 332 mkr (437) påverkat av upptagna lån om 597 mkr (1 059), amorteringar av lån om -200 mkr (-584) samt utbetald utdelning om -66 mkr (-38). Likvida medel per den 31 december 2017 uppgick till 208 mkr (507). Utöver likvida medel finns outnyttjade krediter om 332 mkr per den 31 december 2017.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	151	185	0	342	93	771
Utdelning	-	-	-	-38	-	-38
Årets resultat	-	-	-	222	43	265
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2016-12-31	151	185	0	526	136	998

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	151	185	0	526	136	998
Utdelning	-	-	0	-66	-30	-96
Förvärv av dotterföretag	-	-	-	-	1	1
Årets resultat	-	-	-	195	72	267
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2017-12-31	151	185	0	655	180	1171

För mer information se not 27 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	5, 6	14	2
Summa intäkter		14	2
Central administration	7, 8, 9	-30	-12
Rörelseresultat	11	-16	-10
Finansiella intäkter	12	357	41
Finansiella kostnader	13	-65	-55
Resultat efter finansiella poster		276	-24
Skatt på årets resultat	14	0	0
ÅRETS RESULTAT		276	-24

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årets resultat		276	-24
Övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		276	-24

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	34	89	89
Fordringar hos koncernföretag		39	234
Andelar i intresseföretag	19	2	2
Fordringar hos intresseföretag		24	24
Summa anläggningstillgångar		154	349
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		1191	718
Fordringar hos intresseföretag		0	0
Övriga fordringar	24	2	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	0	0
Summa kortfristiga fordringar		1193	719
Kassa och bank	26	4	64
Summa omsättningstillgångar		1197	783
SUMMA TILLGÅNGAR		1 351	1 132
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	27	151	151
Summa bundet eget kapital		151	151
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		185	185
Balanserat resultat		-161	-70
Årets resultat		276	-24
Summa fritt eget kapital		300	90
Summa eget kapital		451	241
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	29	883	876
Summa långfristiga skulder		883	876
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		0	0
Skulder till koncernföretag		0	0
Övriga kortfristiga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	16	15
Summa kortfristiga skulder		17	15
Summa skulder		900	891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 351	1 132

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 32 och 33.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	276	-24
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	-293	7
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-17	-17
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	21	-538
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	2	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6	-557
Investeringsverksamheten		
Investering i finansiella tillgångar	-	0
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	0
Förändring av långfristiga fordringar	-	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	976
Amortering av låneskulder	-	-329
Utbetald utdelning	-66	-38
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-66	609
Årets kassaflöde	-60	52
Likvida medel vid årets början	64	12
Likvida medel vid årets slut	4	64

Erhållen ränta uppgår till 0 mkr (0). Erlagd ränta uppgår till -65 mkr (-37).

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	151	185	-32	304
Utdelning	-	-	-38	-38
Årets resultat	-	-	-24	-24
Övrigt totalresultat	-	-	0	0
Utgående eget kapital 2016-12-31	151	185	-94	241

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	151	185	-94	241
Utdelning	-	-	-66	-66
Årets resultat	-	-	276	276
Övrigt totalresultat	-	-	0	0
Utgående eget kapital 2017-12-31	151	185	115	451

För mer information se not 27 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital.

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 kontor 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.

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

Vinstavräkning från projektutveckling av bostadsrätter

Koncernen vinstavräknar 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 baserar sig på överenskommen köpeskilling efter avdrag för osålda bostadsrätter. Med sålda lägenheter menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare. Koncernen reserverar för planrisken baserat på kännedom om detaljplanarbetet. Upplösning av planriskreserven sker vid lagakraftvunnet bygglov. Koncernen gör också reservering 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.

Vinstavräkning från projektutveckling av hyresrätter

Koncernen vinstavräknar den dag då (i) bindande avtal ingåtts med en köpare av hyresrättsprojektet (fastigheten), (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 reservering görs utifrån de specifika förhållanden som förekommer i respektive projekt. Omvärdering av reserveringen för hyresgaranti sker löpande utifrån aktuellt uthyrningsläge. Koncernen reserverar för planrisk baserat på kännedom om detaljplanarbetet. Upplösning av planriskreserveringen sker vid lagakraftvunnet bygglov. Koncernen gör också reservering 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.

Vinstavräkning från projektledningsavtal

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

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 pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en extern offentlig eller privat juridisk enhet som administrerar de framtida pensionsförpliktelserna. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser eller andra åtaganden när avgifterna väl är betalda.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar. Ränteintäkter redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin lånefordringar och kundfordringar respektive låneskulder har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna lånefordringar och kundfordringar 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

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

Skatter

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.

Immateriella anläggningstillgångar

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

Materiella 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

Fastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas i sin helhet som tillgång vid tillträde. 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 tillgång 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, låne- och kundfordringar samt finansiella tillgångar som kan säljas. Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper: finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

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.

Låne- och kundfordringar

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 anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

En fordran provas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella tillgångar som kan säljas

Tillgångar som kan säljas redovisas initialt till anskaffningsvärde och värderas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning. Värdeförändringen på tillgångar som kan säljas redovisas bland övrigt totalresultat. Vid avyttring av tillgångar som kan säljas omförs de ackumulerade vinsterna eller förlusterna till resultaträkningen. Investeringar i andelar i andra företag än koncernföretag, joint ventures och intresseföretag ingår i tillgångar som kan säljas men värderas till anskaffningsvärde om inte verkligt värde kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

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.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen består av derivatinstrument. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. I koncernen består derivatinstrumenten av ränteswappar.

Andra finansiella skulder

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.

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 anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag provas 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 IAS 39, Finansiella instrument: Redovisning och värdering, utan redovisas enligt lägsta värdets princip enligt Årsredovisningslagen, ÅRL.

Ändrade redovisningsprinciper

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU.

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av koncernen.

IFRS 9 Finansiella instrument

Standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, från och med 1 januari 2018. Standarden innebär en minskning av antalet värderingskategorier för

finansiella tillgångar och innebär att huvudkategorierna för redovisning är till anskaffningsvärde (upplupet anskaffningsvärde), verkligt värde via resultatet samt verkligt värde via övrigt totalresultat. För vissa investeringar i eget kapitalinstrument finns möjligheten att redovisa till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringen redovisad direkt i övrigt totalresultat, där ingen överföring sker till periodens resultat vid avyttring. Vidare har nya regler införts för hur förändringar i egen kreditspread ska presenteras när skulder redovisas till verkligt värde. I nedskrivningsmodellen ska även förväntade framtida förluster beaktas. Säkringsredovisningen bygger mer på den interna riskhanteringen för att företagets riskhantering ska återspeglas i de finansiella rapporterna. Koncernen har genomfört en analys av effekterna av IFRS 9. Modellen för klassificering och värdering innebär i praktiken ingen större förändring för Magnolia Bostad jämfört med dagens standard. Den nya nedskrivningsmodellen avses få en tidigareläggning av reservering för kreditförluster. Magnolia Bostads kreditrisk för kundfordringar är begränsad då verksamheten som avser projektledning faktureras löpande under arbetets gång. Kreditrisken för fordringar på köpare av projektet bedöms vara mycket låg då köpare utgörs av stabila svenska institutioner och andra välrenommerade partners. Magnolia Bostad tillämpar inte säkringsredovisning. Magnolia Bostads bedömning är att standarden inte kommer ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 eller senare och ersätter då samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter. Innehåller ett kundkontrakt mer än ett prestationsåtagande ska varje prestationsåtagande värderas för sig och intäktsredovisas när prestationen utförts, antingen vid en specifik tidpunkt eller över tid. Enligt IFRS 15 ska olika avtal med samma kund ses som ett enda avtal om avtalen förhandlas fram som ett paket med ett enda kommersiellt syfte. Det finns två olika sätt att redovisa övergången till IFRS 15, antingen retroaktiv övergång eller som en framåtriktad retroaktiv övergång. Koncernen redovisar enligt metoden för retroaktiv övergång, vilket innebär att det redovisas retroaktivt för varje redovisad rapportperiod.

Koncernen utvecklar nya boenden, såväl hyresrätter som bostadsrätter, vårdboenden, hotell och studentboenden. 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 allokeras mellan de två prestationsåtagandena baserat på fristående försäljningspris för projektledning.

Intäktsredovisning för projektutveckling

Koncernen vinstavräknar när kontrollen har övergått på köparen. Koncernen bedömer att detta sker 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 tillgången därmed förts över på köparen.

Transaktionspriset innehåller rörliga komponenter. För hyresrättsprojekt, hotell och vårdboenden är de rörliga komponenterna kopplade till den framtida fastighetens hyra/driftnetto och yta. 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. Vakansgarantin 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 osäkerheten 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 transaktionspriset ändras. För en beskrivning av effekterna vid övergång en till IFRS 15 se not 36 Effekter vid övergång till IFRS 15.

IFRS 16 Leases

IFRS 16 Leases ersätter 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. Koncernen har påbörjat en analys av effekterna av IFRS 16. Den initiala bedömningen är att standarden kommer ha en begränsad effekt på koncernens finansiella rapporter då Magnolia Bostads leasing är begränsad, dock kommer upplysningskraven att utökas. För mer information om leasingåtaganden se not 7 Operationell leasing.

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. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Resultatavräkning

Projektutveckling av bostadsrätter 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 på överenskommen köpeskilling efter avdrag för osållda bostadsrätter. Med sålda lägenheter menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare. Koncernen reserverar för planrisken baserat på kännedom om detaljplanearbetet. Upplösning av planriskreserven sker vid lagakraftvunnet bygglov. Koncernen gör också reservering 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.

Projektutveckling av hyresrätter 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 reservering görs utifrån de specifika förhållanden som förekommer i respektive projekt. Omvärdering av reserveringen för hyresgaranti sker löpande utifrån aktuellt uthyrningsläge. Koncernen reserverar för planrisk baserat på kännedom om detaljplanearbetet. Upplösning av planriskreserveringen sker vid lagakraftvunnet bygglov. Koncernen gör också reservering 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.

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 ledningens 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 påverkan 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.

Företagsledningens bedömning är att koncernens innehav av fastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas därmed som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter.

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 2017 och 2016 har företagsledningen gjort bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

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, s.k. covenants, för just de tre nyckeltalen. Bolagets egna mål stämmer väl med bankernas krav. För 2017 uppfyller bolaget samtliga mål och krav med marginal. 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 likviditetsprog-

nosen 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 150 mkr inklusive checkräkningskredit. Per årsskiftet uppgick den disponibla likviditeten, inklusive outnyttjade krediter till 540 mkr (619).

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

Löptidsanalys 2017-12-31	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	626	641	662	421	-
Skulder till intresseföretag	2	35	-	-	-
Derivat	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	16	-	-	-	-
Övriga skulder	189	30	-	-	-
Summa	833	706	662	421	-

Löptidsanalys 2016-12-31	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	321	300	231	984	-
Skulder till intresseföretag	-	-	-	-	-
Derivat	0	-	-	-	-
Leverantörsskulder	38	-	-	-	-
Övriga skulder	110	91	-	-	-
Summa	469	391	231	984	-

Av kassaflöden från räntebärande skulder inom 0-1 år om 626 mkr inträffar 157 mkr inom 6 månader och 469 mkr efter 6 månader men inom 12 månader.

Majoriteten av bankfinansieringen är kopplad till olika enskilda projekten där återbetalning av skuld kommer att ske i samband med Magnolia Bostads frånträde. Av låneförfall under 2018 och 2019 utgörs 294 mkr respektive 285 mkr av säkerställda fastighetslån som bedöms kunna refinansieras vid förfall utöver detta är 95 mkr respektive 193 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 outnyttjade låneramar och placeringar. Refinansieringsrisken minskar genom att strukturerat och i god tid starta refinansieringsprocessen. För större lån påbörjas processen senast 12 månader före förfallodagen. Koncernen har ett soliditetsmål om minst 30 procent och eftersträvar att alltid ha ett utrymme om 200 mkr i total utökad upplåning inom samtliga befintliga låneramverk. En högre soliditet gör Magnolia till en attraktivare låntagare.

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 2 076 mkr (1 437). 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 1 760 mkr, i vilka fordringar för fastighetsförsäljningar ingår, är 309 mkr fordringar på motparter med investment grade i kreditbetyg av ett oberoende kreditvärderingsinstitut. Motparter för övriga fordringar saknar kreditbetyg från oberoende kreditvärderingsinstitut, majoriteten är koncentrerad mot ett fåtal motparter som Alecia pensionsförsäkring ömsesidigt, våra samarbetspartners Slättö och svenska fastighetsbolag som Heimstaden Bostad och Viva Bostad. Totalt uppgår fordringarna på dessa fyra parter till 918 mkr. Av kvarvarande fordringar är 117 mkr mot svenska bostadsrättsföreningar.

Per årsskiftet uppgår förfallna Låne- och kundfordringar till 0 mkr (0). Av koncernens omsättning är 6 procent (55) till motpart med investment grade i kreditbetyg. Bolaget är även exponerat för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras. Bolaget har under 2017 avslutat sina ränteswappar och har per årsskiftet inga ränteswappar eller andra derivatinstrument.

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 -115 mkr (-93) och genomsnittlig ränta vid årsskiftet uppgick till 5,9 procent. Vid en ökning av STIBOR 3M med en procentenhet skulle koncernens räntekostnad för räkenskapsåret öka med ca 9 mkr (1). En förändring av ränteläget med en procentenhet skulle också påverka värdet av räntederivat med - mkr (0).

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, återbeta 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 2017 var koncernens strategi att upprätthålla en soliditet på minst 30 procent. Soliditeten per 31 december 2017 var 33,0 procent och per 31 december 2016 var soliditeten 36,2 procent. Koncernens strategi är oförändrad jämfört med 2016.

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

2017-12-31 Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Finansiella skulder värde- rade till upplupet anskaffnings- värde
Tillgångar i balansräkningen				
Fordringar hos intresseföretag	-	76	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	31	-
Andra långfristiga fordringar	-	1 165	-	-
Kundfordringar	-	31	-	-
Övriga fordringar	-	595	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	1	-	-
Likvida medel	-	208	-	-
Summa	-	2 076	31	-
Skulder i balansräkningen				
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 566
Skulder till intresseföretag	-	-	-	36
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	30
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	507
Leverantörsskulder	-	-	-	16
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	74
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	-	115
Summa	-	-	-	2 344

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

2016-12-31 Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Finansiella skulder värde- rade till upplupet anskaffnings- värde
Tillgångar i balansräkningen				
Fordringar hos intresseföretag	-	43	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	31	-
Derivat	0	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	406	-	-
Kundfordringar	-	1	-	-
Övriga fordringar	-	475	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	5	-	-
Likvida medel	-	507	-	-
Summa	0	1 437	31	-
Skulder i balansräkningen				
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 268
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	91
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	237
Derivat	0	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	38
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	-	42
Summa	0	-	-	1 744

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 870 mkr (923) jämfört med bokfört värde om 883 mkr (876). 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 som kan säljas avser ett onoterat innehav i Norefjell Projektutveckling 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 Projektutveckling 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. Innehavet redovisas som tillgångar som kan säljas då det inte är i linje med Magnolia Bostads nuvarande affärsmodell. Eftersom ägandet är koncentrerat och det inte finns någon aktiv marknad för instrumenten så är tidplanen för planerad avyttring osäker.

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde enligt nivå 2, vilket innebär att värdet härleds antingen direkt (d v s som prisnoteringar) eller indirekt (d v s härledda prisnoteringar).

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. Denna överenskommelse sträcker sig fram till februari 2019. 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 180 mkr (136) utgör Fredrik Lidjan AB:s andel av Magnolia Holding 3 AB 40 mkr (47) och andelen av årets resultat uppgår till -1 mkr (28).

På extra bolagsstämma 13 oktober 2017 antogs en ny minoritetsägarstruktur att ersätta den nuvarande. Projekt som utvecklas i aktiebolag i den gamla minoritetsägarstrukturen löper vidare men inga nya projekt kommer allokera 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 Hjort 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 samt vårdboenden utvecklas och en ägarandel om 76 % i framtida hotellprojekt. De nya avtalen sträcker sig fram till 2020 för hotellprojekt samt 2022 för samtliga övriga projekt. Minoritetens andel av resultatet i Magnolia Holding 4 AB uppgår till 7 mkr, vilket uppgår till totala minoriteten i Magnolia Holding 4 AB.

Minoritetens andel av resultatet i Magnolia Hotellutveckling 2 AB uppgår till 17 mkr, vilket uppgår till totala minoriteten i Magnolia Hotellutveckling 2 AB.

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 50 mkr (15) av årets resultat. Totalt uppgår minoriteten i Moutarde Holding AB till 114 mkr (88).

I Magnolia Vårdfastigheter AB, under vilket kommande vårdprojekt kommer att förvärfvas, finns en minoritet om 15 procent. Minoriteten i Magnolia Vårdfastigheter AB:s andel av årets resultat uppgår till 0 mkr, totalt uppgår minoriteten till 1 mkr. 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 136 - 138 i bolagsstyrningsrapporten.

Nedan presenteras finansiell information i sammandrag för underkoncernen som har icke-kontrollerande intressen. Inga utdelningar till icke-kontrollerande intressen har blivit betalda under 2017 eller 2016.

Moutarde Holding AB	2017	2016
Anläggningstillgångar	509	0
Likvida medel	44	20
Övriga omsättningstillgångar	430	277
Summa tillgångar	983	297

Eget kapital	466	137
Långfristiga skulder	228	157
Kortfristiga skulder	289	3
Summa eget kapital och skulder	983	297

Nettoomsättning	565	221
Rörelsekostnader	-352	-135
Finansnetto	-3	-22
Årets resultat	210	64

Magnolia Holding 3 AB	2017	2016
Anläggningstillgångar	586	469
Likvida medel	53	9
Övriga omsättningstillgångar	779	577
Summa tillgångar	1 418	1 055
Eget kapital	430	495
Långfristiga skulder	142	197
Kortfristiga skulder	846	363
Summa eget kapital och skulder	1 418	1 055
Nettoomsättning	281	631
Rörelsekostnader	-241	-354
Finansnetto	-51	-1
Årets resultat	-11	276

2017	A	B	C
Anläggningstillgångar	81	71	0
Likvida medel	17	0	4
Övriga omsättningstillgångar	429	0	17
Summa tillgångar	528	71	21
Eget kapital	87	71	5
Långfristiga skulder	156	-	-
Kortfristiga skulder	285	0	16
Summa eget kapital och skulder	528	71	21
Nettoomsättning	382	124	0
Rörelsekostnader	-287	-53	0
Finansnetto	-13	0	0
Årets resultat	82	71	0

A = Magnolia Holding 4 AB, B = Magnolia Hotellutveckling 2 AB, C = Magnolia Vårdfastigheter AB.

Not 5 Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning hänförs sig i sin helhet till Sverige. Nettoomsättningen fördelas på följande verksamhetsgrenar:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Hysesintäkter	47	47	0	0
Försäljning exploaterings- och projektfastigheter	1 338	835	-	0
Projektleddningsintäkter	24	23	-	-
Övriga rörelseintäkter	363	105	14	2
Summa	1 772	1 010	14	2

Intäkter från tre (tre) 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	
	2017	2016
Heimstaden Bostad	303	-
Slättö	252	162
Vault Investment Partners	233	-
Skandinaviska Enskilda Banken AB	-	300
SPP Fastigheter	-	256
Summa	789	718

Sammanlagt har dessa tre kunder svarat för en omsättning om totalt 789 mkr (718). Dessa intäkter har redovisats som försäljning av exploaterings- och projektfastigheter.

Not 6 Avtalade framtida hyresintäkter

Hysesavtalen 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	
	2017	2016	2017	2016
Avtalade hyresintäkter inom ett år	44	38	-	0
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	111	67	-	0
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	13	0	-	0
Summa	168	105	-	0

Summan av hyresintäkter som ingår i koncernens resultaträkning uppgår till 47 (47) mkr.

Not 7 Operationell leasing

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Avtalade hyres-utbetalningar inom ett år	-7	-5	0	0
Avtalade hyres-utbetalningar mellan ett och fem år	-15	-18	0	0
Avtalade hyres-utbetalningar senare än fem år	0	0	0	0
Summa	-22	-23	0	0

Operationella leasingavgifter i koncernen uppgick 2017 till 7 (4) mkr. Koncernens leasingavgifter består till största delen av hyra för kontorslokaler.

Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ernst & Young				
revisionsuppdrag	-2,7	-1,9	-2,1	-1,9
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-0,3	-0,2	-0,3	-0,2
skatterådgivning	-0,7	-0,1	-0,2	-0,1
övriga uppdrag	-3,5	0	-2,5	0
Summa	-7,2	-2,2	-5,1	-2,2

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			
	2017		2016	
	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	-16	-36	-10	-21
(varav tantiem o dyl)	(-3)	(-5)	(-2)	(-2)
Sociala kostnader	-4	-12	-2	-7
Pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	-3	-6	-1	-3
Summa	-22	-53	-13	-31

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

	Moderbolaget			
	2017		2016	
	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	-7	0	-4	0
(varav tantiem o dyl)	(-2)	(0)	(-1)	(0)
Sociala kostnader	-2	0	-1	0
Pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	-1	0	0	0
Summa	-11	0	-5	0

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

2017, 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	-290	0	0
Jan Roxendal, ledamot	-303	0	0
Viveka Ekberg, ledamot	-290	0	0
Fredrik Lidjan, verkställande direktör ¹⁾	-2 318	0	-577
Erik Rune, vice verkställande direktör	-1 720	-1 680	-414
Rickard Langerfors, vice verkställande direktör	-1 487	-720	-332
Övriga ledande befattningshavare, 5 personer	-5 252	-1 087	-730
Summa	-12 610	-3 487	-2 053

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.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

2016, tkr	Grundlön/styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Pensions-premier
Fredrik Holmström, styrelsens ordförande	-383	0	0
Erik Paulsson, ledamot	-50	0	0
Andreas Rutili, ledamot	-217	0	0
Risto Silander, ledamot	-217	0	0
Fredrik Tibell, ledamot	-217	0	0
Jan Roxendal, ledamot	-167	0	0
Fredrik Lidjan, verkställande direktör ¹⁾	-3 190	0	0
Erik Rune, vice verkställande direktör	-1 494	-780	-473
Rickard Langerfors, vice verkställande direktör	-1 346	-660	-370
Övriga ledande befattningshavare, 2 personer	-1 157	-419	-222
Summa	-8 438	-1 859	-1 065

¹⁾ Ersättning till för VD 2016 har fakturerats enligt konsultavtal.

För mer information se även not 35 Närstående

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Medelantal anställda	52	33	2	1
(varav män)	(24)	(17)	(2)	(1)

KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Styrelsen	6	5	6	5
(varav män)	(5)	(5)	(5)	(5)
VD och ledande befattningshavare	8	5	8	5
(varav män)	(5)	(4)	(5)	(4)

Ersättning styrelse

På årsstämman 2017 beslutades att arvode till styrelseledamöterna för perioden till och med utgången av årsstämman 2018 ska utgå med 450 tkr till styrelsens ordförande och 250 tkr till var och en av de övriga styrelseledamöterna. Stämman beslutade vidare att ersättning ska utgå med 80 tkr till ordföranden i revisionsutskottet och 60 tkr till var och en av övriga medlemmar i revisionsutskottet.

Ledande befattningshavare

Under 2017 utökades ledningsgruppen med två personer och bestod vid årsskiftet av åtta personer. Vid årsskiftet ingick verkställande direktör, CFO, vice VD/COO, vice VD/Chef Projektutveckling, Chef Affärsutveckling, Chef Affärsområdesutveckling, Marknads- och kommunikationschef och Hållbarhetschef.

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 utgörs av bonus. 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 har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att efter avslutad anställning, har den anställde 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 % av den fasta lönen för ett år.

Övriga i koncernledningen har sex månaders uppsägningstid.

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Resultatandel från intresseföretag och joint ventures	-9	14	-	-
Summa	-9	14	-	-

Av resultat från andelar i intresseföretag kommer 3 mkr (12) från Kanikenäsvarvet Bostad HB som bolaget äger tillsammans med Slättö och -11 mkr (-) från Sollentuna Stinsen JV AB som bolaget äger tillsammans med Alecta. För mer information se not 19 Andelar i intresseföretag och joint ventures.

Not 11 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Driftskostnader	-16	-14	-	-
Produktionskostnader	-1 264	-571	-	-
Övriga externa kostnader	-31	-45	-22	-8
Personalkostnader	-41	-27	-9	-4
Av- och nedskrivningar	-2	-1	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag	-9	14	-	0
Övriga rörelsekostnader	-35	-11	-	-
Summa	-1 398	-655	-30	-12

Not 12 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter	3	3	0	0
Ränteintäkter, intresseföretag	3	0	0	0
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	57	41
Utdelning från koncernföretag	-	-	300	-
Summa	6	3	357	41

Not 13 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader	-115	-86	-65	-48
Övriga finansiella kostnader	0	-7	0	-7
Summa	-115	-93	-65	-55

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Ökningen jämfört med föregående år förklaras av högre räntebärande skulder. Övriga finansiella kostnader föregående år består till största delen av kostnader i samband med återköp av obligation.

Not 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Resultat före skatt	267	265	276	-24
Nominell skatt enligt gällande skattesats (22%)	-59	-58	-61	5
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-3	-1	0	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	129	77	66	0
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-53	-11	-5	-5
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-3	0	0	0
Övrigt	-11	-7	0	0
Redovisad effektiv skatt	0	0	0	0

Skattekostnaden understiger 22,0 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst försäljning av bolag) ej är skattepliktiga. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. 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 28 Uppskjuten skatt.

Not 15 Resultat per aktie

	Koncernen	
	2017	2016
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	195	222
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	37 822 283
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning	37 822 283	37 982 283
Antal utestående aktier på balansdagen	37 822 283	37 822 283
Resultat per aktie före utspädningseffekter, kr	5,16	5,87
Resultat per aktie efter utspädningseffekter, kr	5,15	5,84 ¹⁾

¹⁾ 160 000 teckningsoptioner innehas av koncernen Magnolia Bostad. De avser outnyttjade teckningsoptioner från tidigare optionsprogram till anställda.

Not 16 Goodwill

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6	6
Utgående redovisat värde	6	6

Den årliga nedskrivningsprövningen av goodwill identifierade inte några nedskrivningsbehov.

Not 17 Övriga immateriella tillgångar

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1	1
Inköp	1	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	1
Ingående avskrivningar enligt plan	-1	0
Årets avskrivningar enligt plan	-0	-1
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1	-1
Utgående planenligt restvärde	1	0

Not 18 Maskiner och inventarier

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1	1
Inköp	10	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11	1
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-2	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3	0
Utgående planenligt restvärde	8	1

Not 19 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	116	2	2	2
Förvärv	0	100	-	0
Tillskott	3	-	0	-
Årets andel av intressebolag och joint ventures resultat	-9	14	-	-
Utgående redovisat värde	111	116	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 (3).

Koncernen Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent ¹⁾	Redovisat värde
Svenska Husgruppen Intressenter AB	556871-5717	Borlänge	45,0%	6
Söderblick Utveckling AB	556849-9445	Stockholm	50,0%	0
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%	0
Magnolia Senap AB	556887-5925	Stockholm	50,0%	0
Sollentuna Stinsen JV AB ²⁾	559085-9954	Stockholm	45,0%	89
Kanikenäsvarvet Bostad HB ²⁾	969782-0810	Stockholm	45,0%	15
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%	1
Hällestad Nyponknoppen AB	559092-4220	Stockholm	46,0%	0
Donatus AB	556825-9351	Stockholm	50,0%	0
Summa				111

Moderbolaget Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent ¹⁾	Redovisat värde
Svenska Husgruppen Intressenter AB	556871-5717	Borlänge	45,0%	2
Summa				2

¹⁾ Kapitalandel överensstämmer med ägarandel

²⁾ Innehav klassificerade som joint ventures

Sollentuna Stinsen JV AB	2017	2016
Anläggningstillgångar	0	0
Likvida medel	60	89
Övriga omsättningstillgångar	715	700
Långfristiga finansiella skulder	-581	-300
Kortfristiga finansiella skulder	-8	-289
Övriga skulder	-8	0
Nettotillgångar	178	200
Bolagets andel av nettotillgångar	89	100
Nettoomsättning	57	4
Avskrivningar	0	-1
Räntekostnader	-34	-3
Årets resultat	-22	0
Bolagets andel av årets resultat	-11	0

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	2017	2016
Anläggningstillgångar	0	0
Likvida medel	0	0
Övriga omsättningstillgångar	30	24
Långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder	0	0
Nettotillgångar	30	24
Bolagets andel av nettotillgångar	15	12
Nettoomsättning	6	87
Årets resultat	6	24
Bolagets andel av årets resultat	3	12

Bolaget Kanikenäsvarvet Bostad HB bildades under slutet av 2016 tillsammans med Slättö för att handha beslutsfattande och vinstfördelningen 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.

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående verkligt värde	31	31
Utgående redovisat värde	31	31
Övriga placeringar	31	31
Summa	31	31

Det onoterade innehavet i Norefjell Prosjektutvikling AS har av företagsledningen kategoriserats som tillgång som kan säljas. 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 21 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	1 067	365
Erlagd handpenning	20	40
Depositioner	0	1
Övrigt	78	0
Summa	1165	406

Avser till största delen långfristiga fordringar på köpare.

	Koncernen	
	2017	2016
Fordran fastighetsförsäljning	365	278
Ingående balans	365	278
Tillkommande	767	189
Avgående	-65	-103
Utgående balans	1 067	365

Redovisat som kortfristiga Övriga fordringar finns ytterligare fordringar från fastighetsförsäljning uppgående till 423 (403) mkr. För uppgift om kortfristiga fordringar på köpare se not 24 Övriga fordringar. Motparter är främst svenska institutjoner 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 22 Exploaterings- och projektfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående värde	1 160	1 138	-	0
Pågående nybyggnad	695	438	-	0
Förvärv	684	155	-	0
Försäljning	-1 229	-571	-	0
Summa	1 310	1 160	-	-

Not 23 Kundfordringar

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Kundfordringar brutto	31	1
Avsättning för osäkra kundfordringar	0	0
Utgående redovisat värde	31	1
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	0	0
Konstaterade förluster	0	0
Återvunna kundfordringar	0	0
Årets förändring/reservering	0	0
Avsättning vid årets slut	0	0

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	31	1
Förfallna < 30 dagar	0	0
Förfallna 31 - 90 dagar	0	0
Summa ej nedskrivna kundfordringar	31	1
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	0	0
Summa kundfordringar	31	1

Bolaget har redovisat förluster på 0 mkr (0) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 24 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	423	403	-	-
Erlagd handpenning	97	30	-	-
Övriga poster	75	42	2	1
Summa	595	475	2	1

Av övriga fordringar är 0 mkr (0) förfallna till betalning. Majoriteten av fordringarna är mot svenska institutioner och andra välrenommerade samarbetspartners.

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	3	0	0
Övriga poster	5	2	0	0
Summa	5	5	0	0

Not 26 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Kassa och bank	208	507	4	64
Summa	208	507	4	64

Not 27 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 fjärde kvartalet har styrelsen fattat beslut om att förlänga anmälningsfristen för programmet fram till och med årsstämman 2018. Samtliga teckningsoptioner var vid årsskiftet kvar i dotterbolagets ägo.

Eget kapital i moderbolaget

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier per 31 december 2017 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	Kvot-värde/aktie, kr	Aktie-kapital, kr
Ingående balans 2016-01-01	37 822 283	4	151 289 132
Utgående balans 2016-12-31	37 822 283	4	151 289 132
Ingående balans 2017-01-01	37 822 283	4	151 289 132
Utgående balans 2017-12-31	37 822 283	4	151 289 132

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står, kronor:

Överkursfond	184 732 539
Balanserat resultat	-161 095 990
Årets resultat	275 540 943
Summa	299 177 492

Styrelsen föreslår:	
Utdelning	66 188 995
Balanseras i ny räkning	232 988 498
Summa	299 177 492

Föreslagen utdelning motsvarar 1,75 kr per aktie. Avstämningsdag föreslås vara 2 maj 2018 med beräknad utbetalningsdag den 7 maj 2018.

Eget kapital i koncernen

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier per 31 december 2017 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 28 Uppskjuten skatt

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	2	2
avseende finansiella derivat	-	0
periodiseringsfonder	0	0
Summa	2	2

Totalt underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran uppgår till 501 mkr (200), vilket motsvarar en uppskjuten skattefordran om 110 mkr (44).

Not 29 Räntebärande skulder och Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Banklån	608	392	0	0
Obligationslån	883	876	883	876
Handpenning	75	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	382	222	0	0
Säljarreverser	125	15	-	0
Summa	2 073	1 505	883	876

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	507	237	0	0
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	1 566	1 268	883	876
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-	-	-
Summa	2 073	1 505	883	876

Som säkerhet för obligationslånet med ett utestående nominellt belopp om 500 mkr har aktier i dotterbolag lämnats. Det koncernmässiga värdet för säkerheter ställda för obligationslånet uppgår till 736 mkr (638) i koncernen och 74 mkr (74) i moderbolaget. För banklån har koncernen ställt säkerheter uppgående till 965 mkr (734).

Övriga långfristiga skulder	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Lån	0	91
Tilläggsköpeskilling	30	0
Depositioner	0	0
Summa	30	91

Övriga långfristiga skulder	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	30	91
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	30	91

Förändring av finansiella skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående balans	1 596	983	876	222
Upptagna lån	597	1 059	-	976
Förvärvade skulder	195	125	-	-
Amorteringar	-200	-584	-	-329
Försäljningar	-91	-	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande förändringar	6	13	6	7
Utgående balans	2 103	1 596	883	876

Not 30 Derivat

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående verkligt värde	0	0
Förvärv av derivat	0	0
Försäljning av derivat	0	0
Värdeförändringar	0	0
Summa	-	0

Koncernens derivat bestod av en ränteswap med ett nominellt belopp om 52 mkr som förföll under 2017.

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna personalkostnader	13	3	2	1
Upplupna räntekostnader	19	16	11	11
Förutbetalda intäkter	8	8	0	0
Fastighetsskatt	0	0	-	0
Övriga poster	96	26	3	3
Summa	136	53	16	15

Not 32 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	714	503	0	0
Pantsatta aktier i dotterbolag	944	845	74	74
Pantsatta internreverser	43	13	0	0
Summa	1 701	1 360	74	74

Not 33 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	701	508
Borgensförbindelser till förmån för skulder i bostadsrättsföreningar	634	140	330	140
Borgensförbindelser till förmån för skulder enligt entreprenadavtal	-	-	8	0
Summa	634	140	1 040	648

Not 34 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	89	89
Förvärv	0	-
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%	14,4
Magnolia Utveckling AB	556776-1464	Stockholm	100,0%	74,4
Magnolia Hotellutveckling AB	559062-5645	Stockholm	60,0%	0,3
Magnolia Hotellutveckling 2 AB	559125-7604	Stockholm	76,0%	0,0
				89,2

¹⁾ Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

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	
	2017-12-31	2016-12-31
Försäljningar till 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	-
KIAB Laholm AB	0	-
Bollmora Vårdfastigheter AB	0	-
Donatus AB	0	-
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	-
KIAB Laholm AB	0	-
Bollmora Vårdfastigheter AB	0	-
Donatus AB	24	-

Fordringar på intresseföretag	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Svenska Husgruppen Intressenter AB	24	24
FL Properties Uppsala AB	3	2
Magnolia Senap AB	2	2
Moutarde Equity AB	16	14
KIASVA AB	8	-
KIAB Laholm AB	8	-
Bollmora Vårdfastigheter AB	15	-
Summa	76	43

Skulder till intresseföretag	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Moutarde Equity AB	36	-
Summa	36	-

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 1 mkr (1) för tjänster utförda av bolag närstående till huvudägaren Fredrik Holmström. F. Holmström Fastigheter AB har hyrt kontorslokal av Magnolia Bostad koncernen för - mkr (1).

Bolagets verkställande direktör har under 2016 via Fredrik Lidjan AB fakturerat Magnolia Bostad koncernen för ersättningen för sitt arbete som VD. Vidare ingick Fredrik Lidjan AB innan Fredrik Lidjan tillträdde som VD för Magnolia Bostad ett vinstdelningsavtal med Magnolia Bostad koncernen för vilka det under året fakturerats 18 mkr (30).

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 136-138 i bolagsstyrningsrapporten.

Intressebolaget Donatus AB, vilket förvärvades som en del av

förvärvet av Svenska Vårdfastigheter, har fakturerat koncernen 24 mkr för entreprenadtjänster.

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 har Magnolia Bostad avyttrat 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 har Magnolia Bostad under året avyttrat 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 där styrelseledamoten Fredrik Tibell sitter i styrelsen. Tjänsterna avser löpande finansiell rådgivning.

För mer information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 9 Ersättningar till anställda.

Moderbolaget

Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderbolaget närstående relationer som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 34 Andelar i koncernföretag. Moderbolaget har sålt tjänster till koncernbolag om 14 mkr (0) och köpt tjänster om 0 mkr (0).

Not 36 Effekter vid övergång till IFRS 15

IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder* träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 eller senare och ersätter då samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter med en samlad modell för intäktsredovisning. Standarden kommer att tillämpas av koncernen och moderbolaget från och med den 1 januari 2018 med fullständig retroaktiv omräkning (se tabeller nedan).

Intäktsredovisning av projektledningsavtal

Projektledning redovisas under IFRS 15, i likhet med nuvarande redovisningsprinciper, 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.

Intäktsredovisning av projektutveckling

Under IFRS 15 sker intäktsredovisning för projektutveckling när kontrollen har övergått till köparen. Koncernen bedömer att tidpunkten för intäktsredovisning under IFRS 15 är oförändrad jämfört med tidigare principer och att kontrollen har övergått till köparen när (i) bindande avtal ingåtts med köpare av projektet (fastigheten), (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör.

Transaktionspriset innehåller rörliga komponenter. För hyresrättsprojekt, hotellprojekt och vårdboenden 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 sådan 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.

En del av intäkten redovisades även enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper först då utfallet av viss osäkerhet, såsom vakansrisk och eventuell risk i totalentreprenaden, är känt och osäkerheten i den rörliga delen av transaktionspriset har upphört. Från och med 2016 beaktas under tidigare tillämpade redovisningsprinciper även eventuell osäkerhet avseende planrisk vid bedömningen av det rörliga ersättningsbeloppet.

Övergången leder till en viss omfördelning i tiden för intäkter i projekt intäktsredovisade innan bedömningarna och uppskattningarna kopplade till planrisken infördes 2016. Vid intäktsredovisning innan 2016 beaktades inte eventuell osäkerhet avseende planrisk, vilket, vid retroaktiv tillämpning av IFRS 15 har lett till en lägre initial intäkt i vissa projekt avräknade under 2015.

För bostadsrättsprojekt bedöms övergången till IFRS 15 inte få några effekter.

Akkumulerade projektresultat och därmed utgående eget kapital 2017 är oförändrat jämfört med tidigare redovisningsprinciper. För sammanställning av effekter på koncernens resultaträkning och balansräkning vid tillämpning av IFRS 15, se tabeller på efterkommande sidor.

Resultaträkning 2015

Belopp i mkr	Enligt tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Rörelsens intäkter och kostnader			
Nettoomsättning	876	-63	813
Produktions- och driftskostnader	-657	-	-657
Central administration	-13	-	-13
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	153	-	153
Rörelseresultat	359	-63	296
Finansiella intäkter	3	-	3
Finansiella kostnader	-52	-	-52
Resultat före skatt	308	-63	245
Inkomstskatt	-1	-	-1
Årets resultat	308	-63	245

Resultaträkning 2016

Belopp i mkr	Enligt tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Rörelsens intäkter och kostnader			
Nettoomsättning	1 010	54	1 064
Produktions- och driftskostnader	-642	-	-642
Central administration	-27	-	-27
Resultat från andelar i intresseföretag	14	-	14
Rörelseresultat	355	54	409
Finansiella intäkter	3	-	3
Finansiella kostnader	-93	-	-93
Resultat före skatt	265	54	319
Inkomstskatt	0	-	0
Årets resultat	265	54	319

Resultaträkning 2017

Belopp i mkr	Enligt tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Rörelsens intäkter och kostnader			
Nettoomsättning	1 772	9	1 781
Produktions- och driftskostnader	-1 347	-	-1 347
Central administration	-41	-	-41
Resultat från andelar i intresseföretag	-9	-	-9
Rörelseresultat	375	9	384
Finansiella intäkter	6	-	6
Finansiella kostnader	-115	-	-115
Resultat före skatt	267	9	276
Inkomstskatt	0	-	0
Årets resultat	267	9	276

Balansräkning 2015-01-01

Belopp i mkr	Enligt tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Andra långfristiga fordringar	15	-	15
Andra anläggningstillgångar	109	-	109
Summa anläggningstillgångar	124	-	124
Summa omsättningstillgångar	671	-	671
Summa tillgångar	794	-	794
Eget kapital	253	-	253
Summa avsättningar/långfristiga skulder	494	-	495
Kortfristiga skulder	46	-	46
Summa eget kapital och skulder	794	-	794

Balansräkning 2015-12-31

Belopp i mkr	Enligt tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Andra långfristiga fordringar	279	-63	216
Andra anläggningstillgångar	64	-	64
Summa anläggningstillgångar	342	-63	279
Summa omsättningstillgångar	1 546	-	1 546
Summa tillgångar	1 888	-63	1 825
Eget kapital	771	-63	708
Summa avsättningar/långfristiga skulder	843	-	843
Kortfristiga skulder	274	-	274
Summa eget kapital och skulder	1 888	-63	- 1 825

Balansräkning 2016-12-31

Belopp i mkr	Enligt tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Andra långfristiga fordringar	406	-9	397
Andra anläggningstillgångar	177	-	177
Summa anläggningstillgångar	583	-9	574
Summa omsättningstillgångar	2 172	-	2 172
Summa tillgångar	2 755	-9	2 746
Eget kapital	998	-9	989
Summa avsättningar/långfristiga skulder	1 361	-	1 361
Kortfristiga skulder	396	-	396
Summa eget kapital och skulder	2 755	-9	2 746

Balansräkning 2017-12-31

Belopp i mkr	Enligt tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Andra långfristiga fordringar	1 165	-	1 165
Andra anläggningstillgångar	180	-	180
Summa anläggningstillgångar	1 345	-	1 345
Summa omsättningstillgångar	2 205	-	2 205
Summa tillgångar	3 550	-	3 550

Eget kapital	1 171	-	1 171
Summa avsättningar/långfristiga skulder	1 633	-	1 633
Kortfristiga skulder	745	-	745
Summa eget kapital och skulder	3 550	-	3 550

Förändring eget kapital

Belopp i mkr	Enligt tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Ingående balans 2015-01-01	253	-	253
Omföring vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	-38	-	-38
Nyemission	193	-	193
Emissionskostnad	-13	-	-13
Förvärv av dotterföretag	74	-	74
Utdelning	-6	-	-6
Årets resultat	308	-63	245
Utgående balans 2015-12-31	771	-63	708

Not 37 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 användbarheten. 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.	Mäter lönsamhet på investerat kapital.
Eget kapital per aktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med antal utestående aktier före utspädning.	Mäter aktievärde.
Finansnetto	Nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader.	Mäter nettot av finansiell verksamhet.
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie	Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning.	Mäter kassaflöde per aktie genererat i den löpande verksamheten.
Resultat efter finansiella poster	Rörelseresultat plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader.	Mäter resultatet före skatter.
Räntebärande nettoskulder	Räntebärande skulder minus likvida medel.	Mäter finansiell position.
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.	Mäter förmåga att täcka räntekostnader.
Rörelsemarginal, %	Rörelseresultat i procent av nettoomsättning.	Mäter lönsamhet i verksamheten.
Rörelseresultat	Nettoomsättning minus kostnader för produktion- och drift, central administration, av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar och resultat från andelar i intresseföretag.	Mäter resultatet i verksamheten.
Soliditet, %	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.	Mäter finansiell position.
Vinstmarginal, %	Årets resultat i procent av nettoomsättning.	Mäter total lönsamhet i verksamheten.

För avstämning av alternativa nyckeltal hänvisas till Magnolia Bostad AB:s hemsida www.magnoliabostad.se.

Not 38 Händelser efter balansdagen

Magnolia Bostad har avyttrat fastigheten Instrumentet 2 i Örnberg till Genova Property Group. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 166 mkr före avdrag för latent skatt och tillträde är planerat till slutet av första kvartalet 2018.

Magnolia Bostad har tecknat avtal med Heimstaden Bostad kring försäljning av projektet Fasanen beläget i centrala Arlöv i Burlövs kommun. Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande beräknas uppgå till cirka 400 mkr.

Magnolia Bostad har emitterat ytterligare företagsobligationer om 200 mkr inom ramverk för befintlig obligation om 1 mkr och förfall år 2021. Köpare var i huvudsak svenska investerare.

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 22 mars 2018

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 22 mars 2018

Ernst & Young AB

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 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 82-121 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 2017 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 2017 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 revisors-

sed 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 2017 till 1 338 mkr.

Koncernen intäktsredovisar 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 detaljplanearbetet 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 upparbetat resultat, vilket intäktsredovisas, eller redovisas som en minskning av intäkter, 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 och not 2.

Hur detta område beaktades i revisionen:

Vi har i vår revision granskat koncernens principer för redovisning av intäkter och huruvida dessa är i överensstämmelse med IFRS. Vi har utvärderat och be-

dömt koncernens kontroller för redovisning av intäkter till rätt uppskattat transaktionspris och i rätt period.

Vi har utfört analytisk granskning, och 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 utvärderat huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Värdering av exploaterings- och projektfastigheter

Beskrivning av området:

Koncernens redovisade värde för exploaterings- och projektfastigheter uppgick till 1310 mkr i rapport över finansiell ställning per 31 december 2017. Exploaterings- och projektfastigheter rubriceras som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. 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 exploateringsfastigheter 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 och not 2.

Hur detta område beaktades i revisionen:

Vi har i vår revision utvärderat bolagets process för värdering av exploaterings- och projektfastigheter. Vi har granskat bolagets modell och metod för värdering. Vi har också gjort jämförelser mot marknadsmässiga parametrar och antaganden för att bedöma och utvärdera antaganden och bedömningar för ett urval av värderingarna. Vi har utvärderat huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-81, 126-131 och 148-152. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och 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 ansva-

rar 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 fel.

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 fel, 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 fel 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 fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 2017 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 räkenskaperna. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm utsågs till Magnolia Bostad ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 26 april 2017 och har varit bolagets revisor sedan den 7 maj 2014. Magnolia Bostad ABs (publ) blev ett företag av allmänt intresse 2017.

Stockholm den 22 mars 2018
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Resultaträkning Belopp i mkr	2017-01-01 –2017-12-31	2016-01-01 –2016-12-31	2015-01-01 –2015-12-31	2014-01-01 ¹⁾ –2014-12-31	2013-01-01 ¹⁾ –2013-12-31
Nettoomsättning	1 772	1 010	876	141	144
Produktions- och driftskostnader	-1 347	-642	-657	-87	-114
Bruttoresultat	425	368	219	54	30
Central administration	-41	-27	-13	-6	-6
Resultat från andelar i intresseföretag	-9	14	0	-1	
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	-	0	153		
Rörelseresultat	375	355	358	47	24
Finansiella intäkter	6	3	3	3	3
Finansiella kostnader	-115	-93	-52	-21	-6
Värdetförändring finansiella instrument	0	0	0		
Resultat före skatt	267	265	308	30	21
Inkomstskatter	0	0	-1	-1	0
ÅRETS RESULTAT	267	265	308	29	21
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	195	222	289	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	72	43	19	-	-

¹⁾ Enligt tidigare redovisningsprinciper.

Balansräkning Belopp i mkr	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31 ¹⁾	2013-12-31 ¹⁾
TILLGÅNGAR					
Goodwill	6	6	6	6	7
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	0	1	8	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	7	6	7	14	7
Maskiner och inventarier	8	1	0	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	8	1	0	0	0
Andelar i intresseföretag och joint ventures	111	116	2	40	5
Fordringar hos intresseföretag	24	23	24	24	27
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	31	31	31	31
Andra långfristiga fordringar	1 165	406	279	15	15
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 330	576	336	109	77
Summa anläggningstillgångar	1 345	583	342	124	84
<i>Omsättningstillgångar</i>					
Exploaterings- och projektfastigheter	1 310	1 160	1 139	424	210
Bostadsrätter	4	4	4	9	0
Kundfordringar	31	1	4	1	2
Fordringar hos intresseföretag	52	20	0	10	47
Övriga fordringar	595	475	204	187	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	5	2	1	0
Likvida medel	208	507	193	37	23
Summa omsättningstillgångar	2 205	2 172	1 546	669	285
SUMMA TILLGÅNGAR	3 550	2 755	1 888	792	370

Balansräkning Belopp i mkr	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31 ¹⁾	2013-12-31 ¹⁾
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	991	862	678	253	190
Innehav utan bestämmande inflytande	180	136	93	0	0
Summa eget kapital	1 171	998	771	253	190
Uppskjuten skatteskuld	2	2	2	0	0
Långfristiga räntebärande skulder	1 566	1 268	731	494	146
Långfristiga skulder till intresseföretag	35	-	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	30	91	110	0	4
Summa långfristiga skulder	1 633	1 361	843	494	150
Kortfristiga räntebärande skulder	507	237	130	0	2
Leverantörsskulder	16	38	14	15	6
Skulder till intresseföretag	1	-	-	-	16
Skatteskulder	0	0	4	1	0
Övriga kortfristiga skulder	85	68	77	17	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136	53	50	11	4
Summa kortfristiga skulder	745	396	274	44	30
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 550	2 755	1 888	792	370

¹⁾ Enligt tidigare redovisningsprinciper.

Kassaflödesanalys Belopp i mkr	2017-01-01 –2017-12-31	2016-01-01 –2016-12-31	2015-01-01 –2015-12-31	2014-01-01 ¹⁾ –2014-12-31	2013-01-01 ¹⁾ –2013-12-31
Löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	267	265	308	30	21
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	-558	-351	-399	4	-31
Betald inkomstskatt	0	-4	1	4	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-291	-90	-90	38	-10
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-156	119	-144	-68	-37
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	-194	-4	104	-203	-2
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	24	-47	-20	5	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-617	-22	-150	-229	-47
Investeringsverksamheten					
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1	-	-1	-8	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9	-1	-1	0	0
Investering i finansiella tillgångar	-3	-100	-5	-7	-22
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	0	-	7	-	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13	-101	0	-15	-22
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	181		
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	1	-	-	-	-
Upptagna lån	597	1 059	471	367	77
Amortering av låneskulder	-200	-584	-340	-104	-6
Utbetald utdelning	-66	-38	-6	-5	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	332	437	306	258	71
Årets kassaflöde	-298	314	156	14	3
Likvida medel vid årets början	507	193	37	23	20
Likvida medel vid årets slut	208	507	193	37	23

¹⁾ Enligt tidigare redovisningsprinciper.

Bolagsstyrning





Fredrik Holmström, grundare och styrelseordförande i Magnolia Bostad.

Vi befinner oss i ett starkt momentum

Det glädjer mig att den strategi vi implementerat de senaste åren har fallit ut så väl. Våra satsningar har resulterat i att Magnolia Bostad för närvarande befinner sig i ett starkt momentum.

Vårt val att ta steget fullt ut och utveckla även hotell och vårdboenden har varit ett naturligt steg för oss och har visat sig vara ett bra komplement i vår byggrättsportfölj. Vi har kunnat se tydliga synergier i den plattform som vi redan har och ett förbättrat erbjudande till kommuner, partners och institutioner.

Långsiktigt engagemang

Inom Magnolia Bostad arbetar vi gärna i partnerskap med utvalda individer, entreprenörer och institutioner. Sedan en tid har vi börjat göra samma sak i de kommuner som vi vill etablera långsiktiga samarbeten med. Vi vill gärna åta oss ett långsiktigt engagemang på de orter där vi verkar.

Samtidigt är det viktigt för oss att ge tillbaka till de kommuner som vi arbetar med, att investera i de orter och de personer som är en del av det samhälle som vi bygger. Mot den bakgrunden har vi till exempel valt att stötta dam- och tjefffotbollen i de orter där vi är verksamma.

Sport och speciellt fotboll berör alla samhällsklasser och alla nationaliteter och vi tror att denna satsning kan bidra till ökad mångfald, ökad jämställdhet och till att förbättra möjligheten till integration för Sveriges många nyanlända.

Fotbollsverksamheten är även ett fantastiskt sätt för oss att lära känna och interagera med de personer som ska bo i de områden vi skapar och att förstå deras behov och önskemål. Vi avser att fortsätta och utveckla denna satsning, och vi ser även möjligheter att i framtiden utveckla den till andra områden.

Ansöker om listbyte

Som vi redan har kommunicerat har vi valt att invänta implementeringen av IFRS 15 innan vi ansöker om ett listbyte till Stockholmsbörsens huvudlista. Det första kvartalet som vi kommer att redovisa enligt de nya redovisningsprinciperna är Q1 2018. Jag är väldigt positiv till ett listbyte då jag tror att det kan leda till en högre omsättning i aktien samt i framtiden en ännu större aktieägarbas. Vi har sedan noteringen på First North 2015 gått från cirka 700 aktieägare till idag knappt 5 000. Vi jobbar aktivt med att kommunicera och nå ut till marknaden och följs idag av fem analyshus vilket vi hoppas ger en ökad transparens i aktien.

Positiv utveckling på alla områden

Bostadsrättsmarknaden har haft en svag utveckling 2017 och det har stärkt oss i vår övertygelse om att vår strategi att jobba med olika

upplåtelseformer ligger rätt. Efterfrågan är fortsatt positiv inom alla våra huvudmarknader. Med rätt produkt, rätt läge och rätt pris säljer du lägenheter idag och kommer även att göra det i framtiden.

Magnolia Bostad har skapat en plattform som hjälper oss att attrahera affärer, kapital och kompetens. I framtiden kommer vi att använda denna plattform till att skapa nya affärer och partnerskap inom existerande och förhoppningsvis även inom nya områden.

Jag vill tacka alla de fantastiska personer som stöttar bolaget och som jobbar hårt varje dag för att vi ska kunna vara det fina bolaget som vi är idag.



Fredrik Holmström
Styrelseordförande

Bolagsstyrningsrapport

Magnolia Bostad AB (publ) är ett svenskt publikt fastighetsbolag som är noterat på Nasdaq First North Premier. Bolagsstyrningsrapporten beskriver på vilket sätt Magnolia Bostads ägare indirekt och direkt har styrt bolaget under året genom olika beslutssystem. Bolagsstyrningen syftar till att bland annat tydliggöra roll- och ansvarsfördelningen mellan ledningen och kontrollorganen, säkerställa ägarernas 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. Kodens anger en norm för god bolagsstyrning på en högre ambitionsnivå än aktiebolagslagen 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 att tillgå i sin helhet på hemsidan under avsnittet Bolagsstyrning. Bolagets firma är Magnolia Bostad AB och bolaget är ett svenskt publikt bolag med säte i Stockholm 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.

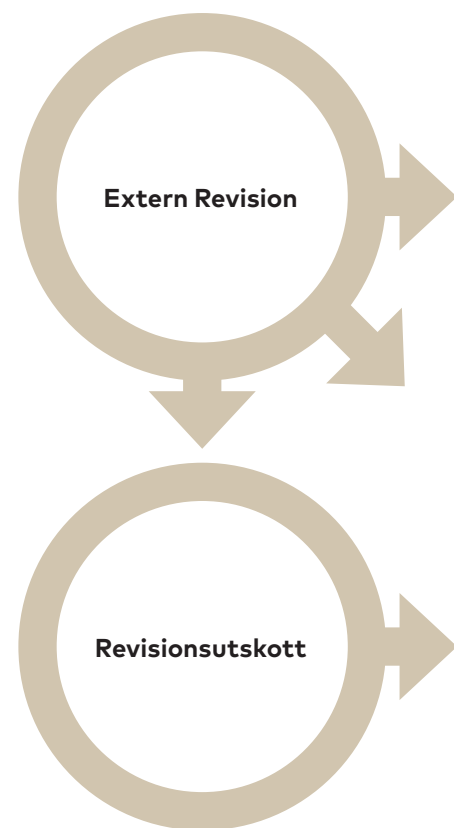
Årsstämma 2017

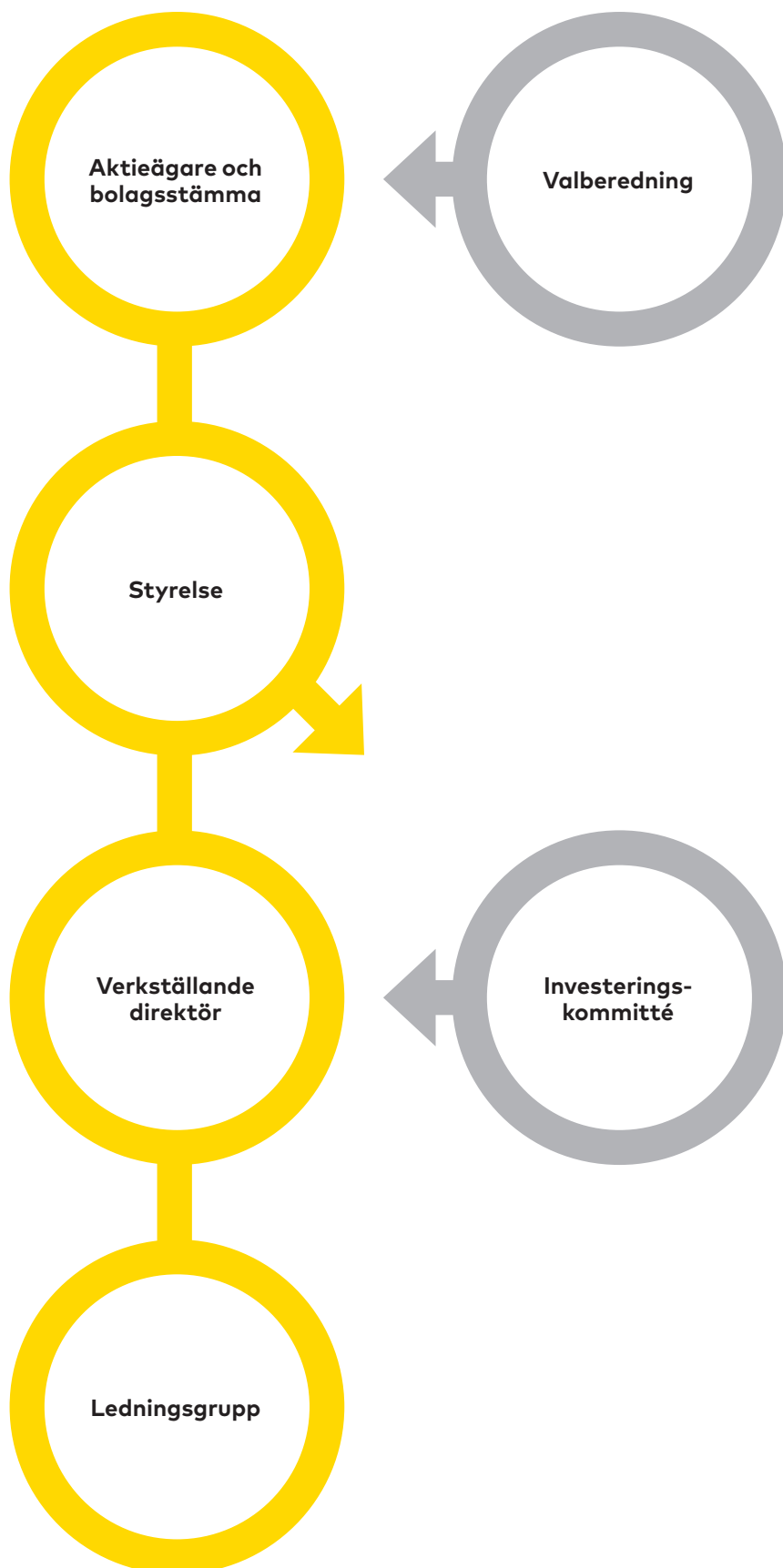
Ordinarie årsstämma 2017 ägde rum den 26 april 2017. Vid stämman närvarade 26 aktieägare (14) och dessa representerade tillsammans 69,68% av rösterna (63,5). Till stämmans ordförande valdes Fredrik Holmström. Samtliga styrelseledamöter deltog. Protokoll från årsstämma finns på Magnolia Bostads webbplats, www.magnoliabostad.se.

Årsstämman 2017 beslutade följande:

- Omval av samtliga styrelseledamöter.
- Val av Fredrik Holmström till styrelseordförande.
- Utdelning om 1,75 kr per aktie.
- Val av Ernst & Young AB till revisionsbolag för tiden intill slutet av nästa årsstämma, med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor.
- Fastställande av ersättning till styrelse och revisorer.
- Resultat och balansräkning för räkenskapsåret 2016 fastställdes.
- Styrelseledamöterna och den verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016.
- Instruktion för valberedning antogs.
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare fastställdes.
- Ändring av bolagsordning.
- Beslut om teckningsoptionsprogram och godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner.

Under 2017 har två extra bolagsstämmor hållits. Vid extra bolagsstämma den 19 januari 2017 beslutades att styrelsen, för tiden till nästa årsstämma ska bestå av sex stämموvalda styrelseledamöter utan suppleanter. Vid samma extra bolagsstämma invaldes Viveka Ekberg till ny styrelseledamot. Vid extra bolagsstämma den 13 oktober 2017 beslutades att godkänna införandet av den nya minoritets-





ägandestruktur som föreslagits stämman. Av personliga skäl kunde bolagets verkställande direktör inte närvara på den extra bolagsstämman som hölls den 13 oktober 2017.

Aktien och ägarna

Magnolia Bostads aktie är sedan den 9 juni 2015 registrerad för handel på Nasdaq First North och sedan 31 mars 2017 handlas aktien på Nasdaq First North Premier. Det totala antalet aktier uppgick per den 31 december 2017 till 37 822 283 stycken fördelade på 4 803 aktieägare. Stängningskursen var på balansdagen 50,00 kr vilket motsvarar ett börsvärde om 1,9 mdkr. Kvotvärde är 4,00 kr för samtliga aktier. Varje aktie berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i kapitalet.

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 fjärde kvartalet fattade styrelsen beslut om att förlänga anmälningsfristen för programmet fram till och med årsstämman 2018. Samtliga teckningsoptioner var vid årsskiftet kvar i dotterbolagets ägo.

Valberedning

På årsstämman som hölls den 26 april 2017 beslutades att inrätta en valberedning samt att anta en instruktion för valberedningen. Enligt instruktionen ska valberedningen bestå av styrelsens ordförande samt ledamöter som representerar de tre största aktieägarna i bolaget i enlighet med den av Euroclear Sweden förda aktieboken per den 30 september året före årsstämman. 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 hän-syn 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 Koden och därvid särskilt beakta kravet på mångsidighet och bredd i bolagets styrelse.

Valberedning inför årsstämman 2018 består av Karin Sundberg (F. Holmström Fastigheter AB), Henrik Buss (Andreas Rutili via bolag), Johannes Wingborg (Länsförsäkringar) och styrelsens ordförande Fredrik Holmström. Valberedningen representerar 71,12 % av rösterna per den 31 december 2017.

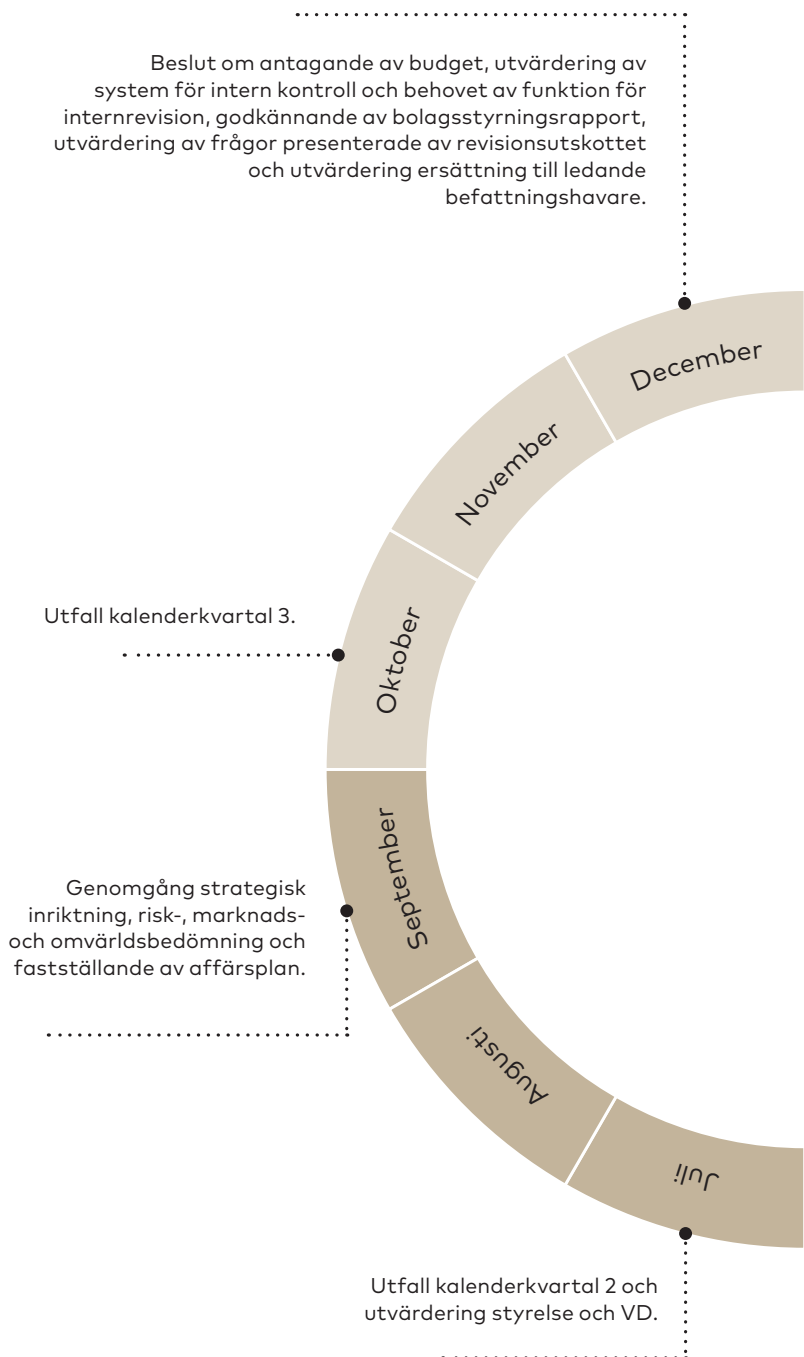
Styrelse

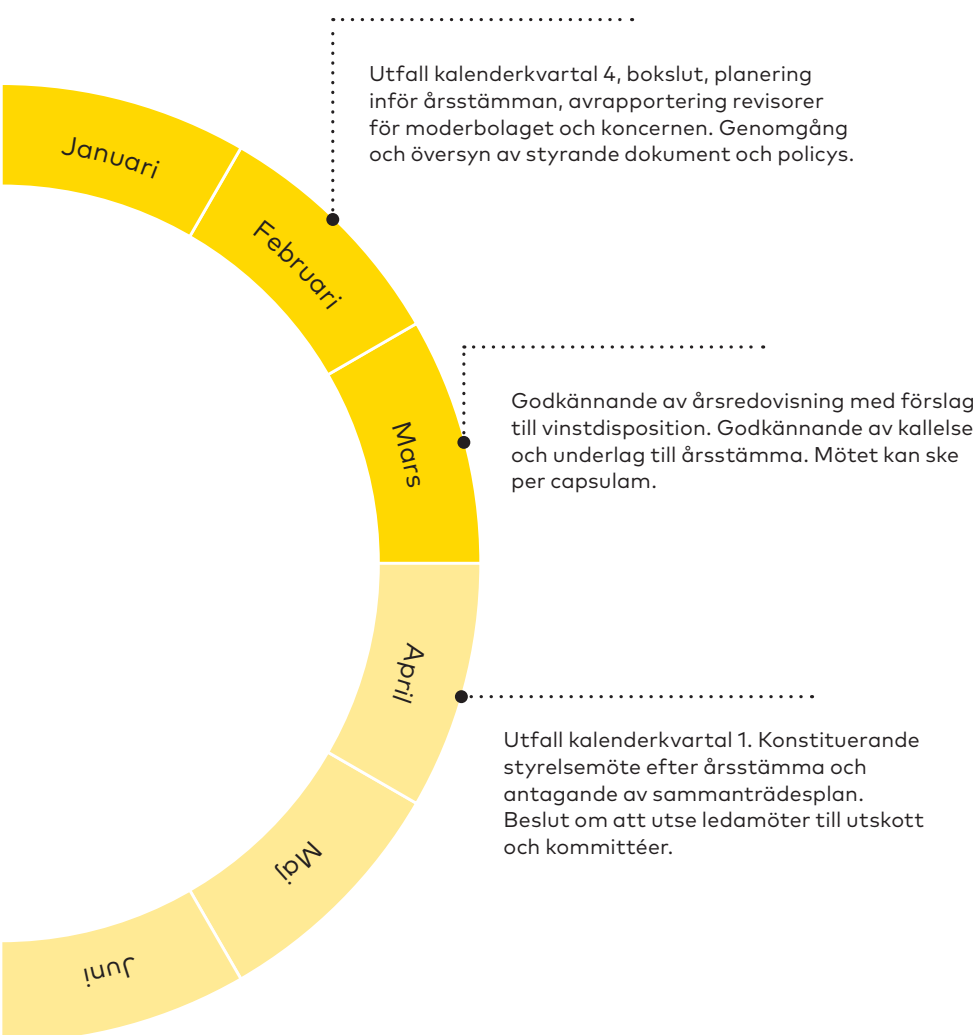
Styrelsen utses av bolagsstämman. Det är styrelsen som för ägarnas räkning förvaltar Magnolia Bostad genom att fastställa mål och strategi, utvärdera den operativa verksamheten, samt säkerställa rutiner och system för uppföljning av fastställda mål. Styrelsen i Magnolia Bostad ska enligt bolagsordningen bestå av tre till sju styrelseledamöter.

Bolagets styrelse bestod vid årsskiftet 2017 av sex ledamöter som valdes vid årsstämman 2017. Omval skedde av samtliga ledamöter. Fredrik Holmström valdes till ordförande. För ytterligare information om styrelsens medlemmar, se sidan 142.

I styrelsens uppgifter ingår att fastställa strategier, affärsplaner och budgetar, hel- och delårsrap-

Styrelseåret 2017





porter, årsbokslut samt att anta instruktioner, policyer och riktlinjer. Styrelsen följer även den ekonomiska utvecklingen och säkerställer kvaliteten 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 större förändringar i organisationen och verksamheten. Styrelsens uppgifter utförs genom ett organiserat samspel mellan styrelse 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 instruktioner för styrelseutskotten och en instruktion för den verkställande direktören för Magnolia Bostad, samt en instruktion för ekonomisk rapportering.

Styrelsens ordförande

Styrelseordföranden leder styrelsearbetet, är ansvarig för att se till 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 2017

Under verksamhetsåret 2017 har 17 styrelsemöten hållits (13), varav 7 utgjorde ordinarie möten och ett konstituerande. Ordinarie styrelsemöten har en återkommande struktur med stående huvudpunkter på dagordningen. Extra styrelsemöten behandlar vanligtvis beslut om större transaktioner, finansiering

och samarbetsavtal. Informationsmaterial och beslutsunderlag inför respektive styrelsemöte utsänds normalt en vecka före varje möte. Ledande befattningshavare i bolaget har i särskilda frågor deltagit i styrelsemötena som föredragande.

Utvärdering av styrelsens arbete

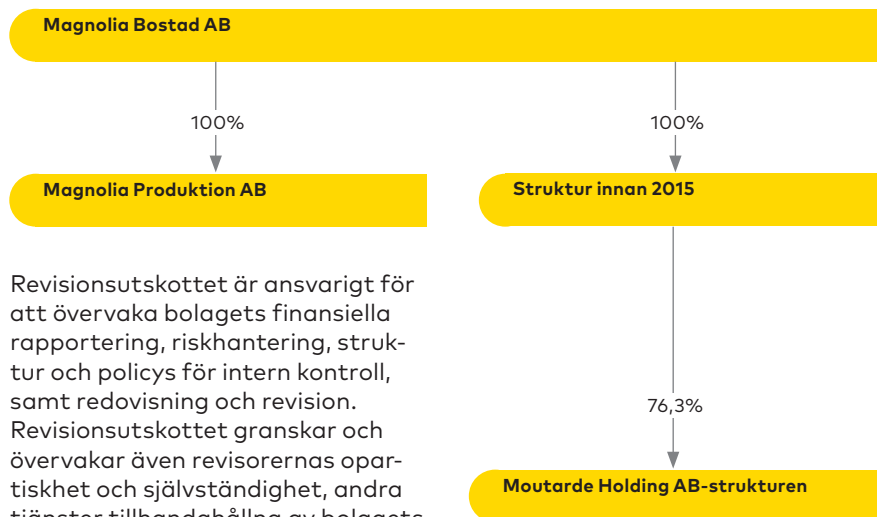
Ett viktigt syfte med styrelseutvärderingen är att se till att styrelsens arbete fungerar väl. I utvärderingen ingår därför bland annat att undersöka vilka typer av frågor som styrelsen anser bör ges större fokus, att avgöra inom vilka områden styrelsen behöver ytterligare kompetens samt att utreda om styrelsen är väl sammansatt. Utvärderingen fungerar också som underlag för valberedningens arbete.

För 2017 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. Av styrelseutvärderingen framgick att styrelsearbetet har fungerat bra under året. Som en del av styrelseutvärderingen identifierades även områden med förbättringspotential. Vidare framkom att styrelsen anser sig vara rätt komponerad och att samarbetet med bolagets ledning fungerat väl.

Revisionsutskott och ersättningsutskott

Revisionsutskottet bestod per den 31 december 2017 av tre ledamöter: Jan Roxendal (ordförande i revisionsutskottet), Fredrik Tibell och Viveka Ekberg. Bolagets verkställande direktör eller någon annan företrädare för bolaget samt bolagets revisorer deltar, när det är nödvändigt, vid revisionsutskottets möten. På revisionsutskottets möten deltar även CFO samt Koncernredovisningsansvarig. Bolagets CFO ska vara föredragande på revisionsutskottets möten.

Magnolia Bostads koncernstruktur



Revisionsutskottet är ansvarigt för att övervaka bolagets finansiella rapportering, riskhantering, struktur och policys 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 2017 har revisionsutskottet hållit sju protokollförda sammanträden, varav bolagets revisorer deltagit på fyra.

Styrelsen har beslutat att själva utföra de arbetsuppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott att utföra då det anses vara mest ändamålsmässigt för bolaget.

Investeringskommitté

Investeringskommitténs huvuduppgift är att agera rådgivare och ge stöd åt styrelsen i samband med förvärv och försäljningar av fastighetsprojekt. Investeringskommittén rapporterar kontinuerligt till styrelsens ordförande, som av styrelsen fått diskretionär beslutsrätt avseende förvärv och försäljningar som inte bedöms kvalificera som insiderinformation enligt gränser och riktlinjer framtagna utifrån definitionen i EU:s marknadsmissbruksförordning. Beslut om en transaktion som kvalificerar som insiderinformation ska fattas av styrelsen i sin helhet. Investeringskommittén utses av styrelsen och bestod per den 31 december



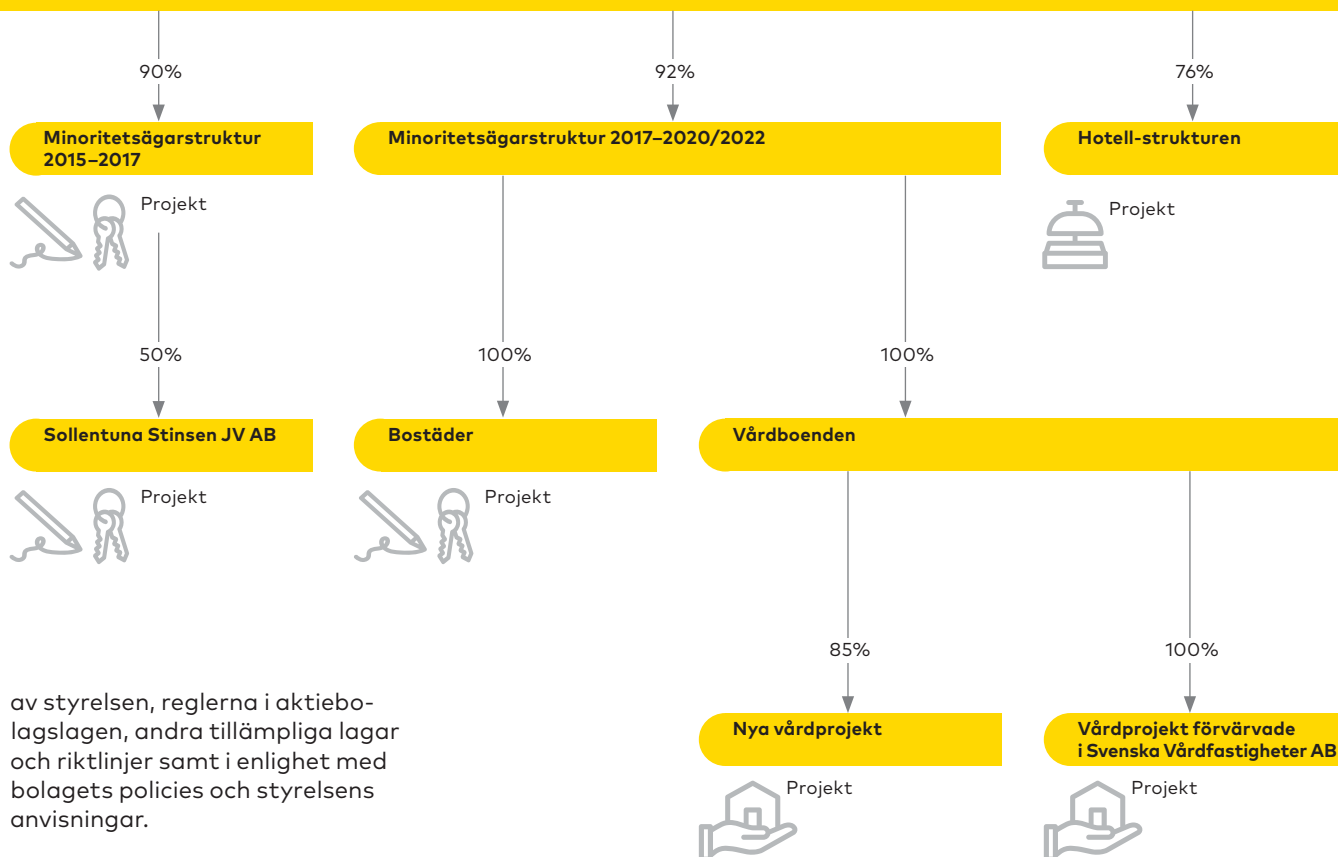
Projekt

2017 av VD, vVD/COO, vVD/Chef Projektutveckling, Chef Affärsområdesutveckling samt en senior rådgivare.

Investeringskommittén ska vid varje ordinarie styrelsesammanträde lämna en sammanfattande redogörelse över ärenden som investeringskommittén behandlat sedan föregående ordinarie styrelsesammanträde. Investeringskommittén sammanträder en till två gånger i veckan och under 2017 har 46 protokollförda sammanträden hållits.

Verkställande direktör och koncernledning

Koncernledningen bestod per den 31 december 2017 av bolagets VD, vVD/COO, vVD/Chef Projektutveckling, CFO, Chef Affärsutveckling, Chef Affärsområdesutveckling, Hållbarhetschef samt Marknads- och Kommunikationschef. Ledningsgruppen sammanträder regelbundet för att diskutera framförallt övergripande verksamhetsfrågor och bereda ärenden till styrelsen. Verkställande direktören 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 policies och styrelsens anvisningar.

Ersättning till styrelseledamöter och verkställande direktören

Ersättning till styrelseledamöter

Arvoden och andra ersättningar till styrelseledamöterna, inklusive styrelseordföranden, beslutas av bolagsstämman. På årsstämman som hölls den 26 april 2017 beslutades att arvodet till styrelseledamöterna, för tiden intill nästa årsstämma, ska uppgå till 1,7 mkr. 450 000 kr ska utgå till styrelsens ordförande och 250 000 kr till vardera av de fem övriga styrelseledamöterna. Härutöver ska 80 000 kr utgå till revisionsutskottets ordförande och 60 000 kr ska utgå till de övriga ledamöterna i revisionsutskottet. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner när de avgår som styrelseledamöter.

Ersättning till den verkställande direktören

Fredrik Lidjan utsågs till verkställande direktör i mars 2015 och är

sedan 1 januari 2017 anställd i bolaget. Fredrik Lidjan erhåller som VD marknadsmässig ersättning. För ytterligare information, se not 9.

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 som konsult, växte affärsområdet kraftigt och är idag, enligt bolaget, Magnolia Bostads största konkurrensfördel. Denna överenskommelse byggde på att Fredrik Lidjan arbetade utan fast ersättning, men var berättigad till 12 procent av vinsten i vissa hyresrättsprojekt (10 procent för Senapsfabriken). 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 ska bolaget och Fredrik Lidjan AB saminvestera i framtida hyresrättsprojekt. Fredrik Lidjan AB kommer att investera på marknadsmässiga villkor med en ägarandel om 10 procent och Magnolia Bostad investerar och erhåller en ägarandel om 90 procent i de aktiebolag där hyresrättsprojekt

kommer att bedrivas. Överenskomsten kan även omfatta bostadsrätter om det gäller samma tomt och bostadsrättsdelen utgör en mindre del av det totala projektet.

Utöver hyresrättsprojekt förväntas Fredrik Lidjan AB saminvestera på marknadsmässiga villkor i bolagets framtida hotellprojekt. Fredrik Lidjan kommer att investera på marknadsmässiga villkor med en ägarandel om 24 procent, Clas Hjorth (ansvarig för affärsområdet hotell) förväntas på motsvarande sätt investera i hotellprojekt, med en ägarandel om 16 procent och Magnolia Bostad investerar och erhåller därmed en ägarandel om 60 procent i framtida hotellprojekt.

Minoritetsägarstruktur 2017 – 2020 respektive 2022

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

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. Vid framtida hotellprojekt kommer Clas Hjorts ägarandel fortfarande uppgå till 16 procent. Magnolia Bostad investerar och erhåller därmed en ägarandel om 76 procent i hotellprojekt och 92 procent i övriga projekt. De nya avtalen omfattar investeringar

som sker fram till och med 2020 för hotellprojekt samt 2022 för samtliga övriga projekt.

Revisorer

Magnolia Bostads externa revisorer utses av årsstämman. Revisorerna har som uppgift att å aktieägarnas vägnar granska styrelsens och VD:ns förvaltning av bolaget samt att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagar och regler. Årsstämman 2017 beslutade att till tiden intill slutet av nästa årsstämma välja Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Ingemar Rindstig. Utöver revision har Ernst & Young under året även tillhandahållit rådgivning kring bland annat skatt, incitamentsprogram, hållbarhetsredovisning samt finansiell due diligence vid affärer i dotterbolag. Under 2017 har ersättning utgått om 7,2 mkr (2,2). Se även not 8, Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning i Tilläggsupplysningar och noter för mer information.

Intern kontroll

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och i Svensk kod för Bolagsstyrning. Styrelsen är ytterst ansvarig för att säkerställa att interna kontroller utvecklas, kommuniceras och förstås av de anställda i Magnolia Bostad som genomför de individuella kontrollstrukturerna, och 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, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Processen för intern kontroll, riskbedömning, 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 den antagna arbetsordningen för styrelsen samt i instruktionen för revisionsutskottet. En del av revisionsutskottets arbete är att bedöma bolagets struktur och policy för intern kontroll.

Kontrollmiljö

Grunden för den interna kontrollen avseende finansiell rapportering är Magnolia Bostads organisa-

Styrelsens sammansättning

Ledamot	Invald	Befattning	Född	Nationalitet	Oberoende i förhållande till bolaget/bolagsledning	Oberoende i förhållande till större aktieägare	Antal möten	Närvaro
Fredrik Holmström	2009	Ordförande	1971	Svensk	Nej	Nej	17	16
Andreas Rutili	2015	Ledamot	1975	Svensk	Nej	Ja	17	17
Fredrik Tibell	2010	Ledamot	1966	Svensk	Ja	Nej	17	17
Risto Silander	2015	Ledamot	1957	Svensk	Ja	Ja	17	17
Jan Roxendal	2016	Ledamot	1953	Svensk	Ja	Ja	17	17
Viveka Ekberg	2017	Ledamot	1962	Svensk	Ja	Ja	17	17



Magnolia Bostads ledningsgrupp.

tion, beslutsvägar, ansvar och befogenheter som kommuniceras i de styrande dokumenten. Dessa dokument är t.ex. bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, uppförandekod, affärsplan, policys, processbeskrivning och handböcker. Magnolia Bostads arbete med intern kontroll syftar till att identifiera riskfyllda områden och minimera risker.

Riskbedömning

Bedömningen av riskerna för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs såväl av Magnolia

Bostads styrelse och ledning 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 fyra huvudtyper: (1) omvärldsrisker, (2) operativa risker, (3) finansiella risker och (4) organisatoriska 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 vår affär, våra projekt och våra processer så som regelefterlevnad, kvalitetsbrister och etiska överträdelser.

Finansiella risker som påverkar de finansiella förutsättningarna för vår affär är ränterisk, finansieringsrisk, likviditetsrisk och kreditrisk. Finansiella risker inkluderar även risker i Magnolia Bostads interna

processer kopplade till redovisning och rapportering.

Organisatoriska risker är primärt hänförliga till successionsplanering, kompetensförsörjning och resursplanering. Magnolia Bostads utarbetade affärsmodell, tillsammans med etablerade kontrollsysteem, rutiner och processer, begränsar bolagets samtliga 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 veckomöten, investeringskommitté och kvalitetsråd.

Information, kommunikation

Magnolia Bostads styrande dokument i form av uppförandekod, policy, processbeskrivningar och handböcker uppdateras löpande av processägare och ledning och görs tillgängliga via Magnolias 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 Magnolias riktlinjer. Magnolia Bostad har en informationspolicy för att säkerställa att bolaget lever upp till gällande krav på korrekt information till marknaden.

Uppföljning

Uppföljning sker på många olika nivåer inom Magnolia Bostad. Bolaget har en affärsplan och en budget beslutas av styrelsen varje år. Styrelsen får översiktliga ekonomiska rapporter månadsvis 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 uppmärksammas följs upp.

Magnolia Bostad har ingen egen internrevisionsfunktion. 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 tillräckliga för att säkerställa att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är god. Beslutet omprövas årligen.

Informationspolicy och insiderpolicy

Bolaget har upprättat 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 informations-spridning och de särskilda krav som ställs på personer som är aktiva i ett börsnoterat bolag, exempelvis avseende insiderinformation. I samband med detta har bolaget etablerat rutiner för att hantera spridningen av information som inte offentliggjorts.

IR-funktionen

IR-funktionen leds av Magnolia Bostads finans- och ekonomidirektör med stöd från bolagets IR-ansvarige. De huvudsakliga uppgifterna för IR-funktionen är att stödja den verkställande direktören och de ledande befattningshavarna i förhållande till kapitalmarknaderna, inklusive hantering av spridningen av information som inte offentliggjorts; att tillsammans med den verkställande direktören och kommunikationsteamet förbereda kvartals- och årsredovisningar, analytikerträffar, bolagsstämmor och kapitalmarknadspresentationer, samt regelbundet rapportera om IR-aktiviteter.



Gjuteriet, Eskilstuna.

Styrelse



Fredrik Holmström
Ordförande sedan 2009

Född 1971

Grundare Magnolia Bostad. VD och ägare i Holmströmgruppen AB, moderbolag i en privatägd företagsgrupp inriktad på bostadsproduktion, förvaltning av fastigheter samt handel med noterade och onoterade innehav.

BsBA från University of Southern Europe, Monaco.

Beroende till bolaget, bolagsledningen. Beroende till bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 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, Piab Group 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: 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 Exportkreditnämnden och vice ordförande i andra AP-fonden AP2. Styrelseledamot i Catella AB.

Högre allmän bankexamen.

Oberoende till bolaget, bolagsledningen. Oberoende till bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 5 000.

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2017 och avser eget, närståendes och kapitalförsäkring samt eget och närståendes innehav via bolag.



Andreas Rutili

Ledamot sedan 2015

Född 1975

Grundare och VD för Magnolia Bostad 2009 – 2015. Tidigare VD för Vitosha Capital AB, fastighetsutvecklingsbolag med inriktning på nyproduktion av bostäder i Östeuropa. Har även en bakgrund som VD på livsmedelsbolaget Bonesto AB.

Civilekonom från Stockholms Universitet.

Beroende till bolaget, bolagsledningen. Oberoende till bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 2 938 565.



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, Endeavour Pembroke Funds, DW Funds, Trygg Stiftelsen samt Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv.

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Oberoende till bolaget, bolagsledningen. Oberoende till bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 80 000.



Fredrik Tibell

Ledamot sedan 2010

Född 1966

Grundare och VD i Caritas Corporate Finance AB som är finansiell rådgivare åt främst företag inom fastighetsbranschen. Styrelseordförande bland annat i Svenska Husgruppen Intressenter AB. Ledamot i Moutarde Holding AB med flera.

Ekonomistudier vid Stockholms Universitet.

Oberoende till bolaget, bolagsledningen. Beroende till bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 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: 155 300.



Rickard Langerfors
vVD/Chef Projektutveckling

Anställd sedan 2011

Född 1972
Tidigare projektchef på Skanska med ansvar för bostadsutvecklingen i bland annat Järvastaden. Har även en bakgrund som produktchef med ansvar för standardisering av Skanskas bostadsproduktion i Sverige. Tidigare projektansvarig på HSB.

Högskoleingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 294 000.



Erik Rune
vVD/COO

Anställd sedan 2015

Född 1973
Tidigare CFO och Chef Affärsutveckling på Magnolia Bostad samt CFO i Norden för CBRE Global Investors. Har även en bakgrund som VD för London & Regional Properties nordiska verksamhet samt arbetat med fastighetsfinansiering på Eurohypo och SEB samt fastighetsrådgivning på SEB Enskilda.

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 175 000.



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: 1 600.

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2017 och avser eget, närståendes och kapitalförsäkring samt eget och närståendes innehav via bolag.



Suzana Bossel
Marknads- och
kommunikationschef

Anställd sedan 2014

Född 1973
Bakgrund som PR- och marknadschef för bland annat Ettelva Arkitekter och småhusutvecklaren Arkitekthus. Lång erfarenhet av marknadskommunikation i bostadsbranschen, bland annat från JM AB.

Marknadsekonom från IHM Business School samt Högskoleexamen i Teknisk redaktion från Mälardalens högskola.

Aktieinnehav i Magnolia
Bostad: 105 000.



Camilla Weiner
Hållbarhetschef

Anställd sedan 2017

Född 1968
Grundare Weiner Communications, konsult som IR-, kommunikations- och hållbarhetschef för bland annat Pandox och Capio. Tidigare bland annat Kommunikationsdirektör SCA, Kommunikations- och hållbarhetsdirektör Axfood och Ahlsell samt Kommunikations- och IR-chef Securitas samt revisor på PwC.

Civilekonom från Uppsala Universitet.

Aktieinnehav i Magnolia
Bostad: 0.



Stefan Berg
Chef Affärsutveckling

Anställd sedan 2017

Född 1979
Tidigare VD för den Nordiska verksamheten på CBRE Global Investors. Dessförinnan Pembroke Real Estate samt chef för Asset Management på fondförvaltaren Genesta.

Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.

Aktieinnehav i Magnolia
Bostad: 0



Linda Wiman
Chef Affärsområdes-
utveckling

Anställd sedan 2017

Född 1975
Tidigare försäljningschef och chef marknadsföring hos JM AB. Över 20 års erfarenhet från JM inom projektutveckling, marknadskommunikation, försäljning och affärsutveckling.

Marknadsekonom från IHM Business School.

Aktieinnehav i Magnolia
Bostad: 0

Revisor
Ingemar Rindstig
Född 1949
Auktoriserad Revisor
Ernst & Young AB

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2017 och avser eget, närståendes och kapitalförsäkring samt eget och närståendes innehav via bolag.

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 26 april 2017

§ 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 med högst 2 revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 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 deltaga 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 sammankallad;
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 revisionsbolag eller revisorer;
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 2017 på sidorna 132–146 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. Uppllysningar 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 22 mars 2018

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

GRI-index

GRI Standard	Upplys- ningar	Sidhänvisning	Avgränsningar
ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR			
GRI 102: General Disclosures 2016	102-1	Organisationens namn	97
	102-2	Varumärken, produkter och tjänster	16–21
	102-3	Huvudkontorets lokalisering	97
	102-4	Verksamhetsländer	2–3
	102-5	Ägarstruktur och bolagsform	79, 132
	102-6	Marknader där bolaget är verksamt	2–3
	102-7	Bolagets storlek	82, 85, 90
	102-8	Information om arbetsstyrkan	65
	102-9	Leverantörskedja	60–61
	102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden	E/T (första rapporten)
	102-11	Försiktighetsprincipens tillämpning	56
	102-12	Externa initiativ	59
	102-13	Medlemskap i organisationer	68
	102-14	Uttalande från hållbarhetschefen och styrelsens ordförande	57, 131
	102-16	Värderingar, principer, standarder och beteende	60, 140
	102-18	Styrningstruktur	60–61, 132–140
	102-40	Intressentgrupper	59
	102-41	Kollektivavtal	Saknas
	102-42	Identifiering och urval av intressenter	59
	102-43	Metod för intressentdialog	58
	102-44	Viktiga områden som har lyfts via kommunikation med intressenter	58
	102-45	Enheter som ingår i redovisningen	56
	102-46	Process för definition av redovisningens innehåll	58
	102-47	Väsentliga fokusområden	59
	102-48	Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter	E/T (första rapporten)
	102-49	Förändringar i rapporteringsomfattning eller avgränsningar	E/T (första rapporten)
	102-50	Redovisningsperiod	56
	102-51	Tidpunkt för senaste redovisningen	E/T (första rapporten)
	102-52	Redovisningscykel	56
	102-53	Kontaktperson för rapporten	56
	102-54	Påståenden om rapportering i enlighet med GRI Standards	56
	102-55	GRI index	148–149
	102-56	Policy för extern granskning	Rapporten är inte externt granskad

GRI Standard	Upplys- ningar		Sidhänvisning	Avgränsningar
VÄSENTLIGA FOKUSOMRÅDEN				
Ekonomi				
<i>Långsiktigt god tillväxt</i>				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	62	
	103-2	Policy och styrning	62	
	103-3	Granskningsförfarande	62	
GRI 201: Economic Performance 2016	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	62	
<i>Antikorrupktion</i>				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	62	
	103-2	Policy och styrning	63	
	103-3	Granskningsförfarande	63	
GRI 205: Anti-corruption 2016	205-3	Korruptionsincidenter och åtgärder	62	
Miljö				
<i>Miljöcertifiering av byggnader</i>				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	68	
	103-2	Policy och styrning	68	
	103-3	Granskningsförfarande	68	
GRI Construction and Real Estate Sector Supplement	CRE-8	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankingar och märkningar vid nybyggnad	68	
Socialt				
<i>Hälsa och säkerhet</i>				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	64	
	103-2	Policy och styrning	64	
	103-3	Granskningsförfarande	65	
GRI 403: Occupational Health and Safety 2016	403-1	Representation i arbetsmiljökommittéer	65	
	403-2	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	65	
<i>Utbildning och kompetensutveckling</i>				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	65	
	103-2	Policy och styrning	65	
	103-3	Granskningsförfarande	65-66	
GRI 404: Training and Education 2016	404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar	65	
	404-3	Andel anställda med regelbundna utvecklingssamtal och karriärplanering	65	
<i>Mångfald och jämställdhet</i>				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	64	
	103-2	Policy och styrning	65	
	103-3	Granskningsförfarande	65	
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1	Mångfald bland styrande organ och anställda	65	
<i>Hållbara inköp och leverantörsutvärdering</i>				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	66	
	103-2	Policy och styrning	66	
	103-3	Granskningsförfarande	66	
GRI 412: Human Rights Assessment 2016	412-2	Medarbetarutbildning rörande mänskliga rättigheter	65	
	412-3	Leverantörsavtal med krav avseende mänskliga rättigheter		Implementeras under 2018
	414-1	Andel leverantörer som granskats avseende mänskliga rättigheter		Implementeras under 2018
<i>Projektering och design för socialt hållbar drift</i>				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	66	
	103-2	Policy och styrning	66	
	103-3	Granskningsförfarande	66	
	M1	Projektering och design för socialt hållbar drift		Implementeras under 2018

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS

Avkastning på eget kapital (%)

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med antal utestående aktier före utspädning.

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning.

Resultat efter finansiella poster

Rörelseresultat plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader.

Räntebärande nettoskulder

Räntebärande skulder minus likvida medel.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Rörelsemarginal, %

Rörelseresultat i procent av nettoomsättning.

Rörelseresultat

Nettoomsättning minus kostnader för produktion- och drift, central administration, av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar samt resultat från andelar i intresseföretag.

För avstämning av alternativa nyckeltal hänvisas till "ESMA-nyckeltal" på Magnolia Bostad AB:s hemsida magnoliabostad.se.

Definitioner, övriga

Bedömd bruttoarea, BOA

Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal.

Bedömt antal byggrätter

Antal bedömda framtida boenden på förvärvade fastigheter.

Försäljningsgrad

Sålda boenden under produktion dividerat med boenden i projekt under produktion.

Boende

Avser hyreslägenhet, bostadsrättslägenhet, vårdboende eller hotellrum.

Sålda boenden under produktion

Antal boenden i sålda projekt där bindande försäljningsavtal tecknats och vinstavräkning skett.

Årsstämma 2018

Styrelsen för Magnolia Bostad AB har beslutat kalla till årsstämma fredagen den 27 april 2018.

Kallelsen kommer att publiceras i Post- och Inrikes Tidningar och på bolagets webbplats.

Kallelse till årsstämma i Magnolia Bostad AB

Magnolia Bostad AB håller årsstämma fredagen den 27 april 2018 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 lördagen den 21 april 2018, |
| dels | anmäla sin avsikt att delta till bolaget senast måndagen den 23 april 2018. |

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 uppgi 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 lördagen den 21 april 2018. Sådan registrering kan vara tillfällig.

Då lördagen den 21 april 2018 inte är en bankdag kommer Euroclear Sweden AB utfärda aktieboken för stämman per fredagen den 20 april 2018. Aktieägare som vill delta i stämman måste således vara införd och direktregistrerad i aktieboken redan fredagen den 20 april 2018.

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: 27 april 2018
- Årsstämma 2018: 27 april 2018
- Delårsrapport januari-juni 2018: 13 juli 2018
- Delårsrapport januari-september 2018: 24 oktober 2018
- Bokslutskommuniké 2018: 22 februari 2019

Kontakt

Fredrik Lidjan

Verkställande direktör

fredrik.lidjan@magnoliabostad.se

070-223 43 47

Fredrik Westin

CFO

fredrik.westin@magnoliabostad.se

070-943 73 31

Magnolia Bostads aktie (MAG) är noterad på Nasdaq First North Premier.

Erik Penser Bank agerar Certified Adviser åt bolaget.

Mer information på www.magnoliabostad.se

Magnolia Bostad | Årsredovisning 2017

Projektleddning: Magnolia Bostad Investerarrelationer

Produktionsledning, layout
och textredigering:

Paues Media

Foto:

Jens Andersson, Dan Coleman, Dennis Ersöz,
Bea Jakobsson (sidan 71), Peter Koppe,
Pix Provider, Felix Rimfrost, Tommy Söderlund

Repro och tryck:

TMG Stockholm 2018

Tryckt på Scandia vit 150 gram (inlaga) och Colorplan smoke 270 gram (omslag)



MAGNOLIA

Magnolia Bostad AB
Sturegatan 6
Box 5853, 102 40 Stockholm
Telefon +46 8 470 50 80
magnoliabostad.se