

MAGNOLIA

Magnolia Bostad
Årsredovisning
2018

18

Innehållsförteckning

	Magnolia Bostad i korthet	2
	Händelser per kvartal.....	4
	VD har ordet	6
1.	Vår verksamhet.....	8
	Affärsidé, strategi och mål	10
	Affärsmodell.....	12
	Magnolia Bostads affär	14
	Finansiering.....	18
	Marknad.....	21
	Värdegrund	24
2.	Magnolia Bostads projekt.....	26
	Projektportfölj.....	30
	Sålda projekt under produktion	32
	Fastigheter för egen förvaltning.....	33
	Projekt i urval.....	34
3.	Hållbarhetsrapport	46
	Hållbart företagande	48
	Väsentlighetsanalys	50
	Strategiska fokusområden.....	52
	Mål och måluppfyllelse	58
	GRI-Index.....	60
	Revisors yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.....	61
4.	Förvaltningsberättelse och räkenskaper.....	62
	Förvaltningsberättelse	64
	Koncernens resultaträkning	70
	Koncernens rapport över totalresultat.....	70
	Koncernens rapport över finansiell ställning.....	71
	Koncernens kassaflödesanalys.....	73
	Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	74
	Moderbolagets resultaträkning	75
	Moderbolagets rapport över totalresultat	75
	Moderbolagets balansräkning.....	76
	Moderbolagets kassaflödesanalys.....	77
	Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	78
	Tilläggsupplysningar och noter.....	79
	Revisionsberättelse.....	104
	Flerårsöversikt	108
5.	Bolagsstyrning.....	110
	Styrelseordförande har ordet.....	112
	Bolagsstyrningsrapport	114
	Styrelse	124
	Ledningsgrupp och revisorer	126
	Bolagsordning	128
	Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	129
6.	Aktien, ägarna, årsstämma och övrig information	130
	Aktien	132
	Ägarna.....	133
	Årsstämma	134
	Definitioner	134
	Finansiell kalender och kontakt	136

Magnolia Bostads formella finansiella rapporter återfinns på sidorna 64 – 103 och är reviderade av bolagets revisorer.

Magnolia Bostad i korthet

Magnolia Bostad utvecklar nya boenden i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Vårt arbete styrs av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Magnolia Bostad sätter gemenskapen och samhället i fokus. Vi skapar moderna hem och boendemiljöer 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.

Vi arbetar för goda och långsiktiga relationer med våra intressenter och bygger på så sätt ett starkt företag.

Januari–december 2018

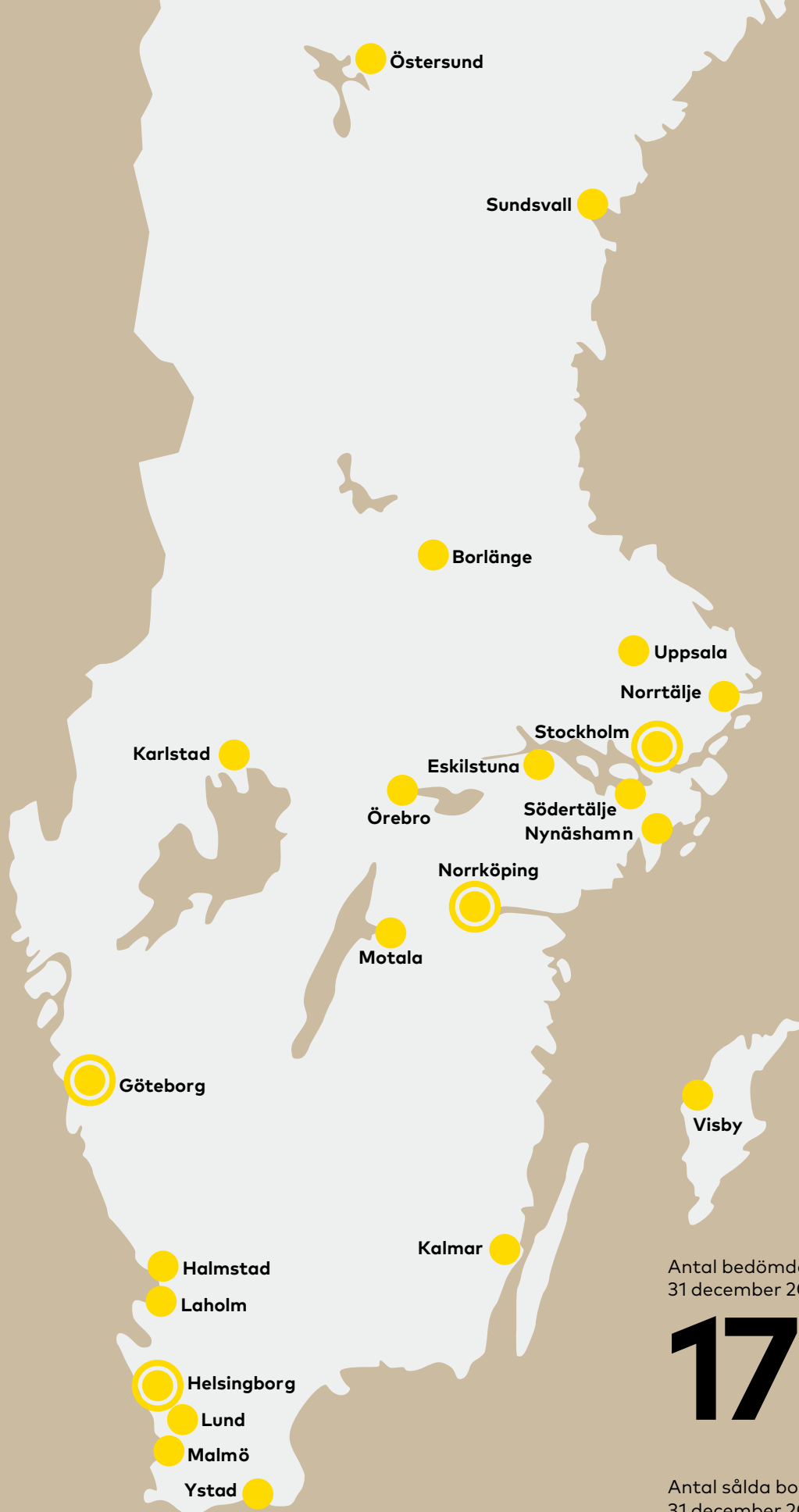
- Nettoomsättningen uppgick till 1 054 mkr (1 781).
- Rörelseresultatet uppgick till 164 mkr (384).
- Årets resultat före skatt uppgick till 22 mkr (276) och resultat efter skatt uppgick till 7 mkr (276).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till 0,26 kr per aktie (5,37).
- Bolaget redovisar förvaltningsfastigheter från och med fjärde kvartalet 2018, vilket innebär att orealiserade värdeförändringar om 67 mkr redovisas.
- Magnolia Bostad har under året avtalat om förvärv av 3 068 bedömda byggrätter (7 501) och antalet sålda boenden under perioden uppgick till 1 314 (2 227).
- Bolagets aktie upptogs den 20 juni till handel på Nasdaq Stockholms huvudlista.
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret, 0 kr (1,75) per aktie.

Nyckeltal koncernen

	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Projektrelaterade		
Antal sålda boenden under perioden	1 314	2 227
Antal sålda boenden under produktion	7 008	5 849
Antal bedömda boenden i projektportföljen	17 288	16 429
Finansiella		
Rörelsemarginal, %	15,6	21,6
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	1,0	22,0
Soliditet, %	30,3	33,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,1	3,4
Aktierelaterade		
Resultat per aktie, kr ¹⁾	0,26	5,37
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	24,77	26,20

¹⁾ Exklusive minoritet

För definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS, se not 38.



- Bostadsprojekt
- Regionkontor

Antal bedömda boenden i projektportföljen
31 december 2018

17 288

Antal sålda boenden i produktion
31 december 2018

7 008

Händelser 2018 per kvartal

Q1

Försäljningar: 58 vårdboenden i Visby, Gotland, till Northern Horizon och 275 hyresrätter i Arlöv, Burlövs kommun, till Heimstaden Bostad samt fastigheten Instrumentet 2 i Örnberg, Stockholm, med uthyrningsbar area om cirka 6 000 kvm till Genova Property Group.

Samarbetsavtal tecknas med Skanska i syfte att finna framtidens sätt att utveckla nya stadsdelar.

Joint venture bildas med Randviken gällande fastigheten Skogskarlen 3 i Bergshamra, Stockholm, med uthyrningsbar area om cirka 9 000 kvm.

200 mkr emitteras inom ramen för ett befintligt obligationslån.

Q2

Försäljningar: 658 boenden i Bro, Upplands-Bro, till Slättö, 54 vårdboenden i Laholm till Northern Horizon samt mark i Bro, Upplands-Bro, till Derome Hus.

Förvärv: Planlagd mark i Bro, Upplands-Bro, där det planeras för 1 500 boenden. Mark förvärvas även i Nykvarn, 285 boenden planeras och utvecklas i ett nybildat joint venture med Samhällsbyggnadsbolaget (SBB). Fastighet förvärvas i Spånga, Stockholm, samt i Västerhaninge, Haninge kommun. Här planeras för 200 respektive 500 boenden.

Ramavtal till ett värde av 9,6 mdkr tecknas med Heimstaden. Ramavtalet innebär att Heimstaden under den kommande femårsperioden avser att förvärva 14 projekt om cirka 5 300 lägenheter av Magnolia Bostad.

Avsiktsförklaring tecknas med Alecta om uppförande och försäljning av fyra hotell belägna i centrala lägen i Göteborg och andra svenska tillväxtorter.

Magnolia Bostad rekryterar Niklas Ohldin som Regionchef Väst, för att starta upp och ansvara för bolagets verksamhet i Göteborgsregionen.

Magnolia Bostads aktier noteras på Nasdaq Stockholm.



Den 20 juni 2018 började Magnolia Bostads aktier handlas på Nasdaq Stockholm, i segmentet Mid Cap.

Q3

Försäljningar: Två vårdboenden med totalt 134 boenden, i Motala och Helsingborg, till M&G respektive Northern Horizon, samt 45 hyresrätter i Helsingborg till Northern Horizon.

Avsiktsförklaring tecknas med Derome angående nyproduktion av flerbostadshus i trä, 600–800 bostäder per år under en femårsperiod, för leverans till Magnolia Bostads projekt.

Produktionsstart av projektet Ophelias Brygga i Helsingborg.

Magnolia Bostad rekryterar två nya ledningsgruppsmedlemmar: Thomas Persson som Chef Affärsgenerering och Regionchef Öst samt Christina Hambäck som Chef för Verksamhetsutveckling och Hållbarhet. Ledningsgruppen utökas dessutom med Chefsjurist Hanna Jessing som varit anställd i bolaget sedan 2017.

Q4

Magnolia Bostad beslutar att utveckla fastigheter för egen förvaltning och förvärvar projekt i Kalmar och Östersund som ska ägas för egen långsiktig förvaltning.

Produktionsstart av projektet Piccolo, Halmstad.

Bolaget emitterar nytt fyraårigt icke-säkerställt obligationslån om 500 mkr inom ett ramverk om 700 mkr.

Händelser efter periodens utgång

Magnolia Bostad tecknar ett villkorat avtal om att förvärva mark i Jakobsberg, Järfälla. Projektet förvärvas via ett 50/50-ägt joint venture bolag som bildats med Heimstaden Bostad.

Stärkt position på marknaden

Genom nya avtal med bland andra Heimstaden och Alecta stärkte Magnolia Bostad under 2018 sin position på marknaden. Efterfrågan på bolagets produkter är fortsatt stark.

Magnolia Bostad redovisar för helåret 2018 ett rörelseresultat om 164 mkr (375). Bakom det svagare rörelseresultatet ligger i första hand det faktum att vissa projekt försenats då deras detaljplaner har blivit överprövade eller överklagade. Vi bedömer att dessa projekt kommer att realiseras under 2019, och redan i början av året fick vi en bekräftelse på detta, då detaljplanerna för projekten Norra Kajen i Sundsvall och Ferdinand 9 i Spånga vann laga kraft. Projekten ingår i vårt ramavtal med Heimstaden AB och omfattar cirka 1 050 bostäder.

Försäljningar och förvärv

Vi sålde 1 314 bostäder under året, under 2017 var antalet 2 227. Anledningen till den lägre försäljningen är främst försenade detaljplaner. Utöver de bostäder vi avyttrat utvecklar vi även 625 bostäder för egen förvaltning. Under året förvärvade vi 3 068 bedömda byggrätter.

Gynnsam marknad

Det råder stor aktivitet på den svenska bostadsmarknaden bland såväl svenska investerare som nya utländska aktörer. Vi ser att avkastningskraven minskar till följd av ett stort intresse från investerare kombinerat med ett minskat utbud av nyproducerade bostadsfastigheter på marknaden.

Vi ser även att entreprenadkostnaderna stabiliserats och att det blivit lättare att beställa totalentreprenader.

Priset på mark har samtidigt sjunkit eller legat stilla. Bakom denna utveckling ligger till stor del en betydligt lägre aktivitet bland bostadsrättsutvecklare.

Det råder därför goda förutsättningar för en ökad lönsamhet i nya affärer.

Närmare de lokala marknaderna

Vi har från och med den 1 januari 2019 implementerat ett nytt arbetssätt som bygger på fyra regioner: Öst, Mitt, Väst och Syd. Syftet är att komma närmare de kommuner vi arbetar med och att få en ökad tillgång till varje regions lokala marknad. Som ett led i denna utveckling anställde vi ett flertal nyckelpersoner och etablerade två nya lokalkontor. Magnolia Bostad har idag kontor i Stockholm, Helsingborg, Göteborg och Norrköping.

Fastigheter i egen förvaltning

Under senare delen av 2018 kommuniserade vi att vi undersöker möjligheten att utveckla en del av projektportföljen som bostadshyresfastigheter för egen förvaltning samt att förvärva befintliga fastigheter, något som på sikt stärker balansräkningen, ger ett löpande kassaflöde och skapar en långsiktig värdetillväxt.

Under det fjärde kvartalet identifierade vi tre projekt som lämpliga att driva för egen förvaltning. Dessa är lokaliserade i Visby, Östersund och Kalmar. Vi förvaltar



dessutom redan två kontorsfastigheter i Nacka och Solna. Fastigheten i Solna är ägt som ett joint venture tillsammans med det privatägda fastighetsbolaget Randviken.

Nya samarbeten etablerade

Magnolia Bostad arbetar ständigt med att etablera och utveckla samarbeten, såväl med investerare och byggtreprenörer som med samarbetspartners inom andra områden. Under året har vi etablerat ett flertal samarbeten inom en rad olika områden, till exempel:

- Ramavtal med Heimstaden värt 9,6 miljarder kronor. Avtalet innebär att Heimstaden under en femårsperiod avser att köpa totalt cirka 5 300 bostäder av Magnolia Bostad.
- Avtal med Alecia avseende produktion av fyra hotell i centrala lägen i Göteborg och andra svenska tillväxtorter, med sammanlagt cirka 1 000 hotellrum.
- Avsiktsförklaring med Derome angående nyproduktion av flerbostadshus i trä. Derome kommer under en femårsperiod att leverera 600–800 bostäder per år till Magnolia Bostads projekt.
- Samarbetsavtal med Skanska om att finna nya sätt att utveckla ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara stadsdelar och bostadsområden. Målet är att tillsammans skapa framtidens sätt att utveckla nya stadsdelar.

I början av 2019 bildade vi ett 50/50-ägt joint venture med Heimstaden Bostad AB avseende ett projekt i

Jakobsberg, Järfälla. Där har vi tecknat ett villkorat avtal om att förvärva mark och driver nu planarbete för att gemensamt utveckla ca 1 300 bostäder. Detta fördjupade samarbete tillåter båda parter att dra nytta av varandras styrkor och kompetenser.

Finansiering

Projekt under produktion har i allt högre grad börjat färdigställas. Under 2018 har detta medfört att vi erhållit likvid för flera projekt, något som påverkat kassaflödet positivt.

Vi emitterade under året framgångsrikt två obligationslån till ett sammanlagt värde om 700 mkr. Likviden kommer att användas för att finansiera bolagets fortsatta expansion, för refinansiering av befintlig skuld samt för framtida förvärv.

Framåt

En stark efterfrågan på bolagets produkter kombinerat med redan ingångna ramavtal om försäljning av projekt skapar goda förutsättningar för Magnolia Bostad att kunna fortsätta att utveckla sin projektportfölj om cirka 17 000 bostäder.

Stockholm i mars 2019

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör

Vår verksamhet

Affärsidé, strategi och mål	10
Affärsmodell.....	12
Magnolia Bostads affär.....	14
Finansiering	18
Marknad	21
Värdegrund	24



Affärsidé, strategi och mål

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

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.
- Fastigheter ska utvecklas för försäljning som bostäder, vårdboenden eller hotell utifrån marknadsförutsättningar samt respektive fastighets individuella potential och egenskaper. Fastigheter utvecklas även för egen förvaltning.
- Produktionsstart ska ske i takt med att efterfrågan säkerställts.

- Fokusering på långsiktiga samarbetspartners ska eftersträvas.
- Balansräkningen ska utnyttjas effektivt, främst genom hög omsättningshastighet i hela projektkedjan.

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

Verksamhetsmål

Bostäder

3 000

Ha kapacitet att årligen produktionsstarta 3 000 bostäder.

Vårdboenden

2–4

Ha kapacitet att årligen producera två till fyra vård- eller trygghetsboenden.

Hotell

1–2

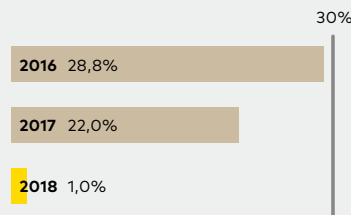
Ha kapacitet att årligen producera ett till två hotell.

Finansiella mål

Avkastning på eget kapital

>30%

Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 30 procent.



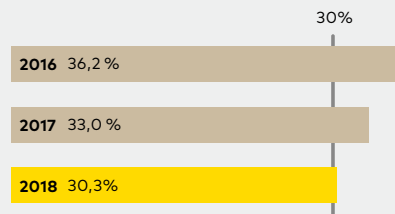
Utfall 2018

På grund av 2018 års svaga rörelseresultat uppgår avkastningen till en procent.

Soliditet

>30%

Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.



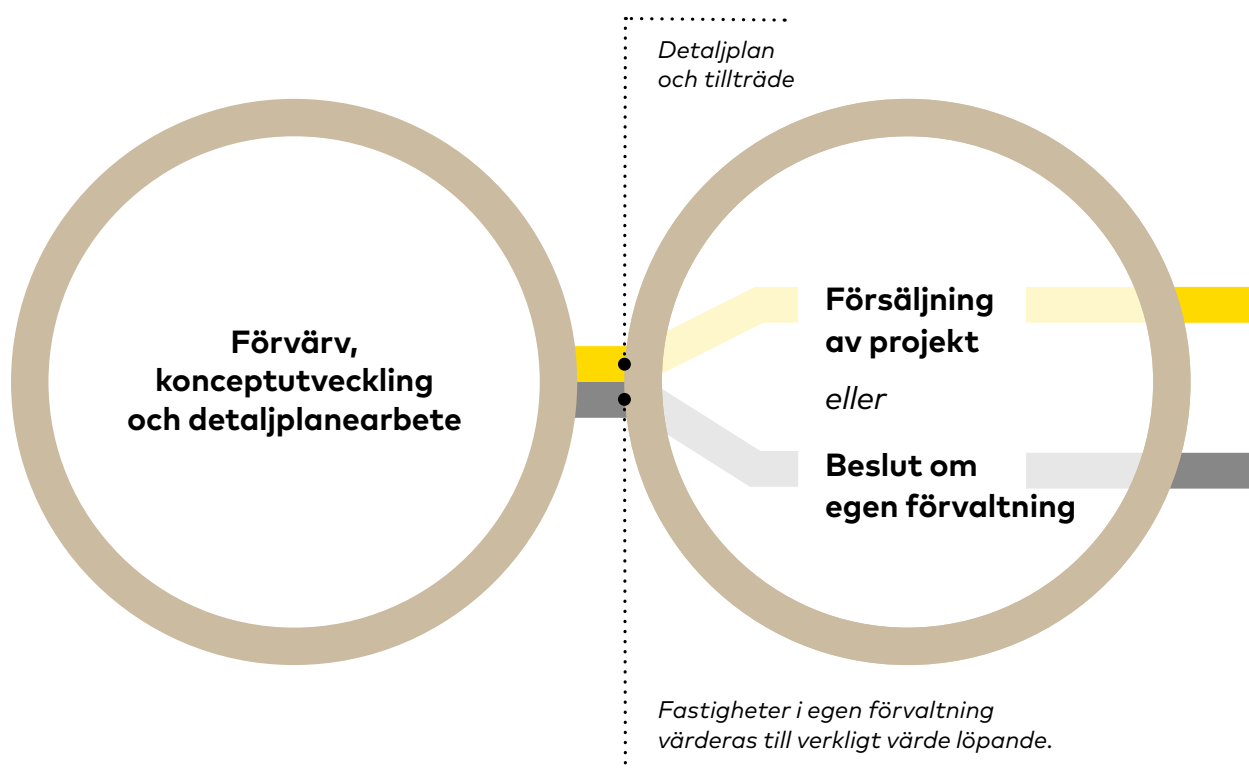
Soliditeten uppgick per den 31 december 2018 till 30,3 procent.

Hållbarhetsmål

För redovisning av Magnolia Bostads hållbarhetsmål, se sidorna 58–59.

Affärsmodell

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



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 avseende kostnader, intäkter och likviditet; projekten är ofta sålda i ett tidigt skede, redan innan spaden sätts i marken.

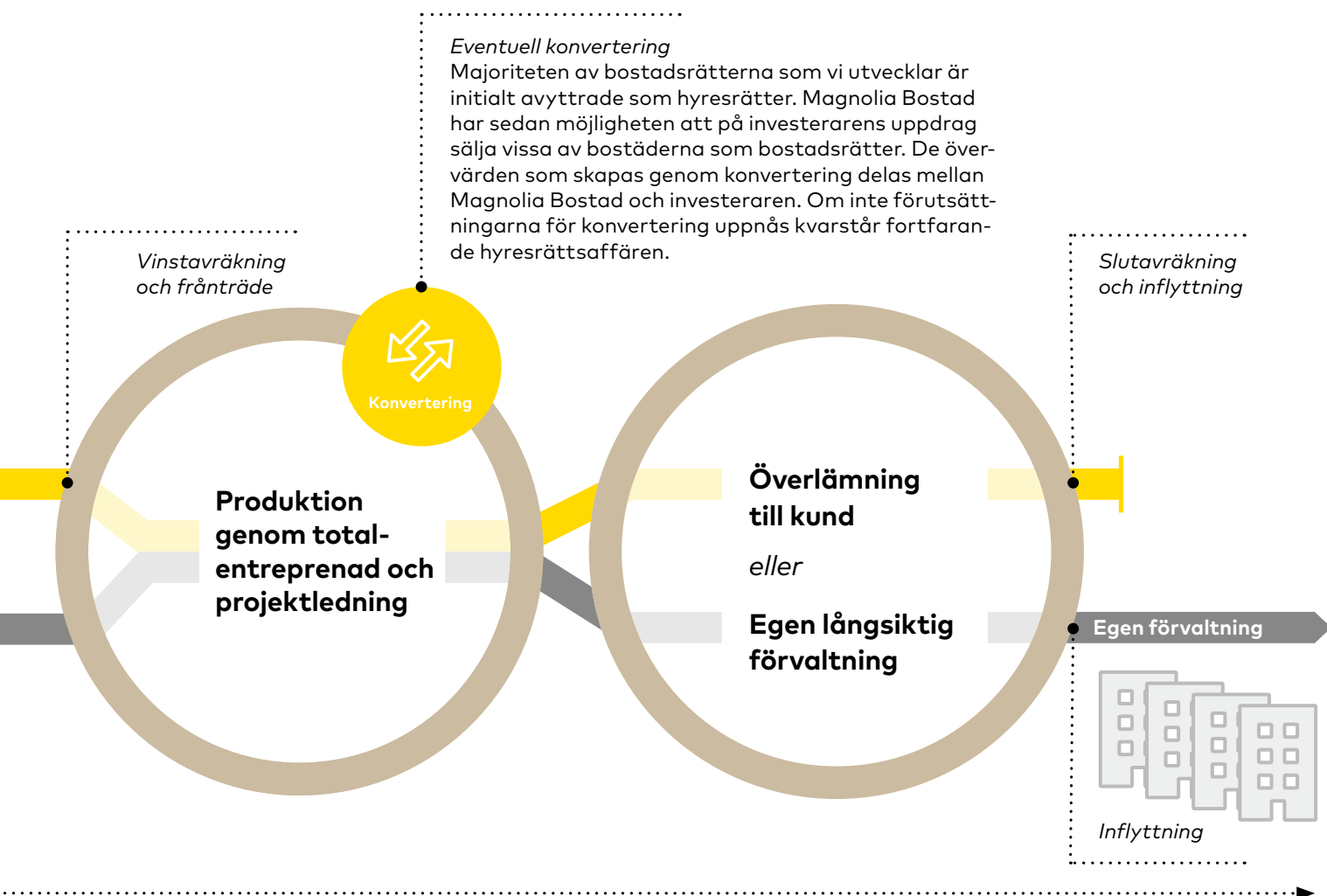
Genom att i vissa fall genomföra markköp, entreprenadupphandling och förhandlingar med investerare parallellt reducerar vi tiden mellan förvärv och försäljning, vilket bidrar till en balanserad risk i verksamheten.

Bred portfölj

Magnolia Bostad har ett brett produkterbjudande och närvaro på ett stort antal orter i landet. Bolaget

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.

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 mark för dyrt. Vi har som målsättning 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.



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 samt effektiva processer och rutiner för att säkerställa god kontroll och effektiv drift.

Finansiering

En stark och stabil finansiell ställning är en förutsättning för att kunna genomföra förvärv och för att utveckla fastigheter i egen bok. Magnolia Bostads affär finansieras dels via företagsobligationer och dels via olika typer av lån hos de stora nordiska bankerna, till exempel revolverande kreditfaciliteter och säkerställda skulder.

Fastigheter för egen förvaltning

Magnolia Bostad har börjat att utveckla en del av sin projektportfölj som bostadshyresfastigheter för egen förvaltning, företrädesvis på tillväxtorter och i universitetsstäder.

Över tid kommer Magnolia Bostad att bygga upp en fastighetsportfölj som stärker balansräkningen, ger ett löpande kassaflöde och en långsiktig värdetillväxt. Uppbyggnaden av egen förvaltning kommer även att stärka bolagets framtida finansiering av verksamheten som helhet.

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 utveckla fastigheter baserat på en 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.

Utöver utvecklingsverksamheten arbetar vi även med att utveckla bostäder för egen förvaltning. Avsikten med egen förvaltning är att den ska stärka balansräkningen, ge ett löpande kassaflöde och en långsiktig värdetillväxt.

Trygga förvärv

Magnolia Bostad har etablerat sig som en samhällsutvecklare, en partner som samarbetar med Sveriges kommuner och utvecklar nya bostadsområden. Vi skapar nya stadsdelar med blandade upplåtelseformer, vårdboenden, hotell och övrig nödvändig service. Bolagets förvärv bygger på en hyresrättskalkyl och ett noggrant förarbete vilket minskar risken för att vi köper mark för dyrt.

Våra goda relationer med kommunerna gör att vi ofta får delta i markanvisningar. I sökandet efter potentiella projekt har vi även stor nytta av våra samarbetspartners. Med vårt snabbbrörliga arbetsätt och vår effektiva organisation kan vi ligga steget före och säkra nya investeringsmöjligheter.

Tidig produktutveckling ger större träffsäkerhet

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



Thomas Persson, Chef Affärsgenerering och Regionchef Öst, och Linda Wiman, Chef Boendeutveckling.

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

Försäljning

För att minska finansieringsbehovet och risken i våra projekt säljs projekten ofta i ett tidigt skede, redan innan spaden sätts i marken. Genom att i vissa fall 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.



Projektet Sländan, Södertälje.



Vi samarbetar med långsiktiga institutionella investerare 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.

För att ytterligare fördjupa våra samarbeten med institutionella investerare kan vi också ingå joint venture-avtal med finansiellt starka partners.

Magnolia Bostads kompetens inom detaljplaneprocessen och stadsutvecklingen i kombination med ett institutionellt intresse för våra produkter gör att vi sannolikt kommer att skapa fler joint venture-bolag framöver.

Lönsam konvertering

Utvecklingen av hyresrätter är basen i Magnolia Bostads verksamhet. Vinstpotentialen i bostadsrätter är dock högre, vilket vi tar vara på genom att sträva efter att över tid konvertera en andel av bostäderna i hyresrättsprojekt till bostadsrätter. Vi kan därmed avsevärt öka lönsamheten på konverterade boenden med bibehållen låg risk och låg kapitalbindning.

Effektivt genomförande

Vi inleder långsiktiga partnerskap genom samarbetsavtal 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 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 färdigställandet. Vid utgången av 2018 hade Magnolia Bostad 17 288 boenden i sin projektportfölj och 7 008 boenden under produktion. Utöver detta utvecklar bolaget 625 boenden för egen förvaltning. Storskalighet medför lägre kostnader för varje enskild enhet, vilket ytterligare bidrar till den finansiella lönsamheten i verksamheten.

Nöjda kunder

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 besiktningssanmärkningar vid inflyttning.

I hyresrätts-, hotell- och vårdboendeprojekt är Magnolia Bostads slutkund i allmänhet den köpare som förvärvat fastigheten.

I bostadsrättsprojekt är slutkunden bostadsrättsföreningen.

Fyra produktkategorier ger en balanserad risk

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 vanligtvis långsiktiga institutionella investerare som förvärvat fastigheten i projektets inledande skede.



Hyresrätt

Bostadsrättsprojekt medför högre marginaler, men är mer personaltensiva och ställer högre krav på finansiella resurser under projektets gång. Vi 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.



Bostadsrätt

Vårdprojekt efterfrågas i allt högre grad av landets kommuner. De söker samarbetspartners som hjälper dem att utveckla kompletta nya stadsdelar och bostadsområden och som har kompetens inom mer än enbart bostadsutveckling. Genom att även utveckla vårdboenden stärker Magnolia Bostad sin position som samhällsutvecklare och breddar sitt erbjudande till såväl investerare som landets kommuner.



Vårdboende

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



Hotell

Finansiering

Magnolia Bostad hade 17 288 boenden i sin projektportfölj vid utgången av 2018. Dessa och nya projekt behöver löpande finansiering.

Magnolia Bostads huvudfokus i finansieringsarbetet är att förse verksamheten med kapital till marknads- mässigt fördelaktiga villkor med avseende på pris, ränterisk och struktur. Vi analyserar kontinuerligt möjligheter att diversifiera vår finansieringsbas, bland annat med hänsyn tagen till bedömda framtida marknadsförutsättningar och finansieringsmöjligheter.

Finansieringsverksamheten bedrivs i enlighet med de regler och riktlinjer som styrelsen årligen fastställer. Bolagets finanspolicys övergripande mål är att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur med jämn förfallostruktur samt minsta möjliga riskexponering. Magnolia Bostads finansiella mål stipulerar att soliditeten inte ska understiga 30 procent.

Affärsmodellen inkluderar både projektutveckling och tillgångsförvaltning vilka kräver olika former av finansiering.

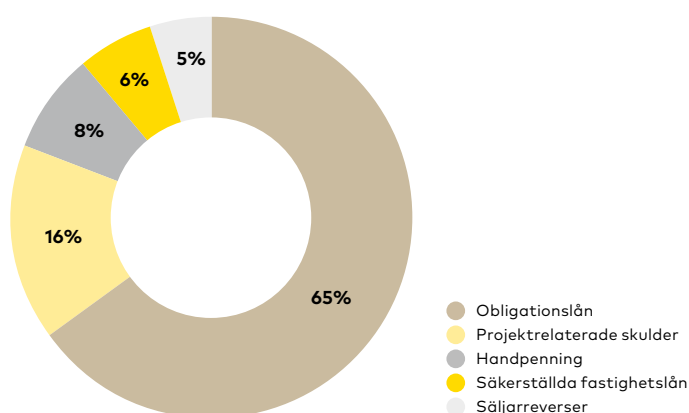
Projektutveckling kräver finansiering företrädesvis under den initiala utvecklingsfasen, där kapital krävs till markförvärv och förädlingsarbete för att ta fram detaljplan till färdig produkt. Efter Magnolia Bostads frånträde övergår finansieringsansvaret till köparen och Magnolia Bostads kapital återinvesteras i nästa projekt. Denna finansiering säkerställs framförallt via tre utestående obligationer om sammanlagt 1 450 mkr samt olika korta flexibla kreditfaciliteter (RCF) uppgående till 1 112 mkr varav 834 mkr är outnyttjat per 31 december 2018.

För fastigheter i egen förvaltning används ett byggnadskreditiv under utvecklingsfasen och därefter en finansiering med en planerad kapitalbindning på 3–5 år tillsammans med en adekvat räntesäkring. Avsikten med egen förvaltning är att den ska stärka balansräkningen, ge ett löpande kassaflöde och en långsiktig värdetillväxt.

Eget kapital och soliditet

Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2018 till 1 093 mkr (1 171), innebärande en soliditet om 30,3 procent (33,0). Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 157 mkr (180). Avkastningen på eget kapital uppgick till 1,0 procent, jämfört med 22,0 procent för kalenderåret 2017.

Kapitalstruktur, procent



Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållen räntebärande handpenning, uppgick per den 31 december 2018 till 2 192 mkr (2 073). Huvuddelen utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 428 mkr och bankfinansiering om 475 mkr, varav 135 mkr med pant i fastighet. Resterande räntebärande skulder utgörs av erhållen handpenning om 167 mkr och säljarreverser om 121 mkr. Räntetäckningsgraden var 1,1 gånger. Motsvarande siffra för 2017 var 3,4 gånger. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenningar och nyttjad checkräkningskredit, uppgick till 2,4 år per den 31 december 2018 jämfört med 2,0 år per den 31 december 2017.

Efter avdrag för likvida medel om 395 mkr (208) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 797 mkr (1 865).

Den största delen av bankfinansieringen är kopplad till de olika enskilda projekt där återbetalning av skuld sker i samband med Magnolia Bostads frånträde eller i samband med att slutlikvid erhålls från köpare i samband med projektavslut.

Av låneförfall under 2019 och 2020 utgörs 79 mkr respektive 56 mkr av säkerställda fastighetslån som bedöms kunna refinansieras vid förfall. Utöver detta är 175 mkr respektive 165 mkr korta projektrelaterade lån som bedöms kunna återbetalas vid förfall.

Obligationslån

Magnolia Bostad har tre utestående obligationer. En säkerställd obligation om 450 mkr nominellt, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,25 procent (med Stiborgolv), under ett ramverk om 750 mkr, med förfall i april 2020 samt två icke säkerställda obligationer med förfall 2021 respektive 2022. Obligation 2021 har ett nominellt belopp på 600 mkr, under ett ramverk om 1 mdkr och rörlig ränta om Stibor 3m + 7,25 procent (utan Stiborgolv) med förfall i oktober 2021. Obligation 2022 har ett nominellt belopp på 500 mkr, under ett ramverk om 700 mkr och rörlig ränta om Stibor 3m + 8,50 procent (utan Stiborgolv) med förfall i oktober 2022.

Kassaflöde och likvida medel

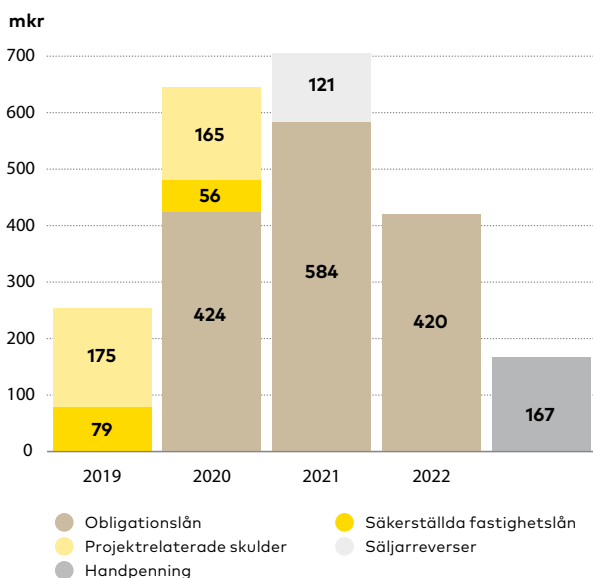
Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till –20 mkr (–617), kassaflöde från

investeringsverksamheten uppgick till –21 mkr (–13) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 228 mkr (332). Likvida medel per den 31 december 2018 uppgick till 395 mkr (208). Utöver likvida medel finns outnyttjade krediter om 834 mkr per den 31 december 2018.

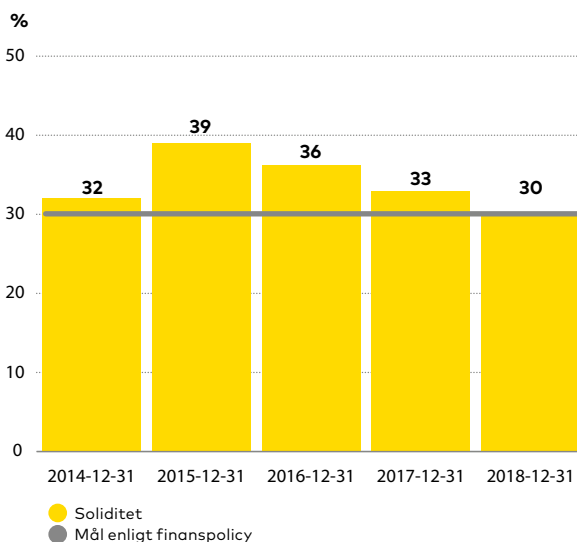
Finansieringskostnader

Finansnettot uppgick till –142 mkr (–109). Vid årets utgång var Magnolia Bostads genomsnittliga ränta 7,1 procent jämfört med 5,9 procent vid föregående årsskifte. Ökningen av finansieringskostnaderna beror på högre genomsnittlig ränta och på att totala räntebärande skulder i genomsnitt har varit högre under året jämfört med föregående år. Räntebärande skulder har ökat till 2 192 mkr, jämfört med 2 073 mkr vid ingången av 2018 och 1 505 mkr vid ingången av 2017.

Förfallostruktur, mkr

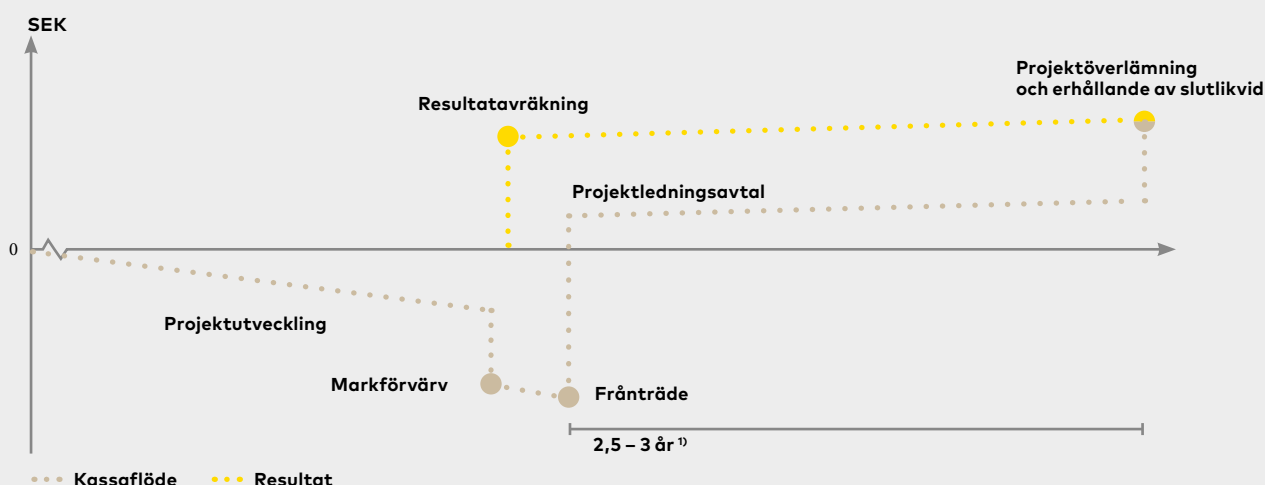


Soliditet, procent



Projektens finansiering och vinstavräkning

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.

För att kunna driva projektutvecklingsarbetet behöver Magnolia Bostad ha en solid finansiell position vilket säkerställs av utestående obligationer med en balanserad förfallostruktur över tid.

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

Resultatavräkning vid projektutveckling 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 exempel av erhållande av bygglov eller av 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 projektleddningsavtal för projektet, som löper till dess att fastigheten är färdigbyggd. Projektleddningsavtalet faktureras och intäktsredovisas löpande under avtalstiden.

Sverige är i behov av fler bostäder

Investeringar i bostadshyresfastigheter är fortsatt mycket intressanta för långsiktiga inhemska och utländska investerare.

Bostadsmarknaden

Enligt preliminär statistik från SCB publicerad i februari 2019 var antalet påbörjade nybyggda bostadslägenheter i flerbostadshus 42 250 under 2018, en minskning med 15 procent jämfört med 2017 då antalet var 49 900. Av de bostadslägenheter i flerbostadshus som påbörjades 2018 var drygt 60 procent hyresrätter, en ökning jämfört med 2017 års 50 procent.

Boverket uppskattar att produktionen av bostäder kommer att sjunka ytterligare under 2019, främst på grund av en svag bostadsrättsmarknad. Det skärpta amorteringskravet som infördes under 2018 har minskat efterfrågan på bostadsrätter och bidrar till en ökande efterfrågan på hyresrätter. Under 2018 rådde bostadsbrist i 243 av landets 290 kommuner. Enligt Boverkets bedömning behöver det byggas 93 000 nya bostäder om året från 2018 till och med 2020, och därefter 51 000 per år till 2025.

Transaktionsmarknaden för fastigheter

Fastighetsmarknaden i Sverige har under flera år visat en positiv utveckling med sjunkande direktavkastningskrav och därmed stigande priser. Under 2018 uppgick enligt Newsec transaktionsvolymen avseende transaktioner över 40 miljoner kronor till 155,3 miljarder kronor, jämfört med 2017 års volym om 150,6 miljarder kronor.

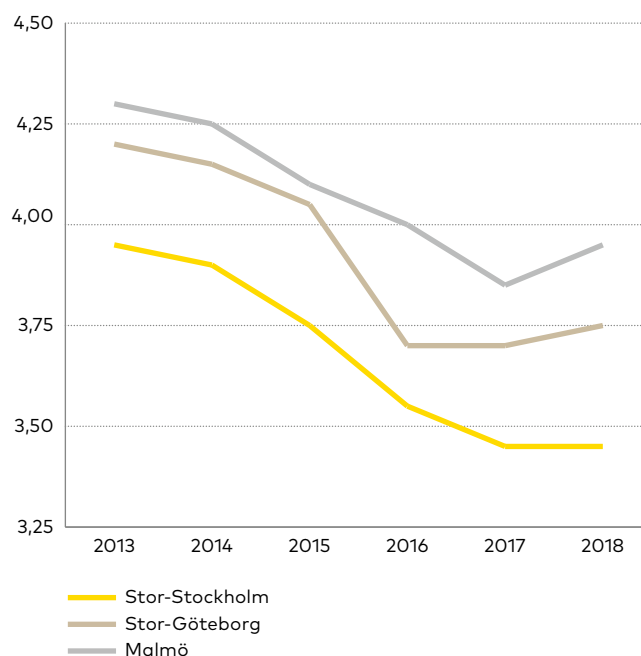
Utländska investerare har visat fortsatt stort intresse för den svenska fastighetsmarknaden och har stått för cirka 28 procent av volymen genom bland annat direkta investeringar och strukturaaffärer. Detta kan jämföras med 2017 då utländska investerare stod för 23 procent av transaktionsvolymen. Utländska investerare har varit nettoinvestorer på den svenska fastighetsmarknaden sedan det fjärde kvartalet 2016.

Geografiskt står Stockholm för den största andelen av transaktionsvolymen med 41 procent under 2018. Övriga större städer är med 18 procent näst största segment (med övriga större städer avses Luleå, Umeå, Sundsvall, Gävle, Uppsala, Västerås, Örebro, Karlstad, Norrköping, Linköping, Jönköping, Växjö, Helsingborg och Borås). Malmö följer med 13 procent och Göteborgsområdet stod för 11 procent.

Hyresrätter

Bostadshyresfastigheter var enligt Newsec det största segmentet 2018. Under året stod detta segment för 34

Direktavkastningskrav för nyproducerade bostadshyresfastigheter, procent

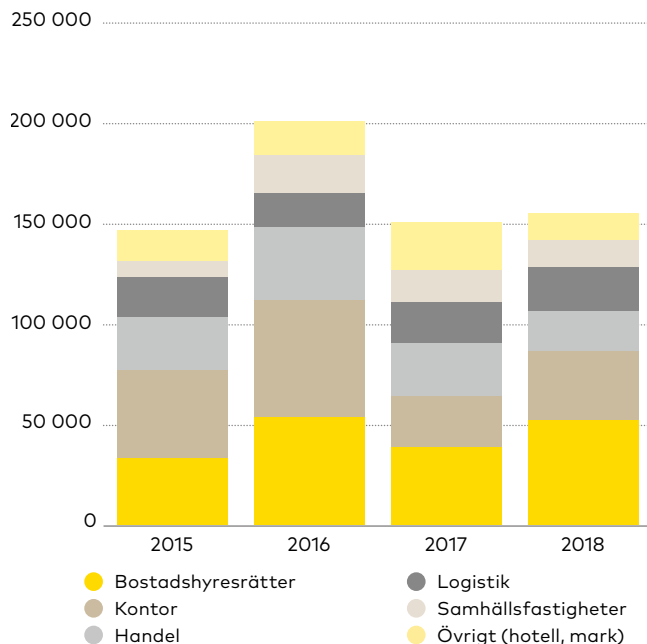


procent av transaktionsvolymen, en uppgång jämfört med 26 procent för 2017.

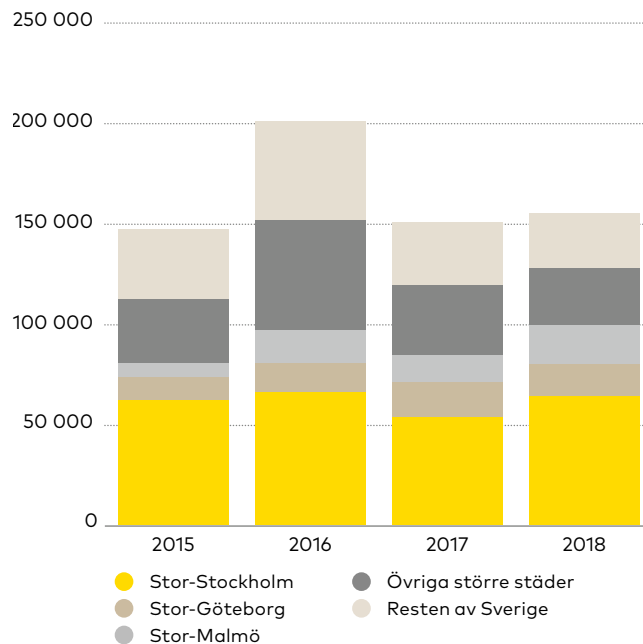
Efterfrågan från investerare på bostadshyresfastigheter och från hyresgäster på hyresrätter har varit fortsatt stark. Det faktum att det har blivit svårare för många att få lån till bostadsrätter har bidragit till den ökande efterfrågan på hyresrätter. Starkast efterfrågan märks inom det segment där Magnolia Bostad har sitt fokus, det vill säga bostadshyresrätter där hyresnivån ligger i linje med betalningsförmågan hos majoriteten av hyresgäster. Investeringar i bostadshyresfastigheter bedöms vara fortsatt intressanta för långsiktiga inhemska och utländska investerare.

Direktavkastningskravet för centralt belägna bostadshyresfastigheter i det äldre beståndet i Stockholm, Göteborg och Malmö bedömdes vid utgången av 2018 till 1,45 procent, 1,65 procent respektive 2,40 procent. Direktavkastningskravet för bostadshyresfastigheter i regionstäder bedöms vara något högre än i storstäderna men är ändå relativt sett låga: 3,0 procent till

**Transaktionsvolym i Sverige per segment
(Transaktioner över 40 mkr)**



**Transaktionsvolym i Sverige, geografisk fördelning
(Transaktioner över 40 mkr)**



4,0 procent. För nyproducerade bostadshyresfastigheter i Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Malmö bedömdes direktavkastningskravet ha legat på 3,45 procent, 3,75 procent respektive 3,95 procent. I större städer och regionstäder bedöms det ha legat inom intervallet 3,75 – 4,75 procent.

Vårdboenden

Samhällsfastigheter, bland annat vårdboenden, har uppvisat en kraftig värdeökning de senaste åren och har blivit ett allt mer attraktivt segment att investera i, i synnerhet för institutionella investerare.

Med en växande och åldrande befolkning kommer efterfrågan på vårdboenden och andra samhällsfastigheter fortsätta att öka. Många kommuner står därför inför stora utmaningar när det gäller att kunna erbjuda sina invånare olika typer av samhällsfastigheter.

Under 2018 stod samhällsfastigheter enligt Newsec för 9 procent av den totala transaktionsvolymen.

Direktavkastningskravet för vårdboenden i det äldre beståndet bedömdes vid utgången av 2018 ha legat inom intervallen 3,75 – 4,75 procent, 4,25 – 5,25 procent respektive 4,50 – 5,50 procent. I landets regionstäder bedöms direktavkastningskravet ha legat inom ett intervall om 4,75 – 5,75 procent. För nyproducerade vårdboenden med långa hyresavtal är direktavkastningskravet ofta väsentligt lägre.

Hotell

Utvecklingen på hotellmarknaden var stabil under 2018, till följd av en god underliggande efterfrågan på hotellnätter. Detta är en fortsatt stark marknad understödd av den globala resemarknaden som växer kraftigt genom nytillskott av resenärer från länder med en snabbt växande medelklass. Direktavkastningskravet för hotell i det äldre beståndet i Stockholm, Göteborg och Malmö bedömdes vid utgången av 2018 ha legat inom intervallen 3,75 – 5,50 procent, 4,50 – 5,50 procent respektive 4,75 – 5,75 procent.

Marknadsvärde

Uppskattat försäljningspris vid värdetidpunkt. Marknadsvärdebedömning sker genom en kombination av två metoder:

1. Ortsprismetod (analys av genomförda jämförbara förvärv)
2. En marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdesberäkning av sannolika framtida ekonomiska utfall (Avkastningsmetod = kassaflödesanalys, prognos för samtliga framtida betalningsströmmar)

Driftnetto

Hyresintäkter minus kostnader (drift- och underhållskostnader + tomträttsavgifter + fastighetsskatt + vakanser)

Direktavkastningskrav

Avkastningsmått; fastighetens driftnetto i förhållande till marknadsvärdet.

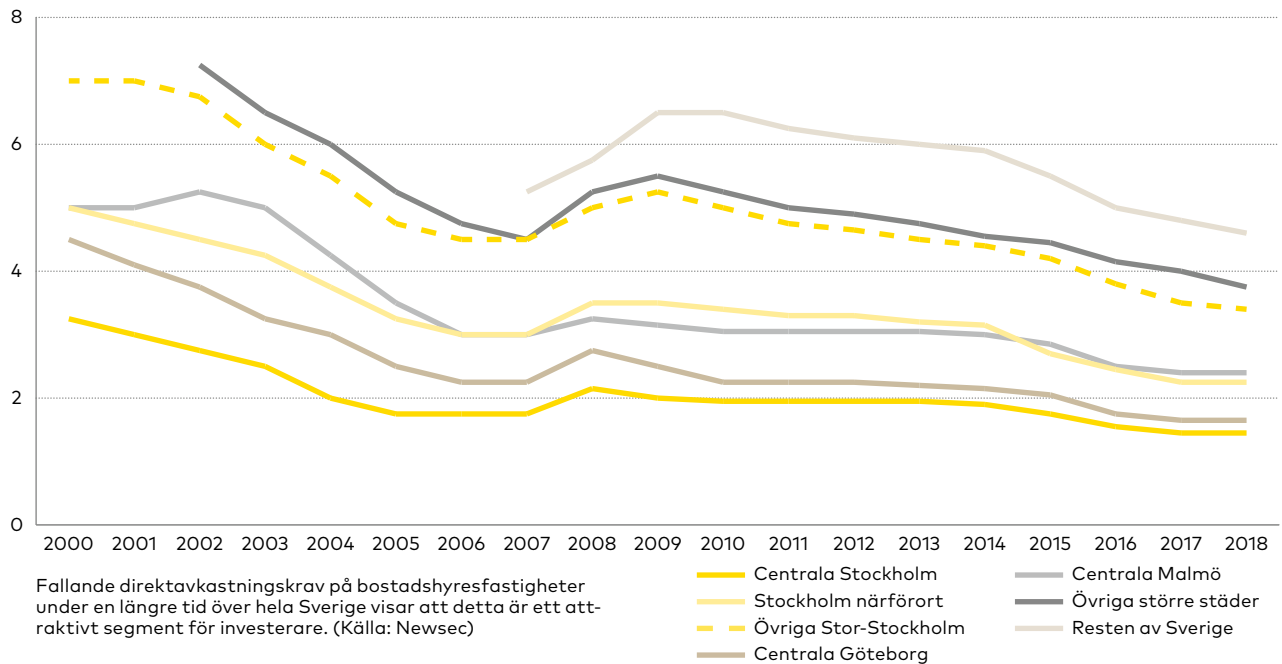
Äldre bestånd: Fastigheter byggda fram till och med 2015.

Nyproduktion: Fastigheter byggda aktuellt år plus två historiska år.

Transaktionsvolym

Det samlade värdet av samtliga fastighetsaffärer på en viss marknad under en viss tidsperiod.

Direktavkastningskrav för bostadshyresfastigheter i det äldre beståndet, procent



Bostadsrättsmarknaden

Marknaden för bostadsrätter har varit turbulent sedan slutet av sommaren 2017 då en långvarig prisuppgång bröts samtidigt som utbudet av bostadsrätter ökade kraftigt. Under 2018 stabiliserades priserna för bostadsrätter i landet men många projekt, framförallt i storstäderna, har varit svårsålda.

Bostadsrättspriserna i Sverige ökade enligt Mäklarstatistik kraftigt mellan 2012 och 2017, från ett genomsnitt på 24 400 kr per kvm till 40 000 kr per kvm. Under 2018 var prisutvecklingen för bostadsrätter för riket som helhet negativ, -0,4 procent jämfört med 2017.

Sammantaget avslutades bostadsrättsmarknaden 2018 med små prisrörelser, men året präglades av regionala skillnader. Låga räntor stärkte köpkraften och ökade investeringsviljan hos konsumenter och investerare samtidigt som nya amorteringskrav och lånevillkor försvårade finansieringen av bostäder.

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.

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.

Några av våra medarbetare berättar om sitt arbete



Namn:
Pernilla Christensson

Bakgrund:
Examen i Medie- och kommunikationsvetenskap.
Tio år i fastighetsbranschen.

Roll inom Magnolia Bostad:
Marknadsprojektledare. Projektmarknadsföring och platsmarknadsföring av bostäder och utvecklingsområden, allt från trycksaksproduktion och byggplatsprofilering till sociala medier-kampanjer.

– Magnolia Bostad är en arbetsgivare som inte är rädd för att tänka nytt och där alla får ta plats. Tempot är högt, ambitionen stor och de anställda har många olika bakgrunder som bidrar till en dynamisk miljö.

– Kärnvärdena nytänkande, ambition och medvetenhet genomsyrar verkligheten företagskulturen. Arbetet här är varierat och ingen dag är den andra lik, det gör att man hela tiden utmanas och utvecklas.



Namn:
Henrik Meeths

Bakgrund:
Civilekonom.
14 år i fastighetsbranschen.

Roll inom Magnolia Bostad:
Affärsutvecklingschef, region Öst. Arbetar med allt från förvärv av byggrätter till slutligt färdigställande av projektet, även om större delen av arbetsinsatsen ligger i det initiala arbetet.

– Magnolia Bostad erbjuder en stimulerande arbetsmiljö med varierande arbetsuppgifter. Det är spännande att få vara en del i många olika bostadsprojekt där vart och ett har sina utmaningar och möjligheter.

– Det är många pusselbitar som ska falla på plats för att få till ett bra projekt. Roligt att få se att det arbete som läggs ned leder till något så pass konkret som nya bostäder för människor.



Namn:

Ulrika Bladh

Bakgrund:

Civilingenjör Väg- och vatten med inriktning mot samhällsplanering. 13 år i fastighetsbranschen.

Roll inom Magnolia Bostad:

Gruppchef Projektutveckling. Är utöver chefsrollen även med och utvecklar och driver projekt från tidigt skede till inflyttning.

– Magnolia Bostad är en arbetsplats som sticker ut. Orsaken är den enorma drivkraft och arbetsglädje som finns inom bolaget i kombination med en tydlig affärsstruktur och medarbetarnas höga kompetens.

– Vi har ett öppet och vänligt klimat. Trots att vi nu är runt 100 personer upplever jag att det är en familjär stämning på jobbet vilket är både trevligt och underlättar samarbeten.

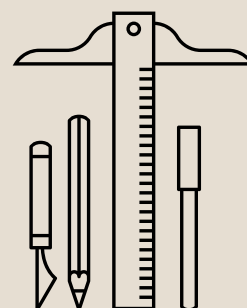
Våra värderingar

Nytänkande, ambition och medvetenhet är kittet som håller oss samman.

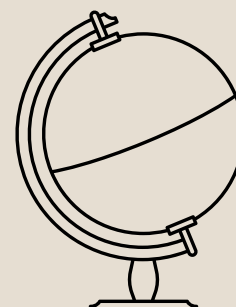
Nytänkande



Ambition



Medvetenhet



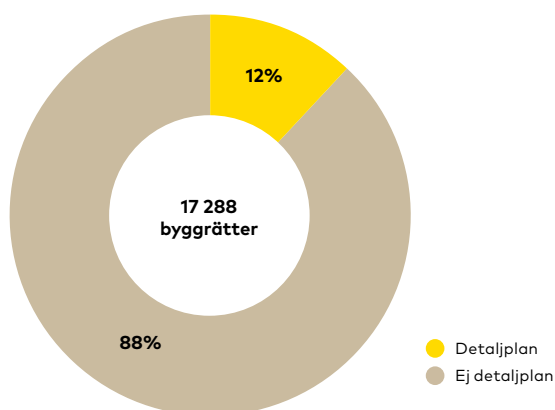
Magnolia Bostads projekt

Magnolia Bostads projekt.....	28
Projektportfölj	30
Sålda projekt under produktion.....	32
Fastigheter för egen förvaltning.....	33
Projekt i urval.....	34

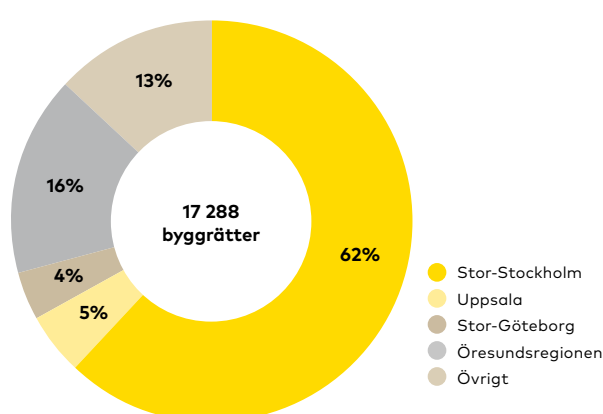


Magnolia Bostads projekt

Andel av projektportföljen med detaljplan



Projektportföljens geografiska fördelning



Magnolia Bostad utvecklar främst hyresrätter, vårdboenden och hotell 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 institutionella investerare efterfrågar ofta kompetensen att utveckla kompletta bostadsområden, som utöver bostäder även innehåller exempelvis vårdboenden.

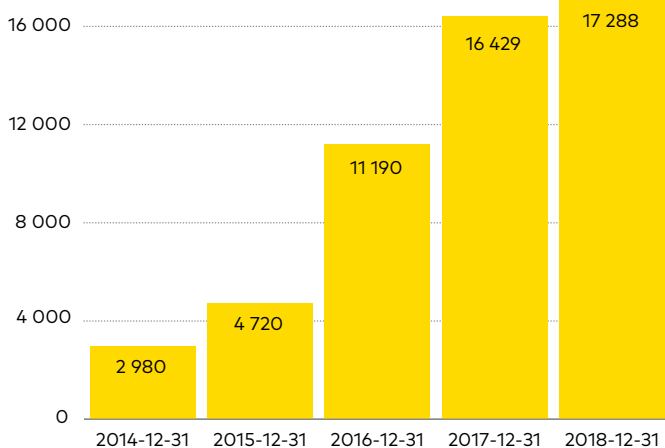
Genom att arbeta med flera produkter och upplåtelseformer uppnår Magnolia Bostad en god riskspridning och blir en attraktiv partner för långsiktiga samarbeten.

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

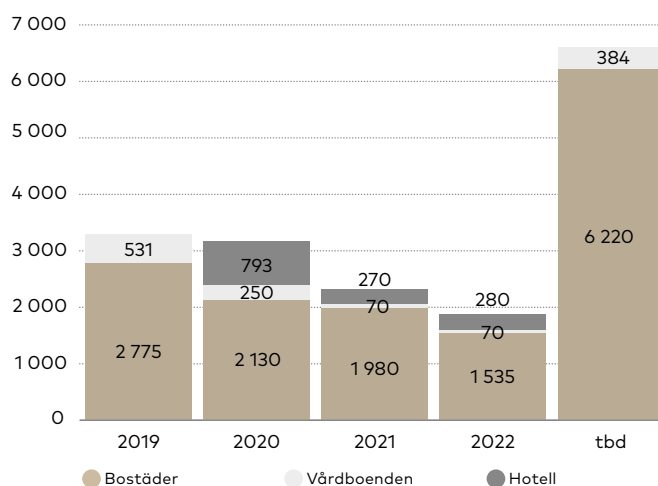
Per den 31 december 2018 hade Magnolia Bostad en projektportfölj om totalt 17 288 bedömda byggrätter.

Under 2018 har 9 projekt omfattande 1 314 boenden sålts och vinstavräknats. Totalt har 3 068 bedömda byggrätter förvärvats och två projekt har färdigställts och slutavräknats.

Projektportföljens utveckling, antal byggrätter



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



Förvärv 2018

Kvartal	Projekt	Ort	Kategori	Bedömt antal byggrätter
1	Piccolo	Halmstad	B	26
2	Bro Mälarstrand	Upplands-Bro	B	1 500
2	Ferdinand 9, Spånga	Stockholm	B	200
2	Västerhaninge	Haninge	B	500
2	Nykvarn	Nykvarn	B	285
4	Övre Bangården	Östersund	B	325
4	Kalmar	Kalmar	B	232
Summa				3 068

B=Bostäder, H=Hotell, V=Vårdboenden

Försäljningar 2018

Kvartal	Projekt	Ort	Köpare	Antal boenden
1	Fasanen	Burlöv	Heimstaden Bostad	275
1	Visborg	Visby	Northern Horizon	58
1	Instrumentet	Stockholm	Genova Property Group	0 ¹⁾
2	Allarp Laholm	Helsingborg	Northern Horizon	54
2	Bro Mälarstrand	Upplands-Bro	Slättö	658
2	Bro Mälarstrand	Upplands-Bro	Derome Hus	0 ¹⁾
3	Mossenskolan 3	Motala	M&G	54
3	Nypronrosen 5	Helsingborg	Northern Horizon	125
3	Ophelias Brygga	Helsingborg	Brf	68
4	Ophelias Brygga	Helsingborg	Brf	8
4	Varvet Townhouse	Karlstad	Brf	2
4	Piccolo	Halmstad	Brf	12
Summa				1 314

¹⁾ Avyttrades outvecklat.

Avslutade projekt 2018

Projekt	Ort	Kategori	Antal boenden	Köpare
Lumen	Sollentuna	BR	90	Brf
Terra Nova	Visby	Vård	60	M&G
Summa			150	

Projektportfölj

På denna och nästa sida redovisas Magnolia Bostads projektportfölj som per den 31 december 2018 bestod av 49 kommande, ännu ej sålda projekt. Magnolia Bostads andel av resultatet i dessa projekt uppgår till 90 procent, om annat ej anges. Informationen om respektive projekt i tabellerna nedan baseras på bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet.

På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter, kan dessa bedömningar, och därmed det slutliga utfallet av respektive projekt, komma att ändras över tid.

För definitioner, se sidan 134.

Projekt	Fastighet, ort	Kategori	Bedömt antal bostäder/hotellrum	Bedömd BOA/LOA/BRA (kvm)	Detaljplan	Bedömd prod. start	Bedömt färdigställande	Planerad köpare (K) och/eller entreprenör (E)
Drottninghög ³⁾	Drottninghög södra 3 & del av Eskadern 1, Helsingborg	V	100	9 000	●	2019	2021	
Ferdinand 9, Spånga ³⁾	Ferdinand 9, Stockholm	B, V	200	15 400	●	2019	2022	Heimstaden ramavtal (K)
Gjuteriet, etapp 2	Nätverket 2, Eskilstuna	B	100	5 800	●	2019	2021	Consto ramavtal (E)
Gyllehemmet ³⁾	Gyllehemmet 1 & 2, Borlänge	V	106	10 500	●	2019	2021	
Hasseludden ³⁾	Hasseludden 1:79, Nacka	V	60	4 300	●	2019	2021	
Konsträren	Sala backe 50:1, Uppsala	B	115	6 150	●	2019	2021	Heimstaden ramavtal (K)
Lilium, etapp 2	Del av Gamla Uppsala 99:2, Uppsala	B	110	5 200	●	2019	2019	Serneke (E)
Lommarstranden, etapp 1	Del av Tälje 4:62, Norrtälje	B	120	6 000	●	2019	2021	
Norra kajen, etapp 1	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	285	12 500	●	2019	2022	Heimstaden ramavtal (K)
Norrbacka	Sigtuna Norrbacka 1:32-36, Sigtna	B, V	210	12 000	●	2019	2021	Consto ramavtal (E)
Norrtälje Hamn ²⁾	Del av Tälje 3:1 m.fl. & Alen 1-5, Norrtälje	B, V	145	9 000	●	2019	2022	
Nykvarn ⁴⁾	Kaffebyggaren 1 m.fl., Nykvarn	B	285	13 000	●	2019	2021	
Partilleport ⁴⁾	Partille 11:61, Göteborg	V	54	11 100	●	2020	2022	Consto (E)
Slipsen	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	720	33 000	●	2019	2021	Heimstaden ramavtal (K)
Sportflygaren	Autogyron 1, Örebro	B	145	7 300	●	2019	2021	Consto ramavtal (E)
Torgkvarteren, etapp 1	Del av Våppeby 7:7, Bålsta	B	280	13 400	●	2019	2022	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Täljöviken ³⁾	Näs 7:7, Åkersberga	V	55	4 850	●	2019	2020	
Ångloket	Del av Ängby 1:1, Knivsta	B	270	15 000	●	2019	2022	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Frihamnen H ⁵⁾	Del av Lundbyvassen 736:168, Göteborg	H	300	12 000	●	2020	2021	
Grimsta 5:2 (Infra)	Grimsta 5:2, Upplands Väsby	B, V, H	800	42 000	●	2020	2023	
Hagby Park	Hagby 1:5, Åkersberga	B	195	10 900	●	2020	2022	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Mesta ³⁾	Mesta 5:81, Eskilstuna	V	54	3 950	●	2020	2021	
Norra kajen, etapp 2	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	285	12 500	●	2020	2022	Heimstaden ramavtal (K)
Nätverket	Husby 3:3, Åkersberga	B	335	9 200	●	2020	2022	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Sländan, etapp 3	Sländan 9, Södertälje	B	200	10 000	●	2020	2022	
Torgkvarteren, etapp 2	Del av Våppeby 7:7, Bålsta	B	135	7 200	●	2020	2023	Consto ramavtal (E)

Projekt	Fastighet, ort	Kategori	Bedömt antal bostäder/hotellrum	Bedömd BOA/LOA/BRA (kvm)	Detaljplan	Bedömd prod. start	Bedömt färdigställande	Planerad köpare (K) och/eller entreprenör (E)
Västerhaninge ³⁾	Del av Åby 1:67 m.fl., Haninge	B	500	30 000	●	2020	2023	
Österhagen ³⁾	Länna 4:7, Huddinge	V	72	5 040	●	2020	2022	
Gamlestaden hotell ⁵⁾	Gamlestaden 80:4, Göteborg	H	243	6 500	●	2020	2022	
Finnkajen ⁵⁾	Del av Sundsvall, Stenstaden 1:4, Sundsvall	H	270	11 800	●	2021	2023	
Frihamnen	Del av Lundbyvassen 736:168, Göteborg	B	150	8 000	●	2021	2023	
Lommarstranden, etapp 2	Del av Tälje 4:62, Norrtälje	B	120	6 000	●	2021	2023	
Norra kajen, etapp 3	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	280	12 000	●	2021	2023	Heimstaden ramavtal (K)
Södra Häggviks Gårdar ¹⁾	Stinsen 2, Sollentuna	B, V	1 500	94 000	●	2021	–	Slättö ramavtal, del av projekt (K) Skanska samarbetsavtal (E)
Vårby Udde	Gambrinus 2 & 4, Huddinge	B, V, H	1 800	85 000	●	2022	–	Slättö ramavtal, del av projekt (K) Skanska samarbetsavtal (E)
Oktaven ³⁾	Skärholmen 2:1, Stockholm	B	85	7 000	●	2022	2023	
Hammarby-Smedby ³⁾	Hammarby-Smedby 1:27, Upplands Väsby	V	72	7 700	●	tbd ⁶⁾	–	
Ystad trädgårdsstad ⁴⁾	Mispeln 2, Ystad	V	100	4 600	●	tbd ⁶⁾	–	
Kvarnsjödalen	Tumba 7:241, Botkyrka	B, V	2 000	130 000	●	tbd ⁶⁾	–	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Bredängshöjden	Vita Liljan 3 m.fl., Stockholm	B	700	35 000	●	tbd ⁶⁾	–	Heimstaden ramavtal, del av projekt (K)
Brogårdstaden ³⁾	Del av Bro gård 1:84, Upplands-Bro	B	840	50 000	●	tbd ⁶⁾	–	
Bunkeflostrand	Limhamn 155:355, Malmö	B, V	1 300	58 500	●	tbd ⁶⁾	–	
Erstavik ⁴⁾	Erstavik 25:1, Stockholm	V	72	5 180	●	tbd ⁶⁾	–	
Mejeriet, etapp 1	Filborna 28:4, Helsingborg	B	270	15 000	●	tbd ⁶⁾	–	Heimstaden ramavtal (K)
Mejeriet, etapp 2	Filborna 28:4, Helsingborg	B	270	15 000	●	tbd ⁶⁾	–	Heimstaden ramavtal (K)
Senapsfabriken, etapp 3	Kungsängen 29:2, Uppsala	B	700	29 000	●	tbd ⁶⁾	–	
Skarpnäcksgård 1:1 ³⁾	Del av Skarpnäcks gård 1:1, Stockholm	B	60	3 500	●	tbd ⁶⁾	–	Heimstaden ramavtal (K)
Årstaberg 1 ³⁾	Liljeholmen 1:5, Stockholm	B	100	6 300	●	tbd ⁶⁾	–	Heimstaden ramavtal (K)
Årstaberg 2 ³⁾	Årsta 1:1, Årsta	B	120	7 500	●	tbd ⁶⁾	–	
Summa			17 288	933 870				

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

²⁾ Utvecklas i samarbete med Slättö Förvaltning AB.

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

⁴⁾ Del av joint venture. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 46 %.

⁵⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76 %.

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

B = Bostäder V = Vårdbonden H = Hotell ● Lagakraftvunnen detaljplan ● Detaljplan har ej vunnit laga kraft

Sålda projekt under produktion

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

Projekt	Fastighet, ort	Kategori	Sålda boenden under prod.	BOA/LOA/BRA (kvm)	Ejsålda bostäder under prod.	Prod. start	Färdigställande	Köpare	Totalentreprenad
Maria Forum	Slagan 1, Helsingborg	HR	292	12 500		2015	2019	Alecta	Serneke
Bryggeriet	Norrland 11, Helsingborg	HR	327	14 700		2015	2019	Alecta	Skanska
Cementfabriken	Kölen 1, Malmö	HR	144	7 100		2015	2019	SPP Fastigheter	Veidekke
Kalkstenen	Tankloket 1, Malmö	HR	129	5 100		2015	2019	SPP Fastigheter	Veidekke
Slipen	Del av Varvet 2, Karlstad	HR	216	12 300		2015	2019	Slättö	Consto
Nyby Lilium, etapp 1	Del av gamla Uppsala 99:1, Uppsala	HR	300	14 000		2015	2019	SEB Domestica II	Serneke
Maria Mosaik	Arkeologen 1 & Antikvarien 1, Helsingborg	HR	345	16 000		2016	2020	SPP Fastigheter	Veidekke
Sländan, etapp 1	Sländan 6, Södertälje	HR	441	19 000		2016	2019	SPP Fastigheter	ED Bygg
Senapsfabriken, etapp 1 ¹⁾	Kungsängen 25:1, kv.2, Uppsala	HR	455	19 400		2016	2019	SEB Domestica III	NCC
Tegelslagaren	Vallentuna-Åby 1:166, Vallentuna	HR	155	6 150		2016	2019	SEB Domestica II	ED Bygg
Tegelmästaren	Vallentuna-Åby 1:171, Vallentuna	HR	160	5 950		2016	2019	SEB Domestica II	ED Bygg
Gjuteriet, etapp 1	Namnsdagen 1, Eskilstuna	HR	262	13 900		2016	2019	Slättö	Consto
Segelflygaren	Glidplanet 1, Örebro	HR	210	10 000		2016	2019	Slättö	Consto
Varvet	Varvet 4 & del av Varvet 2, Karlstad	BR	92	6 100		2016	2019	Brf	Consto
Varvet Townhouse	Varvet 4 & del av Varvet 2, Karlstad	BR	6	700	2	2017	2019	Brf	Consto
Senapsfabriken, etapp 2 norra ¹⁾	Del av Kungsängen 45:1, 29:3, Uppsala	HR	325	13 100		2017	2022	Slättö	NCC
Senapsfabriken, etapp 2 södra ¹⁾	Del av Kungsängen 45:1, 29:3, Uppsala	HR	325	13 900		2017	2023	Heimstaden Bostad	NCC
Sländan, etapp 2	Sländan 8, Södertälje	HR	136	5 300		2017	2020	Viva Bostad	ED Bygg
Fyren, etapp 1	Telegrafan 16, Nynäshamn	HR	220	10 500		2017	2022	Viva Bostad	Consto
Fyren, etapp 2	Telegrafan 16, Nynäshamn	HR	236	11 600		2017	2022	SEB Domestica IV	Consto
Hyllie Gärde ²⁾	Valhall 1, Malmö	HR	427	21 000		2017	2021	Slättö	ED Bygg
Hotell Brunshög ³⁾	Morgonen 1, Lund	H	251	8 900		2017	2020	Alecta	Serneke
Hotell Resecentrum ³⁾	Kilot 2, Halmstad	H	244	9 500		2017	2020	Alecta	Serneke
Visborg ²⁾	Skenet 3, Visby	Vård	58	3 950		2018	2019	Northern Horizon	PEAB
Fasanen	Burlöv Arlöv 20:58 m.fl., Burlöv	HR	275	12 675		2018	2020	Heimstaden Bostad	Serneke
Allarp Laholm ⁴⁾	Allarp 2:468, Helsingborg	Vård	60	3 850		2018	2020	Northern Horizon	Consto
Brogårdstaden ²⁾	Del av Brogård 1:84, Upplands-Bro	HR	650	31 000		2018	2022	Slättö	Consto
Ophelias Brygga	Del av Gamla Staden 1:1 m.fl., Helsingborg	BR	76	7 500	48	2018	2020	Brf	Serneke
Mossenskolan ²⁾	Mossenskolan 3, Motala	Vård	54	4 400		2018	2020	M&G	Gärhovs Bygg
Nypronrosen ^{5 4)}	Nypronrosen 5, Helsingborg	HR, Vård	125	8 360		2018	2021	Northern Horizon	Veidekke
Piccolo ²⁾	Kilot 3, Halmstad	BR	12	1 860	14	2018	2020	Brf	Serneke
Summa			7 008	330 295	64				

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

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

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

⁴⁾ Del av joint venture. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 46%.

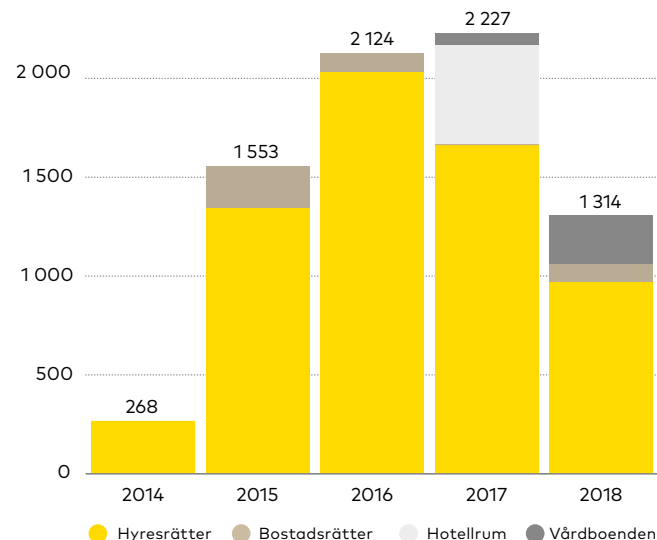
HR = Hyresrätt, BR = Bostadsrätt, H = Hotell

Per den 31 december 2018 hade Magnolia Bostad 31 projekt under produktion om totalt 7 072 boenden. Av dessa var 7 008 sålda och vinstavräknade. Detta motsvarar en försäljningsgrad om 99,1 procent.

Under 2018 såldes och vinstavräknades 9 projekt omfattande 1 314 boenden. Två projekt har färdigställts och slutavräknats.

I sålda hyresrättsprojekt kan Magnolia Bostad på uppdrag av, och i samarbete med, köparen sälja delar av projekten som bostadsrätter. Under 2018 har Magnolia Bostad sålt och vinstavräknat 10 konverteringar till bostadsrätter.

Sålda boenden, utfall



Konverteringar i sålda hyresrättsprojekt 2018

Projekt	Ort	Antal konverterade bostadsrätter sålda till slutkund	Samarbetspartner
Gjuteriet, #2	Eskilstuna	10	Slättö
Summa		10	

Fastigheter för egen förvaltning

Per den 31 december 2018 hade Magnolia Bostad tre egna projekt om totalt 625 boenden under produktion för egen räkning. Utöver detta har bolaget två befintliga kontorsfastigheter för egen långsiktig förvaltning, varav

en redovisas som ett joint venture. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 92 procent, om annat ej anges.

Egna projektfastigheter

Namn	Fastighet, ort	Kategori	Antal boenden	BOA/LOA/BRA (kvm)	Produktionsstart	Färdigställande	Totalentreprenad
Övre Bangården	Östersund söder 1:14, Östersund	B	325	14 500	2018	2021	Derome
Kalmar	Björnbäret 1, Kalmar	B	232	11 000	2018	2021	Derome
Adjutanten	A7 området, Visby	B	68	4 200	2018	2019	PEAB
Summa			625	29 700			

Förvaltning

Namn	Fastighet, ort	Kategori	Uthyrningsbar yta (kvm)	Hyresvärde (mkr)
Orminge Centrum ¹⁾	Orminge 52:1, Nacka	K	6 000	8
Skogskarlen ²⁾	Skogskarlen 3, Solna	K	9 000	17
Summa			15 000	25

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

²⁾ Del av joint venture. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 50%.

B = Bostäder, K = Kontor

Hyllie Gärde Malmö

Hyllie Gärde är ett kvarter med 427 hyresrätter kring en grön och välkomnande innergård. Vårt nya kvarter är en av de sista etapperna i Hyllie, en ny del av Malmö där storskaligt möter småskaligt och gröna ytor möter färgstark arkitektur.

Projektet avyttrades under 2017 till Slättö. Byggstart skedde hösten 2018 och inflyttning planeras till 2021.

Projektfakta

Område:	Hyllie
Antal bostäder:	427
Kategori:	Hyresrätt
Inflyttning:	2021
Arkitekt:	Lindberg Stenberg Arkitekter
Planerad certifiering:	Mijlöbyggnad Silver

Visionsbild Hyllie Gärde





Visionsbild Fyren

Fyren Nynäshamn

Strax norr om Nynäshamns centrum bygger Magnolia Bostad projektet Fyren, ett spektakulärt boende alldeles vid Östersjöns strand.

Projektets två etapper avyttrades under 2017 till Viva Bostad respektive SEB Domestica IV. Byggnation inleds 2019 och inflyttning är planerad till 2022.



Projektfakta

Område:	Nynäshamn
Kategori:	Bostäder
Antal bostäder:	456
Inflyttning:	2022
Arkitekt:	Scheiwiller Svensson Arkitektkontor
Planerad certifiering:	Delar av projektet Miljöbyggnad Silver



Inflyttning i Sländans första etapp inleddes under 2018.

Sländan Södertälje

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 etapper. Etapp ett med 441 lägenheter har sålts till SPP Fastigheter och beräknas färdigställas sommaren 2019. Etapp två, som består av 136 lägenheter, har sålts till Viva Bostad och beräknas färdigställas 2020.



Projektfakta

Område:	Centrala Södertälje
Kategori:	Bostäder
Antal bostäder:	Cirka 800
Inflyttning:	Etapp ett: 2018–2019. Etapp två: 2020. Etapp tre: Datum inte fastställt.
Arkitekt:	Etapp ett: Lindberg Stenberg Arkitekter Etapp två och tre: Wingårdhs
Planerad certifiering:	Miljöbyggnad Silver



Erkan Erdogan om sin nya hyresrätt i Sländan, Södertälje

Namn:
Erkan Erdogan

Erkan Erdogan flyttade i februari 2019 in i en ny hyresrättslägenhet i Sländan, Södertälje.

– Min sambo och jag har stått i bostadskö länge och blev jätteglada när vi fick en lägenhet här. Det är roligt, för min bror flyttade in i samma område bara en månad före oss. Lägenheterna här är fina och läget är bra.



Patrik Hall, Heimstaden, om samarbetet med Magnolia Bostad

Namn: Patrik Hall
Titel: VD Heimstaden

Magnolia Bostad tecknade i juni 2018 ett ramavtal med Heimstaden. Avtalet sträcker sig till 2023 och innebär att Heimstaden kommer att förvärva bostadsprojekt till ett värde av 9,6 miljarder kronor av Magnolia Bostad. Totalt rör det sig om 14 projekt, sammanlagt cirka 5 300 bostäder.

– I Magnolia Bostad har vi funnit en samarbetspartner som vi litar på och som vi vet kommer att kunna leverera det vi som långsiktig ägare förväntar oss: intressanta, hållbara och spännande projekt med en prislapp som fungerar såväl för oss som för Magnolia Bostad.

– Dessutom har vi funnit en samarbetspartner som vi tycker att det ska bli roligt att arbeta med under en längre tid. Kulturen inom Magnolia Bostad präglas av entreprenörskap och ett genuint intresse av att skapa framtidens hållbara stadsdelar och bostadsområden. Vi känner en tillit till de människor vi mött inom bolaget och det är en viktig känsla när man går in i den här typen av samarbete.

Senapsfabriken Uppsala

Senapsfabriken är ett större utvecklingsområde i centrala Uppsala. Området är beläget vid södra infarten till stadens centrum, några få minuters promenad från Uppsalas resecentrum.

Här utvecklar Magnolia Bostad totalt cirka 1800 bostäder med blandad upplåtelseform. Projektet är uppdelat i tre etapper. Projektets första etapp har avyttrats till SEB Domestica III och etapp två är uppdelad i två delar varav en del är avyttrad till Heimstaden Bostad och den andra till Slättö.

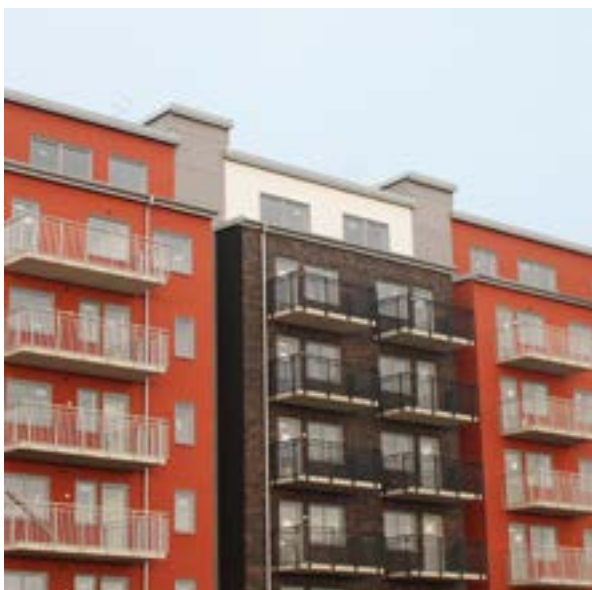


Visionsbilder Senapsfabriken

Projektfakta

Område:	Centrala Uppsala
Kategori:	Bostäder
Antal bostäder:	Cirka 1800
Inflyttning:	2018–2023 (etapp 1 och 2)
Arkitekt:	Sweco Architects
Certifiering:	Miljöbyggnad Silver





Maria Mosaik

Maria Mosaik Helsingborg

I Helsingborg växer den nya stadsdelen Mariastaden fram. Här, nära natur och hav och med goda kommunikationer in till centrala Helsingborg, utvecklar Magnolia Bostad projektet Maria Mosaik. Projektet består av 351 hyresrätter med en variation av lägenhetsstorlekar med fokus på 1:or, 2:or och 3:or. Projektet har sålts till SPP Fastigheter.

Projektfakta

Område:	Mariastaden
Antal bostäder:	351
Kategori:	Hyresrätt
Inflyttning:	2019
Arkitekt:	Ramböll/C.F. Møller
Planerad certifiering:	Svanen



Linda Traunsberger berättar om sin nya lägenhet i Maria Mosaik, Helsingborg

Namn:

Linda Traunsberger

Linda Traunsberger och hennes son Erik flyttade i mars 2019 in i sin nya hyresrätt i Maria Mosaik.

– Lägenheten har ett fint ljusinsläpp och den som planerat vet precis vad en lägenhet behöver för att bli ett hem. Takhöjden och den öppna planlösningen gör att den känns luftig, och det finns gott om bra förvaring. Balkongen är helt underbar. Även de tekniska lösningarna imponerar – det är lätt att koppla in internet etc.

– Vid entrén är det mycket bra för då vi lägger på taggen tänds ljuset och dörren öppnar sig automatiskt. Det kanske är en petitesse för vissa men för småbarnsföräldrar underlättar det enormt att få hjälp med entréporten.

– Området är nära min sons skola och det är nära till tågstationen på Maria Station, där det även går en buss.



Visionsbild Vårby Udde

Vårby Udde Huddinge

Vårby Udde är ett av de stadsutvecklingsprojekt som Magnolia Bostad driver i Stor-Stockholm. Området kommer att bli en ny, marin stadsdel i Huddinge. Här utvecklar Magnolia Bostad genomtänkta bostäder med olika boendeformer.

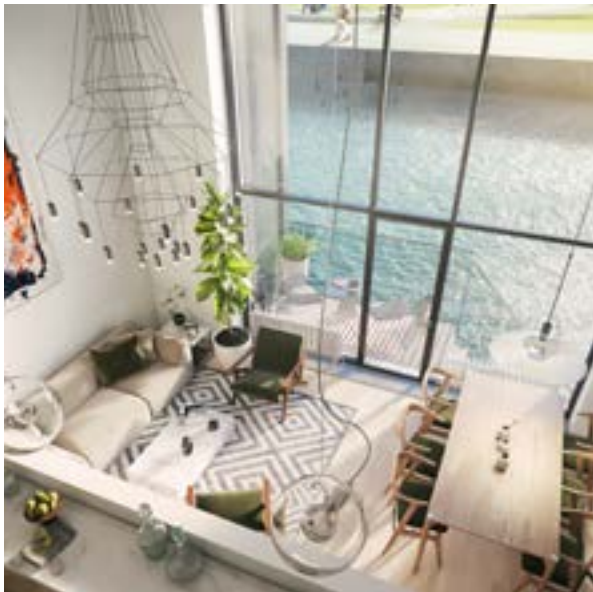
Totalt handlar det om cirka 1800 nya boenden, såväl hyres- som bostadsrätter, men även hotell, vårdboenden, kommersiella lokaler, förskolor och skolor samt nödvändig infrastruktur som gator, torg och parker.

Visionsbild Vårby Udde



Projektfakta

Område:	Vårby, Huddinge
Kategori:	Bostäder, vårdboenden och hotell
Antal byggrätter:	1800
Inflyttning:	Datum ej fastställt
Planerad certifiering:	Miljöbyggnad Silver



Visionsbild Ophelias Brygga

Ophelias Brygga Helsingborg

Oceanhamnen är Helsingborgs nya stadsdel. Här bygger Magnolia Bostad 124 bostadsrätter i ett vattennära läge och bara ett stenkast från Helsingborgs kommunikationscentrum Knutpunkten. Inflyttning är planerad till 2020.

Projektfakta

Område:	Oceanhamnen, centrala Helsingborg
Antal bostäder:	124
Kategori:	Bostadsrätt
Inflyttning:	2020
Arkitekt:	Link Arkitektur och Batteriö Arkitekter
Planerad certifiering:	Miljöbyggnad Silver



Visionsbild Södra Häggviks Gårdar

Framtidens sätt ut utveckla nya, hållbara stadsdelar

Under våren 2018 tecknade Magnolia Bostad och Skanska ett samarbetsavtal kring utvecklingen av nya stadsdelar och bostadsområden.

Avtalet var startskottet för ett helt nytt och innovativt sätt att arbeta, där Magnolia Bostad som byggherre, Skanska som entreprenör och Architema Architects som arkitekt samarbetar redan i projektets allra tidigaste skeden. Syftet är att tillsammans skapa förutsättningar för utvecklingen av ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara stadsdelar.

Traditionellt kommer entreprenören in först i ett senare skede, något som innebär att förutsättningarna till stor del redan har satts. När man i stället redan i projektets inledning samlar de tre viktiga parterna byggherre, entreprenör och arkitekt blir det möjligt att tidigt få upp alla handlingsalternativ på bordet.

Det här sättet att arbeta skapar förutsättningar att utveckla projekten på bästa möjliga sätt. Man tar vara på den kompetens som finns i ett tidigt skede och får därigenom möjlighet att skapa smarta och produktionsvänliga lösningar. I treenighet kommer parterna överens om vad som ska prioriteras och vad som inte går att kompromissa kring – allt i syfte att åstadkomma bästa tänkbara slutresultat.

Hotell Brunnshög Lund

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.

Projektet såldes 2017 till Alecta och byggstart skedde under det fjärde kvartalet 2018. Färdigställande beräknas till 2020.

Projektfakta

Område:	Brunnshög
Kategori:	Hotell
Antal hotellrum:	251
Operatör:	Ligula Hospitality Group AB under varumärket Motel L
Inflyttning:	2020
Arkitekt:	Panorama Arkitekter och Krook & Tjäder
Planerad certifiering:	BREEAM Very Good



Visionsbild Hotell Brunnshög

Hotell Resecentrum Halmstad

Hotellprojektet i Halmstad kommer att bli ett landmärke i direkt anslutning till stadens nya centrala resecentrum.

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

Projektet såldes 2017 till Alecta och byggstart skedde under det tredje kvartalet 2018. Färdigställande beräknas till 2020.

Projektfakta

Område:	Centrala Halmstad
Kategori:	Hotell
Antal hotellrum:	244
Operatör:	Ligula Hospitality Group AB under varumärket ProfilHotels
Inflyttning:	2020
Arkitekt:	White, Madison och Krook & Tjäder
Planerad certifiering:	BREEAM Very Good



Visionsbild Hotell Resecentrum

Gjuteriet Eskilstuna

Munktellstaden i Eskilstuna är ett område under stark utveckling. I områdets norra del utvecklar Magnolia Bostad 362 bostäder med blandad upplåtelseform.

Projektets första etapp avyttrades 2016 till Slättö och bestod då av 262 hyresrätter. 98 av dessa konverterades i samarbete med Slättö till bostadsrätter. Etappen färdigställdes under 2018 och inflyttning har skett. I projektet ingår ytterligare en etapp med cirka 100 lägenheter.

Projektfakta

Område:	Norra Munktellstaden
Kategori:	Hyresrätt och bostadsrätt
Antal bostäder:	362
Inflyttning:	2018, etapp 2 ännu ej fastställt
Arkitekt:	Hidemark & Stintzing
Certifiering:	Miljöbyggnad Silver



Gjuteriet



Inger Andersson berättar om sin nya bostadsrätt i Gjuteriet, Eskilstuna

Namn:

Inger Andersson

Inger Andersson och hennes make flyttade i december 2018 in i sin nya lägenhet i Munktellstaden i Eskilstuna.

– Här är så nytt och fint, säger Inger. Vi mår så bra och vi trivs jättebra. Och så ser vi fram emot att se allt som händer i området i takt med att det utvecklas.



Visionsbild Allarp Laholm

Allarp Laholm

I Laholm uppför Magnolia Bostad Allarp Laholm, ett vård- och omsorgsboende med 60 lägenheter. Projektet har avyttrats till Northern Horizon.

Område:	Allarp, Laholm
Kategori:	Vårdboende
Antal boenden:	60
Inflyttning:	2020
Arkitekt:	SR-K



Visionsbild Adjutanten

Adjutanten Visby

På en attraktiv adress i centrala Visby bygger vi Adjutanten – två toppmoderna trygghetsboenden bestående av 68 ljusa och välplanerade hyresrätter. Projektet utvecklas för egen förvaltning inom Magnolia Bostad.

Område:	Centrala Visby
Kategori:	Trygghetsboende
Antal boenden:	68
Inflyttning:	2019
Arkitekt:	Visbyark



Visionsbild Nyponrosen

Nyponrosen Helsingborg

Nyponrosen är beläget mitt i Rosengårdens stadsdelscentrum, i direkt anslutning till butiker och kollektivtrafik. I fastigheten skapas en fin kombination av bostäder, äldreboende, gruppboende och gym. Projektet har avyttrats till Northern Horizon.

Område:	Rosengårdens stadsdelscentrum
Kategori:	Vårdboende och bostäder
Antal boenden:	125
Inflyttning:	2021
Arkitekt:	SR-K



Visionsbild Mossenskolan

Mossenskolan Motala

Vid inloppet till Göta Kanal på centralt läge i Motala utvecklar Magnolia Bostad ett vårdboende bestående av 54 lägenheter med burspråk för bästa möjliga ljusinsläpp samt en stor atriumgård. Projektet har avyttrats till M&G.

Område:	Centrala Motala
Kategori:	Vårdboende
Antal boenden:	54
Inflyttning:	2020
Arkitekt:	SR-K

Gyllehemmet Borlänge

I centrala Borlänge uppför Magnolia Bostad Gyllehemmet, ett kombinerat äldre- och trygghetsboende samt en förskola med sex avdelningar. Ambitionen är att skapa en vacker, trygg och inspirerande miljö för boende, förskoleelever och personal.

Granne blir en vårdcentral och de olika fastighetskategorierna delas av med parker och odlingsområden. I projektet ingår även ett storkök som delas av de olika verksamheterna.

Projektfakta

Område:	Borlänge
Kategori:	Äldre- och trygghetsboende samt förskola
Antal boenden:	106
Inflyttning:	2021
Arkitekt:	SR-K



Visionsbild Gyllehemmet



"En god och lyssnande samarbetspartner i vår komplexa vardag"

Namn:

Jan Bohman

Titel:

Kommunstyrelsens ordförande och kommunalråd, Borlänge

I Borlänge utvecklar Magnolia Bostad Gyllehemmet, ett projekt som integrerar ett trygghetsboende och ett äldreboende med en förskola. I projektet ingår även ett storkök som är gemensamt för de tre verksamheterna.

– Magnolia Bostad hade ett intressant erbjudande som Borlänge kommun kunde ta ställning till, säger Jan Bohman. Kombinationen av en bra placering, hyresnivå och en förväntat kort byggtid fällde avgörandet när vi skulle välja samarbetspartner.

– Kommunens tjänstemän och politiker har i Magnolia Bostad haft en god och lyssnande samarbetspartner som fungerat väl i vår komplexa vardag där många viljor ska vägas samman för att åstadkomma ett bra slutresultat.

– Borlänge kommun är en expansiv och dynamisk plats. Vi har många spännande framtidsprojekt vid horisonten och en bra samarbetspartner som Magnolia Bostad är naturligtvis alltid välkommen för att vi gemensamt ska kunna skapa en attraktiv miljö för människor att bo och utvecklas i.

3

Hållbart företagande

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

Om den här rapporten

Magnolia Bostads hållbarhetsrapport är en från årsredovisningen avskild rapport. All information i rapporten avser perioden 1 januari 2018–31 december 2018, om inte annat anges. Hållbarhetsrapporten utgörs av sidorna 48–61. Magnolia Bostads affärsmodell återfinns på sidorna 12–13. GRI-index återfinns på sidorna 60–61.

Rapporten har arbetats fram enligt GRI Standards globala riktlinjer nivå Core och är Magnolia Bostads andra hållbarhetsrapport. Hållbarhetsarbetet bygger på en intressentdialog och en väsentlighetsanalys. Rapporten innehåller upplysningar och mål för bolagets hållbarhetsarbete där försiktighetsprincipen har tillämpats. Riskanalys avseende bolagets verksamhet genomförs årligen i samband med affärsplanarbetet. Magnolia Bostads hållbarhetsrisker samt hantering av dessa beskrivs i respektive avsnitt på sidorna 52–55 samt i Magnolia Bostads övergripande riskhantering, se sidorna 68–69.

Avgränsningar

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

Fokusområden och hållbarhetsaspekter

Magnolia Bostad har identifierat bolagets hållbarhetsaspekter och fokusområden utifrån en väsentlighetsanalys som genomfördes under 2017. Hållbarhetsaspekterna har väsentlig betydelse för både Magnolia Bostad och våra intressenter och formar tre strategiska fokusområden; ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar.

Magnolia Bostads hållbarhetsarbete baseras även 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.

"Magnolia Bostads hållbarhetsarbete inkluderar ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Vårt agerande ska genomgående vara ansvarsfullt och långsiktigt."

Våra nya boenden ska byggas enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande certifiering. Under 2018 certifierades fyra av våra projekt enligt Miljöbyggnad Silver; ett projekt i Eskilstuna, ett i Uppsala och två i Helsingborg, totalt drygt 1 300 bostäder. Dessutom genomför vi regelbundet miljörevisioner och livscykelanalyser för att identifiera hur vi kan förbättra vårt hållbarhetsarbete."

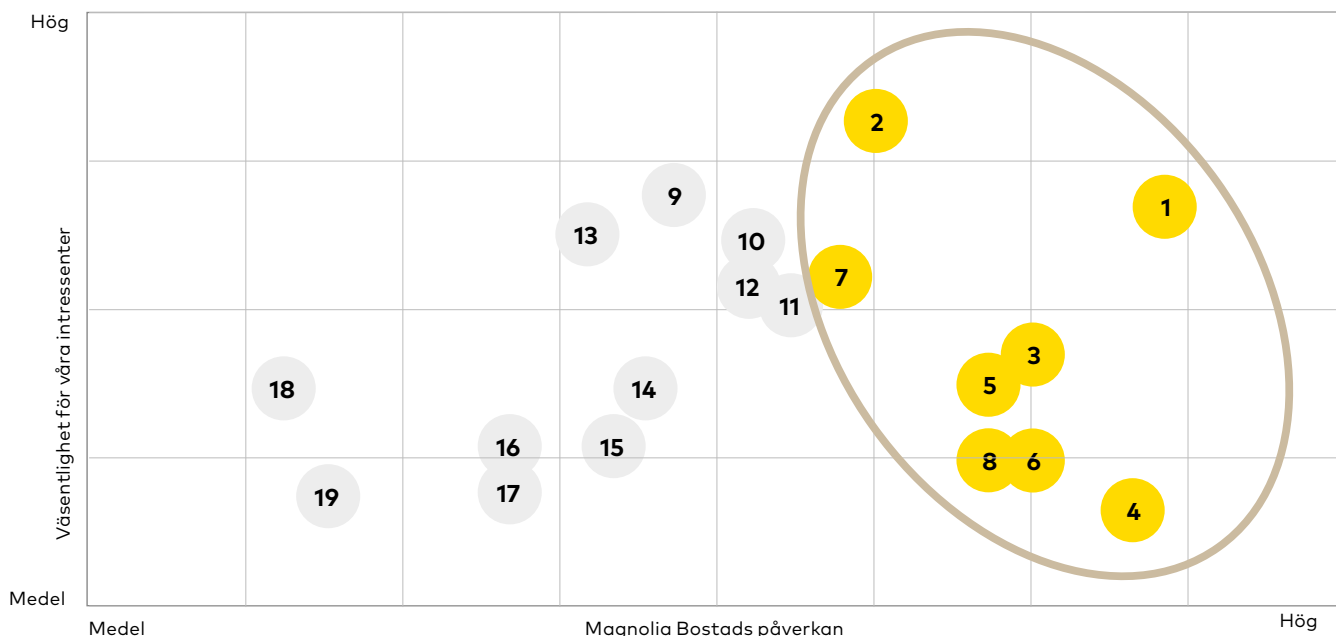
Christina Hambäck
Chef Verksamhetsutveckling och Hållbarhet





Magnolia Bostad har valt att stödja dam- och flickfotboll på många av de orter där bolaget är verksamt. Bland annat är bolaget sponsor för flickverksamheten i Nynäshamns IF. Klubben har som ambition att växa och locka fler barn och ungdomar i Nynäshamn att spela fotboll.

Väsentlighetsanalys



Rank Väsentliga hållbarhetsaspekter

1	Långsiktigt lönsam 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

Magnolia Bostads mest väsentliga hållbarhetsaspekter och fokusområden identifierades i en väsentlighetsanalys som togs fram under hösten 2017. Aspekterna har väsentlig betydelse för både Magnolia Bostad och våra intressenter. De åtta mest väsentliga aspekterna formar tre strategiska fokusområden, ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar. Resultatet har diskuterats, analyserats och fastställts av ledning och styrelse i Magnolia Bostad. Ett förtydligande i en hållbarhetsaspekt för ekonomiskt ansvar gjordes under 2018: "långsiktigt god tillväxt" byttes mot "långsiktigt lönsam tillväxt".

Strategiska fokusområden och väsentliga hållbarhetsaspekter

Den intressentdialog och väsentlighetsanalys som genomfördes 2017 utmynnade i tre strategiska fokusområden som Magnolia Bostads hållbarhetsarbete utgår ifrån.

Ekonomiskt ansvar

- Långsiktigt lönsam tillväxt
- Antikorruption

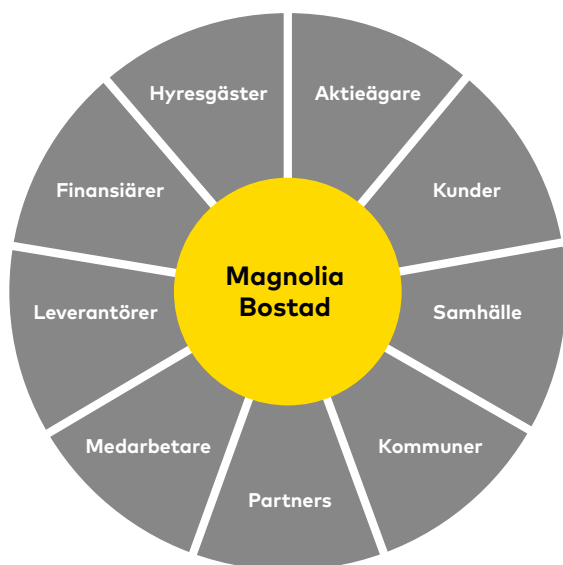
Miljömässigt ansvar

- Miljöcertifiering av byggnader

Socialt ansvar

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

Magnolia Bostads intressenter



Hållbar affärsmodell

Magnolia Bostads väsentliga hållbarhetsaspekter är integrerade i den övergripande affärsstrategin och i affärsplanen, med syfte att skapa värde. Se sidorna 12–13 för information om Magnolia Bostads affärsmodell.

Hållbarhetsstrategi och hållbarhetsprogram

Magnolia Bostad har satt tre övergripande långsiktiga mål för sitt hållbarhetsarbete: Magnolia Bostad vill ligga i framkant inom hållbart företagande, vara branschens mest attraktiva arbetsgivare och följa branschen mot en klimatneutral verksamhet. Hållbarhetsprogrammet baseras på de väsentliga hållbarhetsaspekterna och består av aktiviteter kopplade till mål och nyckeltal.

Hållbar organisation och styrning

Hållbarhetsfrågor behandlas och beslutas på ledningsmöten. Magnolia Bostads Chef Verksamhetsutveckling och Hållbarhet ingår i bolagets ledningsgrupp och hållbarhetsarbetet rapporteras på bolagets styrelsemöten. Strategi och policydokument revideras av styrelsen en gång per år.



**Ekonomiskt
ansvar**



**Miljömässigt
ansvar**



**Socialt
ansvar**

Strategiska fokusområden

Ekonomiskt ansvar

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

Långsiktigt lönsam tillväxt

Magnolia Bostad skapar långsiktigt lönsam tillväxt och värde för ägare och övriga intressenter genom att stärka vår konkurrenskraft och utveckla hus och stadsdelar såväl ekonomiskt som socialt och miljömässigt.

Redovisningen i "Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde" (GRI 201-1) på sidan 58 följer de finansiella redovisningsprinciperna och visar Magnolia Bostads ekonomiska värdeskapande under 2018. 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.

Huvudsakliga förklaringar till förändringen i direkt skapat värde mellan 2017 och 2018 är:

- Intäkterna från fastighetsförsäljningar var lägre 2018 jämfört med 2017 till följd av färre avyttrade boenden
- Hyresintäkterna var lägre 2018 jämfört med 2017 då hyresgenererande fastigheter avyttrats
- Lönekostnaderna har ökat 2018, främst på grund av ökad personalstyrka
- Betalningar till den offentliga sektorn har minskat, främst på grund av lägre betalningar av stämpelskatt
- Betalning till finansörer har ökat, huvudsakligen beroende på högre genomsnittlig ränta samt ökning av totala genomsnittliga räntebärande skulder.

För Magnolia Bostads finansiella mål se sidorna 10–11. För koncernens riskhantering se sidorna 68–69. För mål och måluppfyllelse på hållbarhetsindikatorer se sidorna 58–59.

Affärsetik och Antikorruption

Magnolia Bostads uppförandekod 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. Koden speglar bolagets fokusområden, väsentliga hållbarhetsaspekter och värderingar och bygger på de tio principerna i FN:s Global Compact avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption, samt på FN:s Agenda 2030, Globala mål för hållbar utveckling.

Magnolia Bostads uppförandekod innehåller också tydliga riktlinjer och krav avseende mutor och korruption.

Inom Magnolia Bostad råder nolltolerans mot mutor och korruption. Magnolia Bostad har också en intressekonfliktspolicy, som är antagen av bolagets styrelse.

Uppförandekoden ingår som en del i introduktionsutbildningen för nyanställda och sedan hösten 2017 utgör den en bilaga i anställningskontrakten. Vidare har också en fördjupad utbildning inom antikorruption och intressekonflikter genomförts. Under verksamhetsåret har alla nyanställda medarbetare återkopplat skriftligen att de har läst och förstått bolagets uppförandekod.

Principen för visselblåsning beskrivs i bolagets uppförandekod och går ut på att man ska rapportera misstänkta överträdelser. Koden finns tillgänglig både på bolagets hemsida och intranät. Under 2018 har vi arbetat vidare med rutiner för visselblåsning och en vidareutvecklad visselblåsarrutin lanserades i början av 2019. Den hålls tillgänglig för våra medarbetare och för externa intressenter och ger möjlighet att rapportera lagöverträdelser och brott mot Magnolia Bostads uppförandekod eller Magnolia Bostads övriga policyer.

Under 2018 har inga fall av korruption anmälts.

Miljömässigt ansvar

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 miljö-mässigt ansvar och bedriva verksamheten på ett sätt som ger så litet miljöavtryck som möjligt.

Magnolia Bostads mål är att miljöcertifiera alla våra projekt och att i våra projekt följa bygg- och anläggningssektorns färdplan mot en klimatneutral verksamhet. Vi strävar efter att förbättra våra rutiner och processer för att minimera verksamhetens miljö- och klimatpåverkan.

Genom att arbeta med dialog, tydliga krav och policyer samt miljörevisioner och certifiering av byggnader förebygger Magnolia Bostad eventuella risker att leverantörer och entreprenörer inte fullföljer sina åtaganden och att slutprodukten inte motsvarar Magnolia Bostads högt ställda miljökrav.

Magnolia Bostad arbetar även för 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 har en rutin för revisioner samt uppföljning av revisioner utvecklats och implementerats. Dessutom har ett flertal miljörevisioner genomförts på våra projekt.

Miljöcertifiering av byggnader

Magnolia Bostads övergripande mål och krav är att miljöcertifiera alla byggnader enligt lägst Miljöbyggnad Silver. Magnolia Bostad är också medlem i Swedish Green Building Council (SGBC), Sveriges ledande organisation för samhällsbyggande.

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.

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

Miljöpolicy

Magnolia Bostad förväntar sig att medarbetare och affärspartners respekterar och följer både miljöpolicy och övriga miljökrav som Magnolia Bostad ställer.

Magnolia Bostads miljöpolicy omfattar såväl miljö- som kvalitetssäkring och följer intentionerna i ISO 14001 samt ISO 9001. Vi ställer också krav på att byggentreprenörer som vi anlitar ska vara ISO-certifierade eller uppfylla motsvarande krav när det gäller kvalitet, miljö och arbetsmiljö. I samarbeten med konsulter, arkitekter, byggentreprenörer och andra leverantörer för vi en dialog om hållbarhetsaspekten i respektive projekt.

Svenska Vårdfastigheters verksamhet är certifierad enligt ISO 14001. Intern revision av certifieringen samt uppföljning har genomförts under verksamhetsåret.

Energieffektivitet

Energieffektiviteten är en viktig miljöaspekt. 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 och bergvärme. I projekten används i hög grad naturmaterial såsom kakel, klinker och trä. I mån av geografisk tillgång är merparten av våra nyproducerade flerbostadshus också anslutna till fjärrvärme.

Den energi som Magnolia Bostad förbrukar i sin direkta verksamhet, och därmed direkt kan påverka, är den vi



Ted Mellin, Derome, om fördelarna med att bygga i trä

Namn:

Ted Mellin

Titel:

Affärschef inom Derome

Magnolia Bostad och Derome ingick i september 2018 en avsiktsförklaring om samarbete kring nyproduktion av flerbostadshus i trä. Avtalet sträcker sig över en femårsperiod och innebär att Derome kommer att leverera 600–800 bostäder per år till Magnolia Bostads projekt.

– Att bygga i trä är att bygga för kommande generationer, säger Ted Mellin. Varje gång vi inom Derome avverkar ett träd återplanterar vi två nya. Skog som växer tar upp mer koldioxid än äldre träd och frigör mer syre. Därför gör vi klimatet en tjänst genom att bygga trähus.

– Samtidigt är produktionsprocessen mer energisnål än när man använder andra byggmaterial och därtill innebär träsens lätta vikt att våra transporter drar mindre bränsle än om man fraktar tyngre material. Dessutom är trähusen tysta och behagliga att bo i!

– Med Magnolia Bostads och Deromes kombinerade erfarenheter och kompetens är vi övertygade om att samarbetet borgar för långsiktig framgång för bägge bolagen.

använder i våra kontorslokaler. Trots att den delen inte är materiell arbetar vi medvetet med resurseffektivitet och energin/elen kommer huvudsakligen från förnyelsebara energikällor, så kallad grön el.

Klimatneutral verksamhet

Magnolia Bostads långsiktiga hållbarhetsmål är att följa branschens färdplan mot en klimatneutral verksamhet, inklusive projekt. Samverkan med våra entreprenörer är en förutsättning för att nå denna målsättning. Vidare har ambitionen också varit att arbeta med särskilda hållbarhetsåtgärder/klausuler, så kallade gröna avtal, med våra entreprenörer för att möjliggöra optimal resurseffektivitet i projekten.

Vi är medfinansierad och medlem i referensgruppen för en forskningsstudie som stöds av SBUF (Svenska 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.

Under verksamhetsåret har livscykelanalyser genomförts i tre projekt. Resultatet utgör en nollmätning som skapar en baslinje för koldioxidutsläpp i projekten. Även Magnolia Bostads direkta påverkan genom koldioxidutsläpp från kontorsverksamheten har mätts under 2018. Mätningarna kommer ligga till grund för analys kring hur Magnolia Bostad ska arbeta vidare mot en klimatneutral verksamhet. Några områden vi fokuserar på är källsortering samt att göra medvetna och hållbara inköp, till exempel när det gäller förbrukningsvaror, mat och kontorsmaterial.

För mål och målluppfyllelse på hållbarhetsindikatorer se sidorna 58–59.

Socialt ansvar

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

Samhällsengagemang

Magnolia Bostad erbjuder ett brett utbud av upplåtelseformer, främst hyresrätter men också bostadsrätter, hotell och vårdboenden, och vi utvecklar boenden som är tillgängliga för alla. Magnolia Bostad verkar också för att minska bostadsbristen på många orter runt om i Sverige. Vi har även en viktig roll i samhället genom att bidra till att möta krav på bostadsbyggande som följer av den ökande urbaniseringen, med ökad social och ekonomisk integration som målsättning.

Engagerad lokal kraft

Magnolia Bostad är en engagerad lokal kraft där vi verkar. Vi driver en rad samarbeten med dam- och tjejj fotbollslag på ett flertal verksamhetsorter med syfte att bland annat 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.

Vi samarbetar även med, samt är medfinansierad till, Ronjabollen i Gottsunda, Uppsala, som är definierad 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.

Magnolia Bostads samarbete med Ronjabollen syftar till att sprida kunskap om Ronjabollens metod och modell för arbete med integration och tjejers rättigheter i samhället.

Attraktiv arbetsgivare

Magnolia Bostad vill vara en inkluderande arbetsgivare som borgar för hälsa och säkerhet och som utvecklar och tar tillvara på olika kompetenser. Vårt långsiktiga mål är att vara den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen. Därför arbetar vi med kompetensutveckling, karriärplanering och med att främja medarbetarnas hälsa och välmående. Som arbetsgivare arbetar vi aktivt med mångfald och jämställdhet, och vi vill erbjuda säkra och trygga arbetsplatser där alla medarbetare behandlas respektfullt och likvärdigt. Under verksamhetsåret genomförde Magnolia Bostad en första medarbetarundersökning och formulerade ett långsiktigt mål om 75 procent nöjda medarbetare.

Väsentliga hållbarhetsaspekter

Hälsa och säkerhet

Samtliga medarbetare omfattas av en sjukvårdsförsäkring. Bolaget har en skyddskommitté bestående av representanter från såväl ledningen som arbetstagare och skyddsombud. Kommittén har haft regelbundna möten under verksamhetsåret och utfört skyddsron. Magnolia Bostad erbjuder alla medarbetare friskvårdsbidrag. Under året deltog Magnolia Bostads medarbetare också i loppet "Spring för livet", där anmälningsavgifterna gick till UNICEF:s arbete för föräldralösa barn i Malawi.

För medarbetare som arbetar på kontoren kan risk för stressrelaterade sjukdomar samt ergonomiskt relaterade skador föreligga. När det gäller arbetsplatsolyckor har Magnolia Bostad en nollvision. 2018 har inga medarbetare skadats på sin arbetsplats i Magnolia Bostads direkta verksamhet (exklusive projekt), sidan 59. Under 2018 påbörjades ett arbete att hitta ett verktyg för insamling av data gällande arbetsmiljöavvikelser i projekt.

Magnolia Bostad har under året också arbetat fram och antagit en Kriskommunikationsplan som en del i krishanteringsprocessen. Utöver Kriskommunikationsplanen undersöker vi möjligheten att införa ett digitalt rapporteringsverktyg på arbetsplatserna för rapportering av arbetsplatsolyckor.

Mångfald och jämställdhet

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

Utbildning och kompetensutveckling

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

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. Vidare arbetar vi med kompetensutveckling och har bland annat möten med kunskapsutbyte varje vecka med alla medarbetare. Under 2018 har också två heldagsutbildningar avseende introduktion av nyanställda medarbetare genomförts, med fokus på verksamhet, kultur och värderingar. Vidare har en workshop genomförts med alla medarbetare avseende uppföljning av medarbetarundersökningen. Arbetet med implementeringen av åtgärderna som framkom är påbörjat, och ett flertal åtgärder har redan implementerats. Under året har även en arbetsmiljöutbildning för chefer genomförts.

Hållbara inköp och leverantörsutvärdering

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 inkludera uppförandekoden (eller dess motsvarighet) 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 per år. En revision av en totalentreprenör är beställd.

Projektering och design för socialt hållbar drift

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.

Magnolia Bostad är samarbetspartner i projektet "BoTryggt 2030", som startades av polisen år 2000. Vi ingår i projektgruppen som arbetar fram en ny standard för säkra och trygga bostadsområden och bostäder. Under verksamhetsåret fick alla medarbetare på Magnolia Bostad en introduktion i BoTryggt-konceptet.

Genom sitt stöd till lagidrotter på de orter där bolaget verkar stödjer Magnolia Bostad sociala frågor som jämställdhet och integration. Denna verksamhet ger oss även inblick i vilka sociala frågor stadsdelen och orten arbetar med. I Huddinge kommun har Magnolia Bostad under 2018 inlett ett samarbete med Huddinge fotbolls dam- och tjeifotboll. Vidare har Magnolia Bostad initierat ett samarbete mellan Ronjabollen och Huddinge Fotboll i syfte att överföra metod och modell samt kunskap avseende integrations- och jämställdhetsfrågor.

Magnolia Bostads mål är att inkludera projektering och design för socialt hållbar drift i projekten. Det betyder att vi designar och projekterar så att driften främjar en socialt hållbar levnadsmiljö. Ett exempel kan vara att vi skapar innergårdar utan mörka hörn för att öka tryggheten för de boende.

Genom att arbeta med dialog, tydliga krav i samband med upphandlingar samt uppföljning av projektering och design av socialt hållbar drift förebygger vi eventuella risker att leverantörer och entreprenörer inte fullföljer sina åtaganden och att slutprodukten inte motsvarar Magnolia Bostads krav när det gäller socialt hållbar drift. 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.

Vidare adresserar Magnolia Bostad socialt hållbar drift bland annat genom att utforma hållbarhetsprogram i projektens tidiga skeden. Under verksamhetsåret har Magnolia Bostad påbörjat utvecklingen av en hållbar stadsdel i Huddinge, Vårby Udde, där Magnolia Bostad har arbetat fram ett konkret hållbarhetsprogram tillsammans med Huddinge kommun. Hållbarhetsprogrammet ligger till grund för stadsplanearbetet.

För mål och målluppfyllelse på hållbarhetsindikatorer se sidorna 58–59.

Tjejfotboll för mångfald, integration och jämställdhet



Klubbar som stöds av Magnolia Bostad:

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



Sevana Bergström, grundare av Ronjabollen.

"Hjälper oss att nå människor vi annars hade haft svårt att nå"

Ronjabollen är ett fotbollsprojekt för flickor som står långt ifrån fotbollsrelsen. Föreningen vänder sig till flickor från resurssvaga områden och erbjuder fotbollsträning direkt efter skolans sista lektion. 2018 tilldelades föreningen Arvfondens utmärkelse "Årets Guldorn" i kategorin barn.

Magnolia Bostad stödjer sedan flera år Ronjabollen och samarbetet har under 2018 utökats och fördjupats.

– Magnolia Bostads stöd betyder väldigt mycket för oss, säger Sevana Bergström, grundare av Ronjabollen. Dels rent ekonomiskt, men även genom att vi får möjlighet att berätta om vår verksamhet för människor vi annars hade haft svårt att nå. I somras fick jag till exempel genom Magnolia Bostad möjlighet att berätta om Ronjabollen på Almedalsveckan.

– Vår ambition för 2019 är att fortsätta att sprida vårt budskap, och självklart att utveckla Ronjabollens koncept i ännu fler föreningar runt om i landet.



IK Uppsala fotboll.

"Stödet ger oss möjlighet att arbeta med att öka antalet aktiva flickor"

Örebro SK:s ungdomssektion driver i samarbete med Örebro Universitet projekt Studiehjälpen som erbjuder ungdomar inom föreningen läxhjälp i föreningens lokaler efter skolan. Syftet är bland annat att motverka att ungdomar slutar med sin idrott i samband med att kraven från skolan ökar.

– Ett av våra fokusområden 2019–2020 är att öka antalet aktiva flickor och kvinnliga ledare. Magnolia Bostads stöd ger oss möjlighet att lägga mer tid och resurser på att lyckas med detta. Vi kommer även genomföra specifika punktinsatser såsom rekrytering av kvinnliga ledare och att arbeta för att behålla och öka antalet aktiva flickor.

Sara Larsson-Ullbrand,
CRM- och kommunikationsansvarig Örebro SK

"Vi arbetar under 2019 med att sprida Ronjabollen till fler skolor"

– Under 2018 startade vi med stöd från Magnolia Bostad Ronjabollen i två skolor i Eskilstuna och kommer under 2019 att sprida verksamheten till fler skolor. Tack vare Magnolia Bostads stöd kunde vi även arrangera spontanfotboll på Lagersbergsskolans raster.

Emre Gürler
Ansvarig för Hjärta United, Eskilstuna Uniteds verksamhet för jämställd idrott



**Social hållbarhet inom
Magnolia Bostad**

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

Mål och måluppfyllelse

Ekonomiskt ansvar

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall		
Långsiktigt lönsam tillväxt	Se Magnolia Bostads ekonomiska och finansiella mål, sid 11	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde GRI 201-1 mkr	2018	2017
		Skapat värde:		
		Fastighetsförsäljningar	789	1 347
		Hysesintäkter	24	47
		Projektleddningsintäkter	28	24
		Övriga intäkter	214	363
		Finansiella intäkter	8	6
		Fördelat värde:		
		Rörelsekostnader	-902	-1 320
		Löner och ersättningar till anställda	-39	-34
		Betalningar till finansiärer	-236	-211
		(varav utdelning till ägare)	(-86)	(-96)
		Betalningar till den offentliga sektorn	-29	-34
		Orealiserade värdeförändringar	65	-9
		Kvar i Magnolia Bostad	-79	180
Antikorruption	Inga korruptionsärenden	Korruptionsincidenter GRI 205-3	2018	2017
		Överträdelser av uppförandekod	0	0
		Korruptionsincidenter	0	0

Miljömässigt ansvar

Hållbarhetsaspekt	Mål år 2022	Utfall		
Miljöcertifiering av byggnader	Projekt miljöcertifieras enligt motsvarande lägst Miljöbyggnad Silver		2018	2017
		Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankningar och märkningar vid nybyggnad GRI CRE-8	Miljöbyggnad Silver 4 stycken	Inga färdigställda projekt sedan målet antogs 2016

Socialt ansvar

Hållbarhetsaspekt	Mål år 2022	Utfall									
Hälsa och säkerhet							2018	2017			
	Samtliga medarbetare omfattas av en skyddskommitté	Representation i arbetsmiljökommittéer GRI 403-1					100 %	100 %			
	Inga arbetsplatsolyckor	Antal arbetsplatsolyckor GRI 403-2 Avser Magnolia Bostads direkta verksamhet					0	0			
Utbildning och kompetens-utveckling	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd, per kvinna och man, tjänstekategori > 40 timmar per år	Totalt genomsnittligt antal utbildningstimmar GRI 404-1									
		2018			2017						
		Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt				
		Ledning	51	32	41	26	23	24			
		Chefer	59	42	48	19	35	27			
		Medarbetare	34	41	37	17	26	20			
		Totalt	38	40	39	18	27	22			
	Medarbetarsamtal och karriärplanering för samtliga medarbetare per år	Medarbetarsamtal och karriärplanering GRI 404-3							2018		
		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									
		2018				2017					
		Med-Styrelse	Ledning	arbetare	Totalt	Med-Styrelse	Ledning	arbetare	Totalt		
		Könsfördelning									
		Kvinnor	17 %	41 %	56 %	52 %	17 %	37 %	57 %	51 %	
		Män	83 %	59 %	44 %	48 %	83 %	63 %	43 %	49 %	
		Totalt	100 %	100 %	100 %	100 %	100%	100%	100%	100 %	
		Åldersgrupp									
		<30	0 %	0 %	14 %	12 %	0 %	0 %	18 %	14 %	
		30-50	33 %	100 %	76 %	79 %	33 %	100 %	70 %	70 %	
		>50	67 %	0 %	10 %	9 %	67 %	0 %	12 %	16 %	
		Totalt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	
Hållbara inköp och leverantörs-utvärdering									2018		
	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 %		
	En revision per år av en entreprenör	Antal leverantörer som granskats avseende uppfyllnad av avtal och uppförandekod GRI 414-1							1 st		

Förändringar i rapporteringsomfattning GRI 102-49

Förändring	Förklaring
Mätetalet "Andel projekt som inkluderat projektering och design för socialt hållbar drift" har tagits bort.	Alla projekt tar hänsyn till detta i större eller mindre utsträckning, mätning ej tillämpligt.
Mätetalet "Andel avtal med affärspartners där uppförandekod bilagts" har tagits bort.	Det totala antalet avtal som tecknas inom organisationen är omfattande. Informationen är ej tillgänglig.
Mätetalet "Antal arbetsplatsolyckor" avser rapportering av den direkta verksamheten, ej entreprenörer.	Data från projekt och entreprenörer finns ej tillgänglig. Under 2018 har ett arbete påbörjats att finna en metod för insamling av data gällande arbetsmiljöavvikelser i projekt.

GRI-index

GRI Standard	Upplysningar	Sidhänvisning	Kommentar
ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR			
GRI 102: General Disclosures 2016	102-1	Organisationens namn	79
	102-2	Varumärken, produkter och tjänster	64, 14–17
	102-3	Huvudkontorets lokalisering	79
	102-4	Verksamhetsländer	2–3
	102-5	Ägarstruktur och bolagsform	133, 114–115
	102-6	Marknader där bolaget är verksamt	2–3
	102-7	Bolagets storlek	64, 67, 72
	102-8	Information om arbetsstyrkan	59
	102-9	Leverantörskedja	12–13
	102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden	Inga väsentliga förändringar
	102-11	Försiktighetsprincipens tillämpning	48
	102-12	Externa initiativ som bolaget stödjer eller omfattas av	52–53
	102-13	Medlemskap i organisationer	53–55
	102-14	Uttalande från hållbarhetschefen och styrelsens ordförande	48, 112–113
	102-16	Värderingar, principer, standarder och beteende	51, 52, 122
	102-18	Styrningsstruktur	51, 114–123
	102-40	Intressentgrupper	51
	102-41	Kollektivavtal	Saknas
	102-42	Identifiering och urval av intressenter	51
	102-43	Metod för intressentdialog	50
	102-44	Viktiga områden som har lyfts via kommunikation med intressenter	50
	102-45	Enheter som ingår i redovisningen	48
	102-46	Process för definition av redovisningens innehåll	50
	102-47	Väsentliga fokusområden	50
	102-48	Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter	Icke tillämpligt
	102-49	Förändringar i rapporteringsomfattning eller avgränsningar	59
	102-50	Redovisningsperiod	48
	102-51	Tidpunkt för senaste redovisningen	2018-03-23
	102-52	Redovisningscykel	48
	102-53	Kontaktperson för rapporten	Christina Hambäck, Chef Verksamhetsutveckling och Hållbarhet
	102-54	Påståenden om rapportering i enlighet med GRI Standards	48
	102-55	GRI index	60–61
	102-56	Policy för extern granskning	Rapporten är inte externt granskad
VÄSENTLIGA FOKUSOMRÅDEN			
Ekonomi			
<i>Långsiktigt lönsam tillväxt</i>			
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	52
	103-2	Policy och styrning	52
	103-3	Granskningsförfarande	52
GRI 201: Economic Performance 2016	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	58
<i>Antikorruption</i>			
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	52
	103-2	Policy och styrning	52
	103-3	Granskningsförfarande	52
GRI 205: Anti-corruption 2016	205-3	Korruptionsincidenter och åtgärder	52, 58
Miljö			
<i>Miljöcertifiering av byggnader</i>			
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	54
	103-2	Policy och styrning	54
	103-3	Granskningsförfarande	54
GRI Construction and Real Estate Sector Supplement	CRE-8	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankningar och märkningar vid nybyggnad	52, 58

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	Kommentar
Socialt				
<i>Hälsa och säkerhet</i>				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	54	
	103-2	Policy och styrning	54	
	103-3	Granskningsförfarande	54	
GRI 403: Occupational Health and Safety 2016	403-1	Representation i arbetsmiljökommittéer	54, 59	
	403-2	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	54, 59	
<i>Utbildning och kompetensutveckling</i>				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	55	
	103-2	Policy och styrning	55	
	103-3	Granskningsförfarande	55	
GRI 404: Training and Education 2016	404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar	55, 59	
	404-3	Andel anställda med regelbundna utvecklingssamtal och karriärplanering	55, 59	
<i>Mångfald och jämställdhet</i>				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	55	
	103-2	Policy och styrning	55	
	103-3	Granskningsförfarande	55	
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1	Mångfald bland styrande organ och anställda	59	
<i>Hållbara inköp och leverantörsutvärdering</i>				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	55	
	103-2	Policy och styrning	55	
	103-3	Granskningsförfarande	55	
GRI 412: Human Rights Assessment 2016	412-2	Medarbetarutbildning rörande mänskliga rättigheter	52, 59	
	414-1	Antal leverantörer som granskats avseende uppfyllnad av avtal och uppförandekod	55, 59	
<i>Projektering och design för socialt hållbar drift</i>				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	55	
	103-2	Policy och styrning	55	
	103-3	Granskningsförfarande	55	

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 48-61 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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 28 mars 2019
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Förvaltningsberättelse och räkenskaper

Förvaltningsberättelse	64
Bokslut	70
Koncernens resultaträkning.....	70
Koncernens rapport över totalresultat.....	70
Koncernens rapport över finansiell ställning	71
Koncernens kassaflödesanalys	73
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	74
Moderbolagets resultaträkning.....	75
Moderbolagets balansräkning	76
Moderbolagets kassaflödesanalys	77
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital.....	78
Tilläggsupplysningar och noter.....	79
Revisionsberättelse.....	104
Flerårsöversikt	108



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Magnolia Bostad AB (publ), org.nr. 556797-7078, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

Moderbolaget

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

Koncernen

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret i koncernen

Magnolia Bostad har under året avtalat om förvärv av 3 068 (7 501) bedömda byggrätter och antalet sålda boenden under perioden uppgick till 1 314 (2 227).

Magnolia Bostads aktier handlas sedan den 20 juni 2018 på Nasdaq Stockholms huvudlista.

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2018 (utdelning för verksamhetsåret 2017: 1,75 kr per aktie).

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 2018 uppgick avkastning på eget kapital till 1,0 procent (22,0) och soliditeten vid utgången av året var 30,3 procent (33,0). 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 och eftersträvar att klara miljökraven för miljöcertifiering motsvarande Miljöbyggnad Silver eller Svanen i alla projekt.

Magnolia Bostad är per den 31 december 2018 verksam inom områdena hyresrätt, bostadsrätt, hotell samt vårdboenden. Magnolia Bostad äger även fastigheter för egen förvaltning. Genom att arbeta med flera upplåtelseformer uppnår bolaget en god riskspridning. Utveckling ska ske på tillväxtorter med långsiktigt goda demografiska förutsättningar. Produktionsstart sker i takt med att efterfrågan säkerställs.

Legal struktur

Magnolia Bostad-koncernen bestod, förutom av innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden, per den 31 december 2018 av 172 bolag (140).

Organisation

Magnolia Bostads organisation är indelad i områdena Affärsutveckling, Affärsområdesutveckling, Kommunikation, Projektutveckling, Finans och Stab. Bolagets organisation bestod per den 31 december 2018 av 86 anställda (61), varav 46 kvinnor (33) och 40 män (28) vid kontor i Stockholm, Helsingborg Norrköping och Göteborg..

Hållbarhet

Magnolia Bostad har ett tydligt fokus på att samtliga bostadsprojekt ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara. De boenden bolaget utvecklar ska vara hållbara idag och i generationer. Långsiktighet 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 46–61.

Aktieinformation

Aktien

Magnolia Bostads aktier är sedan 20 juni 2018 noterade på Nasdaq Stockholm, i segmentet Mid Cap, och handlas under kortnamnet MAG. Det totala antalet utgivna aktier var vid periodens utgång 37 822 283 stycken med ett kvotvärde om 4 kr per aktie. Enligt Magnolia Bostads bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 120 mkr och högst 480 mkr, vilket innebär att Magnolia Bostad ska ha lägst 30 000 000 aktier och högst 120 000 000 aktier. Betalkursen vid stängning den 28 december 2018 var 36,50 kr.

Årsstämman den 27 april 2017 beslutade att emittera 350 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie och ska överlåtas till medarbetare i enlighet med teckningsoptionsprogram. Under 2018 har 260 500 teckningsoptioner överlåtits till medarbetare i enlighet med teckningsoptionsprogrammet, outnyttjade teckningsoptioner är kvar i dotterbolaget Magnolia Utveckling AB:s ägo och kommer inte utnyttjas under teckningsoptionsprogrammet. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie till en teckningskurs om 84 kronor per aktie. Teckningsperioden är från och med den 2 november 2020 och till och med den 26 april 2022.

Ägarförhållanden

Antalet aktieägare per den 31 december 2018 uppgick till 4 845 (4 803). Magnolia Bostad ägs till 56,4 (56,4) procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag. De tio största ägarna tillsammans innehar 87,3 (86,0) 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 1 054 mkr (1 781) och består främst av försäljning av exploaterings- och projektfastigheter. Magnolia Bostad har vinstavräknat 1 314 boenden, att jämföra med 2 227 lägenheter föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till 164 mkr (384) och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om 67 mkr (-). Rörelsemarginalen uppgick till 15,6 procent (21,6). Bakom det svagare rörelseresultatet ligger främst att vissa projekt försenats då deras detaljplaner har blivit överprövade eller överklagade.

Magnolia Bostad har under året förstärkt organisationen vilket medfört att kostnader för central administration ökat till -64 mkr (-41).

Finansnettot uppgick till -142 mkr (-109). Ökningen beror framförallt på växande tillgångar som externfinansieras. Resultat efter skatt för helåret uppgick till 7 mkr (276). Skattekostnaden uppgår till -15 mkr (-0) och består i sin helhet av uppskjuten skatt på temporära skillnader på förvaltningsfastigheter.

Balansomslutningen har ökat med 55 mkr till 3 605 mkr (3 550). Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2018 till 1 093 mkr (1 171) med en soliditet om 30,3 procent (33,0). Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 156 mkr (180). Förändringen av det egna kapitalet under året beror på lämnade utdelningar på aktier samt årets resultat. För 2018 uppgick avkastningen på eget kapital till 1,0 procent (22,0).

Den totala räntebärande låneskulden uppgick per den 31 december 2018 till 2 192 mkr (2 073). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel om 395 mkr (208), uppgick till 1 797 mkr (1 865). Vid årets utgång var Magnolia Bostads genomsnittliga ränta 7,1 procent (5,9) med en räntetäckningsgrad om 1,1 ggr (3,4). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenning och checkräkningskredit, uppgick till 2,4 år (2,0) per den 31 december 2018.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -20 mkr (-617), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -21 mkr (-13) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 228 mkr (332). Likvida medel per den 31 december 2018 uppgick till 395 mkr (208). Utöver likvida medel finns outnyttjade krediter om 834 mkr (332) per den 31 december 2018.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till -55 mkr (276). Balansomslutningen uppgick till 1 970

mkr (1 351). Soliditeten i moderbolaget var 16,8 procent (33,4). 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 2018 till cirka 17 288 (16 429). Under 2018 såldes 1 314 boenden fördelat på 9 projekt, jämfört med 2 227 boenden fördelade på 10 projekt under 2017. Under året har 2 projekt om 150 bostäder färdigställts, jämfört med 2 projekt om 323 bostäder föregående år. Under 2018 har totalt 10 lägenheter konverterats till bostadsrätter och sålts till slutkund i redan tidigare sålda hyresrättsprojekt.

Revisorer

Vid årsstämman den 27 april 2018 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till bolagets revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2019.

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, Svensk kod för bolagsstyrning samt tillämpliga lagar och regelverk.

Ordinarie årsstämma 2018 ägde rum den 27 april 2018. Vid stämman närvarade 18 aktieägare (26) och dessa representerade tillsammans 28,7 procent av rösterna (69,7). Till stämmans ordförande valdes Fredrik Holmström. Samtliga styrelseledamöter deltog. Protokoll från årsstämma finns på Magnolia Bostads webbplats, magnoliabostad.se.

Årsstämman 2018 beslutade bland annat om följande:

- Fastställande av resultat och balansräkning för räkenskapsåret 2017.
- Utdelning om 1,75 kr per aktie.
- Beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och den verkställande direktören för räkenskapsåret 2017.
- Ändring av bolagsordning.
- Fastställande av ersättning till styrelseledamöter och revisorer.
- Omval av styrelseledamöterna Viveka Ekberg, Fredrik Holmström, Jan Roxendal, Andreas Rutili, Risto Silander och Fredrik Tibell. Fredrik Holmström valdes till styrelseordförande.
- Omval av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor.
- Val av Ingemar Rindstig som revisor och Mikael Ikonen till revisorssuppleant.

Alla val gjordes för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB valde Fredric Hävrén till huvudansvarig revisor.

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 2018 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 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 frångå 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 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.

Förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare 2019

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman den 10 maj 2019 följande riktlinjer för ersättning till ledande befatt-

ningshavare att gälla intill slutet av nästa årsstämma. Med ledande befattningshavare avses medlemmar i bolagets ledningsgrupp. Riktlinjerna gäller för avtal som ingås efter stämmans beslut samt för det fall ändringar görs i befintliga avtal efter denna tidpunkt.

Ersättningen till ledande befattningshavare ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt bestå av en fast del och en rörlig del, så att bolaget kan attrahera och behålla skickliga medarbetare.

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

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

Utfall avseende rörlig ersättning till ledande befattningshavare uppgick under 2018 till cirka 6 mkr (inklusive arbetsgivarens sociala avgifter). 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. Uppsägningstid för VD från bolagets sida är 12 månader.

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

Styrelsen ska ha rätt att frångå 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 enligt ovan kan under 2019 komma att uppgå till sammanlagt 15 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.

Enligt de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som antogs av årsstämman 2018 bemyndigades styrelsen för Magnolia Bostad AB att frånga de av stämman beslutade riktlinjerna om det i ett enskilt fall fanns särskilda skäl för det. Bemyndigandet har utnyttjats en gång under 2018 vid tillsättandet av ny ansvarig för affärsgenerering.

Händelser efter periodens utgång Villkorat avtal om att förvärva mark i Jakobsberg, Järfälla har tecknats. Förvärvet görs via joint venture-bolag med Heimstaden Bostad.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står, kronor:

Överkursfond	184 732 539
Balanserat resultat	48 255 958
Årets resultat	-54 490 242

Summa	178 498 256
--------------	--------------------

Styrelsen föreslår:

Balanseras i ny räkning	178 498 256
-------------------------	-------------

Summa	178 498 256
--------------	--------------------

Ekonomisk översikt

Belopp i mkr om inte annat anges	2018	2017	2016	2015	2014 ⁴⁾
Nettoomsättning	1 054	1 781	1 064	813	141
Bruttoresultat	147	434	422	156	55
Rörelseresultat	164	384	409	296	47
Resultat efter finansiella poster	22	276	319	245	30
Årets resultat	7	276	319	245	29
Rörelsemarginal, %	15,6	21,6	38,4	36,4	33,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,1	3,4	4,4	5,7	2,4
Balansomslutning	3 605	3 550	2 746	1 825	792
Eget kapital	1 093	1 171	989	708	253
Soliditet, %	30,3	33,0	36,0	38,8	32
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	1,0	22,0	36,7	53,1	13,4
Resultat per aktie efter skatt, kr ¹⁾	0,26	5,37	7,16	6,71	0,95
Resultat per aktie efter full utspädning, kr ¹⁾	0,26	5,37	7,13	6,50	0,88
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	24,77	26,20	22,58	16,42	8,1
Utdelning per aktie, kr	0 ²⁾	1,75	1,75	1,00	0,2
Antal utestående aktier före utspädning, st	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	31 288 942
Antal utestående aktier efter full utspädning, st	37 822 283	37 822 283	37 982 283 ³⁾	37 982 283 ³⁾	33 288 942

¹⁾ Exklusive minoritet.

²⁾ Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret.

³⁾ 160 000 teckningsoptioner innehas av koncernen Magnolia Bostad.

⁴⁾ Enligt tidigare redovisningsprinciper.

För information om alternativa nyckeltal se not 38 – Alternativa nyckeltal.

Riskhantering

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

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

ökad lönsamhet. Magnolia Bostads risker delas upp i fyra huvudtyper: (1) omvärldsrisker, (2) operativa risker, (3) finansiella risker och (4) organisatoriska risker.

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

Omvärldsrisker

Risk	Beskrivning	Riskvärdering	Huvudsaklig hantering
<i>Möjlighet att få avsättning för projekt</i>	Verksamheten består till stor del av nyproduktion av bostadsfastigheter i Sveriges tilläxt-orter. Magnolia Bostad är beroende av sin förmåga att möta marknadens efterfrågan för att framgångsrikt kunna avyttra projekt.	● ● ○	Genom kontinuerlig marknadsanalys, regler för när produktion får påbörjas och etappindelning av projekt.
<i>Makroekonomiska faktorer</i>	Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, produktionstakt med mera.	● ● ○	Genom löpande omvärldsanalys och affärsplanering av vilka kommuner och stadsdelar som har gynnsamma respektive ogynnsamma framtidsförutsättningar. Genom att låsa kommersiella villkor tidigt eller via ramavtal.
<i>Konkurrens</i>	Magnolia Bostad verkar i en konkurrensutsatt bransch. Konkurrenterna kan komma att bli fler och starkare i framtiden, till exempel på grund av sammanslagningar, nya strategier och/eller stärkta finansiella möjligheter.	● ● ○	Genom konkurrensanalyser på såväl regional som lokal nivå, samt genom att ständigt eftersträva förädling av den egna affärsmodellen.
<i>Resursbrist</i>	Den ökande aktiviteten på den svenska bostadsmarknaden kan förorsaka stigande 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 chefsjurist och med juridiska rådgivare följs utvecklingen.
<i>Skatterisker</i>	Magnolia Bostads verksamhet påverkas av de vid var tid gällande skattereglerna i Sverige. Förändringar i skattereglerna eller felaktig tolkning kan påverka negativt.	● ● ○	Bolaget följer förändringar av rättspraxis och planer på förändrad lagstiftning, samt rådgör regelbundet med extern expertis.

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

Operativa risker

Risk	Beskrivning	Riskvärdering	Huvudsaklig hantering
<i>Affärsmodeller och projekt</i>	Verksamheten består främst av fastighetsutvecklingsprojekt varför en förutsättning är att de kan genomföras med ekonomisk lönsamhet.	● ● ○	Projekten är baserade på genomarbetade ekonomiska kalkyler i projektstyrningssystem som löpande följs upp. Prisrisken hanteras genom att affärsmodellen i stor utsträckning säkerställer intäkter 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 prognostiseras framtida kassaflöden utifrån olika scenarion för att säkerställa att finansiering sker i tid.
<i>Finansieringsrisk</i>	Om finansiering för förvärv eller utveckling inte kan behållas, förlängas, utökas, refinansieras eller att sådant lån bara kan ske till oförmånliga villkor.	● ● ○	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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	5, 6	1 054	1 781
Produktions- och driftskostnader		-907	-1 347
Bruttoresultat		147	434
Central administration	8	-64	-41
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	10	14	-9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	19	67	-
Rörelseresultat	7, 9, 11	164	384
Finansiella intäkter	12	8	6
Finansiella kostnader	13	-150	-115
Värdeförändring finansiella instrument	31	-	0
Resultat före skatt		22	276
Inkomstskatter	14	-15	0
ÅRETS RESULTAT		7	276
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		10	203
Innehav utan bestämmande inflytande		-3	73
Resultat per aktie, kr	15		
Före utspädningseffekter		0,26	5,37
Efter utspädningseffekter		0,26	5,37

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årets resultat		7	276
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		7	276
Totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		10	203
Innehav utan bestämmande inflytande		-3	73

Kommentar till koncernens resultaträkning

Nettoomsättning uppgick till 1 054 mkr (1 781) och rörelseresultatet uppgick till 164 mkr (384). Periodens resultat innan skatt uppgick till 22 mkr (276).

Nettoomsättningen och rörelseresultatet förklaras av försäljningar om 1 314 boenden (2 227). Rörelseresultatet har minskat med 211 mkr vilket främst förklaras av färre vinstavräknade enheter. Totalt uppgår omsättning från fastighetsförsäljningar till 789 mkr (1 347).

Hysesintäkterna är 24 mkr (47). Driftskostnader för fastigheter som genererar hyresintäkter uppgår till -8 mkr (-16), vilket innebär att deras bidrag till rörelseresultatet har minskat till 16 mkr (31). Intäkter från projektledningstjänster uppgår till 28 mkr (24), övrig fakturering till projekten och övriga intäkter har bidragit med 213 mkr (363) till omsättningen.

Magnolia Bostad har under året stärkt organisationen vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration

till -64 mkr (-41). Resultat från intressebolag förbättrades till 14 mkr (-9) påverkat av resultatet från Sollentuna Stinsen JV AB och Skogskarlen Bergshamra Holding AB. Resultatet från Skogskarlen Bergshamra Holding AB är påverkat av en positiv realiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter om 16 mkr.

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

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -142 mkr (-109). Kostnadsökningen är hänförlig till ökade tillgångar som externfinansieras.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 7 mkr (276) och innehåller -15 mkr (0) i inkomstskatter. Årets redovisade inkomstskatter avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för förvaltningsfastigheter.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	16	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	1	1
Summa immateriella anläggningstillgångar		7	7
Förvaltningsfastigheter	19	295	–
Maskiner och inventarier	18	19	8
Summa materiella anläggningstillgångar		314	8
Andelar i intresseföretag och joint ventures	20	106	111
Fordringar hos intresseföretag	36	56	24
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	31	31
Andra långfristiga fordringar	22	978	1165
Summa finansiella anläggningstillgångar		1171	1330
Summa anläggningstillgångar		1492	1345
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	23	1196	1310
Bostadsrätter		10	4
Kundfordringar	24	21	31
Fordringar hos intresseföretag	36	38	52
Övriga fordringar	25	440	595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	14	5
Likvida medel	27	395	208
Summa omsättningstillgångar		2114	2205
SUMMA TILLGÅNGAR		3605	3550

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens balansomslutning har ökat till 3 650 mkr, jämfört med 3 550 mkr i början av året.

Ökningen beror främst på genomförda investeringar i pågående projekt. Av långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 418 mkr (1 760) utgör 1 142 mkr (1 490) fordringar på köpare av projekten, främst på våra samarbetspartners och stora svenska institutioner, medan 149 mkr (117) avser erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv. Inom de kommande 12 månaderna beräknas koncernen erhålla 280 mkr (423) av totala fordringar på köpare av projekten som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltig köpeskilling samt "forward funding".

Fastigheter som innehas för långsiktig förvaltning redovisas som Förvaltningsfastigheter. En befintlig kontorsfastighet i Nacka har i samband med beslutet att äga vissa fastigheter långsiktigt omklassificerats från Exploaterings- och projektfastigheter till Förvaltningsfastigheter. Ett sedan tidigare pågående vårdprojekt i Visby har också omklassificerats till Förvaltningsfastigheter. Utöver dessa projekt har ytterligare

två utvecklingsprojekt, ett i Östersund och ett i Kalmar, förvärvats under kvartalet. Förvaltningsfastigheter uppgår per 31 december 2018 till 295 mkr (–), varav 180 mkr omklassificerats från Exploaterings- och projektfastigheter, förvärv om 49 mkr och redovisade orealiserade värdeförändringar om 67 mkr.

Exploaterings- och projektfastigheter har minskat med 114 mkr och uppgår till 1 196 mkr (1 310). Minskningen beror på genomförda försäljningar samt omklassificering till Förvaltningsfastigheter. Koncernen har under året fortsatt att investera i projektportföljen och arbetar kontinuerligt med att förädla och driva detaljplaneprocessen framåt i de olika projekten.

Andelar i intresseföretag och joint ventures har minskat med 5 mkr till 106 mkr (111), påverkat av försäljning av vårdprojekten Allarp Laholm och Nyponrosen 5 samt periodens resultat i Sol-lentuna Stinsen JV AB och Skogskarlen Bergshamra Holding AB.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital	28		
Aktiekapital		151	151
Övrigt tillskjutet kapital		187	185
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		599	655
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		937	991
Innehav utan bestämmande inflytande		156	180
Summa eget kapital		1 093	1 171
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	29	17	2
Långfristiga räntebärande skulder	30	1 914	1 566
Långfristiga skulder till intresseföretag	36	18	35
Derivat	31	–	–
Övriga långfristiga skulder	30	34	30
Summa långfristiga skulder		1 983	1 633
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	30	278	507
Derivat	31	–	–
Leverantörsskulder		23	16
Skulder till intresseföretag	36	0	1
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		114	85
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	114	136
Summa kortfristiga skulder		529	745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 605	3 550

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se noterna 33 och 34.

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2018 till 1 093 mkr (1 171) med en soliditet om 30,3 procent (33,0). Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 156 mkr (180). Avkastningen på eget kapital uppgick till 1,0 procent, jämfört med 22,0 procent föregående år.

Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 31 december 2018 till 2 192 mkr (2 073). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 428 mkr och bankfinansiering om 475 mkr, varav 135 mkr med pant i fastighet. Resterande räntebärande skulder utgörs av erhållna handpenning om 167 mkr och säljarreverser om 121 mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenningar och nyttjad checkräkningskredit, uppgick till 2,4 år per den 31 december 2018 jämfört med 2,0 år per den 31 december 2017.

Efter avdrag för likvida medel om 395 mkr (208) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 797 mkr (1 865).

Den största delen av bankfinansieringen är kopplad till de olika enskilda projekten där återbetalning sker i samband med Magnolia Bostads frånträde eller i samband med att slutlikvid erhålls från köpare i samband med projektavslut.

Fordringar på köpare uppgår till 1 142 mkr (1 490), räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 655 mkr (375), en ökning med 280 mkr jämfört med 31 december 2017.

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamheten	1		
Resultat efter finansiella poster		22	276
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm</i>			
Avgår resultatandel i intresseföretag		-14	9
Erhållen utdelning från intresseföretag		10	-
Av- och nedskrivningar av tillgångar		4	2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-67	-
Rearesultat försäljning av exploateringsfastigheter		-246	-584
Övriga avsättningar		0	0
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter		12	6
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-279	-291
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter		-71	-156
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar		373	-194
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder		-43	24
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-20	-617
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		0	-1
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-21	-
Förvärv av maskiner och inventarier		-8	-9
Investering i finansiella tillgångar		0	-3
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		8	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-21	-13
Finansieringsverksamheten			
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande		-	1
Emission av teckningsoptioner		2	-
Upptagna lån		1 147	597
Amortering av låneskulder		-848	-200
Utbetald utdelning moderbolagets ägare		-66	-66
Utbetald utdelning till minoritetsintresse		-7	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		228	332
Årets kassaflöde		187	-298
Likvida medel vid årets början		208	507
Likvida medel vid årets slut		395	208

Erhållen ränta uppgår till 6 mkr (8). Erlagd ränta uppgår till -138 mkr (-112).

Kommentar till koncernens kassaflödesanalys

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -20 mkr (-617).

Förbättringen i kassaflödet från den löpande verksamheten om 597 mkr beror främst på erhållna betalningar från köpare av tidigare vinstavräknade projekt vilka investerats i projektportföljen.

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

samband med projektavslut. Detta leder till en fördröjning mellan tidpunkten för redovisning av försäljning i resultaträkningen och erhållna kassaflöden.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till -21 mkr (-13). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 228 mkr (332), där upptagna lån påverkat med 1 147 mkr (597) och amorteringar med -848 mkr (-200).

Likvida medel per den 31 december 2018 uppgick till 395 mkr jämfört med 208 mkr den 31 december 2017. Utöver likvida medel fanns outnyttjade krediter om 834 mkr per den 31 december 2018.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	151	185	0	517	136	989
Utdelning	–	–	0	–66	–30	–96
Förvärv av dotterföretag	–	–	–	–	1	1
Årets resultat	–	–	–	203	73	276
Övrigt totalresultat	–	–	0	–	0	0
Utgående eget kapital 2017-12-31	151	185	0	655	180	1171

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	151	185	0	655	180	1171
Utdelning	–	–	–	–66	–20	–86
Emission av teckningsoptioner	–	2	–	–	–	2
Årets resultat	–	–	–	10	–3	7
Övrigt totalresultat	–	–	0	–	0	0
Utgående eget kapital 2018-12-31	151	187	0	599	156	1 093

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	5, 6	10	14
Summa intäkter		10	14
Central administration	7, 8, 9	-40	-30
Rörelseresultat	11	-30	-16
Finansiella intäkter	12	76	357
Finansiella kostnader	13	-101	-65
Resultat efter finansiella poster		-55	276
Skatt på årets resultat	14	0	0
ÅRETS RESULTAT		-55	276

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årets resultat		-55	276
Övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		-55	276

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	35	89	89
Fordringar hos koncernföretag		39	39
Andelar i intresseföretag	20	2	2
Fordringar hos intresseföretag		24	24
Summa anläggningstillgångar		154	154
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		1 714	1 191
Fordringar hos intresseföretag		2	0
Övriga fordringar	25	0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	0	0
Summa kortfristiga fordringar		1 716	1 193
Kassa och bank	27	100	4
Summa omsättningstillgångar		1 816	1 197
SUMMA TILLGÅNGAR		1 970	1 351
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	28	151	151
Summa bundet eget kapital		151	151
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		185	185
Balanserat resultat		49	-161
Årets resultat		-55	276
Summa fritt eget kapital		179	300
Summa eget kapital		330	451
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	30	1 573	883
Summa långfristiga skulder		1 573	883
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		0	0
Skulder till koncernföretag		38	0
Övriga kortfristiga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	29	16
Summa kortfristiga skulder		67	17
Summa skulder		1 640	900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 970	1 351

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se noterna 33 och 34.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-55	276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	10	-293
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-45	-17
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	-523	21
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	50	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-518	6
Investeringsverksamheten		
Investering i finansiella tillgångar	-	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	-
Förändring av långfristiga fordringar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	752	-
Amortering av låneskulder	-72	-
Utbetald utdelning	-66	-66
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	614	-66
Årets kassaflöde	96	-60
Likvida medel vid årets början	4	64
Likvida medel vid årets slut	100	4

Erhållen ränta uppgår till 0 mkr (0). Erlagd ränta uppgår till -87 mkr (-65).

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

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

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

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

Tilläggsupplysningar och noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

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

Moderbolag i den största koncernen som Magnolia Bostad AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är F. Holmströmgruppen AB, org nr 556696-3590, med säte i Stockholm. Magnolia Bostad AB:s 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.

Företsättningar 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.

Skilnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och förvärvat 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 bostadsrättsutveckling

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

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

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

Magnolia Bostad har även beaktat andra avtalsvillkor som skulle kunna ha betydelse för bedömningen. Bland dessa ingår att Magnolia Bostad under produktionstiden i vissa fall går i borgen för den del av bostadsrättsföreningarnas byggnadskreditiv som överstiger värdet av det pantbrev i den egna fastigheten som föreningen ställer som säkerhet, samt att Magnolia Bostad har ett åtagande att från föreningarna förvärva bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt viss tid efter slutbesiktning och därmed står den icke-påverkbara risken för en prisnedgång (se not 34). Magnolia Bostad åtar sig enligt avtal även att, mot marknadsmässig ersättning, under produktionstiden svara för ekonomisk och annan förvaltning liksom att ersätta föreningarna för dess löpande kostnader. Borgensåtagandet är en temporär, partiell kreditförstärkning som till stor del lämnas för att, till fördel för båda parter, minska kostnaden för uttag av pantbrev. Åtaganden motsvarande att förvärva osålda lägenheter förekommer i flera andra branscher och detsamma gäller avtal där transaktionspriser varierar beroende på aktuellt marknadspris. Magnolia Bostad anser att detta åtagande påverkar bedömningen av intäktsredovisningen och inte bedömningen av huruvida bestämmande inflytande föreligger. De andra beskrivna tjänsterna har avtalats av rent administrativa skäl och bedöms sakna betydelse för bedömningen av föreningens förvärv av fastighet från Magnolia Bostad.

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

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

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

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

Kapitalandelsmetoden innebär att innehavet initialt redovisas till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina joint ventures efter för-

värvstidpunkten. Koncernens andel av resultat från innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen.

Stegvisa förvärv

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

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

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

Segment

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

Intäktsredovisning

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

Magnolia Bostad utvecklar nya boenden, såväl hyresrätter som bostadsrätter, vårdboenden och hotell. Vid försäljning 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 färdigställdegrad av projektet och försäljning av projektet (fastigheten) som redovisas vid en tidpunkt när kontrollen övergått till kunden. Transaktionspriset allokteras mellan de två prestationsåtagandena baserat på fristående försäljningspris för projektledning.

Intäktsredovisning av projektledningsavtal

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

Intäktsredovisning av projekt (fastighet)

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

och förmånerna som är förknippade med ägandet av tillgång-
en därmed förts över på köparen.

Transaktionspriset innehåller rörliga komponenter. För hy-
resrättsprojekt, hotell och vårdboenden är de rörliga kompo-
nenterna kopplade till den framtida fastighetens hyra/drift-
netto 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. Den
rörliga komponenten för hyra beror på garantier begränsade i
tid och omfattning kopplade till framtida hyresnivå/driftnetto
och framtida vakansnivå för hyresrättsprojekt. Vakansgaran-
tin uppdateras utifrån aktuellt uthyrningsläge.

Rörliga komponenter i transaktionspriset kopplade till yta
består av planrisk samt eventuell risk i totalentreprenaden.
Planrisk baseras på kännedom om detaljplanarbetet och
intäktsredovisas vid lagakraftvunnet bygglov då osäkerhe-
ten kopplad till planrisk upphör. Risk i totalentreprenaden
anses upphöra och intäktsredovisas när totalentreprenaden
slutförts. Koncernen gör en individuell bedömning av det
förväntade värdet av rörliga komponenter i varje enskilt
projekt. För bostadsrättsprojekt har koncernen ett åtagande
mot bostadsrättsföreningen att köpa osålda bostadsrätter
varvid osålda bostadsrätter behandlas som en ytterligare
rörlig komponent i transaktionspriset för bostadsrättsprojekt,
utöver den rörliga komponenten för yta bestående av planrisk
och risk i totalentreprenaden som finns beskrivet ovan. Med
sålda lägenheter menas att det ska finnas ett bindande avtal
med bostadsrättsinnehavare.

Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför
korrigerande av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt
och medför att de intäktsredovisas, eller redovisas som en
minskning av intäkter, i den period under vilken transaktions-
priset ändras.

Hyresintäkter

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

Ersättning till anställda och styrelse

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

Avgiftsbestämda pensioner

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra
kostnader för upplåning. Räntekostnader redovisas med

tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader
redovisas i den period de avser.

Leasing

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

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.
Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då un-
derliggande 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 beslu-
tade 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. Uppskju-
ten skatt redovisas inte för temporär skillnad som uppkom-
mit 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 dot-
ter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom
överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämp-
ning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade
eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte
att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombi-
nation av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till
anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt
hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas nor-
malt på balansräkningen på avtalsdagen, om inte kontrollen
övergår från säljaren vid ett annat tillfälle. Om kontrollen över
tillgången övergår från säljaren vid ett annat tillfälle redovisas
förvaltningsfastigheten från och med denna andra tidpunkt.

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

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

Intäkt från försäljning av förvaltningsfastighet redovisas
normalt på avtalsdagen om inte kontrollen övergår till köpa-
ren vid ett annat tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha
övergått vid ett annat tillfälle än avtalsdagen och om så har

skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna andra tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är 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 planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsprinciper för immateriella och materiella anläggningstillgångar

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

Licenser	5 år
Maskiner och inventarier	3–5 år

Nedskrivningar

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

Exploaterings- och projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas i sin helhet som tillgång vid tillträde. I vissa avtal om tillgångsförvärf förekommer tilläggsköpeskillingar som utgår om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskillning ska utgå inträffar. Eventuell skatterabatt vid förvärf minskar fastighetens anskaffningsvärde.

Avsättningar och eventalförpliktelser

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

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

Finansiella instrument

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

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

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

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

Likvida medel och spärrkonto

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

Klassificering av skuld- och egetkapitalinstrument beskrivs nedan:

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

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

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. En fordran prövas 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 värderade till verkligt värde via resultatet
Tillgångar som inte uppfyller kriterierna för upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultatet. Vinst eller förlust på ett skuldinstrument som efter första redovisningen värderas till verkligt värde via resultatet och inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas i finansnettot när den uppstår. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

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

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

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

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

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärde-metoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag 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 IFRS 9, Finansiella instrument, utan redovisas enligt lägsta värdets princip enligt Årsredovisningslagen, ÅRL.

Ändrade redovisningsprinciper

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU.

IFRS 9 Finansiella instrument

Standarden ersatte IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, från och med 1 januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. IFRS 9 innebär att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Då kreditförlusterna är mycket små har inte övergången fått någon väsentlig påverkan på Magnolia Bostads finansiella rapportering.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder trädde i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 eller senare och ersätter då samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter. Standarden tillämpas av koncernen och moderbolaget från och med den 1 januari 2018 med fullständig retroaktiv omräkning.

Övergången till IFRS 15 har lett till en viss omfördelning över tid för intäkter i projekt intäktsredovisade innan bedömningar och uppskattningar 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 har övergången till IFRS 15 inte medfört några effekter.

Akkumulerade projektresultat och därmed utgående eget kapital 2017 är oförändrat jämfört med tidigare redovisningsprinciper. För ytterligare beskrivning av effekter vid övergång till IFRS 15 se not 37 – Effekter vid övergång till IFRS 15.

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 16 Leasingavtal

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

För Magnolia Bostad innebär den nya standarden för ingång- en av 2019 en tillgång och skuldpost i balansräkningen om

cirka 64 mkr. I allt väsentligt består posten av parkeringsplatser som Magnolia Bostad hyr för vidareuthyrning i tre projekt samt hyra för de lokaler i vilka Magnolia Bostad bedriver sin verksamhet. Effekten på Magnolia Bostads resultaträkning bedöms preliminärt innebära att rörelseresultatet förbättras med 5 mkr och finansnettot försämrats med motsvarande belopp.

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

För mer information om leasingåtaganden se not 7– 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. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Resultatavräkning

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

Hyresrättsprojekt vinstavräknas den dag då (i) bindande avtal ingåtts med en köpare av hyresrättsprojektet, (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen gör en individuell bedömning av reserveringsbehovet i varje enskilt projekt. Koncernen ställer vissa garantier för projektet avseende vaks och hyresnivå för vilka koncernen håller tillbaka intäkter utifrån de specifika förhållanden som förekommer i respektive projekt. Omvärdering för rörlig ersättning kopplade till hyresgaranti sker löpande utifrån aktuellt uthyrningsläge. Koncernen håller tillbaka intäkter för planrisk baserat på kännedom

om detaljplanearbetet. Upplösning av planriskreserveringen sker vid lagakraftvunnet bygglov när osäkerheten kopplat till planrisk försvinner. Koncernen håller också tillbaka intäkter för eventuell risk i totalentreprenaden. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Bedömning och uppskattning av rörliga komponenter att inkludera i transaktionspriset baseras i stor utsträckning på en bedömning av framtida förväntad prestanda och all information (historisk, aktuell och prognostiserad) som rimligen finns tillgänglig för oss. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigerat 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.

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

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

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

Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under år 2018 och 2017 har företagsledningen gjort bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

Tilläggsköpeskillningar vid tillgångsförvärv

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

Not 3 Finansiella risker och finanspolicy

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

Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, s.k. covenants, för just de tre nyckeltalen. Bolagets egna mål stämmer väl med bankernas krav. För 2018 uppfyller bolaget samtliga mål och krav. För en beskrivning av bolagets risker och riskhantering se avsnittet Riskhantering i förvaltningsberättelsen.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Kapitalbindning utvärderas individuellt för respektive projektfinansiering och synkroniseras med respektive projekts löptid. Matchning av kassaflöden från "forward funding" och slutlikvid från köpare med förfall på finansiering eftersträvas. Magnolia Bostad har som policy att ha en likviditet om 300 mkr exklusive checkräkningskredit. Kortsiktigt kan koncernens kassa vara lägre, dock aldrig lägre än 150 mkr exklusive checkräkningskredit. Beslut om investeringar som innebär att koncernens limit om likviditet om 300 mkr underskrides ska beslutas av styrelsen. Per årsskiftet uppgick likviditeten till 395 mkr (208) och den disponibla likviditeten, inklusive outnyttjade krediter, uppgick till 1 229 mkr (540).

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

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

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	–

Av kassaflöden från räntebärande skulder inom 0–1 år om 416 mkr (626) inträffar 172 mkr (157) inom 6 månader och 244 mkr (469) efter 6 månader men inom 12 månader.

Majoriteten av bankfinansieringen är kopplad till olika enskilda projekt där återbetalning av skuld kommer att ske i samband med Magnolia Bostads frånträde. Av låneförfall under 2019 och 2020 utgörs 175 mkr respektive 165 mkr av säkerställda fastighetslån som bedöms kunna refinansieras vid förfall utöver detta är 79 mkr respektive 56 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 förfalldagen. 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 stabilare 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 1 933 mkr (2 076). 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 1 418 mkr (1 760), i vilka fordringar för fastighetsförsäljningar ingår, är 209 mkr (309) fordringar på motparter med investment grade i kreditbetyg av ett oberoende kreditvärderingsinstitut. Motparter för övriga fordringar saknar kreditbetyg från oberoende kreditvärderingsinstitut, där majoriteten är koncentrerad mot ett fåtal motparter som Alecia pensionsförsäkring ömsesidigt, våra samarbetspartners Slättö och svenska fastighetsbolag som Heimstaden Bostad och Viva Bostad. Totalt uppgår fordringarna på dessa fyra parter till 613 mkr (918). Av kvarvarande fordringar är 42 mkr (117) mot svenska bostadsrättsföreningar.

Per årsskiftet uppgår förfallna fordringar till 0 mkr (0). Av koncernens omsättning är 0 procent (6) till motpart med investment grade i kreditbetyg. Bolaget är även exponerat för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras.

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 –150 mkr (–115) och genomsnittlig ränta vid årsskiftet uppgick till 7,1 procent (5,9). Vid en ökning av STIBOR 3M med en procentenhet skulle koncernens räntekostnad för räkenskapsåret öka med ca 19 mkr (9).

Hantering av kapitalrisk

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

Koncernen bedömer kapitalet på basis av soliditeten. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen. Under 2018 var koncernens strategi att upprätthålla en soliditet på minst 30 procent. Soliditeten per 31 december 2018 var 30,3 procent (33,0). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

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

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

2017-12-31 Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen			
Fordringar hos intresseföretag	–	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	31	2 076	–
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

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från det verkliga värdet utom för obligationslån där verkligt värde bedöms uppgå till 1 440 mkr (870) jämfört med bokfört värde om 1 428 mkr (883). Verkligt värde för obligationslån har bedömts enligt nivå 1, vilket innebär att värdet härleds från noterade priser på en aktiv marknad. Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. Majoriteten av de räntebärande banklånen löper med rörlig ränta varvid det redovisade värdet anses reflektera verkligt värde.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen avser ett onoterat innehav i Norefjell 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.

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 35 – Andelar i koncernföretag.

I samband med att Fredrik Lidjan tillträdde som VD ingicks en överenskommelse med Fredrik Lidjan AB och bolaget om att Fredrik Lidjan AB ska investera på marknadsmässiga villkor med en ägarandel om 10 procent och Magnolia Bostad investerar och erhåller en ägarandel om 90 procent i de aktiebolag där hyresrättsprojekt kommer att bedrivas. Överenskommelsen kan även omfatta bostadsrätter om det gäller samma tomt och bostadsrättsdelen utgör en mindre del av det totala projektet. Fredrik Lidjan AB innehar således ett minoritetsintresse om 10 procent i dessa bolag genom sitt 10-procentiga ägande av Magnolia Holding 3 AB. Av minoritetens totala intresse i koncernen om 156 mkr (180) utgör Fredrik Lidjan AB:s andel av Magnolia Holding 3 AB 11 mkr (40) och andelen av årets resultat uppgår till –13 mkr (–1). På extra bolagsstämma i Magnolia Bostad AB den 13 oktober 2017 antogs en ny minoritetsägarstruktur att ersätta den tidigare. Projekt som utvecklas i aktiebolag i den gamla

minoritetsägarstrukturen löper vidare men inga nya projekt kommer 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 procent i framtida hotellprojekt. De nya avtalen sträcker sig fram till 2020 för hotellprojekt samt 2022 för samtliga övriga projekt. Minoritetens andel av Magnolia Holding 4 AB uppgår till 22 mkr (7) och minoritetens andel av resultatet i Magnolia Holding 4 AB uppgår till 15 mkr (7).

Minoritetens andel i Magnolia Hotellutveckling 2 AB uppgår till 14 mkr (17) och minoritesandelen av resultatet i Magnolia Hotellutveckling 2 AB uppgår till –3 mkr (17).

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 –4 mkr (50) av minoritetsandelen av årets resultat. Totalt uppgår minoriteten i Moutarde Holding AB till 106 mkr (114).

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 3 mkr (0), totalt uppgår minoriteten till 4 mkr (1). 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 119 – 121 i bolagsstyrningsrapporten.

Nedan presenteras finansiell information i sammandrag för underkoncernen som har icke-kontrollerande intressen. Under 2018 har utdelningar om 7 mkr (–) utbetalats till minoritetsägare i Magnolia Holding 3 AB. Inga andra utdelningar till icke-kontrollerande intressen har blivit betalda under 2018 eller 2017.

	Moutarde Holding AB		Magnolia Holding 3 AB		Magnolia Holding 4 AB	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Anläggningstillgångar	324	509	536	586	456	81
Likvida medel	2	44	77	53	27	17
Övriga omsättningstillgångar	234	430	596	779	653	429
Summa tillgångar	560	983	1 210	1 418	1 136	528
Eget kapital	447	466	106	430	280	87
Långfristiga skulder	34	228	59	142	134	156
Kortfristiga skulder	78	289	1 045	846	722	285
Summa eget kapital och skulder	560	983	1 210	1 418	1 136	528
Nettoomsättning	-16	565	104	290	350	382
Rörelsekostnader	-1	-352	-182	-241	-170	-287
Värdeförändring förvaltningsfastighet	-	-	20	-	46	-
Finansnetto	-1	-3	-65	-51	-21	-13
Årets resultat	-18	210	-126	-2	192	82

	Magnolia Hotellutveckling 2 AB		Magnolia Vårdfastigheter AB	
	2018	2017	2018	2017
Anläggningstillgångar	24	71	135	-
Likvida medel	0	0	5	4
Övriga omsättningstillgångar	39	0	45	17
Summa tillgångar	63	71	186	21
Eget kapital	57	71	28	5
Långfristiga skulder	4	-	1	-
Kortfristiga skulder	1	0	157	16
Summa eget kapital och skulder	63	71	186	21
Nettoomsättning	-15	124	28	-
Rörelsekostnader	0	-53	-20	0
Värdeförändring förvaltningsfastighet	-	-	15	-
Finansnetto	1	0	1	0
Årets resultat	-14	71	23	0

Not 5 Nettoomsättning

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Intäkter från avtal med kunder	1 030	1 734	10	14
Övriga intäkter	24	47	-	-
Summa	1 054	1 781	10	14

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Försäljning exploaterings- och projektfastigheter	789	1 347	-	-
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	789	1 347	-	-
Projektledningsintäkter	28	24	-	-
Hysesintäkter	24	47	-	0
Övriga rörelseintäkter	213	363	10	14
Summa intäkter redovisade över tid	265	434	10	14
SUMMA INTÄKTER	1 054	1 781	10	14

Intäkter från fyra (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	
	2018	2017
BRF Ophelias Brygga	117	–
Genova Property Group	156	–
Skogskarlen Bergshamra Holding AB	234	–
Heimstaden Bostad	56	303
Slättö	188	252
Vault Investment Partners	–	233
Summa	751	789

Sammanlagt har dessa fyra kunder, samt Heimstaden Bostad som inkluderas då omsättningen föregående år översteg 10 procent, svarat för en omsättning om totalt 751 mkr (789). Dessa intäkter har redovisats som försäljning av exploaterings- och projektfastigheter.

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

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

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

Not 6 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Avtalade hyresintäkter inom ett år	11	44	–	–
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	12	111	–	–
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	–	13	–	–
Summa	23	168	–	–

Summan av hyresintäkter som ingår i koncernens resultaträkning uppgår till 23 (47) mkr.

Not 7 Operationell leasing

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Avtalade hyres-utbetalningar inom ett år	–16	–7	0	0
Avtalade hyres-utbetalningar mellan ett och fem år	–40	–15	0	0
Avtalade hyres-utbetalningar senare än fem år	–24	0	0	0
Summa	–81	–22	0	0

Operationella leasingavgifter i koncernen uppgick till 10 (7) mkr under året. Koncernens leasingavgifter består till största delen av hyra för kontorslokaler.

Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ernst & Young				
revisionsuppdrag	–2,7	–2,7	–2,7	–2,1
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–0,5	–0,3	–0,1	–0,3
skatterådgivning	–0,3	–0,7	–0,0	–0,2
övriga uppdrag	–1,4	–3,5	–1,1	–2,5
Summa	–4,6	–7,2	–3,9	–5,1

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			
	2018		2017	
	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	–19	–53	–16	–36
(varav tantiem o dyl)	(–5)	(–9)	(–3)	(–5)
Sociala kostnader	–5	–17	–4	–12
Pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	–3	–8	–3	–6
Summa	–28	–77	–22	–53

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

	Moderbolaget			
	2018		2017	
	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	-8	0	-7	0
(varav tantiem o dyl)	(-2)	0	(-2)	(0)
Sociala kostnader	-2	0	-2	0
Pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	-1	0	-1	0
Summa	-11	0	-11	0

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

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

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.

För mer information se även not 36 – Närtstående.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Medelantal anställda	71	52	2	2
(varav män)	(32)	(24)	(2)	(2)

KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING

	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Styrelsen	6	6	6	6
(varav män)	(5)	(5)	(5)	(5)
VD och ledande befattningshavare	9	8	8	8
(varav män)	(5)	(5)	(5)	(5)

Ersättning styrelse

På årsstämman 2018 beslutades att arvode till styrelseledamöterna för perioden till och med utgången av årsstämman 2019 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 2018 ökades ledningsgruppen med en person och bestod vid årsskiftet av nio personer (åtta). Vid årsskiftet ingick verkställande direktör, CFO, bolagets två vice VD, Chef Verksamhetsutveckling och Hållbarhet, Chef Boendeutveckling, Chef Affärsgenerering och Regionchef Öst, Marknads- och Kommunikationschef samt Chefsjurist.

Ersättning och förmåner

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

Pensioner

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

Uppsägning

VD:s anställningsavtal har ömsesidig uppsägningstid om 12 månader. Villkor om konkurrensförbud och ersättning efter anställnings upphörande finns för VD. Konkurrensförbudet gäller i 12 månader. Ersättning till följd av konkurrensförbudet ska sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande 60 procent av den fasta lönen för ett år.

Övriga i koncernledningen har tre till sex månaders ömsesidig uppsägningstid.

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultatandel från intresseföretag och joint ventures	14	-9	-	-
Summa	14	-9	-	-

Av resultat från andelar i intresseföretag kommer 3 mkr (3) från Kanikenäsvarvet Bostad HB som bolaget äger tillsammans med Slättö, -15 mkr (-11) från Sollentuna Stinsen JV AB som bolaget äger tillsammans med Alecta och 16 mkr (-) från Skogskarlen Bergshamra Holding AB som bolaget äger tillsammans med Randviken. För mer information se not 20 – Andelar i intresseföretag och joint ventures.

Not 11 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Driftskostnader	-8	-16	-	-
Produktionskostnader	-774	-1 264	-	-
Övriga externa kostnader	-95	-31	-29	-22
Personalkostnader	-64	-41	-11	-9
Av- och nedskrivningar	-4	-2	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag	14	-9	-	-
Övriga rörelsekostnader	-27	-35	-	-
Summa	-958	-1 398	-40	-30

Not 12 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter	4	3	0	0
Ränteintäkter, intresseföretag	3	3	0	0
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	76	57
Utdelning från koncernföretag	-	-	0	300
Summa	8	6	76	357

Not 13 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader	-149	-115	-101	-65
Övriga finansiella kostnader	-1	0	0	0
Summa	-150	-115	0	-65

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Ökningen jämfört med föregående år förklaras av högre räntebärande skulder.

Not 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-15	0	0	0
Summa	-15	0	0	0

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	22	276	-55	276
Nominell skatt enligt gällande skattesats (22%)	-5	-61	12	-61
Skatteeffekt övriga ej avdragsgilla kostnader	-6	-3	0	0
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	57	131	0	66
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-51	-53	-12	-5
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	-3	0	0
Övrigt	-10	-11	0	0
Redovisad effektiv skatt	-15	0	0	0

Skattekostnaden avviker från 22,0 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst försäljning av bolag) ej är skattepliktiga och på att uppskjuten skatt ej redovisas på underskottsavdrag. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. Ingen uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag har aktiverats då dessa underskott sannolikt ej kommer att utnyttjas inom överskådlig framtid. För mer information om underskottsavdrag se not 29 – Uppskjuten skatt.

Not 15 Resultat per aktie

	Koncernen	
	2018	2017
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	203
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	37 822 283
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning	37 822 283	37 822 283
Antal utestående aktier på balansdagen	37 822 283	37 822 283
Resultat per aktie före utspädningseffekter, kr	0,26	5,37
Resultat per aktie efter utspädningseffekter, kr	0,26	5,37

Not 16 Goodwill

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6	6
Utgående redovisat värde	6	6

Den årliga nedskrivningsprövningen av goodwill identifierade inte några nedskrivningsbehov.

Not 17 Övriga immateriella tillgångar

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1	1
Inköp	0	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	1
Ingående avskrivningar enligt plan	-1	-1
Årets avskrivningar enligt plan	-0	-0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1	-1
Utgående planenligt restvärde	1	1

Not 18 Maskiner och inventarier

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11	1
Inköp	14	10
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25	11
Ingående avskrivningar enligt plan	-3	0
Årets avskrivningar enligt plan	-3	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6	-3
Utgående planenligt restvärde	19	8

Not 19 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående verkligt värde	-	-
Omklassificeringar	180	-
Investeringar och förvärv	49	-
Orealiserade värdeförändringar	67	-
Utgående verkligt värde	295	-

Magnolia Bostad redovisar fyra fastigheter (-) som förvaltningsfastigheter. Tre av fastigheterna är förvaltningsfastigheter under uppförande. Den första förvaltningsfastigheten under uppförande beräknas vara färdigställd inom ett år och den sista beräknas vara helt färdigställd inom fyra år. Två av

fastigheterna redovisades tidigare som exploaterings- och projektfastigheter och har omklassificerats under året. Två fastigheter har förvärvats under året.

Interna värderingar har gjorts av samtliga förvaltningsfastigheter per 31 december 2018. Alla förvaltningsfastigheter har dessutom värderats av externa värderare från CBRE och Cushman & Wakefield under sista kvartalet 2018.

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. I normalfallet används en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod för att fastställa verkligt värde. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. Kalkylräntan för förvaltningsfastigheterna ligger i ett intervall mellan 5,75 procent till 8,38 procent och medianen uppgår till 6,18 procent. Direktavkastningskravet i genomförda värderingar ligger inom intervallet 3,8 – 6,3 procent och medianen uppgår till 4,18 procent.

En individuell bedömning görs av hyresnivåerna samt hyresutvecklingen. För uthyrda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödeskalkylerna efter hyreskontraktets utgång. Bedömning görs av marknadshyror, framtida normaliserade driftkostnader, investeringar, vakanser med mera. Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på budgetsiffror och statistik över likartade fastigheter. Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas utifrån färdigt projekt med avdrag för kvarstående investeringar. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag.

I värderingarna har ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent använts.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Påverkan på värde (Mkr)	Påverkan på soliditet, %-enheter
Driftnetto, +/- 10%	+68/-68	+0,9/-1,9
Direktavkastningskrav, +/-0,50%-enheter	-51/+65	-0,7/+1,6

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdet förändring före skatt, %	Resultat effekt (mkr)	Soliditet, %
+10	23	30,7
0	0	30,3
-10	-23	29,4

Not 20 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	111	116	2	2
Förvärv	0	0	–	–
Tillskott	3	3	–	0
Årets andel av intressebolag och joint ventures resultat	3	–9	–	–
Realisationsresultat	11	–	–	–
Utdelning	–10	–	–	–
Avyttring	–11	–	–	–
Utgående redovisat värde	107	111	2	2

Andelar i intressebolag redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden och i moderbolaget enligt anskaffningsvärde-metoden.

Koncernens andel av resultat från enskilt oväsentliga intresseföretag uppgår till 0 mkr (0).

Koncernen Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent ¹⁾	Redovisat värde
Svenska Husgruppen Intressenter AB	556871-5717	Borlänge	45,0%	7
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%	74
Kanikenäsvarvet Bostad HB ²⁾	969782-0810	Stockholm	45,0%	8
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%	0
Häilestad Nyponknoppen AB	559092-4220	Stockholm	46,0%	–
Donatus AB	556825-9351	Stockholm	30,0%	0
Skogskarlen Bergshamra Holding AB ²⁾	559126-5771	Stockholm	50,0%	17
Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB	559159-7496	Stockholm	50,0%	0
Summa				107

¹⁾ Kapitalandel överensstämmer med ägarandel

²⁾ Innehav klassificerade som joint ventures

Sollentuna Stinsen JV AB	2018	2017
Anläggningstillgångar	–	0
Likvida medel	72	60
Övriga omsättningstillgångar	714	715
Långfristiga finansiella skulder	–631	–581
Kortfristiga finansiella skulder	–5	–8
Övriga skulder	–2	–8
Nettotillgångar	148	178
Bolagets andel av nettotillgångar	74	89

Nettoomsättning	38	57
Avskrivningar	0	0
Räntekostnader	–27	–34
Årets resultat	–31	–22
Bolagets andel av årets resultat	–15	–11

Bolaget Sollentuna Stinsen JV AB förvärvades i december 2016. Samtliga bostäder kommer att utvecklas av Magnolia Bostad. Cirka en tredjedel kommer att säljas till Alecia 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	2018	2017
Anläggningstillgångar	0	0
Likvida medel	27	0
Övriga omsättningstillgångar	–	30
Långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder	–9	0
Nettotillgångar	17	30
Bolagets andel av nettotillgångar	8	15

Nettoomsättning	6	6
Årets resultat	6	6
Bolagets andel av årets resultat	3	3

Bolaget Kanikenäsvarvet Bostad HB bildades under slutet av 2016 tillsammans med Slättö för att handha beslutsfattande och vinstfördelning för gemensamma bostadsrättsprojekt, om och i den omfattning sådan hantering och beslutsfattande inte redan följer av det ramavtal som ingicks med Slättö den 25 november 2016.

Skogskarlen Bergshamra Holding AB	2018
Anläggningstillgångar	280
Likvida medel	6
Övriga omsättningstillgångar	7
Långfristiga finansiella skulder	–172
Kortfristiga finansiella skulder	–64
Övriga skulder	–23
Nettotillgångar	34
Bolagets andel av nettotillgångar	17

Nettoomsättning	11
Avskrivningar	0
Räntekostnader	–3
Årets resultat	34
Bolagets andel av årets resultat	17

Bolaget Skogskarlen Bergshamra Holding AB ägs tillsammans med Randviken Fastigheter. Skogskarlen Bergshamra Holding AB förvärvade under 2018 Skogskarlen Bergshamra AB (tidigare Magnolia Bergshamra Holding AB) och därmed fastigheten Skogskarlen 3 i Bergshamra från Magnolia Bostad.

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående verkligt värde	31	31
Utgående redovisat värde	31	31
	2018-12-31	2017-12-31
Övriga placeringar	31	31
Summa	31	31

Verkligt värde för innehavet i Norefjell Prosjektutvikling AS har bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin då värdet baseras på andra indata än noterade priser.

Not 22 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	863	1 067
Erlagd handpenning	20	20
Depositioner	7	0
Övrigt	88	78
Summa	978	1 165

Avser till största delen långfristiga fordringar på köpare.

	Koncernen	
	2018	2017
Fordran fastighetsförsäljning	2018	2017
Ingående balans	1 067	356
Tillkommande från nya fastighetsförsäljningar	202	772
Förändring i uppskattning av rörlig ersättning	–34	–5
Avgående till Övriga fordringar	–372	–56
Utgående balans	863	1 067

Redovisat som kortfristiga Övriga fordringar finns ytterligare fordringar från fastighetsförsäljning uppgående till 280 (426) mkr. För uppgift om kortfristiga fordringar på köpare se not 25 – Övriga fordringar. Motparter är främst svenska institutioner eller andra välrenommerade samarbetspartners. Fordringar på köpare förfaller vanligen till betalning i samband med att fastigheten är färdigbyggd och projektöverlämning sker, detta sker vanligen 2,5 – 3 år efter frånträde av fastigheten.

Not 23 Exploaterings- och projektfastigheter

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde	1 310	1 160
Pågående nybyggnad	657	695
Omklassificeringar	-180	-
Förvärv	183	684
Försäljning	-774	-1 229
Summa	1 196	1 310

Under 2018 har två fastigheter, Adjutanten i Visby och Orminge Centrum i Nacka, klassificerats om till Förvaltningsfastigheter.

Not 24 Kundfordringar

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar brutto	21	31
Avsättning för osäkra kundfordringar	0	0
Utgående redovisat värde	21	31
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	0	0
Konstaterade förluster	0	0
Årets förändring/reservering	0	0
Avsättning vid årets slut	0	0

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	21	31
Förfallna < 30 dagar	0	0
Förfallna 31 – 90 dagar	0	0
Summa ej nedskrivna kundfordringar	21	31
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	0	0
Summa kundfordringar	21	31

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

Not 25 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	280	423	-	-
Erlagd handpenning	129	97	-	-
Övriga poster	31	75	0	2
Summa	440	595	0	2

Av övriga fordringar är 0 mkr (0) förfallna till betalning.

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	423	403
Tillkommer från nya fastighetsförsäljningar	345	259
Tillkommer från Andra långfristiga fordringar	372	56
Erhållna betalningar	-860	-295
Summa	280	423

Majoriteten av fordringarna är mot svenska institutioner och andra välrenommerade samarbetspartners.

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	7	3	0	0
Upplupna intäkter	5	0	0	0
Upplupna ränteintäkter	2	0	0	0
Övriga poster	0	2	0	0
Summa	14	5	0	0

Not 27 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kassa och bank	395	208	100	4
Summa	395	208	100	4

Not 28 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Aktiekapitalet i moderbolaget Magnolia Bostad AB uppgår till 151 (151) mkr och fördelar sig på 37 822 283 stamaktier. Aktierna har ett kvotvärde på 4 kr per aktie. Varje stamaktie motsvaras av en röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda.

Årsstämman den 26 april 2017 beslutade att emittera 350 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie och ska överlåtas till medarbetare i enlighet med teckningsoptionsprogram. Under 2018 har 260 500 teckningsoptioner överlåtits till medarbetare i enlighet med teckningsoptionsprogrammet. Programmet är stängt för outnyttjade teckningsoptioner. Outnyttjade teckningsoptioner är kvar i dotterbolaget Magnolia Utveckling AB:s ägo. Varje teck-

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

Eget kapital i moderbolaget

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier per 31 december 2018 uppgår till 37 822 283 st (37 822 283) och kvotvärdet är 4 kr per aktie.

Överkursfond

Överkursfond utgör en del av fritt eget kapital. Posten uppkommer då en nyemission tecknas till överkurs.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägarna.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Stamaktier	Antal aktier	Kvotvärde/aktie, kr	Aktiekapital, kr
Ingående balans 2017-01-01	37 822 283	4	151 289 132
Utgående balans 2017-12-31	37 822 283	4	151 289 132
Ingående balans 2018-01-01	37 822 283	4	151 289 132
Utgående balans 2018-12-31	37 822 283	4	151 289 132

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står, kronor:

Överkursfond	184 732 539
Balanserat resultat	48 255 958
Årets resultat	-54 490 242
Summa	178 498 256
Styrelsen föreslår:	
Balanseras i ny räkning	178 498 256
Summa	178 498 256

Eget kapital i koncernen

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier per 31 december 2018 uppgår till 37 822 283 st (37 822 283) och kvotvärdet är 4 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission och erhållna aktieägartillskott.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond samt utdelningar.

Not 29 Uppskjuten skatt

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	17	2
Summa	17	2

Totalt underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran uppgår till 733 mkr (501), vilket motsvarar en uppskjuten skattefordran om 161 mkr (110) vid en skattesats om 22 procent.

Not 30 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Banklån	220	608	-	0
Obligationslån	1 429	883	1 429	883
Handpenning	144	75	144	-
Säljarreverser	121	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	255	382	-	0
Handpenning	23	-	-	-
Säljarreverser	-	125	-	-
Summa	2 192	2 073	1 573	883
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	278	507	-	0
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	1 914	1 566	1 573	883
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-	-	-
Summa	2 192	2 073	1 573	883

Som säkerhet för obligationslånet med ett utestående nominellt belopp om 450 mkr (500) har aktier i dotterbolag lämnats. Det koncernmässiga värdet för säkerheter ställda för obligationslånet uppgår till 629 mkr (736) i koncernen och 74 mkr (74) i moderbolaget. För banklån har koncernen ställt säkerheter uppgående till 647 mkr (965).

Övriga långfristiga skulder	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Lån	0	0
Tilläggsköpeskilling	34	30
Depositioner	0	0
Summa	34	30

Övriga långfristiga skulder	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	34	30
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	–	–
Summa	34	30

Förändring av finansiella skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ingående balans	2 103	1 596	883	876
Upptagna lån	1 147	597	752	–
Förvärvade skulder	–	195	–	–
Amorteringar	–848	–200	–72	–
Försäljningar	–192	–91	–	–
Övriga ej kassaflödes-påverkande förändringar	16	6	10	6
Utgående balans	2 226	2 103	1 573	883

Not 31 Derivat

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående verkligt värde	–	0
Förvärv av derivat	–	0
Värdeförändringar	–	0
Summa	–	–

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

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna personal-kostnader	22	13	1	2
Upplupna räntekostnader	31	19	25	11
Förutbetalda intäkter	1	8	0	0
Fastighetsskatt	0	0	–	–
Övriga poster	60	96	3	3
Summa	114	136	29	16

Not 33 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fastighets-inteckningar	204	714	0	0
Pantsatta aktier i dotterbolag	662	944	74	74
Pantsatta internreverser	409	43	0	0
Summa	1 276	1 701	74	74

Not 34 Eventualförpliktelser och övriga åtaganden

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Borgens-förbindelser till förmån för koncernföretag	–	–	544	701
Borgens-förbindelser till förmån för skulder i bostadsrätts-föreningar	478	634	0	330
Borgens-förbindelser till förmån för skulder enligt entreprenadavtal	14	–	13	8
Summa	492	634	557	1 040

I bostadsrättsprojekt som har överlåtits till bostads-rättsförening har koncernen ett åtagande att från bostads-rättsföreningen förvärva bostad som inte upplåtits med bostadsrätt en viss tid efter godkänd slutbesiktning.

I vissa tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som ska utgå om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelsen som gör att en tilläggsköpeskilling ska utgå inträffar.

En säljare av ett fastighetsägande bolag (Säljaren) har under 2018 framställt ett krav på ett normerat skadestånd om 25 mkr under påstående om kontraktsbrott mot ett aktie-överlåtelseavtal. Magnolia Bostad har bestridit kravet. Målet är anhängiggjort i Stockholms tingsrätt av Säljaren. Säljaren har därutöver framställt krav om ytterligare cirka 22 mkr. Även detta krav är bestritt.

Magnolia Bostad blir i den löpande verksamheten från tid till annan involverat i tvister och rättsliga processer. Dessa tvister och rättsliga processer förväntas inte, vare sig enskilt eller tillsammans, i väsentlig grad påverka Magnolia Bostads finansiella resultat eller ställning.

Not 35 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	89	89
Utgående redovisat värde	89	89

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent ¹⁾	Redovisat värde
Norefjell i Oslo Invest AB	556746-2923	Stockholm	100,0%	14,4
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 36 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	
	2018-12-31	2017-12-31
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	0
KIAB Laholm AB	0	0
Bollmora Vårdfastigheter AB	0	0
Donatus AB	0	0
Sollentuna Stinsen JV AB	1	0
Skogskarlen Bergshamra AB	234	-
Inköp från intresseföretag		
Svenska Husgruppen Intressenter AB	0	0
FL Properties Uppsala AB	0	0
Magnolia Senap AB	0	0
Moutarde Equity AB	0	0
KIASVA AB	0	0
KIAB Laholm AB	0	0
Bollmora Vårdfastigheter AB	0	0
Donatus AB	0	24
Sollentuna Stinsen JV AB	0	0
Skogskarlen Bergshamra Holding AB	0	-

Fordringar på intresseföretag	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Svenska Husgruppen Intressenter AB	26	24
FL Properties Uppsala AB	1	3
Magnolia Senap AB	1	2
Moutarde Equity AB	0	16
KIASVA AB	10	8
KIAB Laholm AB	0	8
Bollmora Vårdfastigheter AB	21	15
Skogskarlen Bergshamra Holding AB	35	-
Summa	94	76

Skulder till intresseföretag	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Moutarde Equity AB	18	36
Summa	18	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. Magnolia Bostad har hyrt kontorslokal av F. Holmström Fastigheter AB för 0 mkr (-).

Fredrik Lidjan AB ingick innan Fredrik Lidjan tillträdde som VD för Magnolia Bostad ett vinstdelningsavtal med Magnolia Bostad koncernen för vilka det under året fakturerats 1 mkr (18).

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 återfinns på sidan 119–121 i bolagsstyrningsrapporten.

Intressebolaget Donatus AB, vilket förvärvades som en del av förvärvet av Svenska Vårdfastigheter, har fakturerat koncernen 0 mkr (24) 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 avyttrade Magnolia Bostad projektet Sländan etapp 2 om cirka 130 lägenheter till Viva Bostad Sländan AB, ett bolag i vilket Andreas Rutili har ett indirekt ägande, men inte ett bestämmande inflytande. Vidare avyttrade Magnolia Bostad under 2017 projektet Fyren etapp 1 om 220 lägenheter till Viva Bostad Nynäshamn AB, ett bolag i vilket Andreas Rutili har ett indirekt ägande, men inte ett bestämmande inflytande. Båda projekten har avyttrats från bolag som ägs av Magnolia Holding 3 AB.

Magnolia Bostad koncernen har under året köpt tjänster för 0 (0) mkr från Caritas Corporate Finance AB 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 35 – Andelar i koncernföretag. Moderbolaget har sålt tjänster till koncernbolag om 10 mkr (14) och köpt tjänster om 0 mkr (0).

Not 37 Effekter vid övergång till IFRS 15

IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder* trädde i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 eller senare och ersatte samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter med en samlad modell för intäktsredovisning. Standarden 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 projekt (fastighet)

Under IFRS 15 sker intäktsredovisning för projekt (fastighet) 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 känd 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 38 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.	Avkastning på eget kapital visar den avkastning som genereras på det kapital som aktieägarna har investerat i Bolaget samt på det ackumulerade resultatet.
Eget kapital per aktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med antal utestående aktier före utspädning.	Eget kapital per aktie presenteras för att det är ett mått som visar bokförda värdet per aktie.
Finansnetto	Nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader.	Finansnetto presenteras för att ge en bild av vinst/förlust genererad av bolagets finansieringsverksamhet.
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie	Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning.	Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie presenteras för att ge en bild av medel genererade av den löpande verksamheten per aktie.
Resultat efter finansiella poster	Rörelseresultat plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader.	Resultat efter finansiella poster mäter Bolagets resultat före skatt.
Räntebärande nettoskulder	Räntebärande skulder minus likvida medel.	Räntebärande nettoskulder presenteras då det är ett användbart mått för att visa den finansiella ställningen.
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.	Räntetäckningsgrad presenteras då det är ett användbart mått för att ge en bild av bolagets förmåga att täcka räntekostnaderna.
Rörelsemarginal, %	Rörelseresultat i procent av nettoomsättning.	Rörelsemarginal mäter operativa lönsamheten i bolagets verksamhet före finansiering och skatt.
Rörelseresultat	Nettoomsättning minus kostnader för produktion- och drift, central administration, av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar och resultat från andelar i intresseföretag.	Rörelseresultat och rörelsemarginal presenteras för att ge en bild av vinst/förlust genererad i den löpande verksamheten.
Soliditet, %	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.	Soliditet används för att mäta Bolagets finansiella position. Soliditet utvisar hur mycket av Bolagets tillgångar som är finansierade med egna medel.
Vinstmarginal, %	Årets resultat i procent av nettoomsättning.	Vinstmarginal presenteras för att ge en bild av vinst/förlust genererad av den löpande verksamheten och dess finansiering.

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

Not 39 Händelser efter balansdagen

Tecknat villkorat avtal om att förvärva mark i Jakobsberg, Järfälla via joint venture-bolag med Heimstaden Bostad.

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 26 mars 2019

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 28 mars 2019

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Magnolia Bostad AB (publ) för räkenskapsåret 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 64–103 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 2018 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsens är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och resultaträkningen och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–63, 106–113 och 130–136. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

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 2018 till 789 mkr.

Koncernen intäktsredovisar försäljning av projekt den dag då (i) bindande avtal ingåtts med en köpare av projektet (fastigheten), (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Transaktionspriset innehåller rörliga komponenter, kopplade till den framtida fastighetens yta, hyresnivå och vakansnivå. Rörliga komponenter i transaktionspriset kopplade till yta består av planrisk samt eventuell risk i totalentreprenaden. Planrisk baseras på kännedom om 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 redovisat resultat, vilket ökar eller minskar intäkten, i den period under vilken transaktionspriset ändras.

Med anledning av att de bedömningar och antaganden som görs är komplexa till sin natur och omfattas av ett flertal olika ställningstaganden och bedömningar av bolaget, är detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Redovisnings- och värderingsprinciperna anges i not 1 (redovisningsprinciper) och not 2 (kritiska bedömningar och uppskattningar).

Hur detta område beaktades i revisionen

Vi har i vår revision granskat koncernens principer för redovisning av intäkter. Vi har i vår revision utvärderat och bedömt utvalda kontroller i koncernens process för redovisning av intäkter.

Vi har utfört detaljgranskning av väsentliga avtal, kalkyler och bedömningar avseende uppskattade transaktionspriser, innefattande bedömningar av risker för olika slag av intäktsreduktioner.

Vi har granskat koncernens bedömningar av det förväntade värdet av rörliga komponenter i transaktionspriset och omvärderingar av projektens förväntade slutresultat, innefattande utvärdering av tillförlitligheten av gjorda bedömningar av slutligt transaktionspris mot tidigare gjorda bedömningar.

Vi har granskat lämnade uppgifter i årsredovisningen.

VÄRDERING AV EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER

Beskrivning av området

Koncernens redovisade värde för exploaterings- och projektfastigheter uppgick till 1 196 mkr i rapport över finansiell ställning per 31 december 2018. Exploaterings- och projektfastigheter rubriceras som omsättningstillgångar. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde (uppskattat försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader och kostnader för färdigställande). Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, om exempelvis projekterings- och utvecklingskostnader, tidsaspekt och uppskattat försäljningspris, resulterande i att värdering av exploaterings- och projektfastigheter är att anse som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision till följd av de osäkerheter som antagandena innefattar. Redovisnings- och värderingsprinciperna anges i not 1 (redovisningsprinciper) och not 2 (kritiska bedömningar och uppskattningar).

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision omfattar bland annat granskning av förvärvskostnad för utvecklingsfastigheter och exploateringsfastigheter och den av bolaget upprättade interna värderingen. Vi har granskat antaganden av bland annat förväntad avkastning, bedömningen av kostnader i planerade projekt och antaganden om förväntad försäljning. Vi har granskat att redovisning har skett till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Vi har granskat lämnade uppgifter i årsredovisningen.

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 2018 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 28 april 2018 och har varit bolagets revisor sedan den 7 maj 2014. Magnolia Bostad AB (publ) blev ett företag av allmänt intresse 2017.

Stockholm den 28 mars 2019
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Resultaträkning Belopp i mkr	2018-01-01 –2018-12-31	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
Nettoomsättning	1 054	1 781	1 064	813	141
Produktions- och driftskostnader	–907	–1 347	–642	–657	–87
Bruttoresultat	147	434	422	156	54
Central administration	–64	–41	–27	–13	–6
Resultat från andelar i intresseföretag	14	–9	14	0	–1
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	–	–	0	153	–
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	67	–	–	–	–
Rörelseresultat	164	384	409	296	47
Finansiella intäkter	8	6	3	3	3
Finansiella kostnader	–150	–115	–93	–52	–21
Värdeförändring finansiella instrument	–	0	0	0	–
Resultat före skatt	22	276	319	245	30
Inkomstskatter	–15	0	0	–1	–1
ÅRETS RESULTAT	7	276	319	245	29
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	10	203	271	232	–
Innehav utan bestämmande inflytande	–3	73	48	13	–

¹⁾ Enligt tidigare redovisningsprinciper.

Balansräkning Belopp i mkr	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31 ¹⁾
TILLGÅNGAR					
Goodwill	6	6	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	1	0	1	8
Summa immateriella anläggningstillgångar	7	7	6	7	14
Förvaltningsfastigheter	295	–	–	–	–
Maskiner och inventarier	19	8	1	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	314	8	1	0	0
Andelar i intresseföretag och joint ventures	106	111	116	2	40
Fordringar hos intresseföretag	56	24	23	24	24
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	31	31	31	31
Andra långfristiga fordringar	978	1 165	397	216	15
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 171	1 330	567	272	109
Summa anläggningstillgångar	1 492	1 345	574	279	124
Omsättningstillgångar					
Exploaterings- och projektfastigheter	1 196	1 310	1 160	1 139	424
Bostadsrätter	10	4	4	4	9
Kundfordringar	21	31	1	4	1
Fordringar hos intresseföretag	38	52	20	0	10
Övriga fordringar	440	595	475	204	187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	5	5	2	1
Likvida medel	395	208	507	193	37
Summa omsättningstillgångar	2 114	2 205	2 172	1 546	669
SUMMA TILLGÅNGAR	3 605	3 550	2 746	1 825	792

Balansräkning Belopp i mkr	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31 ¹⁾
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	937	991	854	621	253
Innehav utan bestämmande inflytande	156	180	135	87	0
Summa eget kapital	1 093	1 171	989	708	253
Uppskjuten skatteskuld	17	2	2	2	0
Långfristiga räntebärande skulder	1 914	1 566	1 268	731	494
Långfristiga skulder till intresseföretag	18	35	–	–	–
Övriga långfristiga skulder	34	30	91	110	0
Summa långfristiga skulder	1 983	1 633	1 361	843	494
Kortfristiga räntebärande skulder	278	507	237	130	0
Leverantörsskulder	23	16	38	14	15
Skulder till intresseföretag	0	1	–	–	–
Skatteskulder	0	0	0	4	1
Övriga kortfristiga skulder	114	85	68	77	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114	136	53	50	11
Summa kortfristiga skulder	529	745	396	274	44
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 605	3 550	2 746	1 825	792

¹⁾ Enligt tidigare redovisningsprinciper.

Kassaflödesanalys Belopp i mkr	2018-01-01 –2018-12-31	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
Löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	22	276	319	245	30
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	–301	–567	–405	–336	4
Betald inkomstskatt	0	0	–4	1	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	–279	–291	–90	–90	38
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (–) av exploaterings- och projektfastigheter	–71	–156	119	–144	–68
Minskning (+)/ökning (–) av rörelsefordringar	373	–194	–4	104	–203
Minskning (–)/ökning (+) av rörelseskulder	–43	24	–47	–20	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–20	–617	–22	–150	–229
Investeringsverksamheten					
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	–1	–	–1	–8
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–21	–	–	–	–
Förvärv av maskiner och inventarier	–8	–9	–1	–1	0
Investering i finansiella tillgångar	–8	–3	–100	–5	–7
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	0	0	–	7	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–21	–13	–101	0	–15
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	–	–	–	181	–
Emission av teckningsoptioner	2	–	–	–	–
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	1	–	–	–
Upptagna lån	1 147	597	1 059	471	367
Amortering av låneskulder	–848	–200	–584	–340	–104
Utbetald utdelning moderbolagets ägare	–66	–66	–38	–6	–5
Utbetald utdelning till minoritetsintresse	–7	–	–	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	228	332	437	306	258
Årets kassaflöde	187	–298	314	156	14
Likvida medel vid årets början	208	507	193	37	23
Likvida medel vid årets slut	395	208	507	193	37

¹⁾ Enligt tidigare redovisningsprinciper.

Bolagsstyrningsrapport

Styrelseordförande har ordet	112
Bolagsstyrningsrapport	114
Styrelse	124
Ledningsgrupp och revisorer	126
Bolagsordning	128
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten.....	129

5

Styrelseordförande har ordet

Min ambition är att vi ska kunna använda det läge som råder idag till att växa och ta marknadsandelar.

I februari i år träffade jag min gode vän och partner Andreas Rutili på en restaurang i centrala Stockholm för att fira en väldigt specifik händelse: att det var just här, för tio år sedan som vi bestämde oss för att bilda Magnolia Bostad. Att driva Magnolia Bostad kan jag ibland likna vid hur det var att få barn och bilda familj. Jag kan inte alltid säga att det blev så som jag trodde att det skulle bli men i de bättre stunderna har det visat sig vara så mycket mer än jag någonsin hade kunnat drömma om.

Under dessa tio år har vi gått från att vara en lokal aktör som älskar att göra affärer till ett bolag som är verksamt över hela Sverige och som dessutom är integrerat med samhället som helhet. Vi tar gärna ett större ansvar i de områden där vi är verksamma och har idag över 17 000 byggrätter i fler än 20 orter där vi verkar för långsiktig samhällsutveckling.

Ett jämnare flöde av projekt önskvärt

2018 var ett skakigt år för utvecklare och visade sig vara ett resultatmässigt svagt år för Magnolia Bostad. Många av våra kollegor i branschen som är inriktade på bostadsrätter hade svårt att få avsättning för sina produkter till slutkonsument, vilket resulterade i svagare resultat. Det är lätt att anta att samma orsak ligger bakom Magnolia Bostads resultat, men paradoxalt nog så hade vi ett antal köpare som väntade på våra produkter, men tyvärr hade vi nästan inget att sälja. Vi saknade helt enkelt färdiga detaljplaner som vi kunde paketera och sälja som projekt. Detta skapar en ryckighet i resultatet över kvartalen och ger inte alltid en helt rättvisande bild av det arbete och värde som skapats i bolaget. Vår ambition är självklart att kunna skapa ett jämnare och mer förutsägbart flöde av projekt och förhoppningsvis är vi där inom något år.

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas

Jag har alltid varit tydlig med att jag har som ambition att skapa ett utdelningsvänligt bolag. Därför är det en besvikelse för mig att bolaget inte kunnat leverera på den målsättningen detta år. Men med anledning av det svaga resultatet samt att det finns många möjligheter för den som är likvid har styrelsen valt att föreslå årsstämman att inte lämna någon utdelning. Däremot har målsättningen inte förändrats och jag ser goda förutsättningar för att vi ska kunna åstadkomma en stark utdelning i framtiden.

Möjlighet att utveckla för egen förvaltning

Magnolia Bostad kommer alltid att vara en utvecklare i sin själ och det är där som jag tror vi verkligen kan sticka ut och göra skillnad jämfört med våra konkurrenter och kollegor i branschen. Med det sagt tror jag vi kommer att röra oss högre upp i värdekedjan där vi även väljer att bygga en del för egen förvaltning eller en struktur där vi kan köpa ut de reala tillgångarna som vi skapat. På detta sätt skapar vi en större substans, möjlighet till starkare kassaflöde samt fler valmöjligheter när projekten står färdigställda.

Om vi – när ett projekt är färdigställt – skulle välja att inte behålla det i egen förvaltning får vi mer betalt än om vi säljer projektet i ett tidigt skede. Det kan också finnas intressanta möjligheter framöver att dela ut fastigheter som del i en eventuell strukturaffär till aktieägarna. Vi har i nuläget inga tydliga mål för volym eller tidsram för hur detta skall göras, men är positivt inställda och tittar kontinuerligt på möjliga affärer.

Listbyte till Nasdaq Stockholms huvudlista

Magnolia Bostad tog 2018 klivet in på Nasdaq Stockholms huvudlista. Min förhoppning är att detta på sikt ska leda till ökad likviditet och ökad ägarspridning. Så här långt har aktien haft en svag utveckling, vilket inne-



bär att vi har mycket att bevisa inför 2019, en utmaning som vi gärna tar oss an.

Certifiering av byggnader ett viktigt hållbarhetsmål

Vårt bidrag till samhället ska inte begränsas till de byggnader vi uppför utan Magnolia Bostad har högt ställda mål när det gäller hållbarhet. Ett av våra mål är att alla projekt vi utvecklar ska uppnå en miljöcertifiering motsvarande minst Miljöbyggnad Silver. Det är ett ambitiöst mål och vi är stolta över att ett antal av våra projekt under 2018 certifierades enligt denna standard.

När det gäller social hållbarhet tror vi på att konkret engagera oss i de orter där vi är verksamma. Vi bedömer att integration och jämställdhet är nyckeln till ett tryggt och positivt samhälle och har därför valt att sponsra flickfotboll via Ronjabollen. Organisationen hjälper invandrarflickor in i ett sammanhang där de både får röra på sig, träffas och lära sig kultur och språk. Ett konkret sätt att skapa möten som leder till ömsesidig förståelse i ett tidigt skede i livet. Idag stöttar vi 17 lag från Sundsvall i norr till Malmö i söder och antalet lag ökar stadigt.

Avtal lovar gott för framtiden

Något som inte framgick av siffrorna för 2018 men som jag tror kommer ge en positiv effekt i framtiden är det ramavtal som vi tecknade med Heimstaden. Avtalet innebär att vi kommer att sälja bostäder för 9,6 miljarder till Heimstaden de närmaste åren. Ett annat exempel är det avtal med Alecta som tecknades under året och som omfattar cirka 1 000 hotellrum som skall levereras i Göteborg och andra tillväxtorter.

På samma sätt som Magnolia Bostad föddes i efterdyningarna av finanskrisen och kunde göra fina affärer på den skakiga marknaden som då rådde är min ambition att vi ska kunna använda det läge som råder idag till att kunna växa och ta marknadsandelar. Jag känner att vi har goda förutsättningar att kunna göra det och det är därför inspirerande att ta Magnolia Bostad vidare in i sin nästa 10-årsperiod.

Stockholm i mars 2019

Fredrik Holmström

Bolagsstyrningsrapport

För att säkerställa att Magnolia Bostad styrs på ett effektivt sätt och för att skapa långsiktiga värden för aktieägarna är ansvarsfördelningen tydlig mellan bolagets beslutsinstanser.

Magnolia Bostad AB (publ) är ett svenskt publikt bolag vars aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Bolagsstyrningsrapporten beskriver på vilket sätt Magnolia Bostads ägare indirekt och direkt styr bolaget under året genom olika beslutssystem. Bolagsstyrningen syftar till att bland annat tydliggöra roll- och ansvarsfördelningen mellan ledningen och kontrollorganen, säkerställa ägarnas möjlighet att hävda sina intressen gentemot ledningsorgan samt ge förutsättningar för att dialogen mellan ägare och kapitalmarknad blir så god som möjligt.

Bolagsstyrningen grundar sig på externa och interna regelverk som är under ständig utveckling och förbättring. Bolaget följer sedan 1 januari 2017 Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Koden anger en norm för god bolagsstyrning på en högre ambitionsnivå än aktiebolagslagen, årsredovisningslagen och andra reglers minimikrav.

Bolagsordning

Bolagsordningen, som antas på bolagsstämman, innehåller uppgifter om bland annat verksamhet, aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman. Bolagsordningen finns på sidan 128 i denna rapport samt på hemsidan under avsnittet Bolagsstyrning. Bolagets firma är Magnolia Bostad AB och bolaget är ett svenskt publikt bolag med säte i Stockholm 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 2018

Ordinarie årsstämma 2018 ägde rum den 27 april 2018. Vid stämman närvarade 18 aktieägare (26) och dessa representerade tillsammans 28,7 procent av rösterna (69,7). Till stämmans ordförande valdes Fredrik Holmström. Alla styrelsens medlemmar var närvarande. Protokoll från årsstämma finns på Magnolia Bostads webbplats, www.magnoliabostad.se.

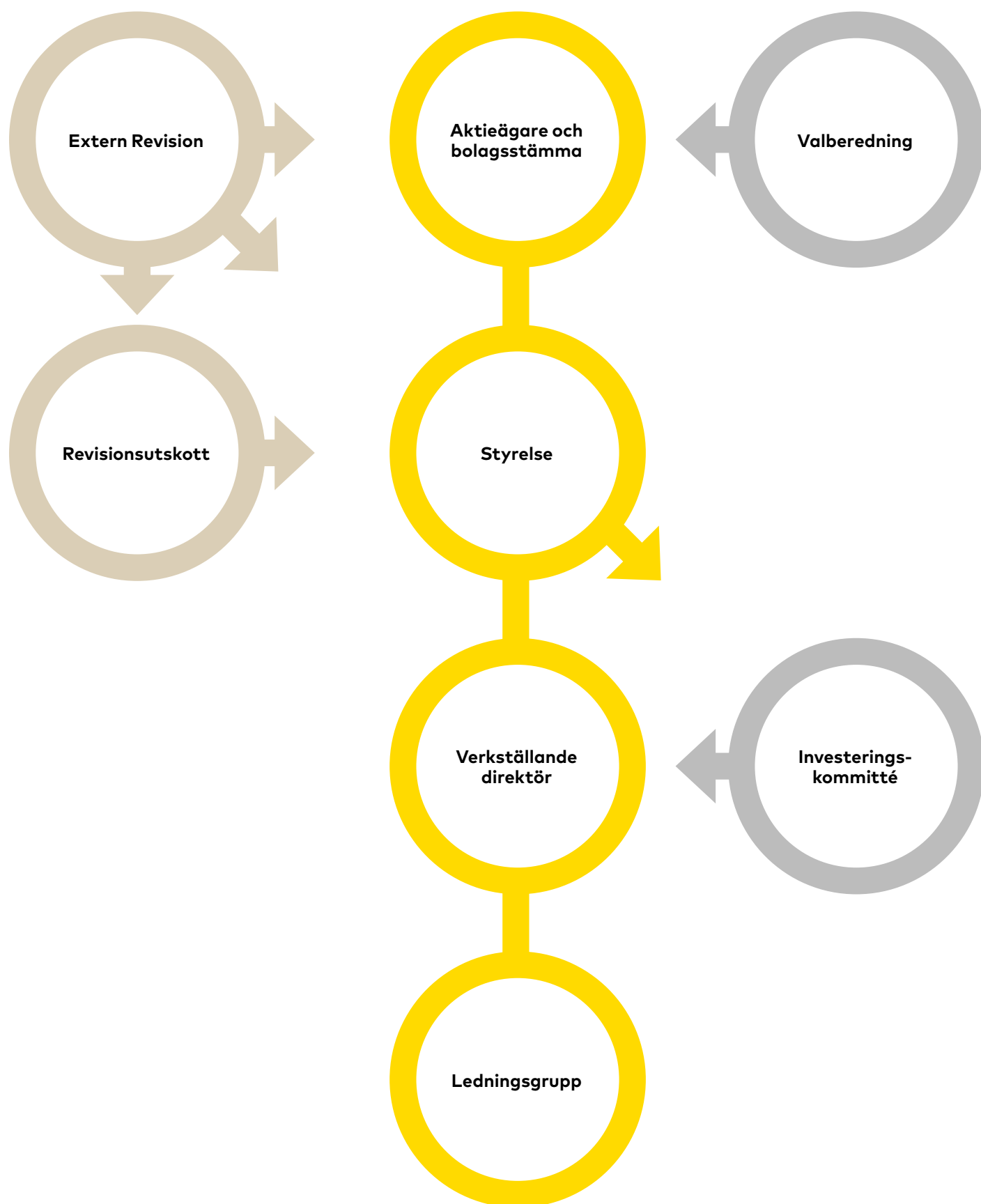
Årsstämman 2018 beslutade bland annat om följande:

- Fastställande av resultat och balansräkning för räkenskapsåret.
- Utdelning om 1,75 kr per aktie.
- Beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och den verkställande direktören för räkenskapsåret.
- Ändring av bolagsordning.
- Fastställande av ersättning till styrelseledamöter och revisorer.
- Omval av styrelseledamöterna Viveka Ekberg, Fredrik Holmström, Jan Roxendal, Andreas Rutili, Risto Silander och Fredrik Tibell. Fredrik Holmström valdes till styrelseordförande.
- Omval av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor.
- Val av Ingemar Rindstig som revisor och Mikael Ikonen som revisorssuppleant.

Alla val gjordes för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB valde Fredric Hävrén till huvudansvarig revisor.

Aktien och ägarna

Magnolia Bostads aktier är sedan den 20 juni 2018 noterade på Nasdaq Stockholm. Bolagets aktier re-



gistrerades första gången för handel i juni 2015 på Nasdaq First North och därefter i mars 2017 på Nasdaq First North Premier.

Det totala antalet aktier uppgick per den 31 december 2018 till 37 822 283 stycken fördelade på 4 845 aktieägare. Stängningskursen var den 28 december 2018 36,50 kr vilket motsvarar ett börsvärde om 1,4 mdkr. Kvotvärde är 4,00 kr för samtliga aktier. Varje aktie berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i kapitalet.

Teckningsoptioner

Årsstämman den 26 april 2017 beslutade att emittera 350 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Under 2018 har 260 500 teckningsoptioner överlåtit till medarbetare i enlighet med teckningsoptionsprogrammet. Programmet är stängt för outnyttjade teckningsoptioner. Outnyttjade teckningsoptioner är kvar i dotterbolaget Magnolia Utveckling AB:s ägo. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie till en teckningskurs om 84 kronor per aktie. Teckningsperioden är från och med den 2 november 2020 och till och med den 26 april 2022.

Valberedning

Valberedningen tillsätts och arbetar enligt den valberedningsinstruktion som beslutades på årsstämman 2017. 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 hänsyn tagits till revisionsutskottets rekommendation. Valberedningen ska tillvarata samtliga aktieägares gemensamma intressen i de frågor som faller inom valberedningens ansvarsområde. Valberedningen ska utföra sina uppgifter i enlighet med Kodens och därvid särskilt beakta kravet på mångsidighet och bredd i bolagets styrelse.

För mer information angående valberedningens arbete se Valberedningens beslutsförslag inför årsstämman som finns på bolagets hemsida www.magnoliabostad.se.

Valberedningen inför årsstämman 2019 består av Eva Fontér som representant för F. Holmström Fastigheter AB, Henrik Buss som representant för

Wealins S.A., Johannes Wingborg som representant för Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och styrelsens ordförande Fredrik Holmström.

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 2018 av sex ledamöter som valdes vid årsstämman 2018. Omval skedde av samtliga ledamöter. Fredrik Holmström valdes till ordförande. För ytterligare information om styrelsens medlemmar, se sidan 124. I styrelsens uppgifter ingår att fastställa strategier, affärsplaner och budgetar, hel- och delårsrapporter, årsboksutslut samt att anta instruktioner, policyer och riktlinjer. Styrelsen följer även den ekonomiska utvecklingen och säkerställer kvalitén i den ekonomiska rapporteringen och den interna kontrollen samt utvärderar verksamheten baserat på de mål och riktlinjer som styrelsen satt upp. Slutligen fattar styrelsen beslut angående bolagets väsentliga investeringar samt 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 bedömnings-skyldigheter som följer av lag, noteringsregler, Kodens och god styrelsesed. Utöver detta styrs styrelsens arbete av riktlinjer från bolagsstämman och styrelsens arbetsordning. Styrelsen antar även Instruktion för revisionsutskottet, VD-instruktion samt Instruktion för finansiell rapportering.

Revisionsutskott och ersättningsutskott

Revisionsutskottet bestod per den 31 december 2018 av tre ledamöter: Jan Roxendal (ordförande), Fredrik Tibell och Viveka Ekberg. Bolagets verkställande direktör eller någon annan företrädare för bolaget samt bolagets revisorer deltar, enligt schema eller när det annars är lämpligt, vid revisionsutskottets möten. På revisionsutskottets möten deltar även CFO samt Koncernredovisningsansvarig. Bolagets CFO ska vara föredragande på revisionsutskottets möten.

Revisionsutskottet är ansvarigt för att övervaka bolagets finansiella rapportering, riskhantering, struktur och policyer för intern kontroll, samt redovisning och revision. Revisionsutskottet granskar och övervakar även revisorernas opartiskhet och självständighet, andra tjänster tillhandahållna av bolagets revisorer samt biträder bolagets valberedning vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval. Ledamöterna i revisionsutskottet ska besitta den kompetens och erfarenhet inom redovisning, revision och/eller riskhantering, som krävs för att fullgöra utskottets skyldigheter. Under 2018 har revisionsutskottet hållit fem protokollförda sammanträden, varav bolagets revisorer deltagit på tre.



Magnolia Bostads styrelse, från vänster: Jan Roxendal, Andreas Rutili, Viveka Ekberg, Fredrik Holmström, Risto Silander och Fredrik Tibell.

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

Styrelsens ordförande

Styrelseordföranden leder styrelsearbetet, är ansvarig för att styrelsearbetet utförs effektivt och att styrelsen uppfyller sina skyldigheter i enlighet med tillämpliga lagar och regler. Styrelseordföranden ska särskilt övervaka styrelsens prestationer samt förbereda och leda styrelsemötena. Styrelseordföranden är även ansvarig för att styrelsen utvärderar sitt arbete varje år och får den information som krävs för att kunna utföra sitt arbete effektivt. Styrelseordföranden företräder styrelsen gentemot bolagets aktieägare.

Styrelsearbetet 2018

Magnolia Bostads styrelse har under 2018 haft 21 sammanträden, varav ett konstituerande sammanträde. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sju ordinarie styrelsemöten per kalenderår varav ett är konstituerande. Styrelsemöten hålls i anslutning till bolagets kvartalsvisa rapportering, inför bolagets årsstämma, inför beslut om bolagets affärsplan samt inför beslut om budget.

De ordinarie styrelsemötena har därutöver en återkommande struktur och behandlar frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom pågående affärer och projekt, marknadsföring, verksamhetsutveckling och rapportering från revisionsutskott och investeringskommitté. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på såväl fastighetsmarknaden som kreditmarknaden och erhåller en ekonomisk presentation samt projektuppföljning. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2018 kan nämnas företagsgemensamma policyer, övergripande affärsplan, arbetsordning för styrelsen samt verksamhets- och organisationsfrågor.

Ledande befattningshavare i bolaget har deltagit i styrelsemöten som föredragande i särskilda frågor. Styrelsen har även haft möte med revisorerna utan företagsledningens närvaro.

Extra styrelsemöten behandlar vanligtvis beslut om större transaktioner, finansiering och samarbetsavtal. Under 2018 har styrelsen haft ett flertal styrelsemöten inom ramen för arbetet inför noteringen på Nasdaq Stockholm. Därtill har bolaget haft ett transaktionsintensivt år och har efter en ändrad beslutsordning för bolagets investeringskommitté haft flera möten för godkännande av förvärvs-, försäljnings- och investeringsbeslut. På finansieringssidan har styrelsen behandlat beslut om ytterligare finansiering inom ramen för befintlig obligation samt godkännande av ett nytt obligationslån.

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsen utvärderas varje år i syfte att dels utveckla styrelsearbetet, dels skapa ett underlag för valberedningens utvärdering av styrelsens sammansättning. Ett viktigt syfte med styrelseutvärderingen är att se till att styrelsens arbete fungerar väl. I utvärderingen

ingår därför bland annat att undersöka vilka typer av frågor som styrelsen anser bör ges större fokus, att avgöra inom vilka områden styrelsen behöver ytterligare kompetens samt att utreda om styrelsen är väl sammansatt. Utvärderingen fungerar också som underlag för valberedningens arbete. För 2018 genomfördes utvärderingen genom att styrelseledamöterna svarade på en skriftlig enkät där de fick möjlighet att ge sin syn på arbetsformer och effektivitet, på kompetensbehov och styrkor, samt också ange förbättringsområden. Svaren sammanställdes sedan till en rapport som föredrogs för styrelsen av styrelsens ordförande. Efterföljande styrelsediskussion används som underlag för den fortlöpande utvecklingen av styrelsens arbetssätt och identifierade förbättringsområden. Av styrelsens utvärdering framgick att styrelsearbetet har fungerat mycket bra under året och att utfallet för flera bedömningskriterier hade förbättrats sedan föregående års utvärdering. Utvärderingen visade också att styrelsen har stort engagemang och tillför relevant kompetens för bolagets verksamhet samt att samarbetet med bolagets ledning under året har fungerat väl.

Investeringskommitté

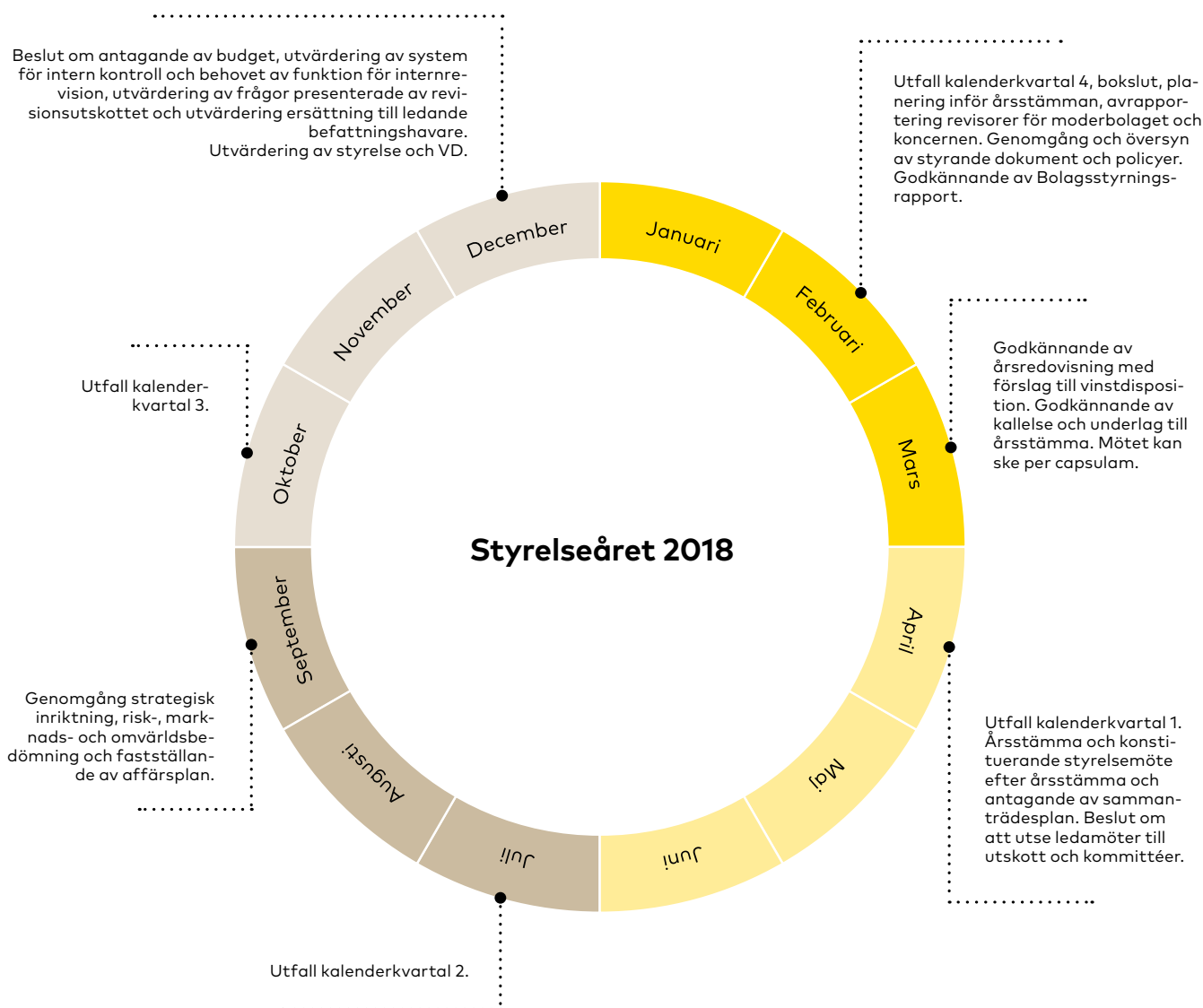
Styrelsen har inrättat en investeringskommitté. Investeringskommitténs huvuduppgift är att agera rådgivare och ge stöd åt styrelsen i samband med förvärv och försäljningar av fastighetsprojekt. Under året har arbetsbeskrivningen för investeringskommittén uppdaterats i juni och i september med ändrade delegationsnivåer och förändring av medlemmarna i kommittén.

Investeringskommittén ska bestå av fyra till fem medlemmar, vilka väljs av styrelsen en gång per år. Investeringskommittén bestod den 31 december 2018, av fyra medlemmar: Bolagets VD Fredrik Lidjan, vVD Erik Rune, vVD Rickard Langerfors och Chefsjurist Hanna Jessing.

Investeringskommittén har en fast tid i veckan utsatt för sammanträden, men sammanträden sker endast vid behov. Investeringskommitténs beslut dokumenteras genom protokoll som, tillsammans med övrig relevant dokumentation och information, hålls tillgänglig för styrelsen. VD rapporterar beslut från investeringskommittén på ordinarie styrelsemöte samt när det i övrigt bedöms nödvändigt. Under 2018 har investeringskommittén hållit 35 protokollförda sammanträden på vilka totalt 58 ärenden hanterats.

VD och koncernledning

Koncernledningen bestod per den 31 december 2018 av bolagets VD, CFO, bolagets två vVD, Chef Verksamhetsutveckling och Hållbarhet, Chef Boendestruktur och Hållbarhet, Chef Affärsutveckling och Regionchef Öst, Marknads- och Kommunikationschef samt Chefsjurist. Ledningsgruppen sammanträder regelbundet för att diskutera framförallt övergripande verksamhetsfrågor och bereda ärenden till styrelsen. VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med en VD-instruktion som årligen fastställs av styrelsen, reglerna i aktiebolagslagen, andra tillämpliga lagar och riktlinjer samt i enlighet med bolagets policyer och styrelsens anvisningar.



Ersättning till styrelseledamöter och VD

Ersättning till styrelseledamöter

Arvoden och andra ersättningar till styrelseledamöterna, inklusive styrelseordföranden, beslutas av bolagsstämman. På årsstämman som hölls den 27 april 2018 beslutades att arvodet till styrelseledamöterna, till och med utgången av årsstämma 2019, ska uppgå till 1,7 mkr, varav 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 VD

Fredrik Lidjan erhåller som VD marknadsmässig ersättning. För ytterligare information, se not 9 – Ersättningar till anställda.

Fredrik Lidjan har varit engagerad i Magnolia Bostad sedan grundandet 2009, bland annat som rådgivare. Under 2013 fick Fredrik Lidjan genom sitt bolag Fredrik Lidjan AB konsultuppdraget att starta upp affärsområdet hyresrätter. Under Fredrik Lidjans ledning, då som konsult, växte affärsområdet kraftigt och är idag, enligt bolaget, Magnolia Bostads största konkurrensfördel. Fredrik Lidjan hade en överenskommelse som byggde på att han arbetade utan fast ersättning, men var berättigad till 8–12 procent av vinsten i vissa hyresrättsprojekt. Överenskommelsen omfattade projekten Traversen 18, Nya Parken Allé, Tibble, Valsta Torg och Lumen samt Senapsfabriken etapp 1 och 2. Överenskommelsen är, för samtliga projekt utom Senapsfabriken, avslutad och gäller inte framtida hyresrättsprojekt.

Minoritetsägarstruktur 2015–2017

I samband med att Fredrik Lidjan tillträdde som VD

ingicks en överenskommelse mellan bolaget och Fredrik Lidjan AB. Enligt överenskommelsen skulle bolaget och Fredrik Lidjan AB saminvestera i framtida hyresrättsprojekt. Fredrik Lidjan AB skulle på marknadsmässiga villkor investera med en ägarandel om 10 procent och Magnolia Bostad skulle investera och erhålla en ägarandel om 90 procent i de aktiebolag där hyresrättsprojekt skulle komma att bedrivas. Överenskommelsen kunde även omfatta bostadsrätter om det gällde samma tomt och bostadsrättsdelen utgjorde en mindre del av det totala projektet.

Minoritetsägarstruktur 2017–2020 respektive 2022
På extra bolagsstämma 13 oktober 2017 antogs en ny minoritetsägarstruktur att ersätta den tidigare. Projekt som utvecklas i aktiebolag i den gamla minoritetsägarstrukturen löper vidare men inga nya projekt allokeras enligt tidigare struktur.

Minoritetsägarstrukturen, som gäller från den 13 oktober 2017, innebär att Fredrik Lidjan AB saminvesterar i bolagets samtliga projekt på marknadsmässiga villkor med en ägarandel om 8 procent och Clas Hjort, ansvarig för hotellaffären, med en ägarandel om 16 procent i hotellprojekt. Magnolia Bostad har därmed en ägarandel om 92 procent i samtliga projekt i denna struktur, förutom hotell där ägarandelen uppgår till 76 procent. Denna minoritetsägarstruktur omfattar investeringar som sker fram till och med 2022 för samtliga projekt förutom hotellprojekt som omfattar investeringar som sker fram till och med 2020.

Revisorer

Magnolia Bostads externa revisorer utses av årsstämman. Revisorerna har som uppgift att på aktieägarnas vägnar granska styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget samt att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagar och regler. Årsstämman 2018 beslutade att till tiden intill slutet av årsstämman 2019 välja Ernst & Young AB till revisor. Stämman beslutade också att utse Ingemar Rindstig som revisor och Mikael Ikonen som suppleant, för tiden intill slutet av årsstämman 2019. Ernst & Young AB valde Fredric Hävrén till huvudansvarig revisor. Utöver revision har Ernst & Young under året även tillhandahållit rådgivning kring främst skatt och hållbarhetsredovisning. Under 2018 har total ersättning till revisorer utgått om 4,2 mkr (7,2). Se även not 8 – Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning 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. Magnolia Bostad genomför de individuella kontrollstrukturerna, och ansvarar för att kontrollstrukturerna övervakas, verkställs, uppdateras och efterlevs. Avdelningschefer för varje nivå är ansvariga för att tillse att interna kontroller är etablerade inom deras områden och att dessa kontroller åstadkommer avsedd effekt.

Magnolia Bostad följer Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission ("COSO")s ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, "Internal Control – Integrated Framework". Ramverket består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Processen för intern kontroll och riskbedömning samt kontrollstrukturer och övervakning avseende den ekonomiska rapporteringen har utformats för att garantera pålitlig övergripande finansiell rapportering och extern finansiell rapportering i enlighet med IFRS, tillämpliga lagar och regler samt andra krav som kan läggas 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 policyer för intern kontroll.

Kontrollmiljö

Grunden för den interna kontrollen avseende finansiell rapportering är Magnolia Bostads organisation, beslutsvägar, ansvar och befogenheter som kommuniceras i de styrande dokumenten. Dessa dokument är till exempel bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, uppförandekod, affärsplan, policyer, processbeskrivning och handböcker. Magnolia Bostads arbete med intern kontroll syftar till att identifiera och hantera 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.

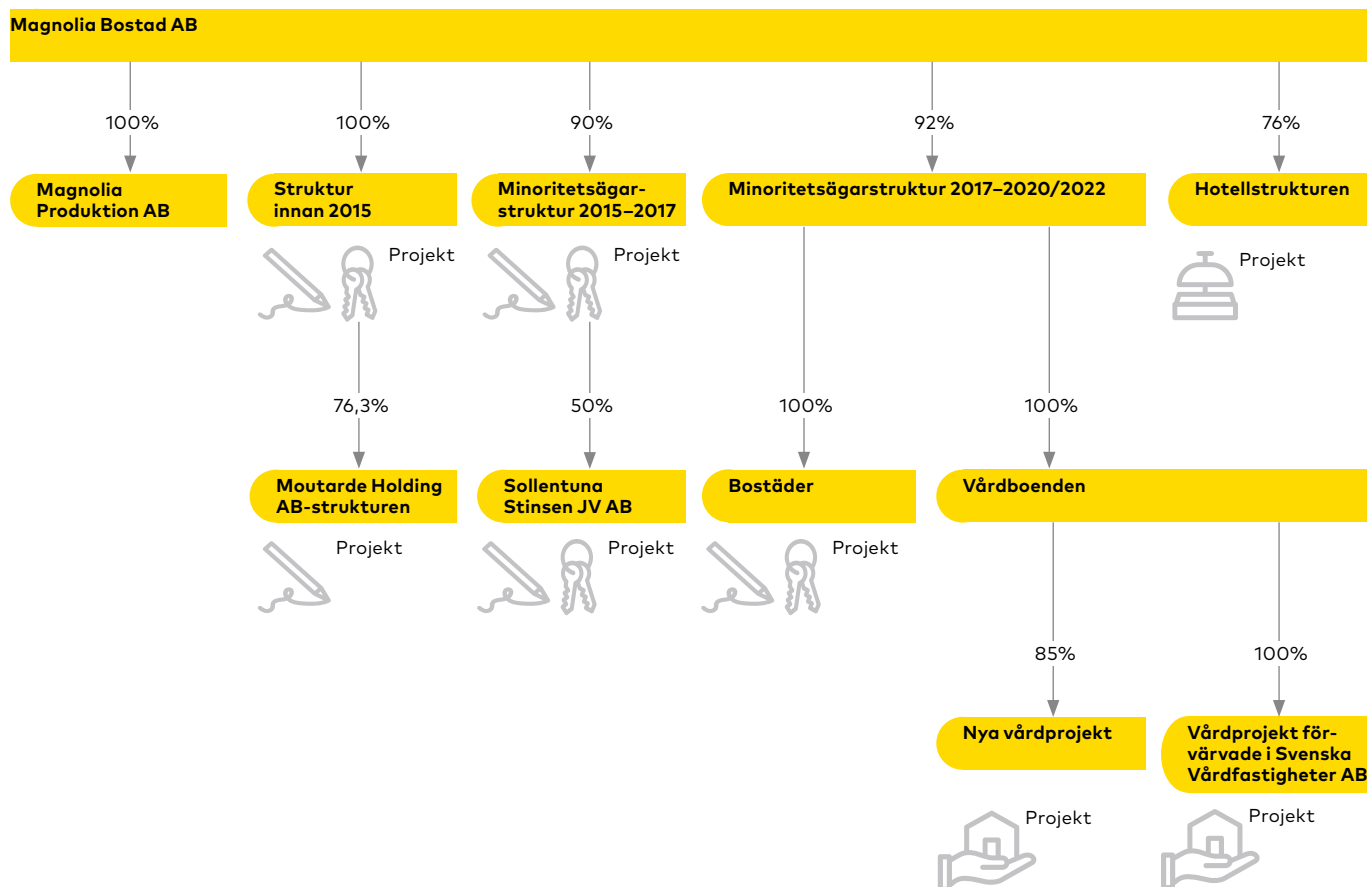
Omvärldsrisker är externa risker såsom makroekonomiska, regulatoriska, socioekonomiska, pris- och konkurrensrelaterade risker som påverkar vår marknad, bransch, affär och interna processer.

Operativa risker är verksamhetsrisker kopplade till bolagets affär, projekt och processer så som regelefterlevnad, kvalitetsbrister och etiska överträdelser.

Finansiella risker som påverkar de finansiella förutsättningarna för bolagets affär är ränterisk, finansieringsrisk, likviditetsrisk och kreditrisk. Finansiella risker inkluderar även risker i Magnolia Bostads interna processer kopplade till redovisning och rapportering.

Magnolia Bostads koncernstruktur

Se sidorna 30 till 33 för information om vilka projekt som ingår i de olika strukturerna.



Organisatoriska risker är primärt hänförliga till successionsplanering, kompetensförsörjning och resursplanering. Magnolia Bostads utarbetade affärsmodell, tillsammans med etablerade kontrollsystem, rutiner och processer, begränsar bolagets risker och säkerställer handlingskraft när så behövs.

Kontrollaktiviteter

Utifrån riskanalysen utformas kontrollaktiviteter i syfte att hantera de väsentliga riskerna som identifierats. Dessa är både av förebyggande natur, det vill säga åtgärder som syftar till att undvika förluster eller felaktigheter i rapporteringen, och av upptäckande natur. Kontrollerna ska även säkerställa att felaktigheter blir rättade.

Exempel på områden som har väsentlig påverkan på bolagets resultat och har väl genomarbetade kontrollåtgärder är redovisning av projekt och finansieringsfrågor samt försäljning. Kontroller genomförs bland annat med avvikelseanalyser och vid kvartalsvisa möten mellan affärsområde och koncernledning. För affärsverksamheten är verksamhetssystemen grunden för den kontrollstruktur som satts upp och fokuserar på viktiga steg i affärsverksamheten som investeringsbeslut, produktionsstart samt försäljning. Magnolia Bostad lägger stor vikt vid uppföljning av projekt kopplat till fram-

tagna rutiner för projektprocessen såsom regelbundna möten, investeringskommitté och kvalitetsråd.

Information, kommunikation

Magnolia Bostads styrande dokument i form av uppförandekod, policyer, processbeskrivningar och handböcker ses över årligen av processägare och uppdateras vid behov samt görs tillgängliga via bolagets intranät. Alla nyanställda medarbetare får information om de styrande dokumenten och Magnolia Bostad har informationstillfällen där värderingar och uppförandekod diskuteras. Alla medarbetare har också ett eget ansvar att känna till gällande lagar och regler och agera enligt bolagets riktlinjer. 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 revisionsutskottet och styrelse, dels under hösten och dels i samband med bokslutsgranskningen. Magnolia Bostad har rutiner som säkerställer att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom att förslag på åtgärder som uppmärksamhets följs upp. Efter genomgång konstaterar styrelsen att koncernen har en enkel operativ struktur där verksamheten bedrivs i ett segment. Uppföljning av pågående och färdigställda investeringar presenteras för styrelsen löpande. Styrelsen bedömer att de externa revisorernas granskning samt den egna uppföljningen är tillräckliga för att säkerställa att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är god. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision. Beslutet omprövas årligen.

Informationspolicy och insiderpolicy

Bolaget har en informationspolicy och en insiderpolicy i syfte att informera anställda och andra berörda inom

bolaget om de lagar och regler som är tillämpliga avseende bolagets informationsspridning och de särskilda krav som ställs på personer som är aktiva i ett börsnoterat bolag, exempelvis avseende insiderinformation. Bolaget har etablerade rutiner för att motverka spridning av information som inte offentliggjorts.

IR-funktionen

IR-funktionen leds av Magnolia Bostads CFO med stöd från bolagets IR-ansvarige. De huvudsakliga uppgifterna för IR-funktionen är att stödja VD och de ledande befattningshavarna i förhållande till kapitalmarknaderna, förbereda kvartals- och årsredovisningar, analytikerträffar, bolagsstämmor och kapitalmarknadspresentationer, samt regelbundet rapportera om IR-aktiviteter.

Styrelsens sammansättning

Ledamot	Invalid	Befattning	Född	Nationalitet	Oberoende i förhållande till bolaget/bolagsledning	Oberoende i förhållande till större aktieägare	Antal styrelsemöten	Närvaro	Antal möten revisionsutskottet ¹⁾	Närvaro
Fredrik Holmström	2009	Ordförande	1971	Svensk	Nej	Nej	21	21	–	–
Andreas Rutili	2015	Ledamot	1975	Svensk	Nej	Ja	21	18	–	–
Fredrik Tibell	2010	Ledamot	1966	Svensk	Ja	Nej	21	21	5	5
Risto Silander	2015	Ledamot	1957	Svensk	Ja	Ja	21	21	–	–
Jan Roxendal	2016	Ledamot	1953	Svensk	Ja	Ja	21	20	5	5
Viveka Ekberg	2017	Ledamot	1962	Svensk	Ja	Ja	21	21	5	5

¹⁾ Medlemmar i revisionsutskottet: Viveka Ekberg, Jan Roxendal och Fredrik Tibell.



Magnolia Bostads ledningsgrupp, från vänster: Linda Wiman, Fredrik Lidjan, Christina Hambäck, Thomas Persson, Hanna Jessing, Erik Rune, Suzana Bossel och Fredrik Westin.

Styrelse



Fredrik Holmström

Ordförande sedan 2009

Född 1971

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

BSBA från IUM, Monaco (tidigare University of Southern Europe).

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes):
21 542 787.



Viveka Ekberg

Ledamot sedan 2017

Född 1962

Tidigare verkställande direktör på PP Pension, Nordenchef på Morgan Stanley Investment Management, Associate Partner och Head of Project Management på Brummer & Partners, Chef SEB Institutionell Förvaltning, aktieanalytiker Alfred Berg Fondkommission samt finansanalytiker och journalist på Affärsvärlden. Styrelseledamot i bland annat Lindab International AB, Svolder AB, Skagen AS, Areim AB, SPP Pension & Försäkring AB och Centrum för rättvisa, samt styrelseordförande i Apoteket AB:s Pensionsstiftelse.

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes):
20 000.



Jan Roxendal

Ledamot sedan 2016

Född 1953

Tidigare verkställande direktör för Gambro Holding AB och koncernchef för Intrum Justitia AB, vice verkställande direktör och medlem av koncernledningen för ABB-koncernen, koncernansvarig för ABB Financial Services, samt andra ledande befattningar inom ABB-koncernen. Styrelseordförande i andra AP-fonden och styrelseledamot i Catella AB.

Högre allmän bankexamen.

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes):
5 000 samt
Obligationer ISIN SE0008293823 med nominellt värde 900 000 kronor.

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2018.



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.

Ekonomistudier vid Uppsala universitet och Stockholms universitet.

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes):
2 938 565.

Aktieinnehav innehas per 31 december 2018 via en kapitalförsäkring hos Danica Pension.



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, BH-DG 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 (eget och närståendes):
80 000.



Fredrik Tibell

Ledamot sedan 2010

Född 1966

Grundare, ägare och VD i Caritas Corporate Finance AB som är finansiell rådgivare åt främst företag inom fastighetsbranschen. Styrelseordförande bland annat i Svenska Husgruppen Intressenter AB.

Ekonomistudier vid Stockholms Universitet.

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes):
10 000.

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2018.

Ledningsgrupp och revisorer



Fredrik Lidjan
VD
Anställd 2017
VD sedan 2015
Född 1973

Tidigare affärsansvarig för hyresrättsutveckling inom Magnolia Bostad. Dessförinnan bland annat transaktionschef på DTZ och kreditanalytiker på SEB. Civilekonom med examen från University of California, Los Angeles.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närstående): 155 300. Äger Fredrik Lidjan AB, ett bolag som Magnolia Bolag har väsentliga affärsförbindelser med, se sidan 120.



Erik Rune
vVD
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 (eget och närstående): 175 000 samt 87 500 teckningsoptioner.



Fredrik Westin
CFO
Anställd sedan 2016
Född 1973

Tidigare Ekonomichef på Kungsleden. Har även en bakgrund som Analyschef och Redovisningschef på GE Capital Real Estate Nordic. Civilekonom från Handelshögskolan i Göteborg.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närstående): 1 600 samt 20 000 teckningsoptioner.



Christina Hambäck
Chef Verksamhetsutveckling och Hållbarhet
Anställd sedan augusti 2018
Medlem i ledningsgruppen sedan oktober 2018
Född 1978

Tidigare Director på Newsec inom transaktionsrådgivning. Har också en bakgrund som Affärsutvecklingschef på Ikano Bostad och dessförinnan arbetat även på DTZ, JLL och CBRE. Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm och Civilekonom från Stockholms Universitet.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närstående): 1400.



Linda Wiman
Chef Boendeutveckling
Anställd sedan 2017
Född 1975

Tidigare försäljningschef och chef marknadsföring hos JM AB. Dessutom erfarenhet från JM inom projektutveckling, marknadskommunikation, försäljning och affärsutveckling. Marknadsekonom från IHM Business School.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närstående): 510 samt 3 000 teckningsoptioner.

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2018.



Thomas Persson
*Chef Affärsgenerering och
Regionchef Öst*
Anställd sedan
december 2018
Född 1969

Tidigare International Partner på Cushman & Wakefield och dessförinnan Senior Partner och VD för Catella Corporate Finance. Civilingenjör från KTH och ekonomiutbildning från Stockholms Universitet.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes): –



Suzana Bossel
*Marknads- och
Kommunikationschef*
Anställd sedan 2014
Född 1973

Lång erfarenhet av konceptutveckling och kommunikation i bostadsbranschen, bland annat från JM AB. Dessutom PR- och marknadschef för bland annat Ettelva Arkitekter och småhusutvecklarna Arkitekthus och Svenska Husgruppen. Marknadsekonom från IHM Business School samt Högskoleexamen i Teknisk redaktion från Mälardalens högskola.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes):
105 000 samt 15 000 teckningsoptioner.



Hanna Jessing
Chefsjurist
Anställd sedan 2017
Medlem i ledningsgruppen
sedan oktober 2018
Född 1971

Tidigare bolagsjurist på Vasakronan AB. Dessförinnan advokat på Lindskog Malmström Advokatbyrå och tingsnotarie. Juristexamen (jur kand) från Stockholms universitet.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes):
12 000 teckningsoptioner.

Rickard Langerfors
vVD
Anställd sedan 2011
Född 1972

Rickard Langerfors avslutar sin anställning på Magnolia Bostad den 30 juni 2019. Tidigare huvudansvarig för Magnolia Bostads projektutveckling.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes):
294 000 samt 16 000 teckningsoptioner.

Revisorer

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor

Personvald Revisor

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2018.

Bolagsordning

Magnolia Bostad AB
Sturegatan 6
Box 5853, 102 40 Stockholm
Växel +46 8 470 50 80
magnoliabostad.se

BOLAGSORDNING FÖR MAGNOLIA BOSTAD AB **Org nr 556797-7078**

Antagen vid årsstämma den 27 april 2018

§ 1 Firma

Bolagets firma är Magnolia Bostad AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 3 Verksamhet

Bolaget ska - direkt eller indirekt genom dotterbolag - förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, bedriva projektverksamhet avseende fastigheter samt äga och förvalta värdepapper och annan därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet utgör lägst 120 000 000 kronor och högst 480 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 30 000 000 stycken och högst 120 000 000 stycken.

§ 5 Styrelse

Styrelsen ska bestå av 3 till 7 ledamöter.

§ 6 Revisorer

Bolaget ska ha 1-2 revisorer varav en kan vara ett registrerat revisionsbolag, med högst 2 revisorssuppleanter.

§ 7 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Dagens Industri upplysa om att kallelse har skett.

§ 8 Deltagande på stämma

Aktieägare, som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma, skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före bolagsstämman dels göra anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

§ 9 Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

§ 10 Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman;
2. Upprättande och godkännande av röstlängd;
3. Godkännande av dagordning;
4. Val av en eller två justeringspersoner;
5. Prövning av om stämman blivit behörigen samman kallad;
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
7. Beslut om
 - a. fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - b. dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c. ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör;
8. Bestämmande av antalet styrelseledamöter samt av antalet revisorer och revisorssuppleanter, som skall utses av stämman;
9. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden;
10. Val av styrelse och revisor;
11. Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare;
12. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 12 Avstämningsförbehåll

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

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2018 på sidorna 114–128 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 28 mars 2019

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

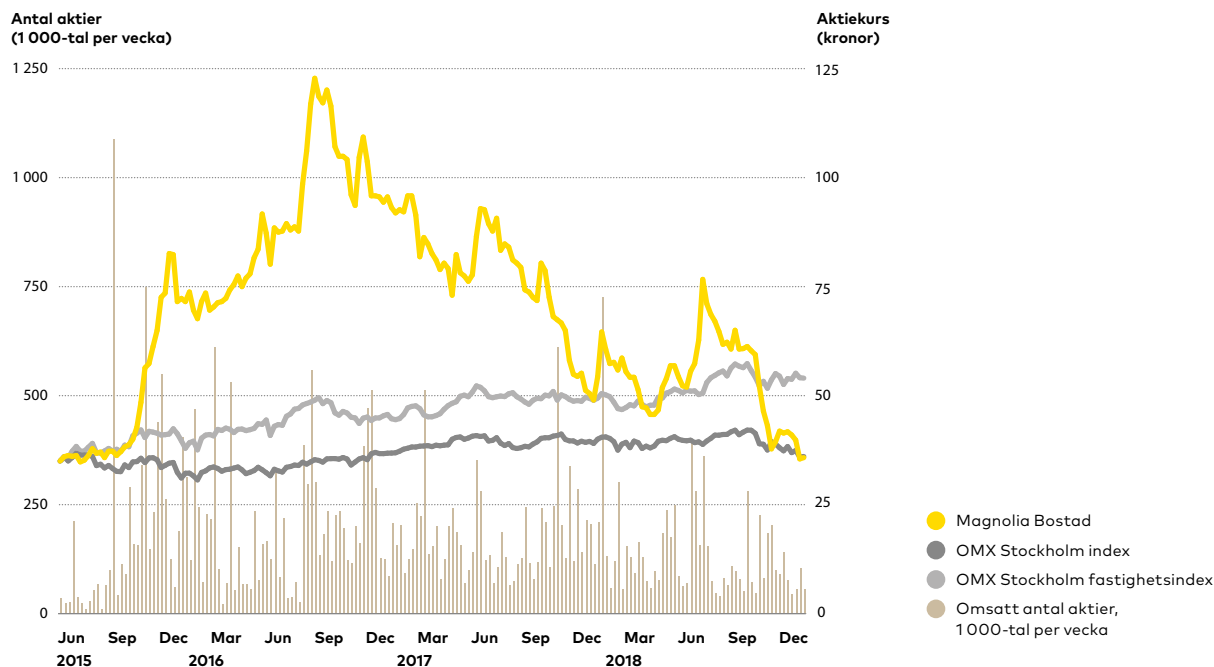
Aktien, ägare, årsstämma och övrig information

Aktien	132
Ägarna.....	133
Årsstämma	134
Definitioner.....	134
Finansiell kalender	136
Kontakt.....	136



Aktien

Magnolia Bostad-aktiens omsättning och kursutveckling



Magnolia Bostad ägs till 56,37 procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag. Per 31 december 2018 uppgick antalet aktieägare till 4 845 (4 803). Det totala antalet utgivna aktier var vid periodens utgång 37 822 283.

Magnolia Bostads aktier är noterade på Nasdaq Stockholm och handlas under kortnamnet MAG. Aktierna togs upp för handel för första gången i juni 2015 på Nasdaq First North, i januari 2016 övergick aktierna till att handlas på Nasdaq First North Premier och den 20 juni 2018 noterades aktierna på Nasdaq Stockholm.

Betalkursen vid stängning den 28 december 2018 var 36,50 kr. I genomsnitt genomfördes 110 transaktioner per handelsdag mellan den 1 januari och den 31 december 2018 och den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 1,7 mkr.

Genomsnittligt antal utestående aktier

	2018 Helår	2017 Helår
Genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	37 822 283

Teckningsoptioner

Årsstämman den 26 april 2017 beslutade att emittera 350 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Under 2018 har 260 500 teckningsoptioner överlåtits till medarbetare i enlighet med teckningsoptionsprogrammet. Programmet för outnyttjade teckningsoptioner är stängt. Outnyttjade optioner är kvar i dotterbolaget Magnolia Utveckling AB:s ägo.

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

Utdelningspolicy

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

Inför årsstämman 2019 föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2018.

Ägarna

Aktieägarstruktur per den 31 december 2018

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Aktieägare per land	Antal
1-500	4 037	Juridiska personer	149	Sverige	4 780
501-1 000	349			Övriga Norden	35
1 001-2 000	176	Privatpersoner, män	3 203	Övriga Europa (exkl Sverige och Norden)	24
2 001-5 000	158	Privatpersoner, kvinnor	1 493	USA	3
5 001-10 000	57			Övriga världen	3
10 001-50 000	41	Totalt	4 845		
50 001-	27				
Totalt	4 845	varav Sverigeboende	4 780	Totalt	4 845

Största aktieägarna per den 31 december 2018

Aktieägare	Antal aktier	Andel av Aktiekapital	Röster
F. Holmström Fastigheter	21 321 837	56,37%	56,37%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ)	3 195 269	8,45%	8,45%
Danica Pension	3 116 462	8,24%	8,24%
Svolder	1 661 161	4,39%	4,39%
Nordnet Pensionsförsäkring	1 453 998	3,84%	3,84%
Avanza Pension	728 575	1,93%	1,93%
Martin Dahlin	581 611	1,54%	1,54%
John Larsson	500 000	1,32%	1,32%
Jennie Sinclair	220 950	0,58%	0,58%
Alfred Berg Fonder	217 602	0,58%	0,58%
Summa 10 största ägarna	32 997 465	87,25%	87,25%
Övriga aktieägare	4 824 818	12,75%	12,75%
Totalt	37 822 283	100,00%	100,00%

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

Årsstämma 2019

Årsstämma i Magnolia Bostad AB

Magnolia Bostad AB håller årsstämma fredagen den 10 maj 2019 klockan 14.00 i Magnolia Bostads lokaler, Sturegatan 6, 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 4 maj 2019¹⁾,
 - dels anmäla sin avsikt att deltaga till bolaget senast måndagen den 6 maj 2019.

Anmälan om deltagande kan ske efter det att kallelse är offentliggjord:

- skriftligen till bolaget på adress: Magnolia Bostad AB, Box 5853, 102 40 Stockholm, Sverige,
- via e-post till: bolagsstamma@magnoliabostad.se,
- eller per telefon: 072 504 68 05 vardagar mellan klockan 13.00 och 15.00.

Vid anmälan vänligen uppge namn eller firma, personnummer eller organisationsnummer, adress och telefonnummer dagtid. För anmälan av biträden gäller anmälningsförfarandet enligt ovan.

¹⁾ Då lördagen den 4 maj 2019 inte är en bankdag kommer Euroclear Sweden AB utfärda aktieboken för stämman per fredagen den 3 maj 2019.

Förvaltarregistrerade aktier

Den som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att ha rätt att delta i stämman, genom förvaltarens försorg låta registrera aktierna i eget namn, så att vederbörande är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken lördagen den 4 maj 2019¹⁾. Sådan registrering kan vara tillfällig.

Ombud och fullmaktsformulär

Den som inte är personligen närvarande vid stämman får utöva sin rätt vid stämman genom ombud med skriftlig, undertecknad och daterad fullmakt.

Ett fullmaktsformulär finns på bolagets webbplats, magnoliabostad.se. Fullmaktsformuläret kan också erhållas hos bolaget eller beställas per telefon enligt ovan. Om fullmakt utfärdats av juridisk person ska kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling för den juridiska personen bifogas. Fullmakt får inte vara äldre än ett år om det inte anges längre giltighetstid i fullmakten, dock längst fem år. För att underlätta inpasseringen vid stämman bör fullmakter, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda i god tid före stämman.

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS, se sidan 102.

Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal.

BOA: Boarea
LOA: Lokalarea
BRA: Bruksarea

Bedömt antal byggrätter

Antal bedömda framtida boenden på förvärvade fastigheter.

Försäljningsgrad

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

Boende

Avser hyreslägenhet, bostadsrättslägenhet, vårdbo- stad eller hotellrum.

Sålda boenden under produktion

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



I januari 2019 slog vi upp portarna för vår nya entré på Sturegatan 6 i Stockholm. Lobbyn är inte bara bolagets huvudentré utan även en mötesplats där vi bjuder in till dialog kring frågor som rör bostäder, utformningen av morgondagens nya stadsdelar och en hållbar samhällsutveckling.

Finansiell kalender

- Delårsrapport januari – mars 2019: 25 april 2019
- Årsstämma 2019: 10 maj 2019
- Delårsrapport januari – juni 2019: 8 juli 2019
- Delårsrapport januari – september 2019: 25 oktober 2019

Kontakt

Fredrik Lidjan

Verkställande direktör

fredrik.lidjan@magnoliabostad.se

Fredrik Westin

CFO

fredrik.westin@magnoliabostad.se

Magnolia Bostads växel: 08-470 50 80

Magnolia Bostads aktier (MAG) är noterade på Nasdaq Stockholm.
Mer information finns på www.magnoliabostad.se

Magnolia Bostad | Årsredovisning 2018

Projektleddning:	Magnolia Bostad Investerarrelationer
Design:	Kurppa Hosk
Produktionsledning, layout och textredigering:	Paues Media
Foto:	Dennis Ersöz, Jens Andersson, Mattias Andersson, Pix Provider, Lasse Åkerström
Repro och tryck:	TMG Sthlm 2019

Tryckt på Scandia vit 130 gram (inlaga) och Colorplan Dark Gray 270 gram (omslag)



MAGNOLIA

Magnolia Bostad AB
Sturegatan 6
Box 5853, 102 40 Stockholm
Telefon +46 8 470 50 80
magnoliabostad.se