

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

**Magnolia Bostad
Årsredovisning
2020**

20

Innehållsförteckning

2020 i korthet	2
Detta är Magnolia Bostad	4
Affärsmodell	5
VD har ordet	6
Händelser 2020 per kvartal	8
Vår verksamhet	10
Så skapar vi värde	10
Strategi och mål	12
Medarbetare	14
Aktien och ägarna	16
Magnolia Bostad som investering	17
Marknad	18
Magnolia Bostads projekt och fastigheter	22
Fastigheter för egen förvaltning	24
Projekt för försäljning	34
Finansiering	37
Projekthändelser 2020	45
Så arbetar vi med våra projekt	48
Hållbarhetsrapport	56
Hållbart företagande	58
Magnolia Bostad och Agenda 2030	60
Magnolia Bostads livscykelperspektiv	62
Strategiska fokusområden	64
Mål och utfall av hållbarhetsindikatorer	72
GRI-index	75
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	77
Förvaltningsberättelse och finansiella rapporter	78
Förvaltningsberättelse	78
Koncernens resultaträkning	88
Koncernens rapport över totalresultat	88
Koncernens rapport över finansiell ställning	89
Koncernens kassaflödesanalys	91
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	92
Moderbolagets resultaträkning	93
Moderbolagets rapport över totalresultat	93
Moderbolagets balansräkning	94
Moderbolagets kassaflödesanalys	95
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	96
Tilläggsupplysningar och noter	97
Revisionsberättelse	124
Flerårsöversikt	128
Bolagsstyrningsrapport	131
Styrelseordförande har ordet	131
Bolagsstyrning	132
Styrelse	144
Ledningsgrupp och revisorer	146
Bolagsordning	148
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	149
Övrig information	150
Årsstämma 2021	150
Finansiell kalender	150
Definitioner	151
Kontakt	152

Magnolia Bostads formella finansiella rapporter återfinns på sidorna 78–123 och är reviderade av bolagets revisorer.

2020 i korthet

Hög aktivitet under året resulterade i bolagets bästa resultat någonsin. 3 904 boenden såldes under 2020 och samtidigt tog utvecklingen av boenden för egen förvaltning form.

Januari–december 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 2 358 mkr (896).
- Rörelseresultatet uppgick till 906 mkr (366), varav 336 mkr (348) avsåg värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Årets resultat före skatt uppgick till 725 mkr (194) och resultat efter skatt uppgick till 688 mkr (157).
- Resultat per aktie efter avdrag för minoritetens andel uppgick till 17,40 kr (3,41).
- Magnolia Bostad har under året avtalat om förvärv av 8 233 bedömda byggrätter (3 548) och antalet produktionsstartade boenden under året uppgick till 3 599 (2 678).
- Mot bakgrund av ny utdelningspolicy föreslår styrelsen ingen utdelning för verksamhetsåret 2020 (2,00).

Rörelseresultat 2020, mkr

906

2019: 366 mkr

Resultat efter skatt 2020, mkr

688

2019: 157 mkr

Nyckeltal koncernen ¹⁾	2020 jan–dec	2019 jan–dec
Projektrelaterade		
Antal produktionsstartade boenden under perioden ²⁾	3 599	2 678
Antal sålda boenden under perioden ²⁾	3 904	499
Totalt antal boenden under produktion ²⁾	9 810	9 284
Totalt antal bedömda byggrätter ²⁾	22 731	18 037
Finansiella		
Förvaltningsfastigheter, mkr	1 483	654
Rörelseresultat, mkr	906	366
Avkastning på eget kapital, % ³⁾	49,4	13,2
Soliditet, %	32,7	28,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	1,4
Aktierelaterade		
Resultat per aktie, kr ³⁾	17,40	3,41
Eget kapital per aktie, kr ³⁾	42,95	27,55

¹⁾ Från och med andra kvartalet 2020 tillämpar Magnolia Bostad ändrade principer för konsolidering av bostadsrättsföreningar.

²⁾ Inklusive projekt som utvecklas i joint venture-bolag

³⁾ Exklusive minoritet

För definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS se sidan 120. För övriga definitioner se sidan 151.

Förvärvade byggrätter 2020

8 233

2019: 3 548

Produktionsstartade boenden 2020

3 599

2019: 2 678

Färdigställda boenden 2020

2 901

2019: 1 060



Antal miljöcertifierade färdigställda boenden 2020



2 680



Detta är Magnolia Bostad

Magnolia Bostad är en ledande samhällsutvecklare som utvecklar nya boenden i attraktiva lägen i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Våra boenden utvecklas både för försäljning och för egen förvaltning, som enskilda projekt eller som en del av större projekt när vi skapar helt nya stadsdelar.

Magnolia Bostads byggrättsportfölj är en av Sveriges största och omfattade den 31 december 2020 totalt 22 731 byggrätter, främst avsedda för utveckling av hyresrätter. Utöver detta var 9 810 boenden i produktion, varav de flesta kommer att stå klara för inflyttning under de kommande fem åren.

Vi utvecklar boenden både för egen förvaltning och för försäljning och utvecklar såväl hyresrätter som bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell. Bolaget uppnår därigenom en god riskspridning och blir en

attraktiv partner för långsiktiga samarbeten. Vi verkar från Ystad i söder till Luleå i norr och har kontor på fem orter: Stockholm, Göteborg, Malmö, Norrköping och Umeå.

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

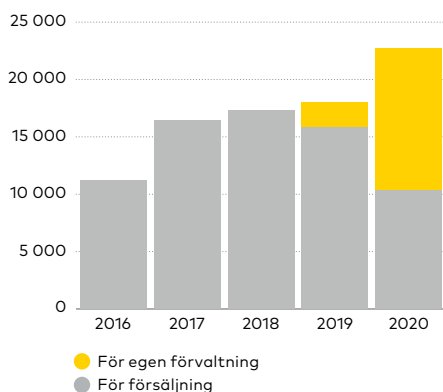


Sedan Magnolia Bostad bildades 2009 har vi levererat drygt 4 800 färdiga boenden.

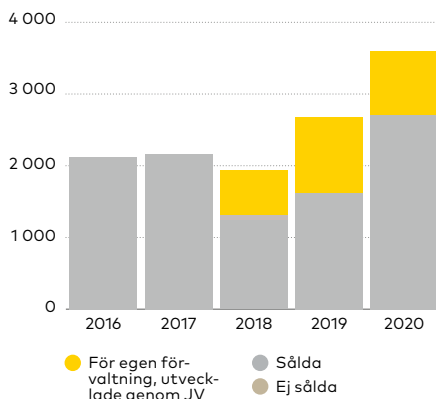


I slutet av 2020 hade Magnolia Bostad 112 medarbetare. På bilden Alexandra Skeppström och Jonas Sundin.

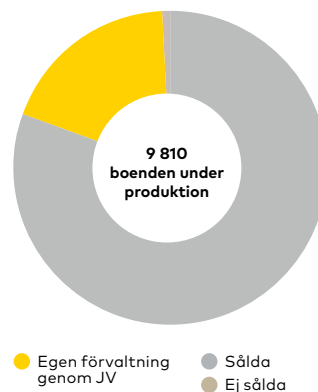
Byggrättsportföljens utveckling, antal boenden



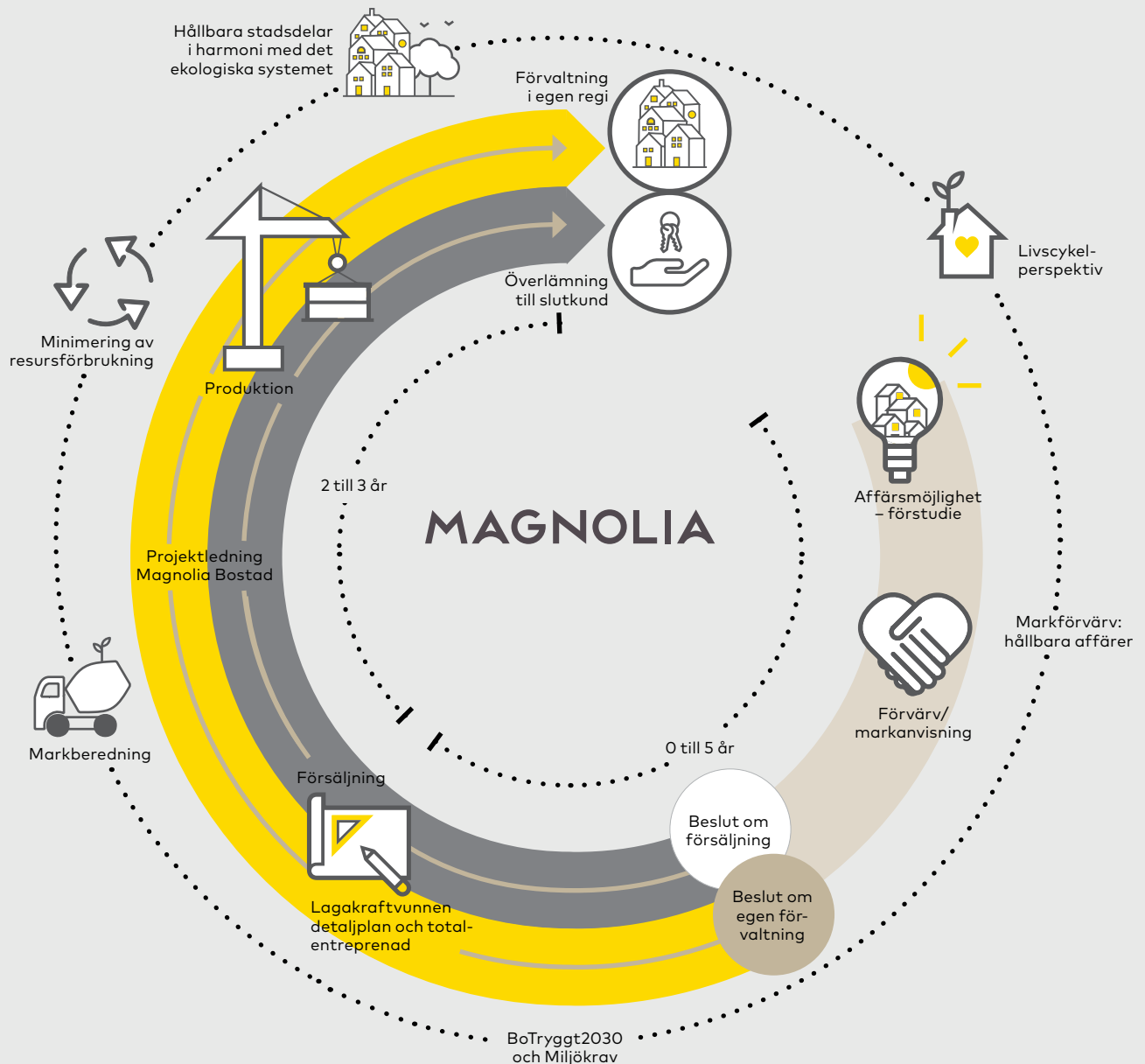
Produktionsstartade boenden med försäljningsstatus per den 31 december 2020



Fördelning boenden under produktion per den 31 december 2020



Magnolia Bostads affärsmodell



Magnolia Bostads affärsmodell

Affärgenerering bevakar kontinuerligt marknaden efter nya affärsmöjligheter. När intressant mark identifierats genomför bolaget förstudier i form av marknadsanalyser och intäkts- och kostnadsuppskattningar.

Efter genomfört förvärv driver vi detaljplan, ofta samtidigt som vi förhandlar med byggentreprenörer om totalentreprenad för projekten. Att driva detaljplanearbete utgör en stor del av Magnolia Bostads värdeskapande, men mark köps ibland även med lagakraftvunnen detaljplan. Vi projektleder samtliga projekt fram till inflyttning, en period som normalt sträcker sig över två till tre år efter byggstart.

Projekt utvecklas för egen förvaltning eller för försäljning.

- Utveckling för egen förvaltning sker vanligtvis i form av joint ventures med kapitalstarka partners. När dessa projekt färdigställts bidrar dessa boenden med långsiktig värdetillväxt och ett löpande kassaflöde till bolaget.
- Projekt som utvecklas för försäljning säljs vanligtvis i ett tidigt skede, i allmänhet innan bygglov vunnit laga kraft och innan produktion startat. Köpare är oftast kapitalstarka institutioner eller fastighetsbolag.

Magnolia Bostads livscykelperspektiv innebär att vi tar ansvar hela vägen från att den nya stadsdelen eller bostadsområdet planeras till att marken någon gång i framtiden kommer att användas till annat av framtida generationer.

- Vårt mål är att alla projekt ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard. Detta innebär bland annat högre krav på effektiv energiförbrukning än vad lagen kräver.
- Som samhällsutvecklare strävar vi efter att utveckla boenden som ger förutsättningar för trygghet, integration, jämställdhet och hälsa. Vi gör detta genom arbetet med BoTryggt2030 och även genom fokus på flick- och damfotboll. Vi stöttar exempelvis fotbollsspelarna med lärläring, buss till matcher och mellanmål före fotbollsträning.
- Vi arbetar förebyggande mot mutor och korruption. Samtliga medarbetare signerar Magnolia Bostads uppförandekod som bland annat styr bolagets affäretik, hälsa och säkerhet, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor.

Stark ökning av projekt för egen förvaltning

2020 var ett framgångsrikt år för Magnolia Bostad. Vi kunde presentera vårt bästa helårsresultat någonsin, expandera byggrättsportföljen och öka antalet produktionsstarter samtidigt som vi minskade nettoskuldsättningen.

Jag tillträdde som VD för Magnolia Bostad under december 2020 och fick nöjet att presentera det bästa helårsresultatet någonsin för bolaget. Detta trots att 2020 till stor del kom att präglas av den pågående pandemin som på ett dramatiskt sätt förändrat alla människors vardag världen över. För Magnolia Bostads del har pandemin inneburit att vi har anpassat vårt arbetssätt och ställt om till att bli mer digitala, något jag ser kommer att gynna vår affär i framtiden.

Efterfrågan på de bostäder och samhällsfastigheter vi utvecklar var stark under året och vi sålde runt 3 900 boenden. En stor del såldes till Heimstaden Bostad i enlighet med vårt ramavtal och vi sålde även ett stort antal boenden till nya köpare som Trenum, CBRE och SBB. Utvecklingen för vår hotellverksamhet var av förklarliga skäl svagare och vi fick under det fjärde kvartalet genomföra nedskrivningar i våra två pågående hotellprojekt.

Utmärkande för 2020 var att vi etablerade flera nya JV-bolag för utveckling av boenden för egen förvaltning. Vår avsikt är att under de kommande åren bygga upp ett anseeligt fastighetsbestånd. I takt med att allt fler boenden utvecklas för egen långsiktig förvaltning kommer värdeförändringar, vilka uppkommer främst som en naturlig följd av det kontinuerliga förädlingsarbete som pågår i projekten, att utgöra en växande och betydande del av vårt rörelseresultat.

Vi har en lokalt förankrad affärs- och projektutvecklingsorganisation som under året utökades med ett



Vår avsikt är att under de kommande åren bygga upp ett anseeligt fastighetsbestånd för egen förvaltning.

regionkontor i norra Sverige och vi har nu fem kontor, från Malmö i syd till Umeå i norr. Detta har tagit oss närmare varje regions lokala marknad och har ökat vår genomförandekraft i alla led från affärsgenerering till projektutveckling och genomförande.

Med nästan 3 600 produktionsstarter och drygt 2 900 färdigställanden under 2020 har vi befestat vår ställning som en av Sveriges ledande samhällsutvecklare. Med detta kommer ett ansvar att bidra till en hållbar stadsutveckling, något som ligger oss varmt om hjärtat och som sedan flera år utgör en central del av vår verksamhet.

Att bygga hållbart är idag en självklarhet. Våra bostäder och stadsdelar ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara och vår ambition är att skapa goda och trygga boendemiljöer med material och byggsystem valda ur ett hållbarhets- och livscykelperspektiv.



Ett exempel på detta är vårt samarbete med Derome kring innovativt och hållbart träbyggande baserat på vår gemensamma vision om "Den hållbara trästaden".

Den gröna obligation som vi emitterade under året ökar transparensen i vårt hållbarhetsarbete. Grön finansiering kommer att vara ett stående element i vår finansiering framöver.

Vår satsning på utveckling av fastigheter för egen förvaltning konkretiserades under året. Mot bakgrund av detta gjorde styrelsen i början av 2021 en översyn av

” Den gröna obligation som vi emitterade under året ökar transparensen i vårt hållbarhetsarbete.

bolagets mål för att de bättre ska spegla den framtida affären. Med dessa mål i ryggen, vår lokalt förankrade affärs- och projektutvecklingsorganisation, våra drygt 22 700 byggrätter och med mina engagerade medarbetare känner jag att vi går mot en riktigt spännande framtid.

Avslutningsvis önskar jag och övriga i ledningen rikta ett stort tack till alla medarbetare, kunder och samarbetspartners för att vi tillsammans under rådande pandemi funnit nya fungerande sätt att samarbeta. Nu ser vi fram emot ett händelserikt 2021 med stark utveckling av boenden både för försäljning och för egen förvaltning.

Stockholm i mars 2021

Johan Tengelin
VD

Händelser 2020



Tegelslagaren är ett miljöcertifierat projekt i Vallentuna som under 2020 färdigställdes och överlämnades till köparen SEB Domestica. Kvarteret består av 157 hyresrätter, garage under huset med laddplatser för elbil och tak med solceller.



Magnolia Bostad etablerar sitt femte kontor, Region Norr i Umeå. Från höger: David Andersson, Regionchef; Kristoffer Larsson, Projektutvecklare; David Brink, Affärsutvecklare och Fredrik Westerlund, Projektutvecklingschef.

Q1

Detaljplanearbetet för Vårby Udde, en ny marin stadsdel i Huddinge kommun, inleds. Projektet omfattar utveckling av cirka 1 800 boenden, förskolor, äldreboende, butiker och hotell.

Magnolia Bostad tecknar avtal om förvärv av mark i Bergsäter nära Borås centrum omfattande cirka 280 byggrätter. Bolaget erhåller även en markanvisning i Skellefteå omfattande utveckling av cirka 300 boenden.

Magnolia Bostads och Slättös JV-bolag som bildades i oktober 2019 förvärvar mark i Barkarby, Järfälla, omfattande cirka 350 byggrätter.

Försäljning till Heimstaden Bostad av:

- 783 boenden i Lund
- 225 boenden i Ystad
- 116 boenden i Norrköping

Projektet Täljöviken i Österåker vinstavräknas då affären ej längre är villkorad.

Återköp av del av en företagsobligation med förfall den 28 april 2020.

Q2

Bolaget tecknar avtal om förvärv av fyra projekt om cirka 990 boenden belägna i Sundbyberg, Sollentuna och Ystad. Bolaget erhåller även en markanvisning i Örebro omfattande utveckling av cirka 180 boenden.

Försäljning av:

- 900 boenden till Trenum i Tullholmsviken, Karlstad. 440 boenden ägs sedan tidigare av Magnolia Bostad och 460 boenden har förvärvats under kvartalet.
- 1 040 boenden till Heimstaden Bostad i tre projekt i Sundsvall, Sundbyberg och Skellefteå.
- 101 boenden till SBB av en samhällsfastighet i Borlänge.
- 230 boenden i förvaltningsfastighetsprojektet Björnbäret i Kalmar till ett bolag bildat av Arctic Securities.

Bolagets femte kontor etableras i Umeå, Region Norr. Bolaget har nu lokal närvaro i hela Sverige.

Intern arkitektavdelning bildas. Fokus ligger på att skapa goda och trygga boendemiljöer och att välja material och byggsystem ur ett hållbarhetsperspektiv.

Återbetalning av resterande del av obligationslån med nominellt belopp om 450 mkr vid förfallodagen den 28 april 2020.



Magnolia Bostad tecknar avtal med Heimstaden Bostad avseende gemensam utveckling av mark för uppförande av flerbostadshus intill Hede Station i Kungsbacka. Projektet omfattar cirka 1 600 lägenheter. Visionsbild.



I Orminge Centrum, Nacka, cirka en mil öster om Stockholm utvecklar Magnolia Bostad i JV med SBB 200 hyresrätter för egen förvaltning. Visionsbild.

Q3

Nya joint ventures bildas med Heimstaden Bostad och Derome för gemensam utveckling av 1 600 boenden i flerbostadshus samt 1 500 småhus.

Avtal tecknas om förvärv av fastigheter för utveckling av cirka 2 345 byggrätter i Kungsbacka, Haninge och Upplands Bro.

Fyra projekt för egen förvaltning produktionsstartas. Projekten omfattar totalt 890 boenden och en samhällsfastighet. Projekten är belägna i Sollentuna, Nacka, Haninge och Helsingborg.

Ett flertal projekt omklassificeras till utveckling för egen förvaltning. Dessa utgör nu 56 procent av byggrättsportföljen.

Försäljning till Heimstaden Bostad av:

- 231 boenden i den nya stadsdelen Partille Port i Partille. Projektet blir Magnolia Bostads första projekt som går i produktion inom Region Väst.

Q4

Johan Tengelin tillträder som VD för Magnolia Bostad.

Avtal tecknas om förvärv av mark i:

- Öresjö Ängar, Borås, för utveckling av cirka 350 bostäder och förskola.
- Edvinshem, Ystad för utveckling av cirka 470 bostäder och en skola för cirka 200 elever.

Samarbetet med SBB fördjupas genom bildandet av ett JV-bolag för utveckling av 2 550 bostäder. Magnolia Bostad säljer även två äldreboenden till SBB.

Försäljning till Heimstaden Bostad av:

- 346 boenden i Handen, Haninge
- 180 bostäder i Nya Hovås, Göteborg.

Försäljning till CBRE Global Investors av:

- 200 boenden i Ursvik, Sundbyberg

Nytt seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 550 mkr emitteras och noteras på Nasdaq. Återköper av vissa seniora icke-säkerställda obligationer.

Extra bolagsstämma beslutar att föreslagen utdelning om två kronor per aktie för 2019 ska utbetalas.

En värdeskapande verksamhet med kunden i fokus

Affärsidé

Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som med god lönsamhet utvecklar och förvaltar attraktiva och hållbara boendemiljöer.

Magnolia Bostads hörnstenar

Flexibel affärsmodell

Vi kan välja mellan:

- att utveckla projekt för egen förvaltning eller för försäljning.
- att utveckla hyresrätter, bostadsrätter, samhällsfastigheter, hotell eller hela stadsdelar.

Byggrättsportfölj

Vår byggrättsportfölj bestod vid utgången av 2020 av 22 731 byggrätter, främst för utveckling av hyresrätter. Detta gör Magnolia Bostad till en av de största utvecklarna av hyresrätter i Sverige.

Finansiering

Finansiering sker till stor del med obligationslån och säkerställda lån. I takt med att vi utvecklar vår byggrättsportfölj kopplas finansieringen i större utsträckning till specifika projekt.

Utveckling av projekt för egen förvaltning bedrivs vanligtvis i joint venture-bolag (JV) med kapitalstarka partners. Denna struktur tillsammans med byggnadskreditiv från banker säkerställer finansieringen av projektet fram till färdigställandet. Efter färdigställandet och då Magnolia Bostad har förvärvat sin andel av fastigheterna från JV-bolaget sker finansieringen via långsiktig bankfinansiering.

Projekt för försäljning säljs i ett tidigt skede, redan innan byggnation påbörjats. Försäljning sker vanligtvis genom ett forward funding-upplägg, vilket innebär att projektet under produktionsperioden ägs och finansieras av projektets köpare. Därigenom minskas Magnolia Bostads kapitalbindning och finansieringsbehov. Magnolia Bostad projektleder utvecklingsarbetet fram till färdigställande.

Organisation

Bolaget har lokal närvaro genom fem kontor och totalt 112 medarbetare. Vår kärnkompetens ligger inom områdena affärsutveckling och projektutveckling.

Så skapar vi värde

Trygga markförvärv

Bolagets markförvärv bygger på en hyresrättskalkyl och ett noggrant förarbete där stor hänsyn tas till hållbarhetsaspekter.

Projektutveckling

Vi utvecklar projektet från idé, via detaljplanearbete och konceptutveckling, fram till det slutgiltiga färdigställandet. Magnolia Bostads värdeskapande ligger till stor del i utvecklingsarbetet fram tills projektet är färdigt att byggstartas. Byggnation upphandlas i form av totalentreprenad till fast pris, vilket begränsar risken för kostnadsökningar relaterade till byggproduktionen.

Parallell utveckling

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

Långsiktig värdetillväxt i egen förvaltning

Magnolia Bostads utveckling av boenden för egen förvaltning syftar till att stärka balansräkningen, ge ett löpande, förutsägbart kassaflöde och en långsiktig värdetillväxt.

Försäljning i tidigt skede

Projekt för försäljning säljs vanligtvis genom ramavtal med långsiktiga kunder. Magnolia Bostad projektleder sedan arbetet fram till inflyttning. Detta möjliggör värdeskapande fastighetsutveckling med låg kapitalbindning för Magnolia Bostad.

Hållbarhet

Vi utgår från ett livscykelperspektiv när vi utvecklar bostäder och vi strävar efter att uppnå eller överträffa kraven för miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard. Vi är samarbetspartner till BoTryggt2030, ett organ för stadsplanering som genom åtgärder i den fysiska miljön kan förebygga brott samt öka trygghet.

Värde för våra intressenter

Ägare

Stabil värdetillväxt.

Samhälle

Hållbara bostadsområden och stadsdelar.

Kunder

Funktionella och yteffektiva boenden. Attraktiva för hyresgästen, lättförvaltade för fastighetsägaren.

Partners

En effektiv och kompetent samarbetspartner.

Medarbetare

En jämställd arbetsplats som tar tillvara och utvecklar olika kompetenser.

Så skapar vi värde



Trygga markförvärv

Förvärv baserade på hyresrättskalkyl. God efterfrågan för våra projekt.



Parallell utveckling

- Markförvärv
- Planarbete
- Entreprenörer
- Köpare



Egen förvaltning

Ger löpande, förutsägbart kassaflöde och långsiktig värdetillväxt.



Tidig försäljning

Projekt för försäljning säljs på planeringsstadiet vilket ger minskat finansieringsbehov.



Projektleddning från ax till limpa

Egen projektleddning. Totalentreprenad till fast pris.



Hållbarhet

Projekten utvecklas enligt ett livscykelperspektiv samt med stöd i BoTryggt2030.

Magnolia Bostads hörnstenar

Flexibel affärsmodell

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

Byggrättsportfölj

Brett produktutbud och närvaro i hela Sverige.

Finansiering

Främst obligationslån, bankfinansiering och kassaflöde från verksamheten.

Organisation

Hög kompetens och engagerade medarbetare. Fem kontor runt om i Sverige ger lokal närvaro.

Affärsidé

Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som med god lönsamhet utvecklar och förvaltar attraktiva och hållbara boendemiljöer.

Värde för våra intressenter

Ägare

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

Samhälle

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

Kunder

Magnolia Bostad levererar funktionella, yteffektiva, attraktiva boenden till hyresgästen och lättförvaltade bostäder till fastighetsägaren.

Partners

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

Medarbetare

Magnolia Bostad är en attraktiv arbetsgivare. Vi erbjuder en jämställd och spännande arbetsplats och arbetar med kompetensutveckling, karriärplanering samt med att främja medarbetarnas hälsa och välmående.

Strategi och mål

Magnolia Bostads strategi utgör grunden för en lönsam tillväxt och är styrande för utvecklingen av projekt såväl för egen förvaltning som för försäljning.

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 utvecklas som bostäder, samhällsfastigheter eller hotell utifrån gällande marknadsförutsättningar och respektive fastighets individuella potential.
- Fastigheter utvecklas dels för egen förvaltning, dels för försäljning.
- Fastigheter som utvecklas för egen förvaltning ska främst utvecklas genom joint venture-bolag. Syftet med fastigheter i egen förvaltning är att stärka balansräkningen, generera ett löpande kassaflöde och skapa långsiktig värdetillväxt.
- Fastigheter för försäljning ska främst utvecklas i samarbete med långsiktiga kunder, bland annat genom tecknande av ramavtal.
- Produktionsstart ska ske i takt med att efterfrågan säkerställts.



Verksamhetsmål¹⁾

Färdigställda boenden i egen förvaltning före slutet av 2025



Magnolia Bostad ska före slutet av 2025 inneha minst 4 000 färdigställda boenden i egen förvaltning alternativt inneha förvaltningsfastigheter med ett marknadsvärde om minst åtta miljarder kronor. Detta avser Magnolia Bostads eget ägande och bolagets ägarandel i JV-bolag.

4 000

färdigställda boenden i egen förvaltning, alternativt

>8 mdkr

marknadsvärde i förvaltningsfastigheter

Produktionsstarter per år

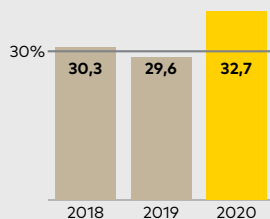


Magnolia Bostad ska produktionsstarta minst 3 000 boenden per år, sett som ett genomsnitt över en konjunkturcykel.

3 000

Finansiellt mål¹⁾

Soliditet



Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.

Utfall 2020: Soliditeten uppgick till 32,7 procent

>30%

¹⁾ Fastställda av styrelsen i februari 2021.

Hållbarhetsmål



För mål och utfall av hållbarhetsindikatorer, se sidorna 72–74.

Magnolia Bostad Arkitekter

Under 2020 startade Magnolia Bostad en egen arkitektavdelning. Syftet är att ytterligare höja nivån på våra projekt och att lyfta mjukare värden som inte låter sig mätas i siffror.

Under 2020 startade Magnolia Bostad upp en egen arkitektavdelning. Hugo Löfgren, ansvarig för arkitekterna, berättar om satsningen och om hur det var att rekrytera en helt ny avdelning under pandemin.

Varför har Magnolia Bostad skapat en egen arkitektavdelning?

– Syftet är att ytterligare höja nivån på det vi gör och i vårt erbjudande. Fokus ligger på att skapa goda och trygga boendemiljöer och att välja material och byggsystem ur ett hållbarhetsperspektiv. Vi utvärderar och ger feedback på de projekt bolaget utvecklar. Tanken är att alla som arbetar inom Magnolia Bostad genom denna erfarenhetsöverföring hela tiden ska bli bättre på det vi gör. Vi kommer dels utveckla egna projekt, dels, tillsammans med våra affärs- och projektutvecklare, samarbeta med externa arkitekter.

Hur har det varit att rekrytera nya medarbetare under pandemin?

– Jag började med att anställa Jenny och Madalina som jag arbetat med tidigare, något som kändes tryggt i starten. När vi sedan skulle fortsätta växa gjorde pandemin det lite lättare för oss att få tag i riktigt bra personer. Många i branschen och inom Magnolia Bostad har varit nyfikna på den här satsningen och det är kul. Däremot har det varit speciellt att inte kunna träffas på riktigt före anställning och att få mötas så mycket digitalt i början när vi behöver lära känna varandra som mest.

Hur har ni arbetat för att skapa laganda när ni inte kan ses "på riktigt"?

– Utöver våra återkommande måndags- och fredagsmöten jobbar vi nära varandra i projekt och håller tät kontakt. Då är det lättare att känna samhörighet även om det sker digitalt. Det är viktigt att nya medarbetare känner att de är del av något större. Det ligger också mycket på mig som ansvarig att planera på ett sätt

så att de känner sig välkomna. Men det är knivigt att diskutera och bolla idéer, då saknar man extra att ses på riktigt. En kul grej vi kör är att den av oss som loggar in först varje morgon ska lägga upp en rolig bild för att sätta stämningen för dagen – det är roligt och bidrar till en lättsam och bra stämning.

Hur har ni arbetat för att arkitektgruppen ska bli en del av det övriga gänget på Magnolia Bostad och bli en del av kulturen här?

– Jag har försökt vara på plats där det funkar för att vi ska bli del av det informella. Jag tycker också att andra avdelningar har varit duktiga på att bjuda in oss i olika sammanhang så att vi blir del av verksamheten. Magnolia Bostads digitala torsdagsinformation har också bidragit på ett bra sätt och bolaget kunde trots pandemin genomföra en Magnolia-dag där vi medarbetare fick träffas. Ett viktigt sätt för våra nya medarbetare att komma in i kulturen är även bolagets upplägg med en Magnolia-kompis. Vi har också genomfört digitala träningsutmaningar i lag över avdelningsgränserna vilket var roligt och bidrog till laganda och mer rörelse.

Hur har detta år utvecklat dig som ledare?

– Något vi verkligen har lärt oss under 2020 är att väldigt mycket går att göra digitalt och det är ju positivt. Men samtidigt har jag blivit påmind om hur viktigt det är att träffas fysiskt och om att en fysisk arbetsplats ger oss som människor ett viktigt sammanhang. Det är något med att ta sig till och från jobbet som jag inte reflekterat över innan – de resorna markerar på ett tydligt sätt en gräns mellan arbete och fritid. Sedan hoppas jag att det ska bli ännu lättare att genomföra möten digitalt framgent. Tidigare kunde det vara så att min grupp var de enda på mötet som deltog digitalt vilket ger ett skevt engagemang och närvaro i mötet. Nu när alla är med digitalt blir det mer jämlikt.



Magnolia Bostads arkitektavdelning i arbete. Från vänster: Julia Hermansson, Camilla Levin, Hugo Löfgren, Stavros Chrysovergis, Jenny Karlmark, Aksel Wunsch Widoff och Madalina Gherghina.

Våra värdeord

Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som vill mer och vår starka gula färg lyser upp de platser där vi utvecklar och förvaltar morgondagens bostäder och stadsdelar. Att vara färgstark betyder för oss att vi är stolta, hungriga och långsiktiga. Vi vågar tänka nytt när vi utvecklar hållbara stadsdelar där människor vill leva och bo.



Stolt

Vi är stolta över att vara en av Sveriges ledande samhällsutvecklare. För oss räcker det inte med att bara bygga bostäder. Vi vill också vara en aktiv och engagerad kraft på de orter där vi finns.



Hungrig

Vi är nytänkande och nyfikna, stolta men aldrig nöjda. Vår drivkraft är att hela tiden vässa och utveckla vårt erbjudande.



Långsiktig

Tillsammans med våra samarbetspartners och kommunerna där vi verkar utvecklar vi hållbara bostäder och trygga stadsdelar där människor vill leva och bo i generationer.

Aktien och ägarna

Magnolia Bostads aktier är noterade på Nasdaq Stockholm.

Aktien

Magnolia Bostads aktier är noterade på Nasdaq Stockholm och handlas under kortnamnet MAG. Aktierna togs upp för handel för första gången i juni 2015 på Nasdaq First North. Under 2017 övergick aktierna till att handlas på Nasdaq First North Premier och den 20 juni 2018 noterades aktierna på Nasdaq Stockholm. Det totala antalet utgivna aktier var genomsnittligt för 2020 samt vid årets utgång 37 822 283 (37 822 283).

Betalkursen vid stängning den 30 december 2020 var 58,40 kronor. I genomsnitt genomfördes 118 transaktioner per handelsdag under 2020 och den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 1,8 miljoner kronor.

Utdelningspolicy

Aktieutdelningen ska långsiktigt motsvara upp till 30 procent av resultatet. Magnolia Bostad kommer de närmaste åren att prioritera investeringar i byggrätsportföljen samt i förvaltningsfastigheter, vilket kommer att innebära ingen eller låg utdelning under denna period.

Inför årsstämman 2021 föreslår styrelsen, mot bakgrund av utdelningspolicy, att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2020.

Teckningsoptioner

Magnolia Bostad har både under 2017 och 2019 emitterat teckningsoptioner.

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

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

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

Största aktieägarna per den 31 december 2020

Aktieägare	Antal aktier	Andel av aktiekapital och röster
F. Holmström Fastigheter AB	21 321 837	56,4%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ)	3 745 722	9,9%
Svolder AB (publ)	2 095 000	5,5%
Wealins S.A.	1 663 565	4,4%
Nordnet Pensionsförsäkring	1 043 015	2,8%
John Larsson	750 000	2,0%
Carnegie Fonder	741 959	2,0%
Martin Dahlin	700 000	1,9%
Avanza Pension	639 755	1,7%
Fredrik Lidjan	264 712	0,7%
Summa 10 största ägarna	32 965 565	87,2%
Övriga aktieägare	4 856 718	12,8%
Totalt	37 822 283	100,0%

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

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

Samtliga teckningsoptioner har överlåtits till ett pris som motsvarar verkligt värde.

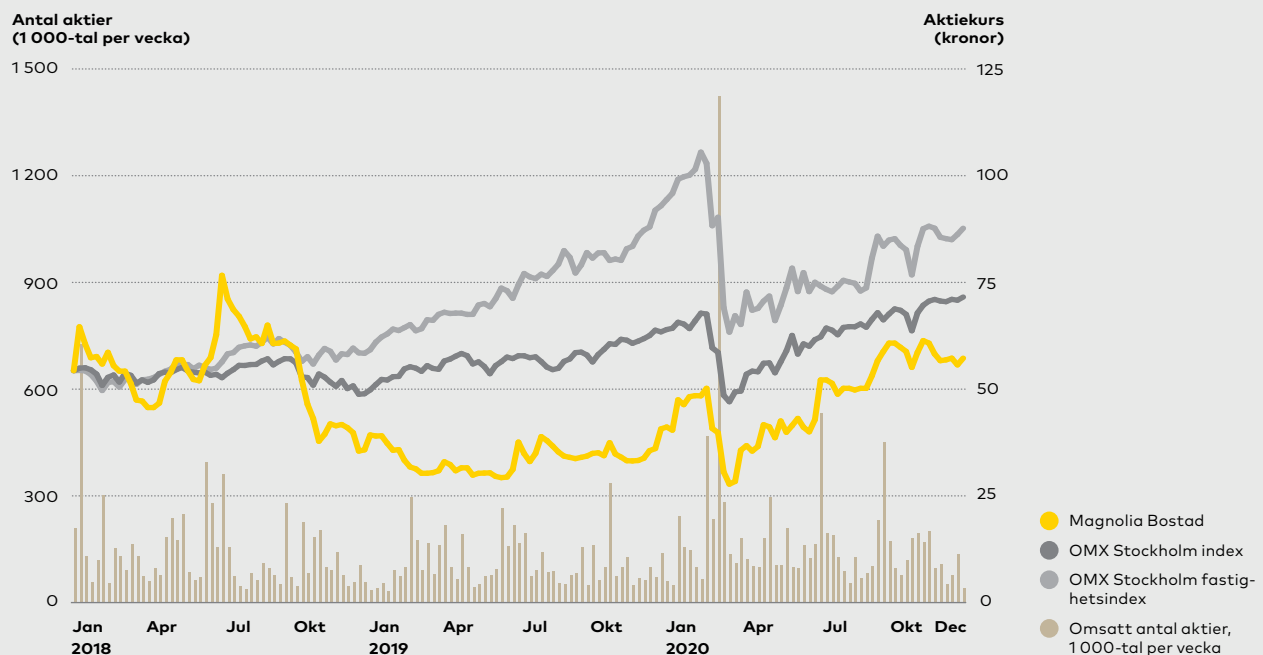
Ägarna

Magnolia Bostad ägs till 56,4 procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag.

Bolagets tio största ägare kontrollerar 87,2 procent av aktierna. 81,2 procent av bolagets ägare äger 500 aktier eller färre.

Per 31 december 2020 uppgick antalet aktieägare till 4 009. 3 930 ägare är svenska privat- eller juridiska personer, 42 är från övriga Norden, 30 från Europa (exklusive Norden) och sju är från övriga världen. Av bolagets ägare är 123 juridiska personer och av de 3 886 privatpersonerna är 1 346 kvinnor och 2 540 män.

Magnolia Bostad-aktiens omsättning och kursutveckling



Magnolia Bostad som investering

Som aktieägare i Magnolia Bostad får du möjlighet att vara en del av en nytänkande och ansvarsfull samhällsutvecklare.

Möjlighet till god värdetillväxt

Bolagets projektportfölj omfattar 22 731 byggrätter som av Magnolia Bostads organisation utvecklas till bostäder och samhällsfastigheter. Projektportföljen innehåller den typ av boenden som idag efterfrågas i Sverige.

Balanserad risk

Bolagets markförvärv är vanligtvis villkorade av laga-kraftvunnen detaljplan och är alltid baserade på en kalkyl för utveckling av hyresrätter. Detta ger oss möjlighet att lönsamt utveckla olika upplåtelseformer. Vi balanserar risker avseende kostnader, intäkter och likviditet dels genom att ingå JV-bolag med kapitalstarka partners vid utveckling av boenden för egen förvaltning, dels genom att avyttra projekt i ett tidigt skede.

Kapitalstarka kunder och samarbetspartners

De flesta av våra kunder och samarbetspartners är kapitalstarka institutionella investerare eller fastighetsbolag. Vanligtvis köper de projekt i ett tidigt skede genom forward funding eller bildar ett JV-bolag tillsammans med oss för utveckling av bostäder för egen förvaltning.

Effektivt genomförande

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

Hållbar stadsutveckling

Vi tar ansvar för en hållbar stadsutveckling genom att utveckla trygga boenden och stadsdelar, och har ett starkt fokus på social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet i allt vi gör. Vi är även måna om att utveckla utseendemässigt attraktiva stadsdelar som ska hålla länge.

Marknad

Den svenska fastighetsmarknaden var trots pandemin stark under 2020. Påbörjade nyproducerade hyresbostäder i flerbostadshus ökade markant under året.

De senaste åren har Sveriges befolkning vuxit snabbt och ökningen väntas fortsätta. SCB:s prognos fram till 2029 anger en befolkningsökning om mellan 70 000 och 80 000 personer per år. Det ålderssegment som förväntas öka mest procentuellt sett är personer 80 år och äldre. När Sverige når över elva miljoner invånare, vilket förväntas ske 2029, uppskattar SCB att denna åldersgrupp har ökat med 47 procent jämfört med 2020. Detta innebär att behovet av olika typer av boenden för äldre ökar särskilt mycket.

Bostadsläget

Enligt Boverkets uppdaterade byggbehovsberäkning från december 2020 ligger antalet påbörjade bostäder nu i takt med den årliga långsiktiga befolkningsökningen i flertalet av de tio regioner som har störst byggbehov. Boverket anger att det behöver tillkomma mellan 59 000 och 66 000 bostäder årligen under åren 2020–2029 för att svara mot den förväntade befolkningstillväxten och samtidigt bygga ifatt ett ackumulerat underskott av bostäder.

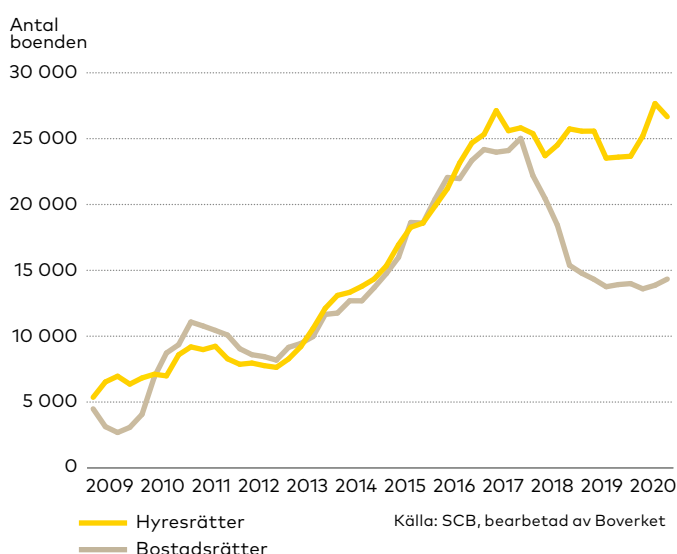
Produktion av nya bostäder

Enligt preliminär statistik från SCB publicerad i februari 2021 påbörjades byggnation av 54 000 bostäder under 2020, varav 51 500 genom nybyggnation. Cirka 41 000 av dessa är i flerbostadshus. Byggnationen av nya hyresrätter i flerbostadshus ligger sedan ett antal år på hög nivå och ökade tydligt under 2020 medan byggnationen av bostadsrätter i flerbostadshus har utvecklats svagt sedan 2018. Av de bostadslägenheter i flerbostadshus som påbörjades 2020 är 64 procent hyresrätter, att jämföra med 62 procent under 2019.

Fortsatt stor efterfrågan på fastighetsinvesteringar

Trots den globala pandemin har fastighetsmarknaden visat styrka under 2020. Utöver god efterfrågan har låga räntor på statspapper och obligationer samt kombinationen av fortsatt god tillgång till kapital och låga finansieringskostnader fortsatt att gynna fastighetsmarknaden. Under 2020 omsattes fastigheter till ett värde av 209 miljarder kronor. Det är den näst högsta noteringen som har uppmätts och 16 procent högre än snittet för de föregående fem åren. Transaktionsmarknaden dominerades av portföljtransaktioner, d v s affärer som omfattar flera fastigheter samtidigt. Dessa utgjorde 59 procent av den totala transaktionsvolymen. Internationella investerare var nettoköpare på den svenska marknaden för fjärde året

Påbörjade bostäder, rullande tolv månaderstal



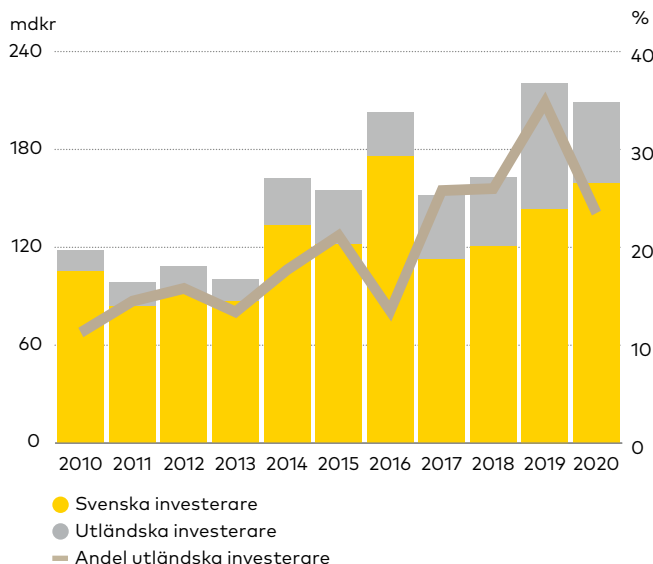
i rad och svarade för 24 procent av totalt investerat kapital under året.

Hyresbostäder

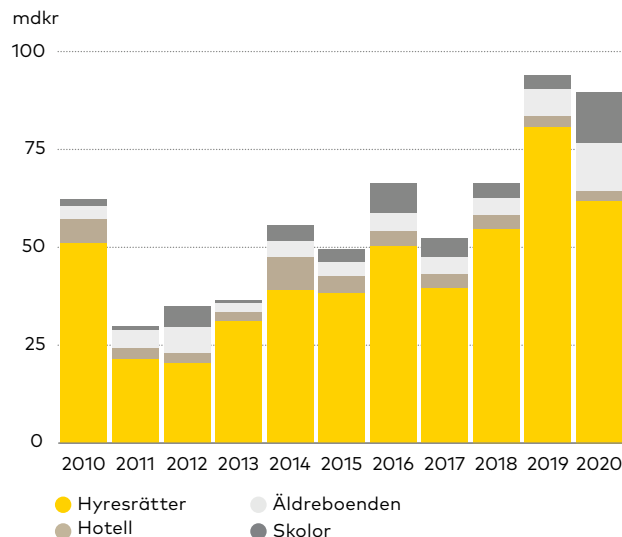
Efterfrågan på hyresbostäder i flerfamiljshus har varit särskilt stark, troligen på grund av dessa investeringars låga riskprofil. Transaktionsvolymen inom segmentet uppgick till 62 miljarder kronor under 2020, vilket är 18 procent högre än snittet för de föregående fem åren. Segmentet var därmed det enskilt största på transaktionsmarknaden sett till transaktionsvolym och även det mest likvida med 189 transaktioner under året. Intresset för ej färdigställda projekt, så kallade forward-affärer, var rekordstort under året och uppgick till 28 miljarder kronor, varav internationella investerare svarade för drygt 10 miljarder.

Sedan 2010 har institutioner förvärvat hyresbostäder för 136 miljarder kronor, vilket motsvarar cirka 30 procent av segmentets transaktionsvolym. Under 2020 svarade institutioner för 46 procent av transaktionsvolymen för ej färdigställda projekt. Situationen på

Transaktionsvolym samtliga segment, mdkr, och andel utländska investerare, %



Transaktionsvolym hyresrätter, äldreboenden, hotell och skolor, mdkr



hyresmarknaden skapar gynnsamma förutsättningar för både inhemska och utländska institutioner med långsiktig förvaltningsstrategi, vilket har bidragit till ett ökat intresse för nybyggda och ej färdigställda hyresbostäder.

Ägarstrukturen när det gäller hyresbostäder i Sverige var under 2019 (enligt senast tillgänglig information från SCB) fördelad enligt följande: 46 procent allmännyttiga bostadsföretag, 37 procent svenska aktiebolag och institutioner, 9 procent fysiska personer, 8 procent övriga ägare och 1 procent kooperativa hyresföreningar.

Hyresbostäders goda riskjusterade avkastning gör dem mycket intressanta, särskilt i kombination med god tillgång till kapital och avsaknad av alternativa investeringar. Avkastningskravet för hyresbostäder befinner sig därför på historiskt låga nivåer.

Äldreboenden och skolor

Totalt omsattes äldreboenden för 12 miljarder kronor under 2020, vilket var en ny rekordnotering och 5 miljarder högre än det tidigare rekordet från 2019. Intresset för ej färdigställda projekt var stort även i detta segment och utgjorde 24 procent av segmentets transaktionsvolym.

Transaktionsvolymen för skolfastigheter uppgick till 13 miljarder kronor under 2020, även här en rekordnotering som kraftigt översteg det tidigare rekordet från 2016. De höga årsvolymer inom båda segmenten beror utöver det stora behovet och det gynnsamma inves-

teringsklimatet även på en enskild större bolagsaffär mellan två fastighetsbolag där både äldreboenden och skolor ingick.

Rekordlåga avkastningskrav har under året noterats för äldreboenden med långa hyresavtal i moderna anläggningar i storstäder och regioner med åldrande befolkning.

Hotell

Pandemin har påverkat hotellsektorn genom sjunkande beläggingsgrader. Under 2020 har det omsatts hotellfastigheter till ett värde av 2,3 miljarder kronor, vilket är cirka 500 miljoner kronor mindre än 2019.

Marknaden för bostadsrätter

Efterfrågan på bostadsrätter har varit stor under pandemin och priserna ökade på mäklade bostadsrätter i snitt med 7 procent i Sverige under 2020. Det fundamentala behovet av nya bostäder är fortsatt stort även när det gäller bostadsrätter. Detta tillsammans med fördelaktiga finansieringsvillkor bidrar till prisökningen.

Befolkningsprognos: Källa SCB

Produktion av nya bostäder: Källa Boverket

Ägarstruktur hyresfastigheter: Källa SCB, senast tillgängliga data 2019, nästa uppdatering april 2020

Fastighetsmarknaden: Inkluderar transaktioner över 25 mkr

Transaktions- och avkastningsinformation: Källa Savills

Skolor: Utgörs av förskolor, grundskolor, gymnasier och högskolor

Färdigställda projekt 2020

Under 2020 färdigställde Magnolia Bostad 13 projekt med totalt 2 901 boenden.



Senapsfabriken etapp 1, Uppsala. 455 hyresrätter sålda till SEB Domestica III.



Nyby Lilium etapp 1, Uppsala. 300 hyresrätter sålda till SEB Domestica II.



Tegelslagaren, Vallentuna. 155 hyresrätter sålda till SEB Domestica II.



Tegelmöstaren, Vallentuna. 160 hyresrätter sålda till SEB Domestica II.



Sländan etapp 1, Södertälje. 441 hyresrätter sålda till SPP Fastigheter.



Segelflygaren, Örebro. 210 hyresrätter sålda till Slättö.



Allarp Laholm, Helsingborg. Äldreboende om 54 boenden sålt till Northern Horizon.



Maria Mosaik, Helsingborg. 345 hyresrätter sålda till SPP Fastigheter.



Sländan etapp 2, Södertälje. 136 hyresrätter sålda till Viva Bostad.



Slipen, Karlstad. 216 hyresrätter sålda till Slättö.



Visborg, Visby. Äldreboende om 58 boenden sålt till Northern Horizon.



Lilium etapp 2, Uppsala. Bostadsrättsprojekt om 109 lägenheter.



Gjuteriet etapp 1, Eskilstuna. 262 hyresrätter sålda till Slättö.

Magnolia Bostads projekt och fastigheter

Magnolia Bostad har en stor byggrättsportfölj för utveckling av boenden i attraktiva lägen i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Vi utvecklar boenden både för egen förvaltning och för försäljning.

Magnolia Bostad har en av Sveriges största byggrättsportföljer för utveckling av hyresrätter. Våra boenden utvecklas som enskilda projekt eller som en del av ett större projekt när en helt ny stadsdel växer fram. Vi utvecklar såväl hyresrätter som bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell.

Vi verkar i hela landet och har kontor på fem orter: Stockholm, Göteborg, Malmö, Norrköping och Umeå.

Bolagets mål är att miljöcertifiera alla projekt enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard. Samtliga projekt ska även utvecklas enligt BoTryggt2030:s riktlinjer för att säkerställa att Magnolia Bostad skapar trygga och säkra bostadsområden. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 56–76.

Antal bedömda byggrätter i projektportföljen
31 december 2020

22 731

Varav för egen förvaltning: 12 439

Antal boenden under produktion
31 december 2020

9 810

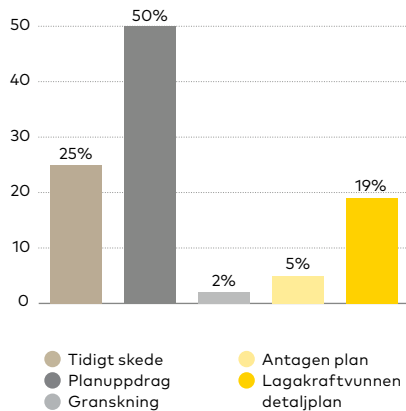
Varav för egen förvaltning: 1 814

Antal färdigställda boenden under 2020

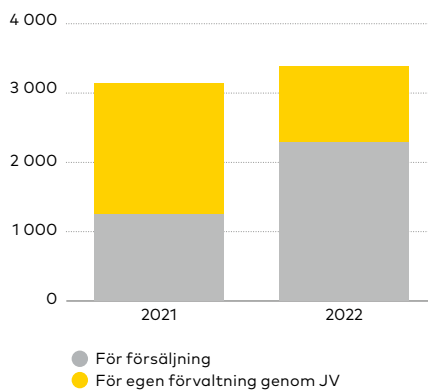
2 901

Varav för egen förvaltning: 0

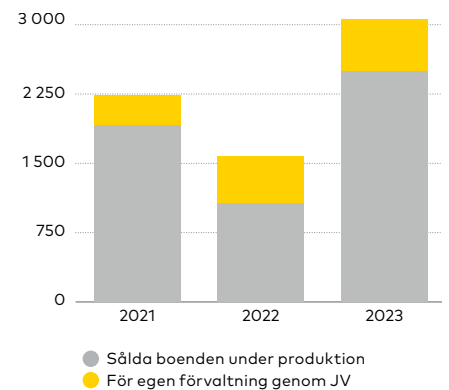
Detaljplanestatus i byggrättsportföljen¹⁾
- andel bedömda byggrätter i respektive detaljplanefas



Bedömda produktionsstartar i byggrättsportföljen¹⁾ kommande två år
- antal boenden



Bedömda färdigställanden av projekt under produktion¹⁾ kommande tre år
- antal boenden



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

Byggrättsportfölj

Totalt antal bedömda byggrätter uppgår per den 31 december 2020 till 22 731 st. Av dessa var 10 292 bedömda byggrätter för försäljning, varav 3 667 genom JV-bolag (sidorna 34–36), samt 12 439 byggrätter i ej produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning, varav 3 540 per den 31 december 2020 ägs genom JV-bolag (sidan 33). Vid färdigställande förväntas 50 procent av de 12 439 byggrätterna ägas och förvaltas långsiktigt av Magnolia Bostad.

Projekt under produktion

Per den 31 december 2020 hade Magnolia Bostad 48 projekt under produktion om totalt 9 810 boenden.

Fastigheter för egen förvaltning under produktion

Per den 31 december 2020 hade Magnolia Bostad 1 814 boenden under produktion för egen förvaltning, samtliga genom JV-bolag. Av dessa förväntas 907 boenden ägas och förvaltas långsiktigt av Magnolia Bostad med samma höga hållbarhetsstandard som när bolaget utvecklar projekt för försäljning.

Sålda projekt under produktion

I projekt som utvecklas för försäljning var 7 511 boenden produktionsstartade. Av dessa var 7 432 sålda och vinstavräknade, vilket motsvarar en försäljningsgrad om 98,9 procent. Skillnaden om 79 boenden avser ännu ej sålda bostadsrätter i två projekt. Bindande avtal finns med bostadsrättsköpare för försäljning av 77 av de 79 ej sålda bostäderna. Utöver dessa såldes under året även 717 boenden externt i fastigheter som utvecklats för egen förvaltning.

Från och med andra kvartalet 2020 tillämpar Magnolia Bostad ändrade principer för konsolidering av bostadsrättsföreningar i sina finansiella rapporter och har valt att göra motsvarande ändring i presentationen av projekt och fastigheter. För ytterligare information se not 37.

I sålda hyresrättsprojekt kan Magnolia Bostad på uppdrag av och i samarbete med köparen sälja delar av sålda hyresrättsprojekt som bostadsrätter. Under året har 13 bostäder konverterats till bostadsrätter.

Viktig information kring antaganden

Information om projekt under produktion och ej produktionsstartade projekt på sidorna 24–31 är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar, direktavkastningskrav, hyresvärde och inflation. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader, direktavkastningskrav

samt framtida hyresvärde och inflation. Informationen om pågående projekt samt ej produktionsstartade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att projekt produktionsstartas, färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej produktionsstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor. Projekt som i dagsläget bedrivs i egen regi kan i framtiden komma att bedrivs i JV-bolag.

Fastigheter för egen förvaltning

En växande andel av Magnolia Bostads projekt utvecklas för egen förvaltning vilket skapar förutsättningar för en långsiktig ökning av substansvärdet i bolaget och ett starkare kassaflöde.

Magnolia Bostad utvecklar fastigheter för egen förvaltning framför allt genom joint ventures (JV). I JV-bolagen bidrar vi med vår utvecklingskompetens medan vår partner står för en större andel av kapitalbehovet. När dessa projekt färdigställs bidrar fastigheterna med ett löpande förutsägbart kassaflöde och långsiktig värdetillväxt.

Boenden för egen förvaltning utvecklas med fokus på trygghet, smarta mobilitetslösningar, låg energiförbrukning och hänsyn till miljön, på samma sätt som när bolaget utvecklar projekt för försäljning.

När Magnolia Bostad identifierat en affärsmöjlighet genomförs förstudier i form av marknadsanalyser och intäkts- och kostnadsuppskattningar. Genom lokal närvaro över hela Sverige, via våra fem kontor, har Magnolia Bostad god kännedom om fastighetsmarknaden.

Allokering av projekt till egen långsiktig förvaltning sker efter en individuell bedömning av varje projekt. Vid bedömningen tar vi bland annat hänsyn till om fastigheten passar in i Magnolia Bostads långsiktiga strategi för uppbyggnad av eget fastighetsbestånd. Byggnation av projekt för egen förvaltning påbörjas först efter att kreditgodkänt byggnadskreditiv är på plats, detta för att säkerställa projektets finansiering.

Genom nära samarbete med JV-partners skapas förutsättningar för en snabbare utvecklingstakt och möjlighet att utveckla större projekt. En fördel med stora projekt är att det ofta finns större potential till värdehöjande utveckling. I projekt som till exempel rör utveckling av en hel stadsdel ingår ofta en kombination av hyresrätter, bostadsrätter, äldreboenden, förskolor, skolor och hotell. Magnolia Bostad har därmed möjlighet att hitta den optimala mixen i ett område samt arbeta med helheten utifrån boendemiljö och hållbarhet. Då projektet är färdigställt förvaltas det vidare inom JV-bolaget, alternativt köper Magnolia Bostad och JV-partnern varsin del av projektet.

Verksamhetsmål egen förvaltning

Mål 2025:

Färdigställda boenden	4 000
eller fastighetsvärde	8 mdkr

Produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning

Vid färdigställande bedöms produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning per 31 december 2020 ha ett fastighetsvärde om 3,9 mdkr och generera ett årligt hyresvärde om 187 mkr. Kvarstående investeringar uppgår till 2,0 mdkr. Kvarstående bedömt odiskonterat övervärde uppgår till 457 mkr. Färdigställande av projekten bedöms ske 2021 till 2025. För mer information om respektive projekt samt bedömt färdigställande se sidan 32. För uppskattning av bedömt övervärde samt osäkerheter i uppskattningen se sidan 25.

Byggrättsportfölj för egen förvaltning

Ej produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning som i dagsläget bedrivs i egen regi bedöms ha ett odiskonterat övervärde om 7,4 mdkr vid lagakraftvunnen detaljplan. Värdet bedöms efter att hänsyn tagits till initial uppskattning av kostnader för rivning, exploatering, plankostnader med mera. Ej produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning som bedrivs i JV-samarbete bedöms ha ett odiskonterat övervärde om drygt 1,9 mdkr. För mer information om projekten samt bedömt färdigställande av respektive projekt se sidan 33. För uppskattning över bedömt övervärde samt osäkerheter i uppskattningen se sidan 25.

Sammanställning, fastigheter i egen förvaltning

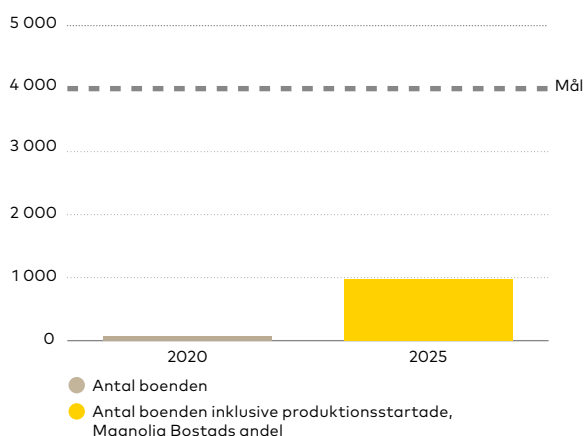
Färdigställda fastigheter, projekt under produktion samt ej produktionsstartade projekt.

	Bedömt antal boenden	Uthyrnings- bar area vid färdigställande (kvm)	Redovisat värde (mkr)	Kvarstående investering (mkr)	Bedömt fastig- hetsvärde vid färdigställande (mkr)	Bedömt årligt hyresvärde vid färdigställande (mkr)
Fastigheter i egen förvaltning, färdig- ställda	68	9 300	229	–	229	14
Fastigheter i egen förvaltning, under produktion	1 814	84 100	1 393	2 006	3 856	187
Fastigheter i egen förvaltning, ej pro- duktionsstartade	12 439	704 350	1 863	22 482	33 700	1 577
Summa	14 321	797 750	3 485	24 488	37 785	1 778
Varav i JV i dagsläget	5 422	287 500	2 141	8 303	12 827	612
Magnolia Bostads förväntade andel vid färdigställande	7 195	403 525	1 857	12 244	19 007	896

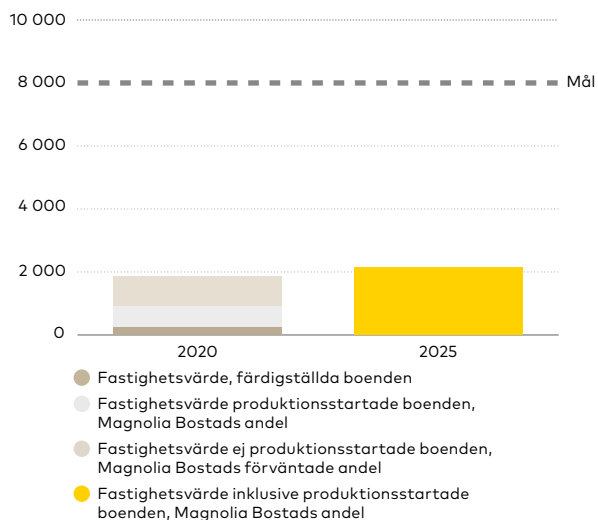
Redovisat värde i tabellen ovan redovisas antingen i Magnolia Bostads rapport över finansiell ställning eller i JV-bolagets rapport över finansiell ställning beroende på ägande. På samma sätt kommer kvarstående investering att fördela sig mellan investeringar som Magnolia Bostad kommer att göra

i egna förvaltningsfastigheter och investeringar som JV-bolagen kommer att göra. JV-bolagens investeringar kommer att finansieras med externa lån, aktieägartillskott från JV-delägarna samt aktieägarlån.

Antal boenden: utfall och mål 2025



Fastighetsvärde: utfall och mål 2025, mkr



Magnolia Bostads mål är att färdigställda boenden ska gå från nuvarande 68 boenden till minst 4 000 boenden per 2025, alternativt att fastighetsvärdet för dessa ska gå från 229 mkr till minst 8 000 mkr under samma period. Totalt är 1 814 boenden med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om 3 856 mkr under produktion i JV-bolag, vilket innebär att Magnolia Bostads andel av dessa uppgår till 907 boenden med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om 1 928 mkr. Samtliga fastigheter som är under produktion beräknas färdigställas före 2025.

Utöver fastigheter under produktion behövs ytterligare 3 025 boenden, alternativt ett bedömt fastighetsvärde om 6 768 mkr, för att nå målet 2025. Majoriteten

av detta beräknas komma från produktionsstarter i den befintliga portföljen om 12 439 boenden med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om 33,7 mkr, varav Magnolia Bostads förväntade andel uppgår till 6 220 boenden och ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om 17 mkr. Då majoriteten av ej produktionsstartade projekt i befintliga portföljen har beräknat färdigställande bortom 2025 så kommer vissa tillkommande förvärv behöva ske för att nå målen för 2025.

För mer information kring den befintliga portföljen för egen förvaltning samt bedömt färdigställande för respektive projekt se sidorna 32–33.

Intjäningskapacitet, mkr

	Totalt för portföljen	Färdigställda	Under produktion	Ej produktionsstartade
Hyresvärde	1 778	14	187	1 577
Vakans	-11	0	-1	-10
Hyresintäkter	1 767	14	186	1 567
Drift- och underhållskostnader	-389	-3	-41	-345
Driftnetto	1 378	11	145	1 222
Finansnetto	-705	-5	-74	-626
Driftnetto efter finansnetto ¹⁾	673	6	71	596
<i>varav i JV i dagsläget</i>	<i>226</i>	<i>0</i>	<i>71</i>	<i>156</i>
Magnolia Bostads förväntade andel vid färdigställande	340	6	35	298

¹⁾ Hyresvärde och intjäningskapacitet ner till driftnetto efter finansnetto baseras på hela portföljen utan justering för minoritet och projekt som bedrivs i JV-bolag.

Totalt ingår 68 färdigställda boenden, 1 814 boenden under produktion och 12 439 ej produktionsstartade boenden i ovan intjäningskapacitet.

Bedömd intjäningskapacitet

Tabellen ovan visar bedömd årlig intjäningskapacitet i förvaltningsfastigheter totalt för portföljen men även uppdelat i färdigställda förvaltningsfastigheter, förvaltningsfastigheter under produktion och ej produktionsstartade projekt.

Drift- och underhållskostnader omfattar drift, underhåll, eventuell fastighetsavgift samt administration, dock ej en andel av Magnolia Bostads kostnader för central administration. Finansieringskostnaderna är

beräknade med tre procent utifrån en bedömd belåningsgrad på 70 procent av bedömt fastighetsvärde.

Färdigställda boenden ägs av Magnolia Bostad. Magnolia Bostad har som avsikt att bedriva produktion tillsammans med en eller flera partners i JV-bolag. Om samtliga ej produktionsstartade projekt utvecklas inom JV-bolag kommer Magnolia Bostads andel av driftnetto efter finansnetto för ej produktionsstartade projekt att uppgå till cirka 298 mkr.

Viktig information kring antaganden

Information om intjäningskapacitet, hyresutveckling och fastighetsvärde för färdigställda fastigheter, fastigheter i pågående produktion och ej produktionsstartade fastigheter inkluderar bedömningar och antaganden. Drift- och underhållskostnader är uppskattade enligt schablon och omfattar drift, underhåll, eventuell fastighetsavgift samt administration, dock ej en andel av Magnolia Bostads kostnader för central administration. Finansieringskostnaderna är beräknade till tre procent utifrån en bedömd lånegrad på 70 procent av bedömt fastighetsvärde. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos.

Information om projekt under produktion och ej produktionsstartade projekt i årsredovisningen är baserad på

bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt samt ej produktionsstartade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att projekt produktionsstartas, färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej produktionsstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor. Projekt som i dagsläget bedrivs i egen regi kan i framtiden komma att bedrivas i JV-bolag.

Värde i miljoner kronor per den 31 december 2020

Se även sidorna 25 och 32–33

229 2 157

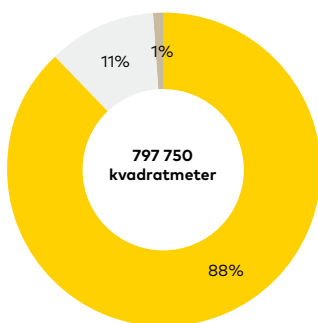
Värdet på färdigställda förvaltningsfastigheter

Värdet på färdigställda förvaltningsfastigheter samt bedömt värde vid färdigställande för Magnolia Bostads andel av de förvaltningsfastigheter som idag är under produktion. I siffran ingår inte ej produktionsstartade projekt.

Fördelning av fastigheter för egen förvaltning

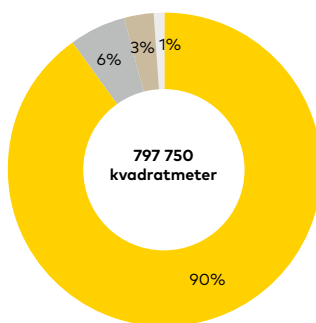
Omfattar färdigställda projekt, projekt under produktion och ej produktionsstartade projekt

Fastigheter för egen förvaltning, fördelat per projektstatus



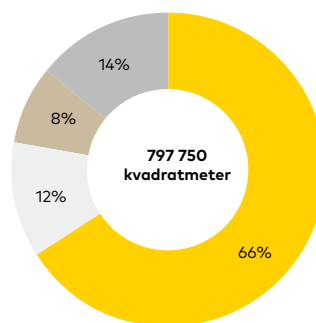
● Ej produktionsstartade
● Under produktion
● Färdigställda

Fastigheter för egen förvaltning, fördelat per kategori



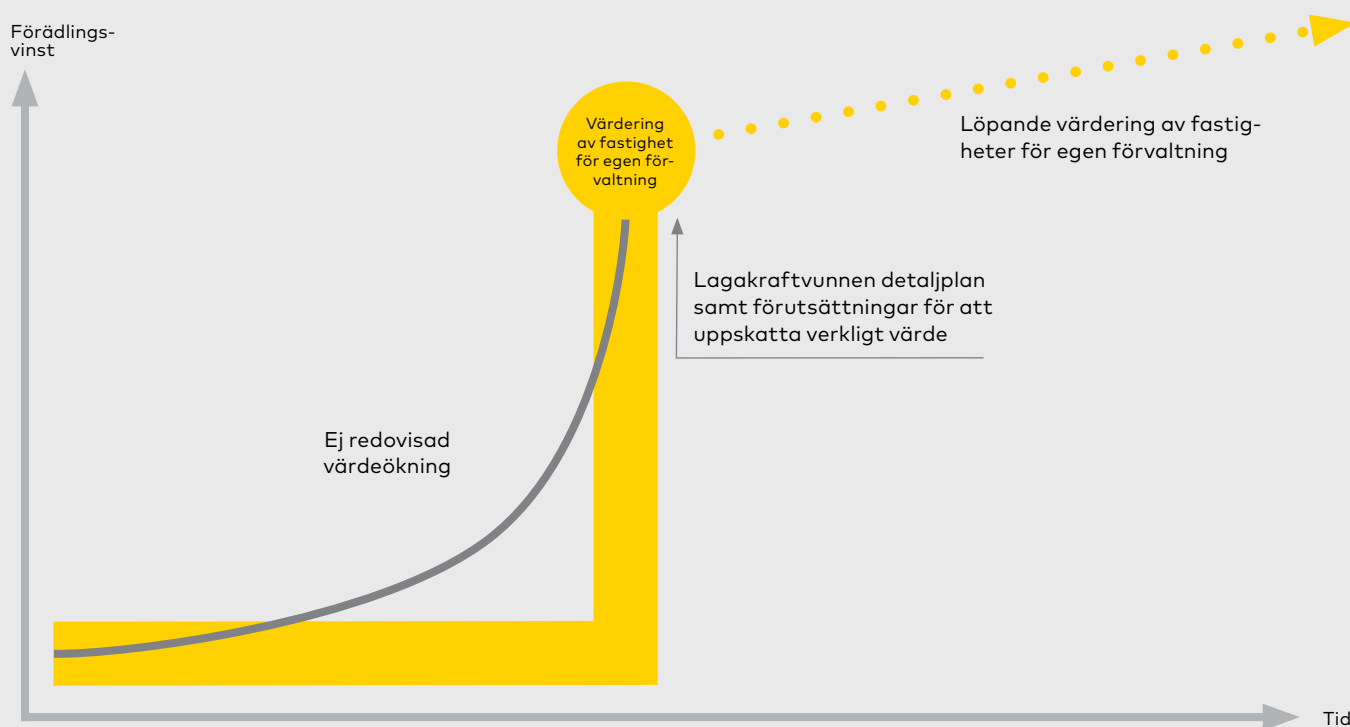
● Hyresrätter
● Samhällsfastigheter
● Hotell
● Kontor

Fastigheter för egen förvaltning, geografisk fördelning



● Stor-Stockholm
● Stor-Göteborg
● Öresundsregionen
● Övriga Sverige

Värde och värdering av fastigheter för egen förvaltning



Fastighetens värde ökar successivt under detaljplaneprocessen men redovisning av värdeförändringen sker först när förutsättningar finns för att uppskatta fastighetens verkliga värde, normalt då detaljplanen vunnit laga kraft.

Vi skapar värde kontinuerligt under hela processen: från markförvärv, via detaljplanearbete och fram till att färdigställd hyresgenererande byggnad finns. Värdeskapande innan lagakraftvunnen detaljplan föreligger redovisas inte.

För projekt som är avsedda för långsiktig förvaltning sker en värdering då det finns lagakraftvunnen detaljplan och andra förutsättningar för att tillförlitligt uppskatta verkligt värde föreligger. Detta inträffar vanligen i anslutning till att avtal om totalentreprenad

tecknas då det är en förutsättning för att kunna uppskatta investeringar med tillräcklig säkerhet. I vissa fall värderas fastigheter till verkligt värde baserat på överenskommet pris i undertecknade försäljningsavtal.

Innan någon av dessa förutsättningar för att värdera marken till verkligt värde är uppfylld värderas marken enbart till anskaffningsvärde då osäkerhetsfaktorn är så stor att ingen värdeförändring redovisas. En värdering sker sedan varje kvartal.

Fastighetens värde ökar i takt med att vårt arbete med att uppnå lagakraftvunnen detaljplan fortskrider. Värdet ökar ytterligare då avtal med entreprenör skrivits och kostnaden för byggnationen fastställts. Utöver detta har faktorer som inflationsutveckling och avkastningskrav påverkan på fastighetens värde.

Byggrättsportföljens värde ökar således successivt men redovisning av värdeförändring sker först när tillförlitliga uppskattningar av verkligt värde kan göras. För mer information se nedan under metod och process för värdering av fastigheter för egen förvaltning. I projekt för försäljning värderas byggrätter till anskaffningsvärde och värdeutvecklingen redovisas först i samband med försäljning.

Metod – värdering av fastigheter för egen förvaltning

Fastigheter under förvaltning samt produktionsstartade fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Innan lagakraftvunnen detaljplan finns är det svårt att tillförlitligt uppskatta verkligt värde vilket gör att fastigheter som saknar detaljplan som utgångspunkt redovisas till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter, om inte försäljningsavtal eller andra tillförlitliga indikationer på annat värde föreligger.

Fastställande av verkligt värde

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

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

Produktion av fastigheter sker genom att totalentreprenadavtal tecknas med extern entreprenör. För fastigheter under uppförande tas kostnader för totalentreprenaden, övriga produktionskostnader samt ett påslag för produktionsrisk (risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, färdigställandegrad och lokala

marknadsrisker) upp som återstående investeringar i den kassaflödesanalys som den avkastningsbaserade metoden bygger på.

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

Process - värdering av fastigheter för egen förvaltning

Värdering av samtliga fastigheter sker genom intern värdering vid varje kvartalsbokslut. Minst en gång om året sker en extern värdering för att validera de interna värderingarna för samtliga fastigheter som inte värderas till anskaffningskostnad eller till verkligt värde baserat på ett undertecknat försäljningsavtal. Den externa värderingen för förvaltningsfastigheter var 68 mkr, 14,5 procent, högre än den interna värderingen per 31 december 2020 och externa värderingen för förvaltningsfastigheter ägda via JV var 45 mkr, 2,4 procent, högre än den interna värderingen. Externa värderingar kan tas in oftare än en gång per år för projekt som befinner sig i tidiga skeden av utvecklingsprocessen där osäkerheten kan vara större. För att säkra en fackmanmässigt genomförd värdering genomförs värderingarna enligt IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC).

Intern respektive extern värdering

	Förvaltningsfastigheter ägda via JV		Förvaltningsfastigheter	
	2020	2019	2020	2019
Extern värdering, mkr	1 780	808	468	654
Andel externt värderade av totalt värde, %	93%	100%	32%	100%
Extern värdering högre än intern, mkr	+45	+/-0	+68	+11

Anledningen till att andelen av värdet av förvaltningsfastigheter som bekräftas genom extern värdering minskat till 32 procent (100 procent) är att en större andel av fastighetsvärdet vid utgången av 2020 är värderad till anskaffningskostnad eller baserat på undertecknade försäljningsavtal jämfört med föregående år.

Fastighetsbestånd fastigheter för egen förvaltning

Magnolia Bostad har 31 projekt för egen förvaltning runt om i Sverige. Majoriteten av projekten är under produktion eller ej produktionsstartade. Per 31 december 2020 hade Magnolia Bostad två färdigställda fastigheter med ett redovisat värde om 229 mkr. Samtliga produktionsstartade fastigheter ägs via JV-bolag.

Värdet på fastigheter under produktion uppgår till 1 393 mkr, där Magnolia Bostads andel uppgår till 697 mkr. Värdet på ej produktionsstartade fastigheter uppgår till 1 863 mkr, där Magnolia Bostads nuvarande andel uppgår till 1 489 mkr.

Vissa projekt som i dagsläget utvecklas för egen förvaltning i egen regi kan i framtiden istället komma att säljas till JV-bolag som vi bildat med kapitalstarka partners. Genom att utveckla projektet inom ramen för ett sådant JV säkerställer vi finansieringen och möjliggör en tidigare projektstart.

Investeringar och förvärv

Efter avdrag för förvärv om 186 mkr som JV-bolag gjort av Magnolia Bostad så uppgår investeringar och förvärv under året till 1 612 mkr (726). Majoriteten av investeringarna har genomförts i JV-bolag tillsammans med JV-partner.

Avyttringar

Projektet Björnbäret i Kalmar har under året avyttrats till ett bolag startat av Arctic Securities, projektet Söderbymalm i Haninge har avyttrats till Heimstaden Bostad och projekten Norrsken i Östersund samt Haseludden i Nacka har avyttrats till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB). Realiserad värdetillväxt sedan produktionsstart för sålda förvaltningsfastigheter uppgick till 181 mkr (234).

Bedömt värde vid färdigställande av förvaltningsfastigheter under produktion

Fastighetsvärdet för färdigställda fastigheter uppgick totalt per 31 december 2020 till 229 mkr. Vid färdigställande av fastigheter under produktion per 31 december 2020 bedöms det totala fastighetsvärdet ha ökat till 3 856 mkr och ha ett hyresvärde om 187 mkr. Samtliga fastigheter under produktion ägs via JV-bolag. Magnolia Bostads andel av bedömda underliggande värden vid färdigställande uppgick till 1 928 mkr i fastighetsvärde och 93 mkr i hyresvärde.

Uppskattade kvarstående investeringar per 31 december 2020 för fastigheter under produktion uppgick till 2 006 mkr, där samtliga investeringar ska genomföras av respektive JV-bolag. Totalt omfattar fastigheter och fastigheter under produktion 93 400 kvm, varav 84 100 kvm ägs via JV-bolag. Därutöver finns 704 350 kvm i ännu ej produktionsstartade fastigheter, varav 194 100 kvm ägs i JV-bolag.

Förändring av värde för egna förvaltningsfastigheter

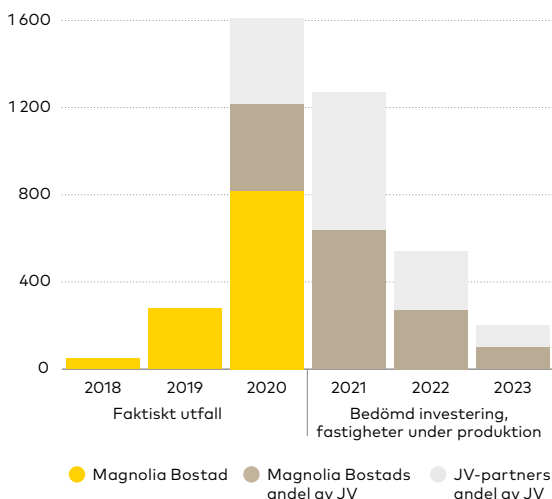
mkr	2020	2019
Verkligt värde vid periodens början	654	296
Omklassificeringar	543	170
Investeringar och förvärv	817	278
Värdetförändringar	360	348
Försäljning	-891	-438
Verkligt värde vid periodens slut	1 483	654

Fastighetsvärde, fastigheter för egen förvaltning ägda genom JV

mkr	2020	2019
Verkligt värde vid periodens början	708	-
Omklassificeringar	-112	-
Investeringar och förvärv	980	448
Värdetförändringar	335	261
Verkligt värde vid periodens slut	1 911	708

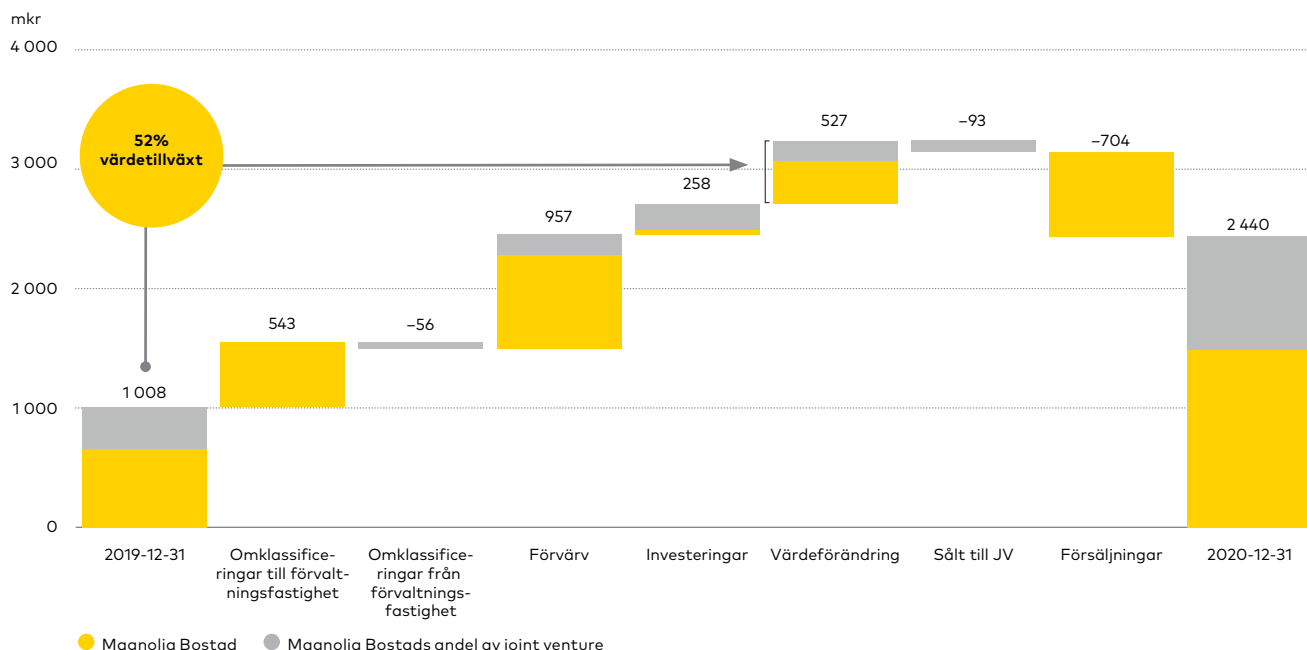
Indata för värdering till verkligt värde 31 december 2020:
Diskonteringsränta, intervall: 5,65–7,70%
Direktavkastningskrav, intervall: 3,75–5,70%

Investeringar och förvärv, produktionsstartade fastigheter - inklusive förvaltningsfastigheter som ägs i JV, mkr



Diagrammet ovan baseras på nuvarande ägande, avsikten är att säkra finansiering genom att inleda JV-samarbeten för ytterligare projekt. JV-bolag kommer ta upp extern skuld för att finansiera sina investeringar och förvärv.

Förändring av värde, fastigheter för egen förvaltning



Värdeförändringar

Efterfrågan på fastigheter, framförallt hyresbostäder, har varit fortsatt stark under 2020, med fallande avkastningskrav och stigande priser som följd. För nyproducerade hyresbostäder har avkastningskraven pressats under året till nivåer mellan 3,75 och 4,0 procent. Avkastningskrav under 4 procent har även noterats för äldreboenden med långa hyresavtal i moderna anläggningar i storstäder och regioner med åldrande befolkning. Detta tillsammans med projektvinster medför att Magnolia Bostad under året redovisar en värdeförändring om 336 mkr, motsvarande en ökning om 51 procent jämfört med värdet vid periodens ingång. Redovisade värdeförändringar i JV-bolag uppgår till 335 mkr, vilket motsvarar en ökning om 47 procent jämfört med värdet vid periodens ingång.

Skillnaden om 24 mkr mellan totalen i tabellen Värdeförändringar, egna förvaltningsfastigheter här intill och posten Värdeförändringar i tabellen Förändring av värde för egna förvaltningsfastigheter på sid 30 beror bland annat på resultateffekter som uppkommit under året från fastigheter avyttrade till JV-bolag tidigare år.

Den största delen av värdeförändringen kommer från utvecklingsvinster i Magnolia Bostads produktionsstartade projekt vilka uppgår till 332 mkr (359). Utvecklingsvinster uppkommer genom det arbete Magnolia Bostad lägger ner för att uppnå lagakraftvunna detaljplaner. Under året har projektet Björnbäret i Kalmar avyttrats till ett bolag startat av Arctic Securities, projektet Söderbymalm i Haninge har avyttrats till Heimstaden Bostad och projekten Norrsken i Östersund samt

Värdeförändringar, egna förvaltningsfastigheter	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Förändring driftnetto	4	0
Förändring projektkostnader	-8	-4
Projektutveckling	332	359
Förändring avkastningskrav	1	13
Försäljning	32	-
Försäljning till JV	-25	-20
Totalt	336	348

Hasseludden i Nacka har avyttrats till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB). Realiserad värdetillväxt sedan produktionsstart för sålda förvaltningsfastigheter uppgår till 181 mkr (234).

Tre produktionsstartade projekt, Drottninghög, Väsjön Norrsätra och Orminge Hus 1, har avyttrats till ett nystartat JV-bolag tillsammans med SBB. Projekten kommer att fortsätta utvecklas för egen förvaltning tillsammans med SBB. Under året identifierades kostnader kopplade till markföreningar i projektet Gjuteriet etapp 2. Dessa redovisas som en negativ värdeförändring då Magnolia Bostad enligt införsäljningsavtalet till JV-bolaget med Slättö ska stå för dessa kostnader. För projekt Vårby Udde omfattande ca 1 800 boenden finns ett försäljningsavtal villkorat av lagakraftvunnen detaljplan med ett JV-bolag som ägs tillsammans med SBB.

Projektförteckning fastigheter för egen förvaltning

Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 92 % om annat ej anges.

Fastigheter i egen förvaltning, färdigställda

Projekt	Område, kommun	Kategori	Antal boenden	Uthyrningsbar yta (kvm)	Fastighetsvärde (mkr)	Uthyrningsgrad (%)	Fastighetsvärde/kvm	Årligt hyresvärde (mkr)
Orminge Centrum ¹⁾	Orminge, Nacka	K	–	6 000	109	98	18 167	8
Adjutanten	A7-området, Visby	SHF	68	3 300	120	99	36 364	6
Summa			68	9 300	229			14

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

Fastigheter för egen förvaltning under produktion

Projekt	Område, kommun	Kategori	Bedömt antal boenden	Bedömd uthyrningsbar yta vid färdigställande (kvm)	Bedömt färdigställande	JV-partner
Strandblick ¹⁾	Centrala Östersund	HR	212	9 200	2021	Slättö
Gjuteriet, etapp 2 ¹⁾	Norra Munktelstaden, Eskilstuna	HR	115	5 850	2021	Slättö
Kronandalen ¹⁾	Kronandalen, Luleå	HR	117	5 100	2022	Slättö
Sportflygaren ¹⁾	Södra Ladugårdsängen, Örebro	HR	180	8 350	2022	Slättö
Brogårdstaden ¹⁾	Bro, Upplands-Bro	HR	645	30 000	2022-2025	Heimstaden Bostad
Drottninghög ¹⁾	Drottninghög, Helsingborg	SHF	129	6 200	2023	SBB
Väsjön Norrsätra ¹⁾	Väsjön, Sollentuna	HR	210	9 200	2023	SBB
Orminge Hus 1 ¹⁾	Orminge, Nacka	HR	206	10 200	2024	SBB
Summa projekt genom JV			1 814	84 100		
Magnolia Bostads nuvarande andel			907	42 050		

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

HR Hyresrätt

BR Bostadsrätt

SHF Samhällsfastighet, exempelvis trygg- och omsorgsboende eller skola

K Kontor

Fastigheter för egen förvaltning, ännu ej produktionsstartade projekt

Namn	Kommun, Område	Kategori	Bedömt antal byggrätter	Bedömd uthyrningsbar yta vid färdigställande (kvm)	Bedömt färdigställande	Status detaljplane-process	JV-partner
Öresjö ängar	Borås, Öresjö ängar	B, SHF	350	22 800	2025	●●●●○	-
Kvarnsjödalen ²⁾	Botkyrka, Tumba	B, SHF	2 000	130 000	-	●○○○○	-
Mesta	Eskilstuna, Mesta	SHF	54	3 950	2022	●●○○○	-
Fixfabriken	Göteborg, Majorna	B	120	7 000	2024	●●●●●	-
Frihamnen ²⁾	Göteborg, Lundbyvassen	B	150	7 500	2027	●●○○○	-
Västerhaninge	Haninge, Västerhaninge	B	500	30 000	2028	●●○○○	-
Vårby Udde ³⁾	Huddinge, Vårby	B, SHF, H	1 800	115 000	2025–2034	●●○○○	SBB
Österhagen	Huddinge, Länna	SHF	80	5 300	2023	●●○○○	-
Bunkeflostrand ²⁾	Malmö, Limhamn	B	750	39 000	2029	●●○○○	-
Lommarstranden 1 ²⁾	Norrtälje, Lommarstranden	B	200	11 200	2024	●●●●●	-
Lommarstranden 2 ²⁾	Norrtälje, Lommarstranden	B	120	6 000	-	●○○○○	-
Norrbacka ²⁾	Sigtuna, Norrbacka	B, SHF	310	16 000	-	●○○○○	-
Södra Årby 1	Strängnäs, Läggesta	B	1 325	62 600	2024–2029	●●●●●	-
Sländan, etapp 3 ²⁾	Södertälje, Centralt	B	250	12 700	2024	●●○○○	-
Grimsta 5:2 (Infra) ²⁾	Upplands Väsby, Infra	B, SHF, H	890	41 200	2025–2026	●●○○○	-
Summa projekt i egen regi			8 899	510 250			
Barkarbystaden ¹⁾	Järfälla, Barkarby	B	395	17 800	2024	●●●●●	Slättö
Hede ¹⁾	Kungsbacka, Hede	B	900	43 000	2028–2030	●○○○○	Heimstaden
Järven ¹⁾	Norrköping, Centralt	B	250	12 000	-	●○○○○	SBB
Örnäs ¹⁾	Upplands-Bro, Kungsängen	B, SHF	145	6 500	2025	●●○○○	Heimstaden
Valfiscen ¹⁾	Västerås, Öster Mälarstrand	B, SHF	80	4 800	2023	●●●●●	Slättö
Näsängen ¹⁾	Österåker, Åkersberga	B	1 770	110 000	2025–2035	●●○○○	Heimstaden
Summa projekt genom JV			3 540	194 100			
Summa			12 439	704 350			
Magnolia Bostads nuvarande andel			10 669	607 300			

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

²⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90 procent.

³⁾ Villkorat försäljningsavtal är tecknat med JV som ägs med SBB.

B Boenden (kommer att bli hyresrätter och/eller bostadsrätter)

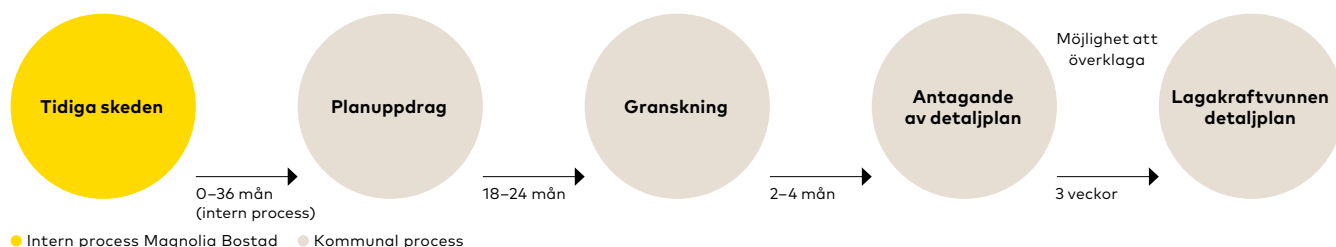
SHF Samhällsfastighet, exempelvis trygg- och omsorgsboende eller skola

H Hotell

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

Detaljplaneprocessen

Tidslinjen nedan visar bedömd genomsnittlig tidsåtgång i planprocessens olika steg.



Processen ovan kan påverkas av ett flertal faktorer och därmed försenas på grund av exempelvis politiskt skifte eller ändrade

förutsättningar i utvecklingsområdet. Ett överklagande av antagen plan kan försena processen med upp till 18 månader.

Projekt för försäljning

Projekt som utvecklas för försäljning säljs i ett tidigt skede innan byggnation startat vilket minskar finansieringsbehovet. Köpare är kapitalstarka institutioner eller fastighetsbolag.

Produktionsstarter i byggrättsportföljen för försäljning sker då detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad samt bindande försäljningsavtal är tecknat. Större projekt produktionsstartas oftast i flera etapper om 200-300 boenden per etapp.

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

Informationen om respektive projekt i tabellerna baseras på bolagets aktuella bedömning av projektet i sin helhet. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter, kan dessa bedömningar, och därmed det slutliga utfallet av respektive projekt, komma att ändras över tid.

Ännu ej produktionsstartade projekt

Informationen avser samtliga byggrätter i respektive projekt, inklusive projekt som utvecklas i JV-bolag. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 92 % om annat ej anges.

Namn	Kommun	Område	Kategori	Bedömt antal byggrätter	Bedömd BOA/LOA/BRA (kvm)	Status detaljplane-process	Planerad köpare
Åkermyntan	Borås	Bergsäter	B	430	18 900	●●●●○	Heimstaden ramavtal
Fixfabriken	Göteborg	Majorna	B	250	12 300	●●●●●	
Frihamnen H ⁴⁾	Göteborg	Lundbyvassen	H	300	11 000	●●○○○	
Mejeriet ²⁾	Helsingborg	Filborna	B	540	30 000	●○○○○	Heimstaden ramavtal
Torgkvarteren ²⁾	Håbo	Centrala Bålsta	B	325	21 500	●●●○○	Heimstaden ramavtal
Ångloket ²⁾	Knivsta	Centrala Knivsta	B	415	17 150	●●●●●	Heimstaden ramavtal
Hede ⁵⁾	Kungsbacka	Hede	B	700	33 000	●○○○○	
Bunkeflostrand ²⁾	Malmö	Limhamn	B	330	21 500	●●○○○	
Orminge Hus 2	Nacka	Orminge Centrum	SHF	75	5 130	●●○○○	
Nykvarn ³⁾	Nykvarn	Centrala Nykvarn	B	285	13 000	●●●●●	
Södra Häggviks Gårdar ¹⁾	Sollentuna	Stinsen, Häggvik	B, SHF	1 500	94 000	●●○○○	Alecta, del av projekt
Bredängshöjden ²⁾	Stockholm	Bredäng	B	700	35 000	●●○○○	Heimstaden ramavtal, del av projekt
Årstaberget 2	Stockholm	Årsta	B	120	6 500	●●○○○	
Erstavik ³⁾	Stockholm	Erstavik	SHF	72	5 180	●○○○○	
Årstaberget 1	Stockholm	Liljeholmen	B	100	5 500	●●○○○	Heimstaden ramavtal
Oktaven	Stockholm	Skärholmen	B	110	5 830	●●○○○	
Skarpnäcksgård 1:1	Stockholm	Skarpnäck	B	90	4 200	●●●○○	Heimstaden ramavtal
Södra Årby ³⁾	Strängnäs	Läggesta	B	485	49 000	●●●●●	
Kajkvarteren ²⁾	Sundsvall	Norra Kajen	B	480	24 540	●●●●●	Heimstaden ramavtal
Finnkajen ⁴⁾	Sundsvall	Stenstaden	H	270	10 500	●●●●○	
Örnäs, småhus ⁵⁾	Upplands-Bro	Bro	B	255	27 000	●●○○○	

Namn	Kommun	Område	Kategori	Bedömt antal byggrätter	Bedömd BOA/LOA/BRA (kvm)	Status detaljplane-process	Planerad köpare
Brogårdstaden, småhus ⁵⁾	Upplands-Bro	Kungsängen	B	140	16 000	●●●●●	
Senapsfabriken ²⁾	Uppsala	Centrala Uppsala	B	700	29 000	●○○○○	
Edvinshem 3	Ystad	Edvinshem	B	210	9 500	●●○○○	Heimstaden ramavtal
Lotsen	Ystad	Edvinshem	B	470	22 400	●●○○○	Heimstaden ramavtal
Lotsen förskola	Ystad	Edvinshem	SHF	–	–	●●○○○	
Näsängen, småhus ⁵⁾	Österåker	Åkersberga	B	230	26 000	●●○○○	
Solfjädersn	Örebro	Tamarinden, Örebro	B	180	7 900	●●●●●	
Nätverket ²⁾	Österåker	Åkersberga	B	335	9 600	●●○○○	Heimstaden ramavtal
Hagby Park ²⁾	Österåker	Åkersberga	B	195	10 300	●●○○○	Heimstaden ramavtal
Summa bedömt antal byggrätter för försäljning				10 292	581 430		

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

²⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90%.

³⁾ Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 46%.

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

⁵⁾ Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 23%.

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

B Boenden (kommer att bli hyresrätter och/eller bostadsrätter)
 SHF Samhällsfastighet, exempelvis trygg- och omsorgsboende eller skola
 H Hotell

Projekt under produktion

Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90 procent om annat ej anges.

Projekt	Område, Kommun	Kategori	Sålda boenden	Ej sålda boenden ⁵⁾	BOA/LOA/BRA (kvm)	Köpare	Total-entreprenad	Produktionsstart
Senapsfabriken, etapp 2 norra ¹⁾	Centrala Uppsala	HR	325		13 100	Slättö	NCC	2017
Senapsfabriken, etapp 2 södra ¹⁾	Centrala Uppsala	HR	325		13 900	Heimstaden Bostad	NCC	2017
Fyren, etapp 1	Nynäshamn	HR	220		10 500	Viva Bostad	Consto	2017
Fyren, etapp 2	Nynäshamn	HR	236		11 600	SEB Domes-tica IV	Consto	2017
Hyllie Gärde ²⁾	Hyllie, Malmö	HR	427		21 000	Slättö	ED Bygg	2017
Hotell Brunnshög ³⁾	Brunnshög, Lund	H	251		8 900	Alecta	Serneke	2017
Hotell Resecentrum ³⁾	Centrala Halmstad	H	244		9 500	Alecta	Serneke	2017
Fasanen	Arlöv, Burlöv	HR	275		12 675	Heimstaden Bostad	Serneke	2018
Brogårdstaden ²⁾ 1:1	Bro, Upplands-Bro	HR	320		15 500	Slättö	Consto	2018
Brogårdstaden ²⁾ 1:2	Bro, Upplands-Bro	HR	338		15 500	Slättö	Consto	2018
Ophelias Brygga	Oceanhamnen, Helsingborg	BR	46	78	7 500	Brf	Serneke	2018
Nämndemansgatan	Centrala Motala	SHF	54		4 400	M&G	Gärahovs Bygg	2018
Nyponrosen 5 ⁴⁾	Rosengården, Helsingborg	HR, SHF	125		8 360	Northern Horizon	Veidekke	2018
Piccolo ²⁾	Centrala Halmstad	BR	25	1	1 860	Brf	Serneke	2018
Kvarteret Alen	Norrtälje Hamn, Norrtälje	HR, SHF	167		9 500	Heba	Credentia	2019
Ferdinand ²⁾	Spånga, Stockholm	HR, SHF	221		15 400	Heimstaden Bostad	Consto	2019

Projekt	Område, Kommun	Kategori	Sålda boenden	Ej sålda boenden ⁵⁾	BOA/LOA/BRA (kvm)	Köpare	Total-entreprenad	Produktions-start
Föreställningen ¹²⁾	Björkalund, Norrköping	HR	116		5 100	Heimstaden Bostad	Derome	2019
Edvinshem ²⁾	Edvinshem, Ystad	HR	225		13 730	Heimstaden Bostad	Derome	2019
Slipsen	Södra Råbylund, Lund	HR	783		34 000	Heimstaden Bostad	Serneke	2019
Täljöviken	Täljöviken, Åkersberga	SHF	60		4 650	Heba	Consto	2020
Kajkvarteren, etapp ¹²⁾	Norra kajen, Sundsvall	BR	360		14 500	Heimstaden Bostad	Serneke	2020
Tullholmsviken ⁷²⁾	Tullholmsviken, Karlstad	HR	217		9 450	Trenum	Consto	2020
Tullholmsviken ⁴²⁾	Tullholmsviken, Karlstad	HR	222		9 830	Trenum	Consto	2020
Tullholmsviken ³²⁾	Tullholmsviken, Karlstad	HR	458		20 885	Trenum	Consto	2020
Bryggghuset ²⁾	Ursvik, Sundbyberg	HR	380		20 070	Heimstaden Bostad	Mecon Bygg AB	2020
Västra Erikslid ²⁾	Västra Erikslid, Skellefteå	HR	300		13 500	Heimstaden Bostad	Derome	2020
Gyllehemmet ²⁾	Centrala Borlänge	SHF	101		7 700	SBB	Peab	2020
Partille Port ²⁾	Partille	HR	231		12 400	Heimstaden Bostad	Tornstaden	2020
Nya Hovås ²⁾	Nya Hovås, Göteborg	HR	180		8 300	Heimstaden Bostad	Consto	2020
Ursvik II ²⁾	Ursvik, Sundbyberg	HR	200		10 000	CBRE Global Investors	Mecon Bygg AB	2020
Totalt			7 432	79	363 310			

Sålda projekt som tidigare utvecklats för egen förvaltning

Hasseludden ²⁾	Hasseludden, Nacka	SHF	60		4 000	SBB	Veidekke	2020
Norrskan ²⁾	Centrala Östersund	SHF	80		5 800	SBB	NCC	2019
Söderbymalm ²⁾	Handen, Haninge	HR	345		15 000	Heimstaden Bostad	Consto	2020
Totalt			485		24 800			
Totalt antal boenden under produktion – sålda eller till försäljning			7 996		388 110			

¹⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76,3 procent.²⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 92 procent.³⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76 procent.⁴⁾ Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 46 procent.⁵⁾ Fr o m andra kvartalet 2020 tillämpar Magnolia Bostad ändrade principer för konsolidering av bostadsrättsföreningar.

HR Hyresrätt

BR Bostadsrätt

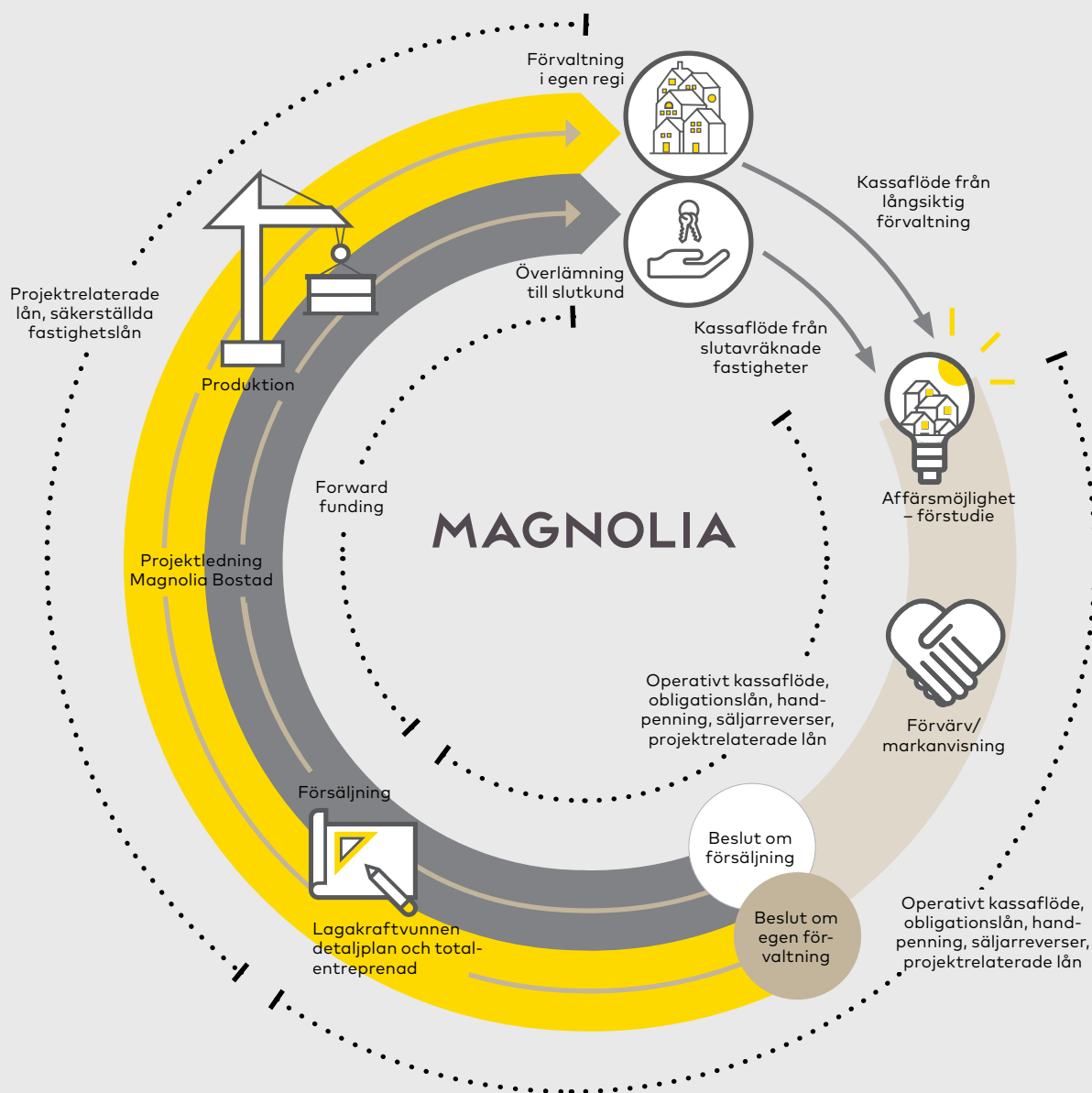
SHF Samhällsfastighet såsom exempelvis trygg- och omsorgsboende eller skola

H Hotell

Finansiering

Magnolia Bostads huvudfokus i finansieringsarbetet är att förse verksamheten med kapital till fördelaktiga villkor med avseende på pris, ränterisk och struktur. Vald kapitalstruktur har betydelse för aktieägarnas förväntade avkastning och exponering för risk.

Finansiering i affärsmodellen



Finansieringsverksamheten bedrivs i enlighet med de regler och riktlinjer som styrelsen årligen fastställer. Bolagets finanspolicy övergripande mål är att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur med jämn förfallostruktur samt minsta möjliga riskexponering.

Magnolia Bostad utvecklar fastigheter för egen långsiktig förvaltning eller för försäljning. Utveckling för egen förvaltning innebär behov av finansiering av entreprenad och byggnation samt långsiktig finansiering i form av fastighetslån när fastigheten är färdigbyggd. Projekt för försäljning har oftast en kortare kapitalbehovscykel då forward funding normalt erhålls vid försäljningstidpunkten.

När en ny projektidé identifierats eller mark förvärvats inleds arbetet med att utveckla koncept och att ta fram detaljplan och bygglov. Finansiering behövs redan under den initiala utvecklingsfasen, där kapital krävs till markförvärv och förädlingsarbete.

Finansieringsbehovet varierar från projekt till projekt, beroende på hur lång tid utvecklingsarbetet tar samt vilken typ av förvärv det handlar om. Om Magnolia Bostad köper en fastighet som inte har detaljplan kan planarbete och fastighetsombildning ta flera år. Fastigheter som förvärvas med lagakraftvunnen detaljplan kan ofta produktionsstartas inom kort, ibland i direkt anslutning till förvärvet.

Obligationslån används för att finansiera förädling av byggrätter, för andra delar av det löpande arbetet med att utveckla projekten samt för att finansiera likviditetsreserven. Vissa markförvärv finansieras också initialt med likvid från obligationslån och reducerar därmed likviditetsreserven. Markförvärv kan till viss del även

finansieras med säljarreverser. Tillträdna fastigheter kan oftast finansieras med olika projektrelaterade skulder. För färdigställda förvaltningsfastigheter och hyresgenererande projektfastigheter används säkerställda fastighetslån i så hög utsträckning som möjligt då snitträntan för denna typ av finansiering är lägre än för annan finansiering.

Koncernens finansiering per den 31 december 2020

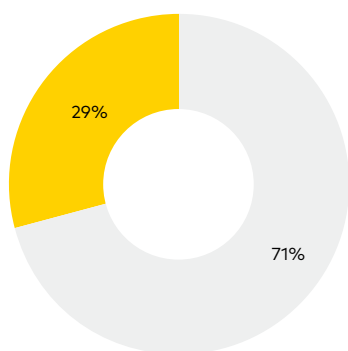
Huvuddelen av de räntebärande skulderna utgörs av obligationslån med ett redovisat värde om 1 215 mkr.

Magnolia Bostad har tre utestående icke säkerställda obligationer om sammanlagt 1 233 mkr nominellt, med förfall 2021 respektive 2022 samt en grön obligation med förfall 2024. Obligationen med förfall 2021 har ett nominellt belopp på 253 mkr under ett ramverk om 1 mkr och rörlig ränta om Stibor 3m + 7,25 procent (utan Stibor-golv). Obligationen med förfall 2022 är en icke-säkerställd obligation om 430 mkr nominellt som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 8,5 procent (utan Stibor-golv). Den gröna obligationen emitterades under 2020 och har ett nominellt belopp på 550 mkr under ett ramverk om 700 mkr och rörlig ränta om Stibor 3m + 7,50 procent (med Stibor-golv). Del av obligationslikviden användes för att återköpa obligationer med förfall 2021 till ett nominellt belopp om 347 mkr.

Medlen från den gröna obligationen ska användas till att utveckla hållbara, miljöcertifierade projekt. Medlen får bland annat användas till att finansiera den del av kostnaden i JV-bolag som täcks av Magnolia Bostad i de fall där Magnolia Bostad äger minst 50 procent av JV-bolaget.

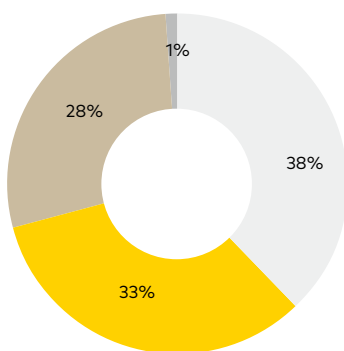
Projektrelaterade skulder uppgår till 437 mkr och säkerställda fastighetslån till 156 mkr. Resterande räntebä-

Säkerställning av krediter



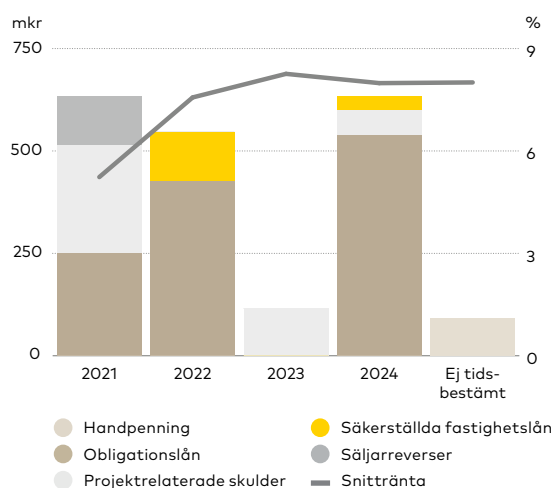
● Icke säkerställda krediter
● Säkerställda krediter

Kapitalförsörjning 2020-12-31



● Räntebärande skulder
● Eget kapital
● Övriga skulder
● Uppskjuten skatt

Förfallostruktur (mkr) och snittränta (%)



Nyckeltal finansiering, 31 december	2020	2019
Eget kapital, mkr	1 733	1 141
Likvida medel, mkr	277	441
Räntebärande skulder, mkr	2 021	2 491
Outnyttjade krediter, mkr	490	788
Kassaflöde, löpande verksamheten, mkr	405	-18
Kassaflöde investeringsverksamheten, mkr	-168	-267
Kassaflöde finansieringsverksamheten, mkr	-401	324
Soliditet, %	32,7	28,1
Avkastning på eget kapital, %	49,4	13,2
Finansnetto, mkr	-181	-172
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	1,4
Genomsnittlig ränta, %	7,1	7,0
Genomsnittlig kapitalbindningstid (exklusive handpenningar och nyttjad checkräkningskredit), antal år	2,0	1,6

rande skulder utgörs av erhållen handpenning om 91 mkr och säljarreverser om 121 mkr.

Magnolia Bostad har även olika korta flexibla kreditfaciliteter (RCF) uppgående till 1 050 mkr varav 490 mkr var outnyttjat per 31 december 2020. Av 490 mkr i outnyttjade kreditfaciliteter så utgörs 50 mkr av outnyttjad checkräkningskredit.

Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 7,1 procent jämfört med 7,0 procent per 31 december 2019. Obligationslånen med snittränta på 8,5 procent samt räntebärande handpenning med ränta om 8,0 procent drar upp den genomsnittliga räntan. De säkerställda fastighetslånen och säljarreversen har en lägre ränta om 2,2 procent respektive 2,0 procent. Projektrelaterade skulder har i snitt 5,7 procents ränta. Räntetäckningsgraden för 2020 uppgick till 4,1 ggr, jämfört med 1,4 ggr för helåret 2019.

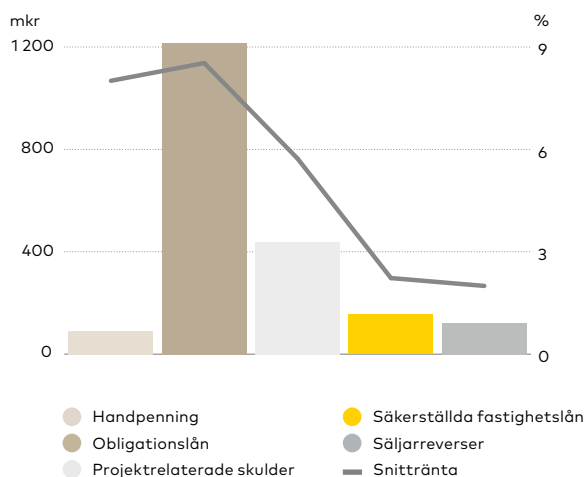
Kapitalbindning, exklusive handpenningar, uppgick till 2,0 år per 31 december 2020, jämfört med 1,6 år per 31 december 2019. Av koncernens skulder är 29 procent säkerställt med fastighetspant, aktiepant eller annan säkerhet. Icke säkerställda krediter utgörs till största delen av obligationslån. Genom att arbeta långsiktigt med banker och andra kreditgivare, påbörjas refinansieringsarbete för större lån senast nio månader före förfall.

Finansiellt mål

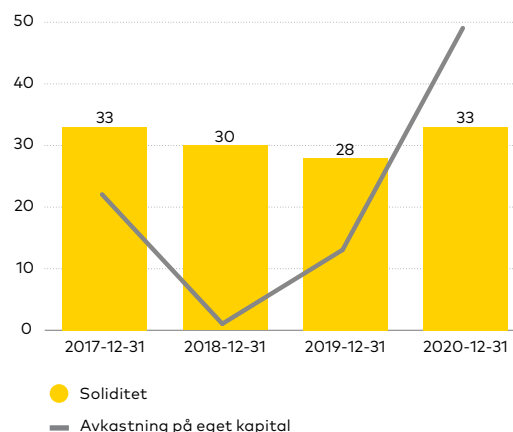
- Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent

Magnolia Bostads finanspolicy stipulerar att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent. Soliditeten per 2020-12-31 uppgick till 32,7 procent vilket är i linje med det finansiella målet samt finanspolycyn.

Upplåningsform (mkr) och snittränta (%)



Soliditet och avkastning på eget kapital, procent



Finansiering av projekt för försäljning

Magnolia Bostads investering i projekten ökar i normalfallet ju närmare projektet är att förvärva marken och därmed erlägga köpeskilling.

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

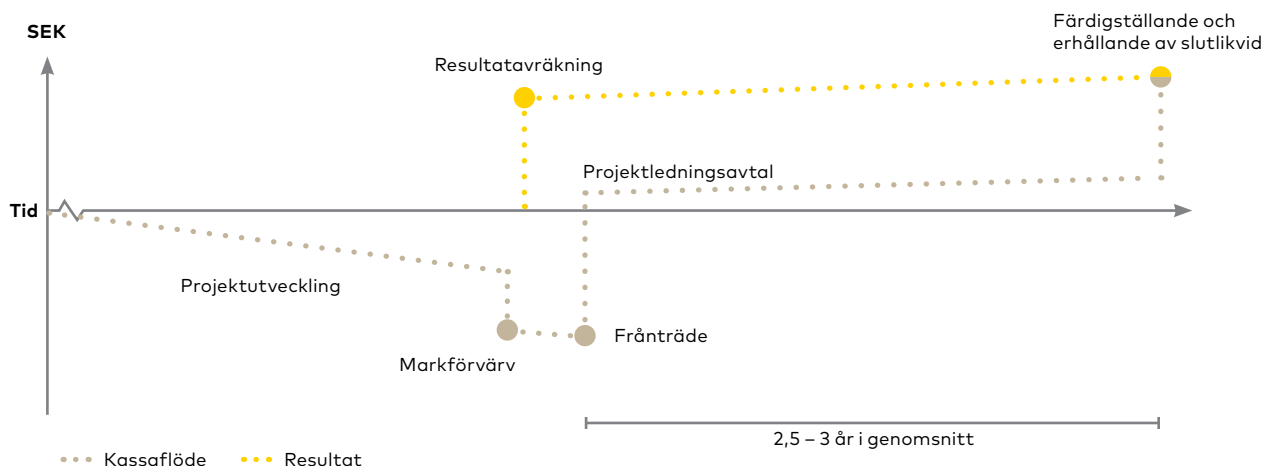
Efter frånträdet övergår finansieringsansvaret för projektet till köparen. Magnolia Bostad har för perioden efter frånträdet ett projektledningsavtal med köparen,

vilket löper tills dess att fastigheten är färdigbyggd. Projektledningsarbetet faktureras och intäcksredovisas löpande under avtalstiden. Vid färdigställande av fastighet erhåller Magnolia Bostad huvuddelen av likviden.

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

Schematisk bild över kassaflöde och resultat i Magnolia Bostads projekt som utvecklas för försäljning.

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



Av skulder med förfall under 2021 utgör 262 mkr projektrelaterade lån där Magnolia Bostad erhåller forward funding eller slutlikvid i anslutning till skuldens förfall, vilken kan användas för att reglera skulden.

Forward funding gör att projekt som utvecklas för försäljning kan bedrivas med ett litet kapitalbehov. Under en tillväxtfas med expanderande byggrättsportfölj samt förvärv och tillträde av fastigheter tidigt i detaljplaneprocessen är dock kapitalbehovet större.

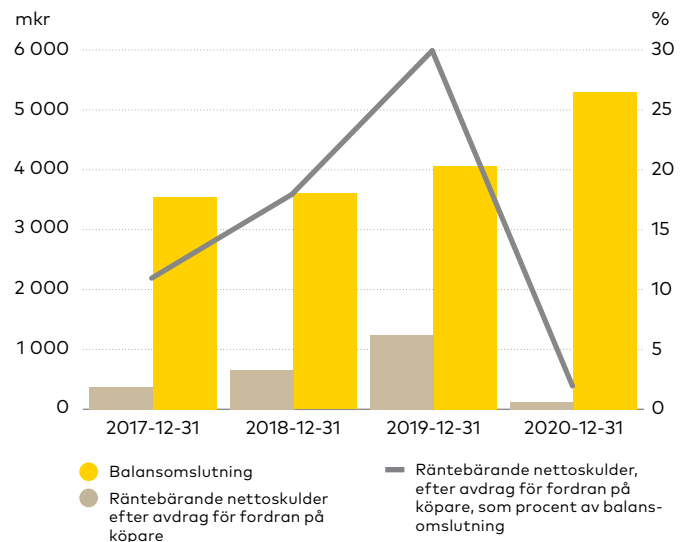
Magnolia Bostad har fordringar på köpare av projekt om 1 627 mkr (812). Motparter för projektförsäljningar ska vara väletablerade och väljas med stor omsorg. Kreditrisken bland fordringar för fastighetsförsäljningar bedöms vara begränsad då risken att motparterna inte skulle kunna fullgöra sina åtaganden bedöms vara låg.

Av koncernens Andra långfristiga fordringar och Övriga fordringar om totalt 1 801 mkr (977), i vilka fordringar för fastighetsförsäljningar ingår, är 1 164 mkr (353) fordringar på motparter med investment grade i kreditbetyg av ett oberoende kreditvärderingsinstitut. Motparter för övriga fordringar saknar kreditbetyg från oberoende kreditvärderingsinstitut, och huvuddelen är koncentrerad mot ett fåtal motparter som Slättö, Trenum och Heba. Totalt uppgick fordringarna på dessa tre parter till 406 mkr (336).

Efter avdrag för likvida medel om 277 mkr (441) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 744 mkr (2 050). Räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köparen om 1 627 mkr (812) uppgår till 117 mkr (1 238), vilket motsvarar en minskning om 1 121 mkr under året. Räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare i relation till balansomslutningen har fallit till 2,2 procent (30,4 procent).

Erhållen likviditet från slutavräkningar återinvesteras i projekt, antingen projekt för försäljning eller projekt för utveckling till egen förvaltning.

Nettoskultsättning, mkr och som procent av balansomslutningen



Finansiering av projekt för egen förvaltning

Likviditet från slutavräkningar i försäljningsverksamheten återinvesteras i utveckling av projekt för egen förvaltning. För att möjliggöra fler projektstarter och fördelaktig finansiering säljs projekten för egen förvaltning till joint venture-bolag (JV) som vi bildar tillsammans med kapitalstarka partners. Genom denna typ av samarbete kan JV-bolagets finansiering ske till förmånliga villkor samt minska behovet av kapital från Magnolia Bostad.

I samband med införsäljning till JV-bolagen får Magnolia Bostad vanligtvis, utöver att få tillbaka nedlagda kostnader, även ett överskott genom att utvecklingsprojektet har förädlats och betingar ett högre värde.

Utvecklingen inom JV-bolaget finansieras dels genom aktieägartillskott och aktieägarlån från JV-bolagets delägare, dels genom byggnadskreditiv från större banker. Överskottet från värdeutvecklingen som realiserats vid införsäljningen från Magnolia Bostad till JV-bolaget används till att finansiera Magnolia Bostads aktieägartillskott och utlåning till JV-bolaget.

Magnolia Bostad utvecklar och förvaltar attraktiva bostads- och samhällsfastigheter. Som ett led i affärsmodellen kan vissa förvaltningsfastigheter komma att avyttras och värdetillväxten till följd av utvecklingen realiseras. Att realisera värdetillväxten genererar kassaflöden som kan investeras i övriga projekt för att skapa ytterligare värdetillväxt.

Då fastigheterna är färdigställda så förvaltas de antingen inom JV-bolaget, alternativt att JV-parterna

köper ut respektive andelar, normalt 50 procent vardera. Magnolia Bostad använder sig av fastighetslån för att finansiera sina färdigställda förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter

Färdigställda förvaltningsfastigheter

Magnolia Bostad har två färdigställda fastigheter i egen förvaltning med ett redovisat värde om 229 mkr. Redovisade värdeförändringar under året uppgick till 10 mkr.

Fastigheterna finansieras med säkerställda fastighetslån samt lån med aktiepant om totalt 141 mkr med en genomsnittlig ränta om 2,91 procent. Lånen löper med rörlig ränta och har en genomsnittlig kapitalbindning om 1,95 år.

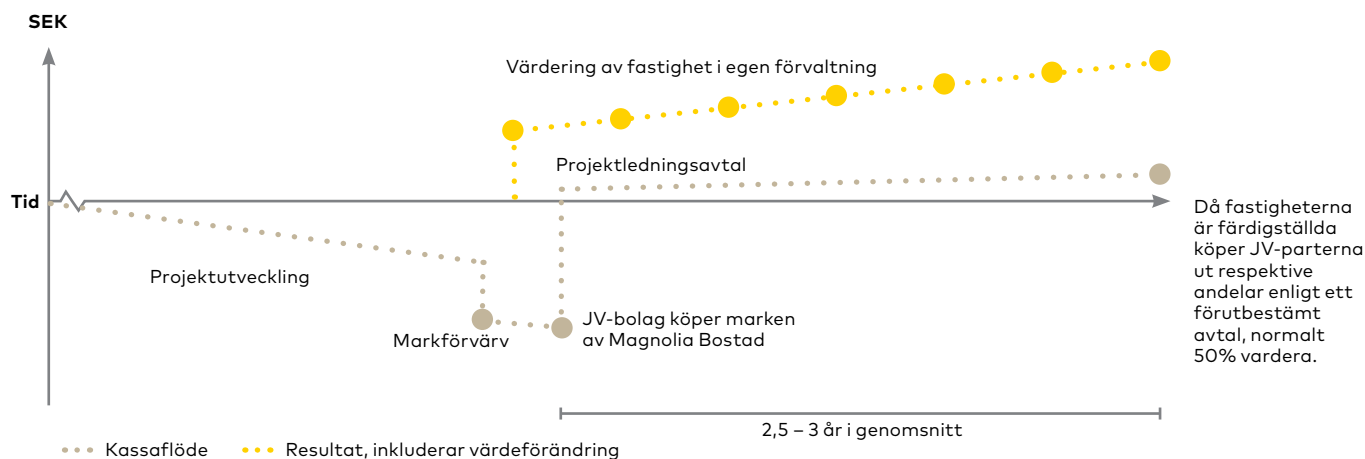
Produktionsstartade förvaltningsfastigheter

Under året har fyra projekt produktionsstartats, varav tre projekt med ett värde om 254 mkr också har förvärvats under året. Resterande projekt ägdes sedan tidigare varvid detta omklassificerats till produktionsstartade förvaltningsfastigheter.

Under året har investeringar om 25 mkr genomförts, främst i projektet Björnbäret i Kalmar vilket i huvudsak finansierades med byggnadskreditiv. Redovisade värdeförändringar under året uppgick till 79 mkr. Under året har projektet Björnbäret i Kalmar avyttrats till ett bolag startat av Arctic Securities, projektet Söderby-malm i Haninge har avyttrats till Heimstaden Bostad och projektet Norrsken i Östersund har avyttrats till

Schematisk bild över kassaflöde och resultat i Magnolia Bostads projekt som utvecklas i joint venture för egen långsiktig förvaltning.

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



Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB). Realiserad värdetillväxt sedan produktionsstart uppgår till 118 mkr för Söderbymalm, 95 mkr för Björnbäret och 5 mkr för Norrsken.

Därutöver har tre produktionsstartade projekt, Drottninghög, Väsjön Norrsätra och Orminge Hus 1, avyttrats till ett nystartat JV-bolag tillsammans med SBB. Projekten kommer att fortsätta utvecklas för egen förvaltning tillsammans med SBB. Vid årets utgång fanns inga helägda produktionsstartade förvaltningsfastigheter vilket gör att det inte finns något behov för Magnolia Bostad att ensidigt finansiera investeringar i produktionsstartade förvaltningsfastigheter.

Ej produktionsstartade förvaltningsfastigheter
Magnolia Bostad har 15 ej produktionsstartade projekt för egen förvaltning med ett redovisat värde om 1 254 mkr. Redovisade värdeförändringar under året uppgick till 271 mkr. Under året har projektet Hasseludden i Nacka avyttrats till SBB och försäljningsavtal villkorat av lagakraftvunnen detaljplan har tecknats med ett nystartat JV-bolag tillsammans med SBB om försäljning av projektet Vårby Udde. Projektet kommer att fortsätta utvecklas för egen förvaltning tillsammans med SBB. Genom att bedriva den framtida produktionen av Vårby Udde i ett JV-bolag tillsammans med SBB minskar Magnolia Bostads kommande kapitalbehov för utveckling av de ca 1 800 bedömda byggrätterna i projektet avsevärt.

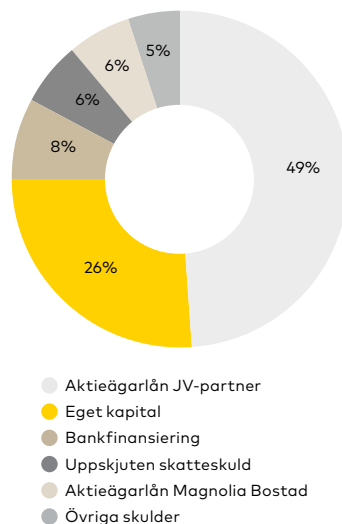
Extern projektrelaterad finansiering finns om 65 mkr med en genomsnittlig ränta om 7,79 procent. Lånen löper med rörlig ränta och har en genomsnittlig kapitalbindning om 3,04 år.

Förvaltningsfastigheter i JV-bolag samt JV-bolagens finansiering

En effektiv och fördelaktig kapitalstruktur i JV-bolagen eftersträvas. Magnolia Bostad och JV-partner äger vanligen lika stora delar av JV-bolaget och tillskjuter därmed initialt lika mycket eget kapital till JV-bolaget och har lika stor rätt till värdeutvecklingen från sitt ägande i JV-bolaget. JV-partnern bidrar oftast med en större del av aktieägarlånen till JV-bolaget. Aktieägarlånen är oftast efterställd övrig skuld i JV-bolaget och löper med individuell ränta.

JV-bolagen förvärvar projekten från Magnolia Bostad vilket gör att Magnolia Bostad ofta kan använda likvid från införsäljningen till JV-bolaget eller säljarreverser för att täcka del av finansieringsåtagandet för JV-bolaget. Byggnadskreditiv används för att finansiera stora delar av produktionen i JV-bolagen.

Kapitalförsörjning vid utveckling av joint ventures



Produktionsstartade förvaltningsfastigheter i JV-bolag
I JV-bolag finns åtta produktionsstartade projekt för egen förvaltning med ett redovisat värde om 1 393 mkr.

Under året har tre projekt förvärvats för totalt 186 mkr, varav samtliga projekt har förvärvats från Magnolia Bostad. Investeringar under året uppgick till 442 mkr. Redovisade värdeförändringar under året uppgick till 169 mkr.

Finansiering sker med säkerställda byggnadskreditiv om totalt 181 mkr med en genomsnittlig ränta om 2,76 procent. Lånen löper med rörlig ränta och har en genomsnittlig kapitalbindning om 2,08 år. Totalt finns beviljade outnyttjade byggnadskreditiv om sammanlagt 885 mkr för att finansiera utvecklingen av produktionsstartade projekt. Därutöver finansieras JV-bolag med aktieägartillskott samt aktieägarlån från JV-delägarna.

Ej produktionsstartade förvaltningsfastigheter i JV-bolag

I JV-bolag finns sex ej produktionsstartade projekt för egen förvaltning med ett redovisat värde om 519 mkr. Under året har fem projekt förvärvats och redovisade värdeförändringar under året uppgick till 166 mkr.

Fyra frågor till Fredrik Westin, CFO

Hur avser ni att finansiera uppbyggnaden av fastigheter för egen förvaltning?

– Genom samarbete i JV-bolag där den finansiellt starka partnern står för en större del av kapitalinsatsen och vi på Magnolia Bostad driver utvecklingen av projektet. Kombinationen av finansiell styrka och hög kompetens inom projektutveckling gör att JV-bolaget får bra finansieringsvillkor av bankerna. När vi utvecklar projekt i egen regi för egen förvaltning sker finansieringen genom eget kapital och byggnadskreditiv.

Hur ser ni på grön finansiering?

– Grön finansiering är idag en naturlig del av vår finansiering. Då vi emitterade vår första gröna obligation under hösten 2020 konstaterade vi att det fokus vi under lång tid har haft på ESG (miljö, sociala faktorer och styrning) gjorde att det gick väldigt smidigt att få en grön rating.

– Med detta i minne kan vi konstatera att det inte var en engångsföreteelse att vi använde ett grönt ramverk, särskilt som hållbarhetsfrågor är centrala för oss. Vår målsättning är att emittera fler gröna obligationer och även ta gröna banklån framöver.

Vilken del i er verksamhet är mest finansiellt krävande?

– Givet hur vår verksamhet ser ut idag är det projektrelaterad finansiering tillsammans med obligationer som står för majoriteten av lånen. Merparten av denna finansiering använder vi för att driva vår projektutvecklingsverksamhet framåt genom att förvärva nya projektområden och göra nödvändiga investeringar i dessa fram till dess att projektet säljs. När vi sedan frånträder och erhåller betalning går pengarna tillbaka in i processen för att generera nya affärer. Alternativt kan vi välja att utveckla i egen bok och då utgör det investerade kapitalet grunden för kommande byggnadskreditiv och sedan slutfinansiering.

Vilka finansieringsformer lämpar sig bäst för Magnolia Bostad?

– För att svara på den frågan måste vi titta lite närmare på vilka delar i vår verksamhet som kräver finansiering, och det omfattar allt från förvärvsfinansiering av mark i tidigt planskede till finansiering på koncernnivå.

– För att kunna driva verksamheten på ett optimalt sätt behöver vi en verktygslåda där olika finansieringsformer finns tillgängliga. En sådan har vi idag, tack vare



att vi över tid har utvecklat goda relationer med banker och andra finansiella aktörer. Vår största finansieringskälla idag är tre noterade obligationer, följt av projektfinansiering och säkerställda fastighetslån. Givet vår målsättning att utöka vår portfölj av fastigheter i egen förvaltning kommer vi under de kommande åren inledningsvis se att projektrelaterad finansiering ökar i relation till totalen. I takt med att fastigheter färdigställs kommer säkerställda fastighetslån att utgöra en allt större andel av finansieringen.

Projekthändelser 2020

Förvärv

Magnolia Bostad har under året förvärvat 21 projekt om drygt 8 230 byggrätter runt om i landet.

Produktionsstarter och projektförsäljningar

Under året produktionsstartades totalt 3 599 boenden, varav 890 boenden utvecklas för egen förvaltning.

Under räkenskapsåret såldes totalt 3 904 boenden, varav 1 124 i tre sedan tidigare produktionsstartade projekt inom ramavtalet med Heimstaden. Härtill såldes även 71 lägenheter i redan produktionsstartade bostadsrättsprojekt. Magnolia Bostad sålde under året även fyra projekt som utvecklats för egen förvaltning; två samhällsfastigheter i Nacka och Östersund till SBB, ett hyresrättsprojekt i Kalmar till ett bolag bildat av

Arctic Securities samt ett hyresrättsprojekt i Haninge till Heimstaden Bostad.

Färdigställda projekt

Under 2020 har 13 projekt om totalt 2 901 boenden färdigställts. Av dessa är samtliga hyres- och bostadsrättsprojekt miljöcertifierade eller byggda enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard.

Miljöcertifieringar

Under 2020 har vi certifierat fyra projekt enligt Miljöbyggnad Silver. Under 2020 har därmed totalt 16 miljörevisioner genomförts, samtliga med bra resultat. Miljörevisionerna har under året till stor del utförts digitalt givet covid-19.

Förvärv 2020¹⁾

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Bedömt antal byggrätter
1	Västra Erikslid	Skellefteå	B	300
1	Barkarbystaden	Järfälla	B	350
1	Åkermynatan	Borås	B	280
2	Tullholmsviken 3	Karlstad	B	458
2	Solfjädern	Örebro	B	180
2	Väsjön Norrsåtra	Sollentuna	B	210
2	Brygghuset	Sundbyberg	B	380
2	Ursvik II	Sundbyberg	B	200
2	Edvinshem 3	Ystad	B	200
3	Söderbymalm	Haninge	B	345
3	Örnäs	Upplands-Bro	B	145
3	Örnäs - småhus	Upplands-Bro	B	255
3	Hede	Kungsbacka	B	1 600
4	Fixfabriken	Göteborg	B	370
4	Öresjö Ångar	Borås	B	350
4	Lotsen 1	Ystad	B	470
4	Lotsen förskola	Ystad	SHF	-
4	Södra Årby 1	Strängnäs	B	1 325
4	Södra Årby 2	Strängnäs	B	485
4	Valfisker	Västerås	B, SHF	80
4	Järven	Norrköping	B	250
Summa				8 233

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

B Boenden (kommer att bli hyresrätter och/eller bostadsrätter)

SHF Samhällsfastighet, exempelvis trygg- och omsorgsboende eller skola

Produktionsstarter 2020¹⁾

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Förvärvat av/ egen förvaltning	Antal boenden
1	Täljöviken	Österåker	SHF	Heba	60
2	Tullholmsviken 7	Karlstad	HR	Trenum	217
2	Tullholmsviken 4	Karlstad	HR	Trenum	222
2	Tullholmsviken 3	Karlstad	HR	Trenum	458
2	Kajkvarteren, etapp 1	Sundsvall	HR	Heimstaden Bostad	360
2	Brygghuset	Sundbyberg	HR	Heimstaden Bostad	380
2	Västra Erikslid	Skellefteå	HR	Heimstaden Bostad	300
2	Gyllehemmet	Borlänge	SHF	SBB i Norden	101
3	Partille Port	Partille	HR	Heimstaden Bostad	231
3	Söderbymalm	Haninge	HR	Egen förvaltning	345
3	Väsjön Norrsätra	Sollentuna	HR	Egen förvaltning	210
3	Drottninghög	Helsingborg	SHF	Egen förvaltning	129
3	Orminge Hus 1	Nacka	HR	Egen förvaltning	206
4	Nya Hovås	Göteborg	HR	Heimstaden Bostad	180
4	Ursvik II	Sundbyberg	HR	CBRE Global Investors	200
Summa					3 599

Försäljningar 2020¹⁾

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Förvärvat av	Antal boenden
1	Slipsen	Lund	HR	Heimstaden Bostad	783
1	Edvinshem	Ystad	HR	Heimstaden Bostad	225
1	Föreställningen 1	Norrköping	HR	Heimstaden Bostad	116
1	Täljöviken	Österåker	SHF	Heba	60
2	Tullholmsviken 7	Karlstad	HR	Trenum	217
2	Tullholmsviken 4	Karlstad	HR	Trenum	222
2	Tullholmsviken 3	Karlstad	HR	Trenum	458
2	Kajkvarteren, etapp 1	Sundsvall	HR	Heimstaden Bostad	360
2	Piccolo	Halmstad	BR	Brf	24
2	Brygghuset	Sundbyberg	HR	Heimstaden Bostad	380
2	Västra Erikslid	Skellefteå	HR	Heimstaden Bostad	300
2	Gyllehemmet	Borlänge	SHF	SBB i Norden	101
3	Partille Port	Partille	HR	Heimstaden Bostad	231
3	Piccolo	Halmstad	BR	Brf	1
4	Nya Hovås	Göteborg	HR	Heimstaden Bostad	180
4	Ursvik II	Sundbyberg	HR	CBRE Global Investors	200
4	Ophelias Brygga	Helsingborg	BR	Brf	46
Summa					3 904

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

BR Bostadsrätt

HR Hyresrätt

SHF Samhällsfastighet, exempelvis trygg- och omsorgsboende eller skola

Färdigställda projekt 2020¹⁾

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Förvärvat av	Antal boenden
1	Senapsfabriken, etapp 1	Uppsala	HR	SEB Domestica III	455
1	Nyby Lilium, etapp 1	Uppsala	HR	SEB Domestica II	300
1	Tegelslagaren	Vallentuna	HR	SEB Domestica II	155
1	Tegelmästaren	Vallentuna	HR	SEB Domestica II	160
1	Segelflygaren	Örebro	HR	Slättö	210
1	Allarp Laholm	Helsingborg	SHF	Northern Horizon	54
2	Maria Mosaik	Helsingborg	HR	SPP Fastigheter	345
2	Sländan, etapp 1	Södertälje	HR	SPP Fastigheter	441
2	Visborg	Visby	SHF	Northern Horizon	58
2	Lilium, etapp 2	Uppsala	BR	Brf	109
3	Sländan, etapp 2	Södertälje	HR	Viva Bostad	136
3	Slipen	Karlstad	HR	Slättö	216
3	Gjuteriet, etapp 1	Eskilstuna	HR	Slättö	262
Summa					2 901

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

BR Bostadsrätt

HR Hyresrätt

SHF Samhällsfastighet, exempelvis trygg- och omsorgsboende eller skola

Joint ventures för utveckling av fastigheter för egen förvaltning

Majoriteten av de bostäder Magnolia Bostad utvecklar för egen förvaltning utvecklas i joint venture-bolag. Oftast bidrar vi med byggrätter och utvecklingskapacitet medan vår partner står för en större andel av kapitalbehovet.

För att möjliggöra tidigare projektstart och säkerställa finansiering utvecklar vi boenden för egen förvaltning främst genom joint venture-bolag (JV). Det kan också vara så att större markägare kommer till oss med planlagd bostadsmark där de behöver en utvecklingspartner. Att arbeta tillsammans med en partner underlättar även när det gäller utveckling av större projekt som till exempel projektet Vårby Udde där Magnolia Bostad sedan tidigare ingått avtal om förvärv av mark för cirka 1 800 boenden.

När projekten står klara överläts fastigheterna till delägarna och samarbetet upphör. Därefter startar den egna långsiktiga förvaltningen vilket för Magnolia Bostad kommer att ge ett förutsägbart kassaflöde och långsiktigt stärka balansräkningen.

Målet är att Magnolia Bostad före slutet av 2025 ska innehålla minst 4 000 färdigställda boenden i egen förvaltning alternativt innehålla förvaltningsfastigheter med ett marknadsvärde om minst åtta miljarder kronor. Detta avser Magnolia Bostads egna ägande och bolagets ägarandel i JV-bolag. Vid slutet av 2020 hade Magnolia Bostad 68 boenden i egen förvaltning och 1 814 boenden (1 581) under produktion för egen



Visionsbild projektet Brogårdsstaden i Upplands-Bro. Läs mer om projektet på sidan 52.

långsiktig förvaltning. Samtliga boenden utvecklas tillsammans med partners i JV-bolag, vilket innebär att Magnolia Bostads andel uppgår till 907 boenden. Utöver boenden i produktion har Magnolia Bostad i sin byggrättsportfölj för egen förvaltning ytterligare drygt 12 000 boenden, varav 3 540 redan ingår i JV-bolag. Magnolia Bostads avsikt är att de flesta boenden för egen förvaltning ska utvecklas i JV.

Allt utvecklingsarbete sker enligt samma principer oavsett om det gäller projekt för försäljning eller för egen förvaltning.

Joint ventures för utveckling för egen förvaltning

JV:n med Heimstaden Bostad

- Cirka 645 boenden i den nya södra delen av Bro, Upplands-Bro kommun. Se även sidan 52.
- Cirka 145 boenden i Örnäs, Upplands-Bro kommun.
- Cirka 1 770 boenden i området Näsängen, Österåker kommun.
- Cirka 900 boenden i Hede, Kungsbacka kommun.

JV med Slättö

- Cirka 1 100 boenden i Östersund, Luleå, Eskilstuna, Örebro, Järfälla och Västerås.

JV med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB)

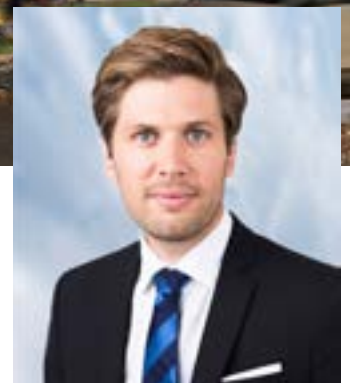
- Cirka 2 595 boenden i Sollentuna, Nacka, Huddinge, Norrköping och Helsingborg.



Visionsbild Orminge, Nacka kommun.



Vi ser fram emot samarbetet med Magnolia Bostad då våra organisationer kompletterar varandra på ett bra sätt. Vårt gemensamma joint venture består av många riktigt spännande projekt och det ska bli roligt att se dem utvecklas och växa fram, säger Oscar Lekander, Affärsutvecklingschef på SBB.



Oscar Lekander, Affärsutvecklingschef på SBB.

Som ett exempel på hur ett JV-samarbete ser ut redovisar vi här de ingående projekten i JV:et med SBB.

Norrköping

- Cirka 250 bostäder.
- Pågående detaljplaneprocess, ändrad användning av befintlig fastighet.

Sollentuna, Väsjön

- Cirka 210 bostäder.
- Totalentreprenad, Tornstaden, beräknas färdigställas 2023.

Nacka, Orminge

- Cirka 206 bostäder.
- Totalentreprenad, Serneke, beräknas färdigställas 2023.

Huddinge, Vårby Udde

- Cirka 1800 bostäder, förskolor och äldreboenden.
- Villkorat av lagakraftvunnen detaljplan, förväntas 2023.

Helsingborg, Drottninghöj

- Cirka 129 trygghetsbostäder, vårdcentral, barn- och mödravårdscentraler, öppen förskola, socialtjänst och apotek.
- Hyresavtal om 12 år, tecknat med Skåne Läns Landsting (Region Skåne).
- Totalentreprenad, Veidekke, beräknas färdigställas 2023.

Utveckling av fastigheter för försäljning

Ungefär hälften av Magnolia Bostads projekt utvecklas för försäljning, majoriteten består av hyresbostäder i flerfamiljshus. Våra kunder köper hela fastigheter eller stadsdelar omfattande hundratal och ibland tusentals boenden. Äldreboenden och skolor ingår ofta i försäljningarna.

Utveckling av bostäder för försäljning har lagt grunden till det Magnolia Bostad är idag och kommer även fortsatt att vara en viktig del av bolagets verksamhet.

Magnolia Bostads värdeskapande ligger till stor del i utvecklingsarbetet fram till dess att projekten är färdiga att byggstartas. Utvecklingsarbetet startar med en idé och går sen via markförvärv, detaljplanearbete och konceptutveckling fram till byggstart.

Den framtida kunden är ofta med i ett mycket tidigt skede och förbinder sig ibland via ramavtal att köpa vissa boenden. Den slutliga försäljningen sker i regel sedan strax efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och totalentreprenaden är tecknad. Därefter frånträder Magnolia Bostad fastigheten och fastigheten ägs därefter av kunden. Magnolia Bostad är kvar i projektet i rollen som projektledare fram till dess att byggnationen slutförts och inflyttning kan ske.

Magnolia Bostad utgår alltid från ett livscykelperspektiv i utvecklingsarbetet, oavsett om det gäller boenden för egen förvaltning eller projekt för försäljning. Genom sunda materialval och genom att bygga för låg energiförbrukning skapar vi hållbara bostäder där människor mår bra och trivs i många år.

Under 2020 sålde Magnolia Bostad 3 904 boenden.



Magnolia Bostad avyttrade under året 897 boenden i Tullholmsviken, Karlstad, till Trenum. Området består av tre kvarter. De två första kvarteren är under byggnation och första inflyttning förväntas ske 2023/2024. På visionsbilden ovan syns det tredje kvarteret.



Projektet Ursvik II består av 200 boenden i Västra Ursvik, Sundbyberg och avyttrades under 2020 till CBRE Global Investors. Byggnation inleddes under 2021 och första inflyttning förväntas ske 2023. (Visionsbild)



Projektet Brygghuset består av 380 boenden i Ursvik, Sundbyberg och avyttrades under 2020 till Heimstaden Bostad. Fastigheten är under produktion och första inflyttning förväntas ske 2023–2024. (Visionsbild)



Under 2020 förvärvade vi nästan 3 000 boenden av Magnolia Bostad. Det är intressanta, hållbara och spännande projekt som snart kommer att utgöra en del av våra förvaltade fastigheter. Som långsiktig ägare behöver vi samarbetspartners som vi kan lita på och det har vi funnit i Magnolia Bostad, säger Patrik Hall, VD på Heimstaden.



Patrik Hall, VD på Heimstaden.

Samhällsutvecklare med hög genomförandekraft

Många av Sveriges kommuner söker en samarbetspartner för utvecklingen av nya bostadsområden. Ett sådant exempel är Upplands-Bro där Magnolia Bostad och kommunen samarbetar kring den nya stadsdelen Brogårdstaden.



Projektet Brogårdstadens etapp 1 och 2 omfattar totalt cirka 1 500 boenden. Etapp 1 färdigställdes 2020 och etapp 2 bedöms stå klar 2025.

Mellan Bro och Mälaren och granne med Bro Hof Slott Golf Club i Upplands-Bro kommun utvecklas området Brogårdstaden som är en del av det större utvecklingsområdet Bro Mälarstad. På mindre än sju år omvandlas området till ett livfullt bostadsområde.

– Vi började arbeta med projektet 2018 och såg att området har stor potential, säger Tony Weideskog, Affärsutvecklare på Magnolia Bostad. Tack vare ett mycket bra samarbete med Upplands-Bro kommun var produktionen igång redan vid ingången av 2019. Vi såg framför oss en stadsdel där människor kan bo under alla skeden i livet, med både service och stora orörda naturområden i direkt närhet.

Bro Mälarstad kommer att bestå av totalt cirka 3 000 bostäder. Området kommer att innehålla både flerfamiljshus, radhus och villor. Det planeras även för service i form av butiker, äldreboende, skola och förskolor. Genom platsmarknadsföring sätts nu området på kartan som ett nytt attraktivt bostadsområde.

– Vi ingår i en samverkansgrupp med övriga aktörer och Upplands-Bro kommun där vi arbetar aktivt med platsmarknadsföring för att skapa ett attraktivt varumärke för Bro Mälarstad, säger Maria Cederblom, Chef konceptualisering på Magnolia Bostad.

Den första etappen med 658 boenden byggdes med Consto som totalentreprenör. Inflyttning påbörjades under våren 2020. Den andra etappen består av 645 boenden i flerbostadshus och 140 småhus. Flerbostadshusen utvecklas för egen förvaltning i JV med Heimstaden Bostad och byggs i trä med Derome som totalentreprenör. Avsikten är att samtliga fastigheter ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller Svanen.



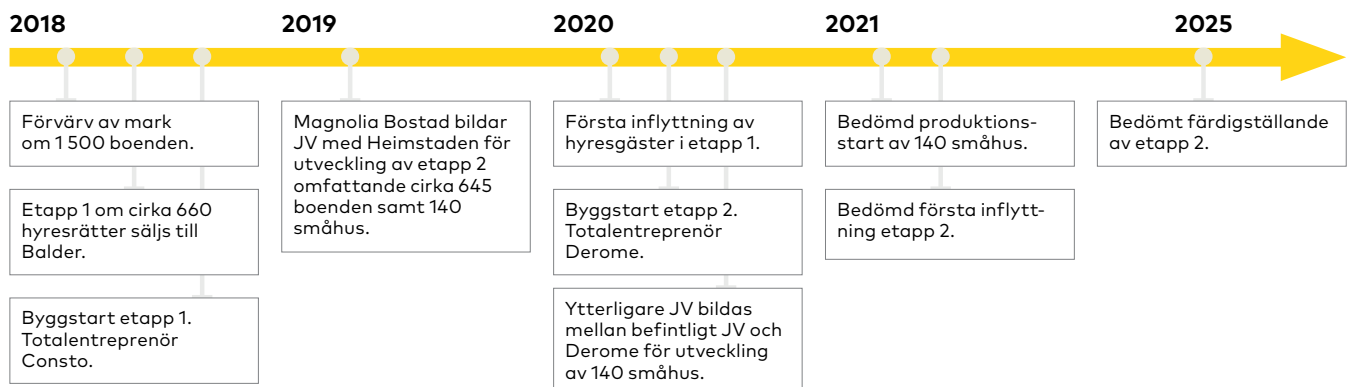
Tony Weideskog, Affärsutvecklare, och Maria Cederblom, Chef konceptualisering.



Här, mellan Mälaren och Bro Hof Slott Golf Club i Upplands-Bro, växer Brogårdstaden fram.

Brogårdstaden – från idé till färdigt bostadsområde

I februari 2018 tecknade Magnolia Bostad avtal om förvärv av planlagd mark omfattande utveckling av ca 1 500 boenden i Bro Mälarstad i Upplands-Bro kommun. Säljaren är KF Fastigheter och fastigheten har en lagakraftvunnen detaljplan.



Samhällsfastigheter en viktig del av nya bostadsområden

När ett nytt område växer fram är det viktigt att inte bara planera för bostäder och kommersiella lokaler, utan även se till det ökade behovet av samhällsfastigheter.

Magnolia Bostad utvecklar samhällsfastigheter som förskolor, skolor, äldreboenden och andra typer av anpassade boenden. Vi erbjuder kompetens och erfarenhet och med omsorg om dem som ska leva och bo här utvecklar vi hållbara samhällsfastigheter.

– Allt fler kommuner efterfrågar en aktör som kan ta ett helhetsgrepp i olika stadsutvecklingsprojekt, säger Catrin Viksten, Chef Samhällsfastigheter på Magnolia Bostad.

Många kommuner ser ett stort behov av nya förskolor och skolor, inte bara där det uppförs nya bostäder, utan även för att ersätta äldre och uttjänta lokaler. För att möta detta växande behov har Magnolia Bostad under 2020 stärkt sin satsning på förskolor och skolor.

Magnolia Bostad förvärvade under 2020 fastigheter i Borås och Ystad för utveckling av bostadsområden där förskolor och skolor ingår i utvecklingsarbetet. Vi tecknade även ett långt hyresavtal med operatören Tellusbarn gällande en förskola i Ursvik, Sundbyberg.



I stadsdelen Öster Mälarstrand i Västerås kommun utvecklar Magnolia Bostad tillsammans med Slättö projektet Valfisken, 82 bostäder och en förskola för 72 barn. För förskolan har ett 20-årigt hyresavtal tecknats med Västerås stad. Magnolia Bostad och kommunen arbetar tillsammans för att skapa en förskolemiljö som stimulerar barns nyfikenhet och kreativitet. (Visionsbild)

Samhällsfastigheter med inflyttning de närmaste åren

- **Gyllehemmet, Borlänge:** Trygghetsbostäder, äldreboende, hemtjänst, dagverksamhet för äldre, en förskola och ett gemensamt storkök. Inflyttning planeras till 2023.
- **Täljöviken, Österåker:** Äldreboende om 60 lägenheter och en förskola. Inflyttning planeras till 2021.
- **Norrskan, Östersund:** Äldreboende om 80 lägenheter. Inflyttning planeras till 2023.
- **Hasseludden, Nacka:** Äldreboende om 60 lägenheter. Inflyttning planeras till 2023.



I Nacka kommun utvecklar Magnolia Bostad äldreboendet Hasseludden som sålts till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden. Det omfattar 60 lägenheter och kommer att uppföras i Japan-inspirerad arkitektur med en trädgård som stimulerar till utevistelse. Inflyttning planeras till 2023. Under 2020 tecknades ett 15-årskontrakt med Stockholms sjukhem för drift av äldreboendet Hasseludden. (Visionsbild)



Vårt mål är att ge ett tryggt och modernt hem med inredning, ny teknik och ett koncept för att skapa livskvalitet till äldre personer som behöver omsorg och vård, säger Karin Thalén, Sjukhusdirektör för Stockholms Sjukhem.



Karin Thalén, Sjukhusdirektör för Stockholms Sjukhem.

Hållbarhetsrapport

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



Magnolia Bostad stödjer sedan 2015 tjej- och damfotboll på de orter där vi verkar. Vid utgången av 2020 ingick 24 lag i vår fotbollsfamilj. Magnolia Bostad anordnar bland annat fotbollscuper och sommarfotbollsskolor och bidrar med mellanmål i samband med träning samt säker skjuts till matcher. Genom vårt stöd bidrar vi till ökad integration och hälsa, och också till ökad trygghet på orten. Bilden är tagen under Sättras fotbollsskola sommaren 2020.

2 680

Miljöcertifierade boenden 2020,
av totalt 2 901 färdigställda

Under 2020 har totalt 16
miljörevisioner av våra
projekt genomförts.



16

14

Plats på Allbrights gröna lista över jämförda
börsbolag



Vårt hållbarhetstänk följer med oss i allt vi gör, från markförvärv till färdigställande av boenden som ska gå att förvalta på ett hållbart sätt.

Magnolia Bostad uppnådde mycket på hållbarhetsområdet under 2020, men det gläder mig speciellt att vi under pandemin kunnat anpassa våra arbetsformer och blivit mer digitala. Vi har till exempel genomfört digitala miljörevisioner och har på så sätt kunna säkerhetsställa att våra miljöcertifieringar blivit av. Det är också roligt att vi emitterat vår första gröna obligation och att vi uppnådde en fin placering på Allbrights gröna lista över jämförda börsbolag.

Vår fotbollsfamilj fortsätter att växa och under året knöt vi flera nya lag till oss. Satsningen på fotboll gör skillnad på orterna där vi verkar och skapar förutsättningar för ökad integration, trygghet och hälsa.

Framöver kommer vi bland annat att intensifiera vårt arbete för att minska vår klimatpåverkan. Välkommen att läsa om vårt arbete med detta och mycket mer i denna Hållbarhetsrapport.

Johan Tengelin
VD



Hållbart företagande

Magnolia Bostad strävar efter att vara en hållbar samhällsutvecklare. Det innebär att vi utvecklar ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara samhällen.

Om den här rapporten

Magnolia Bostads hållbarhetsrapport är skild från årsredovisningen och avges av styrelsen. All information i rapporten avser perioden 1 januari 2020–31 december 2020, om inte annat anges. Hållbarhetsrapporten utgörs av sidorna 56–76. Magnolia Bostads affärsmodell återfinns på sidan 5 och GRI-index återfinns på sidorna 75–76.

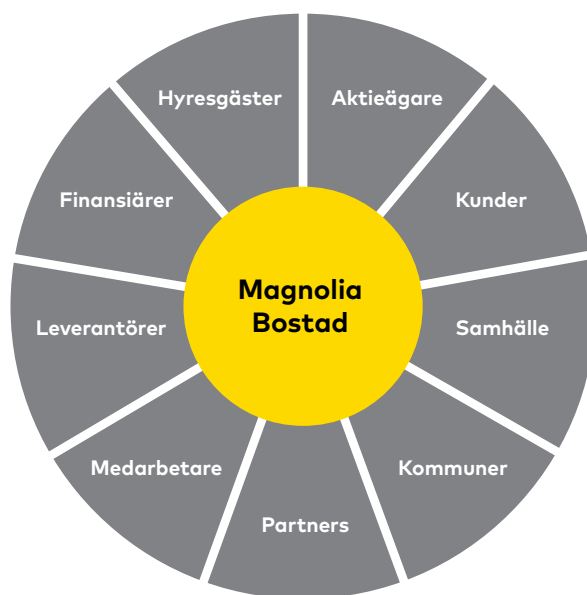
Detta är Magnolia Bostads fjärde hållbarhetsrapport. Den är framtagen enligt GRI Standards globala riktlinjer nivå Core. Rapporten innehåller upplysningar och mål för bolagets hållbarhetsarbete där försiktighetsprincipen har tillämpats. Magnolia Bostads hållbarhetsrisker samt hantering av dessa beskrivs i respektive avsnitt på sidorna 64–69 samt i Magnolia Bostads övergripande riskhantering, se sidorna 86–87.

Fokusområden och hållbarhetsaspekter

Magnolia Bostad har identifierat bolagets fokusområden och hållbarhetsaspekter utifrån en intressentdialog och väsentlighetsanalys. Hållbarhetsaspekterna formar tre strategiska fokusområden: ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar. Magnolia Bostads hållbarhetsarbete baseras även på FN:s Global Compacts tio principer avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och korruption samt på FN:s Globala mål för hållbar utveckling.

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

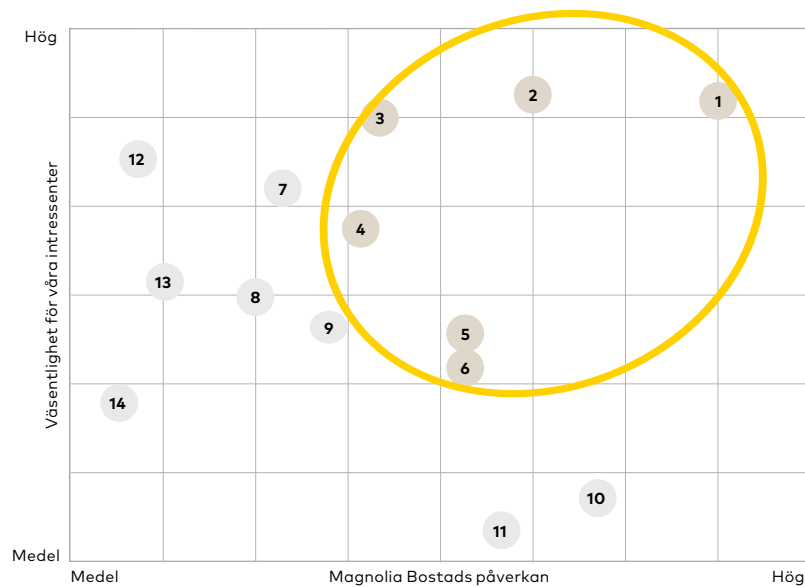
Magnolia Bostads intressenter



Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Under sommaren 2020 genomförde Magnolia Bostad en ny omfattande intressentdialog med bolagets intressenter. Efter genomförd intressentdialog analyserades resultatet grundligt i en väsentlighetsanalys. Bolaget kan efter utförd analys konstatera att Magnolia Bostad har sex väsentliga hållbarhetsaspekter. Resultatet har diskuterats och fastställts av ledning och styrelse i Magnolia Bostad.

Väsentlighetsanalys



Väsentlighetsanalysen utfördes under 2020.

Väsentliga hållbarhetsaspekter

Ekonomiskt ansvar:

- Hållbar lönsam tillväxt
- Hållbara inköp och leverantörsutvärdering
- Antikorruption

Miljömässigt ansvar

- Minskad klimatpåverkan

Socialt ansvar

- Trygghet
- Hälsa och säkerhet för Magnolia Bostads medarbetare

Hållbar affärsmodell

Magnolia Bostads affär bygger på att utveckla hållbara bostäder, samhällsfastigheter och hotell i storstädernas ytterområden och i medelstora städernas centrala delar. En andel av projekten utvecklas för egen förvaltning medan en del projekt avyttras i ett tidigt skede. För att lyckas med bolagets strategi och affär är bolaget beroende av välmående medarbetare som kan prestera och agera affärsetiskt i en föränderlig miljö. Som samhällsutvecklare i en bransch som står för runt 20 procent av Sveriges koldioxidutsläpp är Magnolia Bostad skyldiga att aktivt arbeta med att minska bolagets miljö- och klimatpåverkan. Detta innefattar samverkan med andra aktörer i branschen för att hitta hållbara lösningar för framtiden samt att ställa krav på bolagets entreprenörer. Se sidan 5 för mer information om Magnolia Bostads affärsmodell och sidorna 37–44 för projektens finansiering och värdering.

Hållbarhetsstrategi

Magnolia Bostad har tre övergripande inriktningar för sitt hållbarhetsarbete: att ligga i framkant inom hållbar samhällsutveckling, följa branschen mot en klimatneutral verksamhet och vara en attraktiv arbetsgivare.

Hållbar organisation och styrning

Magnolia Bostads CFO är ansvarig för bolagets hållbarhetsarbete, till honom rapporterar Hållbarhetsansvarig. Hållbarhetsfrågor behandlas och beslutas på ledningsgruppsmöten och rapporteras på bolagets styrelsemöten. Strategi och policydokument revideras av styrelse eller av VD en gång per år. Dessa finns tillgängliga på bolagets intranät. Bolaget har en uppförandekod och en miljöpolicy som bifogas alla större avtal. Bolaget har även en visseblåsarfunktion, en policy för hantering av intressekonflikter, en policy för mångfald i styrelsen samt en handlingsplan mot trakasserier och kränkande särbehandling. Bolaget har ett etiskt råd, en kriskommitté samt en skyddskommitté som hanterar misstänka oegentligheter, krishändelser och frågor gällande säker arbetsmiljö. Dessa kommittéer har instruktioner för vilka beslut de får ta och hur de bör agera.

Magnolia Bostad har ett hållbarhetsråd där representanter från samtliga regioner ingår. Syftet är att sprida kunskap i alla led och regioner inom organisationen. Under 2020 hade hållbarhetsrådet tre möten.

Varje projekt ska ha en projektbok som innehåller hållbarhetsinformation om projektet. Projektböckerna ska uppdateras varje kvartal av ansvarig projektutvecklare för att bolaget ska få en samlad bild av hållbarhetsaspekterna i varje enskilt projekt. Alla projekt ska också genomgå två miljörevisioner, en i projektering och en i produktion. Syftet är att säkerställa att bolagets totalentreprenörer uppfyller bolagets krav samt att planerad miljöcertifiering för projektet uppnås.

För bolagets bolagsstyrningsrapport se sidorna 131–147. För mål och utfall för bolagets hållbarhetsindikatorer se sidorna 72–74.

Magnolia Bostad och Agenda 2030

Magnolia Bostad utförde under 2020 en analys av Agenda 2030 och kopplade åtta av de 17 hållbarhetsmålen, inklusive delmål, till bolagets verksamhet.

Magnolia Bostad vill bidra till att uppnå alla FN:s 17 hållbarhetsmål men ser att bolagets påverkan främst berör åtta av dem. Bolaget bedömer att dess negativa påverkan främst berör mål nummer 15, Ekosystem och biologisk mångfald. I analysen har Magnolia Bostad beaktat de delmål som är kopplade till hållbarhetsmålen och analyserat hur bolaget kan bidra till att uppnå dessa.

Mål 5 Jämställdhet

Delmål 5.1 och 5.5



- Magnolia Bostad har något fler kvinnliga än manliga medarbetare.
- Bolaget är inte helt jämställt på funktionsnivå eller på bolagets kontor.
- Magnolia Bostad placerade sig på plats 14 på Allbrights gröna lista över jämställda bolag 2020.
- Magnolia Bostad har nolltolerans mot trakasserier och diskriminering och har ett etiskt råd och en skyddskommitté som arbetar förebyggande mot detta.
- Bolagets uppförandekod signeras av alla medarbetare och bifogas alla större externa avtal.
- Magnolia Bostad har en visuellblåsarfunktion för medarbetare och externa intressenter.

Mål 7 Hållbar energi för alla

Delmål 7.2 och 7.3



- Majoriteten av Magnolia Bostads projekt utvecklas med till stor del förnybar energi vilket skapar förutsättningar för ökad användning av förnybar energi.

Mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Delmål 8.1 och 8.8



- En av Magnolia Bostads väsentliga hållbarhetsaspekter är hållbar lönsam tillväxt vilket är en förutsättning för bolagets fortsatta framtid.
- Magnolia Bostad verkar för en trygg och säker arbetsmiljö genom sina etiska råd, kriskommitté, skyddskommitté och medarbetarforum.
- Bolaget för en aktiv dialog med sina intressenter och ställer krav på arbetsmiljö i entreprenadavtal. Bolaget utför en totalrevision av en entreprenör varje år där arbetsmiljö revideras.
- Bolagets uppförandekod inkluderar Magnolia Bostads ställningstagande mot kränkning av mänskliga rättigheter.



Mål 10 Minskad ojämlikhet

Delmål 10.3



- Bolaget arbetar mot ojämlika utfall vad gäller ersättning exempelvis genom den lönekartläggning som görs varje år där eventuella omotiverade skillnader korrigeras.
- Magnolia Bostad utför medarbetarundersökningar årligen och arbetar aktivt med utfallet genom intern information/diskussion samt utvärdering i mindre grupper.

Mål 11 Hållbara städer och samhällen

Delmål 11.1, 11.3 och 11.6



- Genom att utveckla hyres- och bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell utvecklar Magnolia Bostad samhällen och bostadsområden som attraherar en bred grupp av människor.
- Magnolia Bostad utvecklar stadsdelar med fokus på trygghet där det ska vara lätt att göra rätt när det gäller exempelvis avfallssortering.
- Bolaget har som mål att utveckla smarta mobilitetslösningar i varje projekt.

Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna

Delmål 13.1 och 13.3



- Vid utveckling av nya stadsdelar beaktar Magnolia Bostad risken för klimatförändringar, såsom att havsnivåer förväntas att stiga och att extremväder bedöms bli vanligare, i syfte att utveckla motståndskraftiga fastigheter.
- Bolaget för en aktiv dialog med andra aktörer kring hur man tillsammans kan utveckla motståndskraftiga stadsdelar samt minska klimatpåverkan.

Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald



- Magnolia Bostads verksamhet handlar om att tillgodose behovet av nya bostäder vilket har en negativ påverkan på ekosystem och biologisk mångfald. Därför är mål 15 en utmaning för bolaget.
- Magnolia Bostad strävar efter att minska denna negativa påverkan genom att arbeta i nära dialog med specialister, kommuner och intresseorganisationer kring hur närliggande habitat kan skyddas.
- I de projekt som byggs med trästomme används bara certifierat trä från hållbart skogsbruk.

Mål 16 Fredliga och inkluderande samhällen

Delmål 16.5



- Magnolia Bostad arbetar förebyggande mot korruption och mutor i dialog med samarbetspartners och anställda genom bolagets uppförandekod och visselblåsarfunktion samt genom dialog och kravställning.
- I bolagets projekt är trygghet och säkerhet obligatoriska aspekter att ta hänsyn till vid bostadsutveckling. Bolaget arbetar efter BoTryggt2030:s riktlinjer för att säkerhetsställa detta.

Magnolia Bostads livscykelperspektiv

Livscykelperspektivet är viktigt då vi utvecklar projekt – för vår natur och miljö, för våra medarbetare och boenden och för framtida generationer.

Magnolia Bostads strävan efter att vara en ansvarsfull samhällsutvecklare innebär att vi gör affärer på ett hållbart sätt, tar ansvar för våra medarbetare och minimerar vår påverkan på människor och miljö.

Vi vill bygga hållbara bostäder med sunda materialval och låg energiförbrukning, där människor mår bra och trivs i många år.

Marken vi bereder och de fastigheter vi bygger ska användas av generationer framöver. Materialen vi använder ska inte vara hälso- och miljöfarliga och vi ska ta hänsyn till marken vi brukar.



Strandblick i Östersund är ett projekt som Magnolia Bostad utvecklar tillsammans med Slättö. Derome är totalentreprenör. Här bor du nära vattnet bara några minuter från stadskärnan. Projektet är byggt i trä för mindre klimatpåverkan. Projektet består av 216 hyresrätter och inflyttning sker under 2020–2021.

Magnolia Bostad-vägen – ett livscykelperspektiv



Markförvärv/Etiska affärer

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



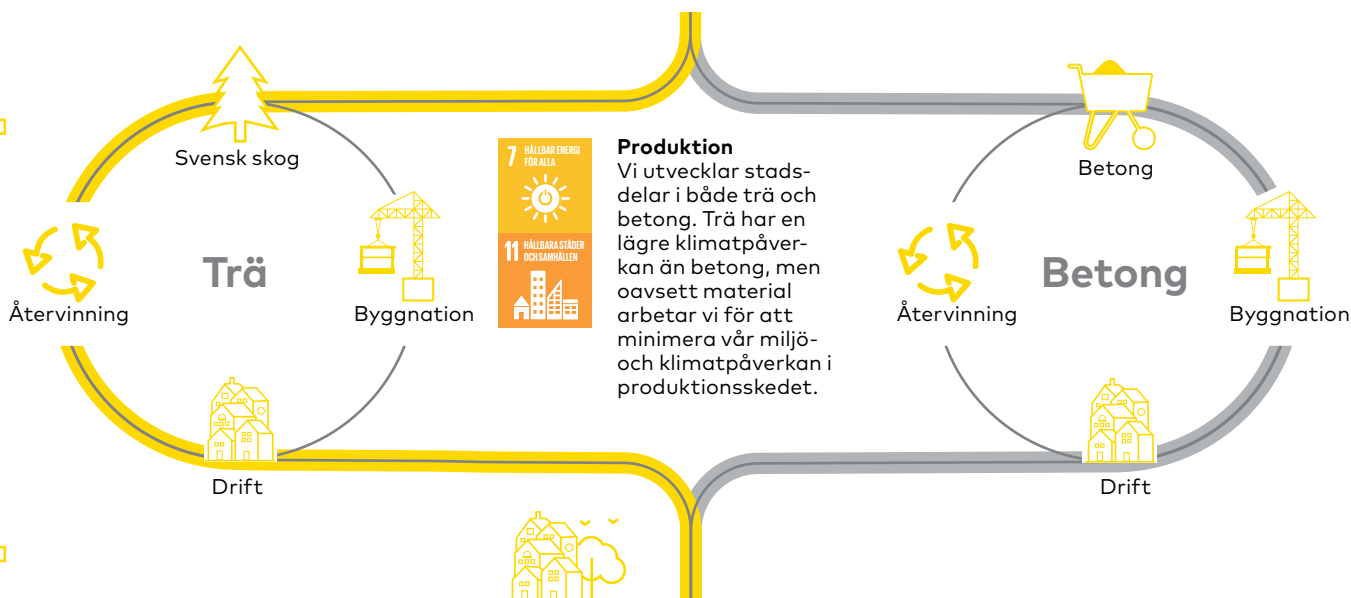
Medarbetare/Organisation

Vi är en jämställd organisation som arbetar aktivt mot trakasserier och diskriminering.



Markberedning

Vid beredning av mark vid utveckling av stadsdelar arbetar vi för att minimera påverkan på miljön och den biologiska mångfalden.



Hållbara stadsdelar

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



Rivning

Val av material med låg miljö- och klimatpåverkan och tydlig förteckning över de material och produkter vi använder motverkar negativ påverkan på djur, natur och miljö som kan uppkomma då ämnen frigörs vid rivning.



Hållbarhet på lång sikt

Vårt livscykelperspektiv innebär att vi vill ta ansvar hela vägen, från att den nya stadsdelen planeras till att marken någon gång i framtiden kommer att användas till annat av framtida generationer.



Strategiska fokusområden

Ekonomiskt ansvar

Magnolia Bostads arbete bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktig hållbar tillväxt. Magnolia Bostads mål är att skapa värde för ägare och övriga intressenter. Genom att arbeta med en bred portfölj av hyresrätter, bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell samt med en stor byggrättsportfölj minimerar bolaget sin finansiella risk.

Magnolia Bostad vill möjliggöra ett hållbart arbete i alla led och för därför en aktiv dialog med bolagets leverantörer och entreprenörer. Bolagets leverantörer kan delas in i tre övergripande kategorier; entreprenörer, leverantörer av service och leverantörer av material. Majoriteten av bolagets leverantörer är lokaliserade i Sverige. Leverantörer av material till produktionen förhandlas till största del av bolagets totalentreprenörer. Magnolia Bostad fördömer all typ av korruption och är tydliga med detta mot medarbetare men även mot leverantörer och samarbetspartners.

Under hösten 2020 emitterade Magnolia Bostad sin första gröna obligation enligt Green Bonds Principles



Händelser 2020

- Grön obligation emitterades enligt Green Bonds Principles kategori Green Buildings.
- Magnolia Bostad utförde en revision av totalentreprenad i Östersund.
- Samtliga nya medarbetare signerade under året Magnolia Bostads uppförandekod.

kategori Green Buildings. Med hjälp av obligationen kan Magnolia Bostad fortsätta att utveckla projekt med en hög miljömässig standard.

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

Risker och riskhantering inom området ekonomiskt ansvar

Risk	Styrning och riskhantering	Nyckeltal
Hållbar lönsam tillväxt		
Magnolia Bostads mål är att skapa hållbar lönsam tillväxt för bolagets intressenter. Genom att arbeta med en bred och stor byggrättsportfölj minimerar bolaget sin finansiella risk.	Se koncernens finansiella risker och riskhantering på sidan 87. Styrning av respektive hållbarhetsaspekt, se sidorna 64–69.	Mål och utfall för hållbarhetsindikatorer, se sidorna 72–74. Magnolia Bostads finansiella mål, se sidan 13.
Antikorruption		
Magnolia Bostad fördömer alla typer av korruption och bedrägeri. Ett oetiskt agerande eller en dålig hantering av affärsetiska risker skadar Magnolia Bostads varumärke och rykte. Risken för detta bedöms som störst hos medarbetare med mycket kundkontakt.	Magnolia Bostad arbetar förebyggande mot mutor och korruption genom bolagets uppförandekod. Koderna bygger på de tio principerna i FN:s Global Compact. Uppförandekoden ingår som en del i introduktionsutbildningen för nyanställda och utgör en bilaga i anställningskontrakten. Magnolia Bostad har en visselblåsarfunktion som finns tillgänglig på bolagets hemsida och intranät dit misstänka överträdelser ska anmälas. Bolaget har även en policy för hantering av intressekonflikter.	Under 2020 har inga fall av korruption anmälts.
Hållbara inköp och leverantörsutvärdering		
Magnolia Bostads entreprenörer arbetar ofta med underentreprenörer vilket minskar Magnolia Bostads inflytande. Detta gör att risken för bristfälliga arbetsförhållanden och miljöfarlig verksamhet ökar.	Genom dialog, kravställning och granskning av leverantörer avser Magnolia Bostad att motverka risk för kränkningar av mänskliga rättigheter eller miljöfarlig verksamhet. Magnolia Bostad har nolltolerans mot detta vilket framgår i bolagets uppförandekod. Målet är att inkludera uppförandekoden i alla bolagets större avtal. Magnolia Bostad har som mål att utföra revision av en totalentreprenör per år.	Under året har Magnolia Bostad utfört en revision av totalentreprenad.



Ovan: Första spadtag i Råbylund i sydöstra Lund hösten 2020. Här planeras tolv hus med sammanlagt 779 hyresrätter. Inflyttning av etapp 1 sker under 2023. Magnolia Bostad är bostadsutvecklare, Heimstaden är köpare och Serneke totalentreprenör. På bild syns från vänster: Jacob Lif, Serneke, Annamaj Larsson, Heimstaden, och Kajsa Löf, Magnolia Bostad. Bilden till höger: Magnolia Bostads gröna ramverk publicerades i september 2020.

Green Bond Framework
September 2020

MAGNOLIA

Magnolia Bostads första gröna obligation

Under hösten 2020 emitterade Magnolia Bostad sin första gröna obligation. Den gröna obligationen är listad på Nasdaq Sustainable Bond list. Magnolia Bostad har gett ut ett grönt ramverk enligt Green Bond Principles riktlinjer från 2018 som styr hur Magnolia Bostad får använda pengarna i obligationen. Detta ramverk finns publicerat på Magnolia Bostads hemsida.

Projekt som får finansieras är projekt som projekteras för att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller Svanen. Magnolia Bostads övergripande mål är att alla projekt ska certifieras enligt dessa eller annan likvärdig standard. Projekt som byggs i trä är också tillåtna att finansieras med hjälp av medel i obligationen enligt det gröna ramverket.

Det gröna ramverket har tredje part-granskats av Ciceo Shades of Green som gav ramverket det näst högsta betyget "medium green". Magnolia Bostad kommer årligen publicera en rapport på sin hemsida som visar hur bolaget använt medlen. Denna rapport kommer att granskas av bolagets revisorer, Ernst & Young. Den första rapporten publiceras hösten 2021 när obligationen varit utställd i ett år. Löptiden för den gröna obligationen är 3,5 år.



Vi är mycket nöjda över det stora stödet från investerare i vår första gröna obligations-emission. En starkt bidragande faktor till det stora intresset är vårt gedigna hållbarhetsarbete som tydligt skapar värde. De nya gröna obligationerna är en viktig byggsten i den fortsatta utvecklingen av Magnolia Bostad. Vi hoppas att vi framgent kommer att arbeta mer med grön finansiering då vi ser detta som ett bevis på att vår verksamhet är att klassas som grön, säger Fredrik Westin, CFO på Magnolia Bostad.

Vad är en obligation?

En obligation är ett räntebärande skuldebrev som ger avkastning i form av ränta. Vid köp av en obligation lånar investerare ut pengar till utgivaren av obligationen. När obligationen kallas för grön är det en obligation som bidrar till miljömässig hållbarhet. Det innebär att det finns krav på hur emittenten (Magnolia Bostad) får använda medlen i obligationen.

Miljömässigt ansvar

Bygg- och fastighetsbranschen är en av de branscher i Sverige med störst klimatpåverkan. Det är därför viktigt att Magnolia Bostad, liksom andra aktörer i branschen, tar sitt ansvar för att minimera denna påverkan. Klimatförändringarna ställer även krav på Magnolia Bostad att utveckla byggnader som är motståndskraftiga för exempelvis extremoväder, 100-årsregn och höjda havsnivåer.

Magnolia Bostad har som mål att varje projekt ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard. I varje projekt låter Magnolia Bostad en oberoende konsult utföra två miljörevisioner, en i projekteringsfasen och en i produktionsfasen för att säkerställa att bolagets krav efterlevs. Bolaget utför även revision av en totalentreprenad varje år.

Magnolia Bostad tror på samverkan och samarbetar bland annat med Derome kring utvecklandet av klimatsmarta bostäder i trä, ett koncept vi kallar den hållbara trästaden. Bolaget deltar även i Bygg- och anläggnings färdplan för klimatneutralitet 2045, samt i LFM30 i Malmö som är Malmö stads lokala färdplan för klimatneutralitet 2030.

Händelser 2020

- Bolaget har miljöcertifierat 2 680 boenden av 2 901 färdigställda enligt Miljöbyggnad Silver eller Svanen.
- Bolaget har utfört 16 miljörevisioner, varav sex i projektering och tio i produktion.
- Bolaget utfört en digital utställning med Derome kring den hållbara trästaden.

Den del av Magnolia Bostad som utvecklar samhällsfastigheter, dotterbolaget Svenska Vårdfastigheter AB, är certifierad enligt ISO 14001. En intern och extern revision av certifieringen har genomförts under verksamhetsåret. Magnolia Bostad ställer krav på att de byggentreprenörer som bolaget anlitar ska vara ISO-certifierade eller uppfylla motsvarande krav när det gäller kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Bolagets rumsbeskrivning innehåller till stor del Svanen-märkta produkter i syfte att säkerställa miljövänliga och hållbara materialval. Rumsbeskrivningen exkluderar inköp från länder som är med på FN:s och EU:s sanktionslistor.

Risker och riskhantering inom området miljömässigt ansvar

Risk	Styrning och riskhantering	Nyckeltal
Minskad klimatpåverkan		
Bolagets koldioxidutsläpp måste minska för att uppnå det nationella målet om klimatneutralitet 2045. Risken är annars att bolaget tappar trovärdighet och konkurrenskraft som aktör samt motverkar den hållbara utvecklingen. Därtill kan Magnolia Bostad påverkas av miljöpolitiska beslut såsom ökade skatter eller andra nödvändiga investeringar.	Magnolia Bostad ställer krav på klimat och miljö via avtal med totalentreprenad. Kraven följs upp via två miljörevisioner, en i projekteringsfasen och en i produktionsfasen. Bolaget utvecklar en andel projekt med trästomme vilket har lägre klimatpåverkan än betong. Bolaget utför livscykelanalyser på utvalda projekt för att identifiera klimatpåverkan.	300 boenden som ska utvecklas med trästomme produktionsstartades under året.
Klimatförändringar		
Klimatförändringar leder till höjda temperaturer, extrema väderförhållanden och höjda vattennivåer. Det innebär risk för skador på egendom till följd av tillfälliga översvämningar, att byggnationer inte klarar av nya väderförhållanden eller förändrade temperaturer.	Magnolia Bostad utför klimatriskanalyser för projekt i havsnära lägen. Under 2021 avser Magnolia Bostad att utveckla denna analys och ta fram ett klimatriskprogram för samtliga projekt som bolaget utvecklar. Detta program ska ingå som en del av bolagets due diligence-process.	Ej tillämpligt
Miljöpåverkan		
Fastighetsbranschens påverkan på miljön är stor med en kraftig energianvändning och hög generering av avfall.	Bolaget har som mål att samtliga projekt ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard. Bolaget ställer också krav på sina entreprenörer kring hantering av avfall. Detta följs upp i miljörevisioner. Bolaget har även en miljöpolicy som omfattar såväl miljö- som kvalitetssäkring och följer intentionerna i ISO 14001 samt ISO 9001.	10 färdigställda miljöcertifierade projekt 16 utförda miljörevisioner



Ett av Magnolia Bostads och Deromes projekt är Västra Erikslid, en kilometer norr om Skellefteå. Där planerar Magnolia Bostad ett nytt bostadsområde med cirka 300 bostäder med olika upplåtelseformer. Projektet ska utformas som klimatsmarta bostadshus i trä med en blandning av friliggande hus och flerbostadshus i kvartersstruktur.

Byggnader i trä ger lägre klimatavtryck

Magnolia Bostad och Derome samarbetar kring visionen om att utveckla den hållbara trästaden. Genom hållbart träbyggande skapar vi tillsammans klimatfördelar och samhällsnytta i de kommuner där vi verkar. Studier visar att volymelement i trä ger mellan 18 och 33 procent lägre koldioxidbelastning än olika alternativ i betong. Energianvändningen i våra bostäder ligger också lägre än vad Boverkets byggregler (BBR) föreskriver. Ett exempel är vårt gemensamma projekt Björnbäret i Kalmar som ligger på 56 procent av BBR:s krav.

En annan fördel är att det går snabbt att färdigställa en byggnad i trä då flervåningshusen levereras som färdiga volymer och monteras på plats. Detta minskar byggtiden vilket medför färre störningar för människor och mindre kringkostnad för kommunen. Självklart gäller Magnolia Bostads mål om att alla projekt ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard även när vi bygger i trä och samma fokus läggs på trygghet vid utvecklandet.

Magnolia Bostad produktionsstartade tillsammans med Derome sitt första projekt i trä år 2019. Vi har nu färdigställt 234 boenden, har 1 467 i boenden i produktion och ett planerat projekt i vår exploateringsportfölj.



Skellefteå kommun står inför en väldigt expansiv fas och vi har valt att arbeta med proaktiva partners såsom Magnolia Bostad och Derome. Vi gör detta eftersom vi ser att det finns en trygghet i deras genomförande och i vad de står för när det gäller hållbarhet. Deras syn matchar väl den idé om hållbarhet som Skellefteå Kommun har, säger Therese Kreisel, Chef för planverksamheten hos Skellefteå Kommun.

Utställning om den hållbara trästaden

Under 2020 anordnade Magnolia Bostad och Derome en utställning kring den hållbara trästaden. I samband med detta har bolaget hållit tre webinarier med följande teman:

- Att bygga med lägre klimatavtryck
- Med fler kvinnor klarar vi bostadskrisen
- Varför ska du utveckla din nästa stadsdel i trä?

Webinarierna finns att se på vår gemensamma hemsida trastaden.se.

Socialt ansvar

Magnolia Bostad vill vara en aktiv aktör på de orter där vi verkar. Det är därför viktigt att Magnolia Bostad engagerar sig lokalt för att lära känna stadsdelen där bolaget verkar och förstå invånarnas behov. Magnolia Bostad engagerar sig bland annat i flick- och damfotboll i syfte att möjliggöra en aktiv fritid för unga tjejer. Bolaget sponsrar 24 klubbar och möjliggör bland annat nattfotboll i Limhamn samt trygga och säkra buss-transporter till matcher. Detta ökar tryggheten och närvaron på orten.

Trygghet och säkerhet avgörande aspekter för att Magnolia Bostads kunder ska trivas i sina hem. Bolaget arbetar därför efter BoTryggt2030:s riktlinjer för att säkerhetsställa att bolaget utvecklar trygga bostadsområden. Ett exempel på åtgärder som skapar trygghet är att skapa innergårdar utan mörka hörn och med upplysta entréer.

Magnolia Bostad medarbetare är högpresterande individer med bevisat högt engagemang. Detta är en nödvändighet för att bolaget ska lyckas med verksamheten. Magnolia Bostad har som arbetsgivare ett stort ansvar att möjliggöra en hälsosam och balanserad livstillsvaro för bolagets medarbetare samt säkerhetsställa en trygg och säker arbetsmiljö utan diskriminering, trakasserier eller kränkande särbehandling. Magnolia Bostad har en nollvision när det gäller arbetsolyckor.

Mångfald och jämställdhet

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

Magnolia Bostads uppförandekod, personalhandbok och policy avseende mångfald i styrelsen innehåller riktlinjer kring mångfald och jämställdhet. Idag består Magnolia Bostads personalstyrka av något fler kvinnor än män. Bolagets styrelse består av 29 procent kvinnor och ledningsgruppen består av 40 procent kvinnor. Under året placerade sig Magnolia Bostad på plats 14 på Allbrights gröna lista över jämställda börsbolag.

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

Händelser 2020

- Magnolia Bostad har under året upprättat en arbetsgrupp för arbetet med BoTryggt2030 som tagit fram en intern process för bolaget att arbeta efter när det gäller BoTryggt2030.
- Plats 14 på Allbrights gröna lista över jämställda bolag.
- Fem nya fotbollslag signerade under året.



Under året har Magnolia Bostad startat upp en arbetsgrupp som arbetat med BoTryggt2030. Silvio Moro, projektutvecklare på Magnolia Bostad, har deltagit i arbetsgruppen. BoTryggt2030 gav under 2020 ut en handbok med riktlinjer och rekommendationer kring arbete med trygghet i utvecklandet av nya stadsdelar.

Risker och riskhantering inom området socialt ansvar

Risk	Styrning och riskhantering	Nyckeltal
Trygghet		
Risken om Magnolia Bostad inte prioriterar trygghet och säkerhet vid utveckling av nya projekt eller vid drift av bostäder i egen förvaltning är att bolagets boenden inte känner sig trygga vilket skapar otrivsel. Det skulle också minska intresset från bolagets investerare att investera i bolagets projekt.	Bolaget har under året haft en arbetsgrupp som arbetar med BoTryggt2030:s nya riktlinjer för att anpassa dessa till Magnolia Bostads arbetsprocess. Bolaget har tagit fram en checklista som ska användas vid utvecklandet av nya projekt. Målet är att samtliga projekt ska utvecklas i enlighet med denna checklista.	Medarbetare har fått en kort introduktion till BoTryggt2030 under året. Framgent avser bolaget mäta hur stor andel av projekten som arbetar efter BoTryggt2030:s interna checklista.
Hälsa och säkerhet för Magnolia Bostads medarbetare		
<i>Bolagets egna medarbetare</i> Risken med ambitiösa medarbetare är att arbetsbelastningen blir för stor. Detta kan leda till ohälsa och stressrelaterade sjukdomar vilket kan medföra sjukfrånvaro. Detta påverkar individen negativt men gör också att bolaget inte kan nyttja verksamhetens kompetens fullt ut.	För att förebygga stressrelaterade sjukdomar samt ergonomiskt relaterade skador arbetar bolaget förebyggande vid tecken på att en medarbetare inte mår bra. Detta görs bland annat genom samtal och korrigering av arbetsbelastning. Bolaget genomför en arbetsmiljöutbildning varje år för nya chefer. Samtliga anställda omfattas av en sjukvårdsförsäkring och en rehabiliteringsförsäkring. För att främja hälsa och välmående erbjuder Magnolia Bostad alla medarbetare friskvårdsbidrag och möjligheter till gemensam gruppträning.	2020 har en medarbetare skadats på sin arbetsplats i Magnolia Bostads direkta verksamhet (exklusive projekt). Sjukfrånvaron uppgick till totalt 1,72 %.
<i>Entreprenadbolagens medarbetare</i> Då Magnolia Bostad inte har någon anställd i entreprenadbolagen är arbetet i produktion inte en direkt risk för bolaget. Det är dock viktigt att Magnolia Bostad för dialog med entreprenörerna för att säkerhetsställa en god arbetsmiljö då alla människor ska komma hem välmående efter en arbetsdag. Sekundärt påverkas även Magnolia Bostad varumärke negativt om bolagets entreprenörer saknar en trygg arbetsmiljö.	Magnolia Bostad ställer tydliga krav kring arbetsmiljö i avtalen för totalentreprenad. Dessa krav följs upp vid byggmöten i projekten. Magnolia Bostads ställningstagande kring detta framgår även i bolagets uppförandekod som bifogas samtliga totalentreprenadavtal. Vidare utför Magnolia Bostad en revision av totalentreprenad varje år, där arbetsmiljö revideras.	Bolaget har under året utfört en revision av totalentreprenad i Östersund.
Diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling		
Magnolia Bostad har nolltolerans mot diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling. Risken om en medarbetare drabbas av detta är att individen mår dåligt vilket påverkar medarbetarens professionella och privata liv. Risken är också att Magnolia Bostads varumärke påverkas negativt och att bolaget får svårt att attrahera medarbetare.	Magnolia Bostad har en uppförandekod och en personalhandbok. Uppförandekoden ska signeras av alla medarbetare och styr bolagets ställning mot diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling. Bolaget har även en skyddskommitté, en kriskommitté och ett etiskt råd som verkar för en trygg arbetsmiljö.	Ett fall av diskriminering har utretts under året. Noll fall av diskriminering har konstaterats. Skyddskommittén har haft tre möten under verksamhetsåret och utfört skyddsronder på samtliga fem kontor.

Vi engagerar oss på de orter där vi verkar

Magnolia Bostad vill vara en aktiv part på de orter där vi driver projekt. Vi gör det dels genom att stödja flick- och damlag inom fotboll, men även genom en rad andra insatser.

Totalt ingår idag 24 fotbollsklubbar i Magnolia-familjen. Vi bidrar till deras verksamhet på en rad olika sätt som exempelvis mellanmål och säker transport till matcher. Ett annat exempel är Sättra SK, en fotbollsklubb med dam- och flickverksamhet som vi sponsrat sedan 2017.

– Vi tycker att fotboll är världens bästa sport. I ett fotbollslag är alla spelare viktiga. Det spelar ingen roll vem du är utanför planen – här är du en i laget, och du har ett gemensamt mål med dina lagkamrater. Det bygger gemenskap, säger Angelica Hjort Ståhlgren, ordförande i Sättra SK. Jag har jobbat inom skolan med yngre barn och har sett att barn lätt kan hamna i ett fack de inte trivs i eller fastnar i mönster som är svåra att ta sig ur. Men i fotbollslaget får barnen en helt annan möjlighet att känna sig sedda och uppskattade. De blir en del av ett större sammanhang, där alla räknas!

Vilka fördelar ser ni med renodlade tjejlag?

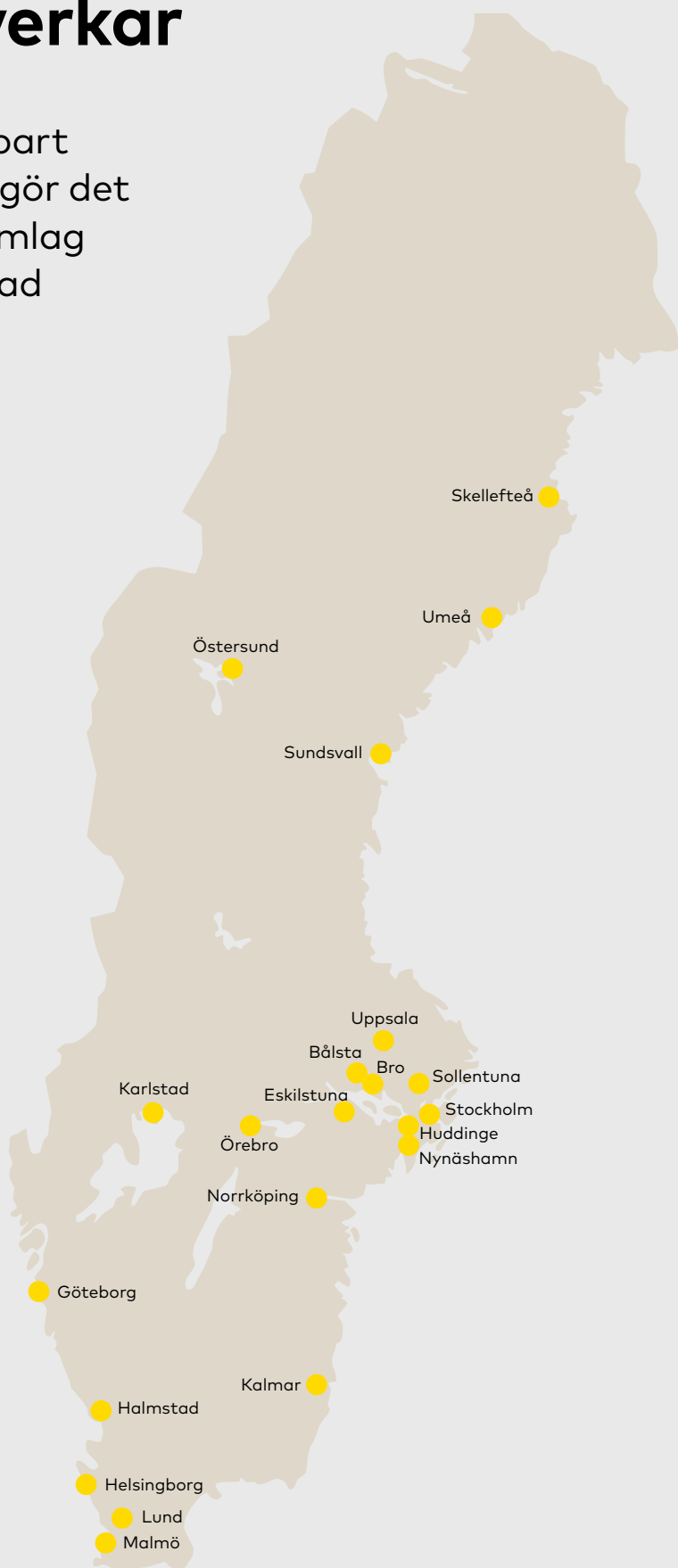
– I andra föreningar med blandade lag får killarna ofta de bästa träningstiderna och tjejerna får de tider som blir över. Det problemet har inte vi. Våra tjejer slipper konkurrera med killarna, helt enkelt.

Vad betyder Magnolia Bostads stöd för er verksamhet?

– Oerhört mycket! Tack vare ert stöd har vi till exempel fått möjlighet att genomföra Sättra Girls Cup, som på tio år vuxit till att bli Stockholms största tjejcup med fokus på glädje, gemenskap och utveckling.

Hur viktigt var det att genomföra fotbollsskolan just 2020?

– På grund av pandemin var det förstås extra viktigt, människors vardag har ju vänts upp och ner. Nu fick deltagarna träffas, även om det skedde med restriktioner. De fick ha roligt, aktivera sig och få någon form av normalitet. Fotbollsskolan blev väldigt lyckad, med glada deltagare och föräldrar.





Angelica Hjort Ståhlgren, ordförande i Sättra SK, och Tilda Carlsson, back i Sättra SK:s damlag.

Aktivt arbete för ökad jämställdhet

Ownershift verkar för kvinnors ökade ägande och släpper varje år en rapport med fokus på jämställdhet. Magnolia Bostad har varit med sedan starten 2017.



Linda Waxin, generalsekreterare i Ownershift:

– Vi tror att ägande är en nyckel för att öka kvinnors ekonomiska egenmakt och utrymme att forma vårt samhälle. Vi definierar kvinnors ägande brett, alltifrån bolag, aktier, patent till fastigheter. Vi vänder oss till den breda opinionen såväl som politiker och näringsliv. 2021 fokuserar vi på fastigheter i rapporten "Vem äger marken du går på?" som Magnolia Bostad är med och sponsrar.

Äldre i Eskilstuna får stöd och hjälp

Genom fotbollsföreningen Hjärta United stöder vi Care United, där fotbollsspelare erbjuder stöd och hjälptill den äldre generationen i Eskilstuna.



Loreta Kullashi, fotbollsspelare i Eskilstuna United:

– Spelarna fungerar som extra-resurser och medmänniskor för de äldre. Vid besöken utför vi bland annat plus 90-gymnastik, spelar spel och promenerar. Under 2020 har pandemirestriktionerna tillåtit 128 timmar totalt inom Care United, men totalt har över 3 300 timmar utförts sedan starten.

Alla barn har rätt till sina drömmar

Alla barn ska få känna hopp om framtiden. Detta kan vara svårt för barn som kämpar mot svåra sjukdomar. Därför stöttar Magnolia Bostad Min stora dag.



Jennifer McShane, generalsekreterare för Min stora dag:

– Vi är väldigt tacksamma för Magnolia Bostads stöd till Min stora dag. Det gör att fler barn med allvarliga sjukdomar och diagnoser får glädjefyllda upplevelser som ger kraft att fortsätta kämpa i en tuff vardag. När vardagen är svår och kretsar kring mediciner och behandlingar gör en glädjefyllt upplevelse stor skillnad.

Mål och utfall av hållbarhetsindikatorer

Ekonomiskt ansvar

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall		
Hållbar lönsam tillväxt	För Magnolia Bostads verksamhetsmål och finansiella mål, se sidan 13	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde GRI 201-1 mkr		
			2020	2019
		Skapat värde:		
		Fastighetsförsäljningar	2 161	486
		Hysesintäkter	52	16
		Projektleddningsintäkter	21	29
		Övriga intäkter	123	220
		Finansiella intäkter	4	17
		Fördelat värde:		
		Rörelsekostnader	-1 759	-705
		Löner och ersättningar till anställda	-63	-56
		Betalningar till finansiärer	-280	-267
		(varav utdelning till ägare)	(-97)	(-78)
		Betalningar till den offentliga sektorn	-41	-35
		Orealiserade värdeförändringar	373	388
		Kvar i Magnolia Bostad	591	93
Antikorruption	Inga korruptionsärenden	Korruptionsincidenter GRI 406-1/205-3		
			Utredda fall	Konstaterade fall
		Diskriminering	1	0
		Kränkningar	0	0
		Korruption	0	0
		Brott mot uppförandekoden	2 ¹⁾	0
		¹⁾ Varav den ena avser utredning om diskriminering som även prövats enligt uppförandekoden.		
Hållbara inköp och leverantörs-utvärdering			2020	
	Samtliga nya medarbetare ska signera uppförandekoden	Andel nya medarbetare som signerat bolagets uppförandekod		100%
	Alla medarbetare ska utbildas i uppförandekoden	Andel medarbetare som utbildats i mänskliga rättigheter GRI 412-2		100%
	En revision av entreprenör ska utföras varje år	Antal leverantörer som granskats avseende uppfyllande av avtal och uppförandekod GRI 414-1		1 st

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

Miljömässigt ansvar

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall		
			2020	2019
Minskad klimatpåverkan	Samtliga projekt ska miljöcertifieras enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard	Typ och antal hållbarhets-certifieringar, rankingar och märkningar vid nybyggnad GRI CRE-8	10 av 13 projekt miljöcertifierades, ett enligt Svanen och nio enligt Miljöbyggnad Silver.	Fyra projekt certifierades enligt miljöbyggnad Silver. Två projekt certifierades enligt Svanen. Ett projekt certifierades inte.

Socialt ansvar

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall						
Hälsa och säkerhet för Magnolia Bostads medarbetare				2020	2019			
	Samtliga medarbetare ska omfattas av en skyddskommitté	Representation i arbetsmiljökommittéer GRI 403-1			100%	100%		
	Inga arbetsplatsolyckor	Antal arbetsplatsolyckor GRI 403-9			2020			
		Sjukfrånvaro ¹⁾			1,7%			
		Varav kort sjukfrånvaro			63,7%			
		Varav lång sjukfrånvaro			36,3%			
		Arbetsskador ²⁾			1			
		Dödsfall			0			
		¹⁾ Lång sjukfrånvaro definieras som sjukfrånvaro över fyra veckor. Under 2020 har färre än fem personer haft lång sjukfrånvaro.						
		²⁾ Arbetsskadan var av mindre allvarlig karaktär.						
	Låg personalomsättning	Personalomsättning 401-1			Andel kvinnor	Andel män	Totalt	
		Nyanställda			25,0%	26,5%	29 st	
Avslutade			9,3%	12,2%	12 st			
Utbildning och kompetensutveckling	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per kvinna och man samt tjänstekategori ska vara mer än 40 timmar per år	Totalt genomsnittligt antal utbildningstimmar GRI 404-1						
		2020			2019			
		Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	
		Ledning	32	19	26	69	32	47
		Chefer	34	21	27	47	59	55
		Medarbetare	24	28	26	27	30	28
	Totalt	26	26	26	33	36	34	
	Samtliga medarbetare ska ha medarbetarsamtal och karriärplanering varje år	Medarbetarsamtal och karriärplanering GRI 404-3			2020			
Andel anställda med regelbundna medarbetarsamtal och karriärplanering			100%					

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall								
Mångfald och jämställdhet	Jämställd fördelning mellan kvinnor och män	Mångfald bland styrande organ och anställda GRI 405-1								
		2020	2019							
		Med-Styrelse	Ledning	Med-arbetare	Totalt	Med-Styrelse	Ledning	Med-arbetare	Totalt	
		Könsfördelning								
		Kvinnor	29%	46%	60%	59%	17%	50%	54%	52%
		Män	71%	54%	40%	41%	83%	50%	46%	48%
		Åldersgrupp								
		<30	0 %	0%	7%	7%	0%	0%	11%	9%
		30-50	30%	100%	81%	79%	33%	88%	77%	75%
		>50	70%	0%	12%	14%	67%	12%	12%	16%
		Totalt antal anställda per kön, region och anställningstyp GRI 102-8								
		Medarbetare hos Magnolia Bostad 2020-12-31								
		2020								2019
		Region	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt		
		Region Öst	53	39	94	50	34	84		
		Region Mitt	3	4	7	0	4	4		
		Region Syd	3	2	5	3	5	8		
Region Väst	4	1	5	4	1	5				
Region Norr	0	3	3	0	0	0				
Totalt	63	49	112	57	44	101				
Inom region öst arbetar två visstidsanställda, en kvinna och en man. Dessa inkluderas i tabellen ovan. Förutom dessa är alla i tabellen fastanställda på heltid. Per 2020-12-31 hade bolaget 10 konsulter i verksamheten.										

GRI-index

GRI Standard	Upplysningar	Sidhänvisning	Kommentar
ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR			
GRI 102: General Disclosures 2016	102-1	Organisationens namn	97
	102-2	Varumärken, produkter och tjänster	4–5, 78
	102-3	Huvudkontorets lokalisering	97
	102-4	Verksamhetsplatser	4–5, 22–23
	102-5	Ägarstruktur och bolagsform	10, 78
	102-6	Marknader där bolaget är verksamt	3–4, 10
	102-7	Bolagets storlek	4–5, 72, 88–90
	102-8	Information om arbetsstyrkan	73–74
	102-9	Leverantörskedja	64
	102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden	Inga väsentliga förändringar
	102-11	Försiktighetsprincipens tillämpning	58
	102-12	Externa initiativ som bolaget stödjer eller omfattas av	58
	102-13	Medlemskap i organisationer	64, 66, 68
	102-14	Uttalande från VD och styrelsens ordförande	6–7, 57, 131
	102-16	Värderingar, principer, standarder och beteende	10–11, 15, 59, 66
	102-18	Styrningsstruktur	59, 64, 66, 69, 131–148
	102-40	Intressentgrupper	58–59
	102-41	Kollektivavtal	Saknas
	102-42	Identifiering och urval av intressenter	58–59
	102-43	Metod för intressentdialog	58–59
	102-44	Viktiga områden som har lyfts via kommunikation med intressenter	58–59
	102-45	Enheter som ingår i redovisningen	58
	102-46	Process för definition av redovisningens innehåll	58–59
	102-47	Väsentliga fokusområden	58–59
	102-48	Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter	Inga korrigeringar har skett
	102-49	Förändringar i rapporteringsomfattning eller avgränsningar	Inga förändringar har skett
	102-50	Redovisningsperiod	58
	102-51	Tidpunkt för senaste redovisningen	2020-03-31
	102-52	Redovisningscykel	58
	102-53	Kontaktperson för rapporten	Fredrik Westin, CFO
	102-54	Påståenden om rapportering i enlighet med GRI Standards	58
	102-55	GRI index	75–76
	102-56	Policy för extern granskning	Rapporten är inte externt granskad

GRI Standard	Upplysningar	Sidhänvisning	SDG ¹⁾	Kommentar
VÄSENTLIGA FOKUSOMRÅDEN				
Ekonomi				
<i>Hållbar lönsam tillväxt</i>				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	58–59, 64	
	103-2	Policy och styrning	64	
	103-3	Uppföljning av styrning	64	
GRI 201: Economic Performance 2016	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	72	
<i>Antikorruption</i>				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	58–59, 64	
	103-2	Policy och styrning	64	
	103-3	Uppföljning av styrning	64	
GRI 205: Anti-corruption 2016	205-3	Korruptionsincidenter och åtgärder	72	
<i>Hållbara inköp och leverantörsutvärdering</i>				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	58–59	
	103-2	Policy och styrning	58–59	
	103-3	Uppföljning av styrning	58–59	
GRI 412: Human Rights Assessment 2016	412-2	Medarbetarutbildning rörande mänskliga rättigheter	74	Redovisar ej antal timmar Anger ej andel i procent.
	414-1	Antal leverantörer som granskats avseende uppfyllande av avtal och uppförandekod.	64, 72	

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	SDG ¹⁾	Kommentar
Miljö					
Minskad klimatpåverkan					
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	58–59, 66		
	103-2	Policy och styrning	66		
	103-3	Uppföljning av styrning	66		
GRI Construction and Real Estate Sector Supplement	CRE-8	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankningar och märkningar vid nybyggnad	66, 73		
Socialt					
Hälsa och säkerhet för Magnolia Bostads medarbetare					Redovisar ej fullständigt
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	58–59, 68–69		
	103-2	Policy och styrning	68–69		
	103-3	Uppföljning av styrning	68–69		
GRI 403: Occupational Health and Safety 2016	403-1	Representation i arbetsmiljökommittéer	68–69, 73		
	403-9	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	68–69, 73		
Utbildning och kompetensutveckling					
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	68–69, 73		
	103-2	Policy och styrning	68–69		
	103-3	Uppföljning av styrning	68–69		
GRI 404: Training and Education 2016	404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar	73		
	404-3	Andel anställda med regelbundna utvecklingssamtal och karriärplanering	73		
Mångfald och jämställdhet					
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	68–69		
	103-2	Policy och styrning	68–69		
	103-3	Uppföljning av styrning	68–69		
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1	Mångfald bland styrande organ och anställda	74		
Trygghet					
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	58–59, 68–69		
	103-2	Policy och styrning	68–69		
	103-3	Uppföljning av styrning	68–69		

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 56–76 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 30 mars 2021
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Magnolia Bostad AB (publ), org.nr. 556797-7078, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

Moderbolaget

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

Koncernen

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret i koncernen

Magnolia Bostad har under året avtalat om förvärv av 8 233 (3 548) bedömda byggrätter, antalet produktionsstartade boenden uppgick till 3 599 (2 678) och antalet sålda boenden under perioden uppgick till 3 904 (499).

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2020.

Affärsidé, mål och strategi

Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som med god lönsamhet utvecklar och förvaltar attraktiva och hållbara boendemiljöer.

Mot bakgrund av Magnolia Bostads satsning på utveckling av fastigheter för egen förvaltning har styrelsen gjort en översyn av bolagets mål för att de bättre ska avspejla den framtida affären. Målen utgör grunden för en lönsam tillväxt och är styrande för utvecklingen av projekt såväl för egen förvaltning som för försäljning.

Magnolia Bostad ska före slutet av 2025 inneha minst 4 000 färdigställda boenden i egen förvaltning, alternativt inneha förvaltningsfastigheter med ett marknadsvärde om minst åtta miljarder kronor. Produktionsstartar ska uppgå till minst 3 000 boenden per år, sett som ett genomsnitt över en konjunkturcykel, och samtliga projekt ska liksom tidigare eftersträva att uppnå miljökraven för miljöcertifiering motsvarande Miljöbyggnad Silver eller Svanen. Soliditeten för koncernen ska uppgå till minst 30 procent. Under 2020 produktionsstartades 3 599 boenden (2 678) och soliditeten vid utgången av året uppgick till 32,7% (28,1).

Magnolia Bostad är per den 31 december 2020 verksam inom områdena hyresrätt, bostadsrätt, samhällsfastighet samt hotell. Magnolia Bostad äger även fastigheter för egen förvaltning. Utveckling ska ske

på tillväxtorter med långsiktigt goda demografiska förutsättningar. Produktionsstart sker i takt med att efterfrågan säkerställts.

Legal struktur

Magnolia Bostad-koncernen bestod, förutom av innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden, per den 31 december 2020 av 220 bolag (191).

Organisation

Magnolia Bostads organisation är indelad i avdelningarna Affärsutveckling, Projektutveckling, Affärsgeniering, Samhällsfastigheter, Magnolia Arkitekter, Boendeutveckling, Verksamhetsutveckling, Kommunikation, Juridik och Finans. Bolagets organisation bestod per den 31 december 2020 av 112 anställda (101), varav 63 kvinnor (56) och 49 män (45) vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg, Malmö och Umeå.

Hållbarhet

Magnolia Bostad har ett tydligt fokus på att samtliga projekt ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara. De boenden bolaget utvecklar ska vara hållbara idag och i generationer framåt. Därför har bolaget ett tydligt fokus på hållbara materialval och social trygghet. En grundläggande förutsättning för bolagets tillväxt och lönsamhet är att tänka långsiktigt kring hållbarhet och integrera frågorna i varje del av verksamheten. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Magnolia Bostad AB (publ) valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 56–76.

Aktieinformation

Aktien

Magnolia Bostads aktier är sedan 20 juni 2018 noterade på Nasdaq Stockholm, i segmentet Small Cap, och handlas under kortnamnet MAG. Det totala antalet utgivna aktier var vid periodens utgång 37 822 283 styck- en med ett kvotvärde om 4 kr per aktie. Enligt Magnolia Bostads bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 120 mkr och högst 480 mkr, vilket innebär att Magnolia Bostad ska ha lägst 30 000 000 aktier och högst 120 000 000 aktier. Betalkursen vid stängning den 30 december 2020 var 58,40 kr.

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

Ekonomisk översikt

Belopp i mkr om inte annat anges	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 358	896	1 054	1 781	1 064
Bruttoresultat	594	30	147	434	422
Rörelseresultat	906	366	164	384	409
Resultat efter finansiella poster	725	194	22	276	319
Årets resultat	688	157	7	276	319
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	1,4	0,7	3,4	4,4
Balansomslutning	5 297	4 067	3 605	3 550	2 746
Eget kapital	1 733	1 141	1 093	1 171	989
Soliditet, %	32,7	28,1	30,3	33,0	36,0
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	49,4	13,2	1,0	22,0	36,7
Resultat per aktie efter skatt, kr ¹⁾	17,40	3,41	0,26	5,37	7,16
Resultat per aktie efter full utspädning, kr ¹⁾	17,40	3,41	0,26	5,37	7,13
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	42,95	27,55	24,77	26,20	22,58
Utdelning per aktie, kr ⁴⁾	0	2,00 ²⁾	0	1,75	1,75
Antal utestående aktier före utspädning, st	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283
Antal utestående aktier efter full utspädning, st	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 982 283 ³⁾

¹⁾ Exklusive minoritet.

²⁾ Beslutades på extra bologsstämman hösten 2020 att lämna utdelning för verksamhetsåret 2019.

³⁾ 160 000 teckningsoptioner innehas av koncernen Magnolia Bostad.

⁴⁾ Avser styrelsen förslag till utdelning för respektive verksamhetsår.

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

Årsstämman den 10 maj 2019 beslutade om att emitera 200 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Efter stämmans beslut har 200 000 av teckningsoptionerna erbjudits nyckelpersoner i Magnolia Utveckling AB av vilka samtliga förvärvats av och tilldelats nyckelpersonerna. En teckningsoption berättigar till nyteckning av en aktie i Magnolia Bostad till en teckningskurs om 84 kronor per aktie under tiden från och med den 1 november 2022 till och med den 26 april 2024.

Ägarförhållanden

Antalet aktieägare per den 31 december 2020 uppgick till 4 009 (3 691). 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 87,2 (87,7) procent av rösterna. En (en) av dessa hade ett innehav som uppgick till 10 procent eller mer av rösterna i bolaget.

Resultat, finansiell ställning och kassaflöde

Koncernen

Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 2 358 mkr (896) och består främst av försäljning av exploaterings- och projektfastigheter. Magnolia Bostad

har vinstavräknat 3 904 boenden, att jämföra med 499 boenden föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till 906 mkr (366) och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om 336 mkr (348). Rörelseresultatet har påverkats negativt av att vissa projekt försenats då deras detaljplaner har blivit överprövade eller överklagade.

Magnolia Bostad har under året förstärkt organisationen vilket medfört att kostnader för central administration ökat till –98 mkr (–89).

Finansnettot uppgick till –181 mkr (–172). Försämringen beror framför allt på växande tillgångar som externfinansieras. Resultat efter skatt för helåret uppgick till 688 mkr (157). Skattekostnaden uppgick till –37 mkr (–37) och består av uppskjuten skatt på temporära skillnader på förvaltningsfastigheter.

Balansomslutningen har ökat med 1 230 mkr till 5 297 mkr (4 067). Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2020 till 1 733 mkr (1 141) med en soliditet om 32,7 procent (28,1). Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 109 mkr (99). Under året har utdelning till

innehav utan bestämmande inflytande om 21 mkr beslutats. För 2020 uppgick avkastningen på eget kapital till 49,4 procent (13,2).

Den totala räntebärande låneskulden uppgick per den 31 december 2020 till 2 021 mkr (2 491). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel om 277 mkr (441), uppgick till 1 744 mkr (2 050). Vid årets utgång var Magnolia Bostads genomsnittliga ränta 7,1 procent (7,0) med en räntetäckningsgrad om 4,1 ggr (1,4). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenning och checkräkningskredit, uppgick till 2,0 år (1,6) per den 31 december 2020.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 405 mkr (-18), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -168 mkr (-267) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -401 mkr (324). Likvida medel per den 31 december 2020 uppgick till 277 mkr (441). Utöver likvida medel finns outnyttjade krediter om 490 mkr (788) per den 31 december 2020.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 118 mkr (87). Balansomslutningen uppgick till 1 914 mkr (2 057). Soliditeten i moderbolaget var 23,9 procent (20,3).

Projektportföljen

Det totala antalet bedömda byggrätter i portföljen uppgick per den 31 december 2020 till 22 731 (18 037). Under 2020 såldes 3 904 boenden fördelat på 17 projekt, jämfört med 499 boenden fördelade på 6 projekt under 2019. Under året har 13 projekt om 2 901 bostäder färdigställts, jämfört med 7 projekt om 1 060 bostäder föregående år. Under 2020 har totalt 13 (37) lägenheter konverterats till bostadsrätter och sålts till slutkund i redan tidigare sålda hyresrättsprojekt.

Revisorer

Vid årsstämman den 27 april 2020 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till bolagets revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2021.

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 ytterligare tillämpliga lagar och regelverk.

Ordinarie årsstämma 2020 ägde rum den 27 april 2020. Vid stämman närvarade 5 aktieägare (20) och dessa representerade tillsammans 71,7 procent av rösterna (72,0). Till stämmans ordförande valdes Fredrik Holmström. Protokoll från årsstämma finns på Magnolia Bostads webbplats, magnoliabostad.se.

Årsstämman 2020 beslutade bland annat om följande:

- Fastställande av resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2019 samt vinstdisposition.
- Beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och den verkställande direktören för räkenskapsåret 2019.
- Fastställande av ersättning till styrelseledamöter och revisorer.
- Omval av styrelseledamöterna Viveka Ekberg, Fredrik Holmström, Jan Roxendal, Andreas Rutili, Risto Silander och Fredrik Tibell samt nyval av Anna-Greta Sjöberg.
- Fredrik Holmström valdes till styrelseordförande.
- Omval av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor. Till huvudansvarig revisor har den auktoriserade revisorn Fredric Hävrén utsetts.
- Beslut om teckningsoptionsprogram och om överlåtelse av teckningsoptioner.
- Beslut om ny valberedningsinstruktion.

Alla val gjordes för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

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

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

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

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är i korthet följande. Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som arbetar med hyresrätter, samhällsfastigheter, hotell och bostadsrätter. Vi utvecklar våra boenden som enskilda projekt eller som en del i ett större projekt när vi skapar en helt ny stadsdel. Magnolia Bostad ska med god lönsamhet utveckla effektiva, attraktiva och funktionella boenden. Genom att arbeta med flera upplåtelseformer och

genom att fokusera på långsiktiga samarbeten uppnår bolaget en god riskspridning. För att inom ramen för vår affärsidé nå våra mål har följande strategiska inriktning fastställts: utveckling ska ske på orter med långsiktigt goda demografiska förutsättningar; fastigheter ska utvecklas för försäljning som bostäder, samhällsfastigheter eller hotell utifrån gällande marknadsförutsättningar och respektive fastighets individuella potential och egenskaper; projekt ska utvecklas även för egen förvaltning, för att stärka balansräkningen, generera ett löpande kassaflöde och skapa långsiktig värdetillväxt; produktionsstart ska ske i takt med att efterfrågan säkerställs; samarbeten ska ske med långsiktiga partners och balansräkningen ska utnyttjas effektivt, främst genom hög omsättningshastighet i hela projektkedjan.

För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, se <https://om.magnoliabostad.se/sv>

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

Tidigare beslutade incitamentsprogram

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

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

Årsstämman den 10 maj 2019 beslutade att emittera 200 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Under 2019 har 170 000 teckningsoptioner överlåtits till nyckelpersoner i Magnolia Bostad till marknadsmässigt pris i enlighet med teckningsoptions-

programmet. Outnyttjade teckningsoptioner är kvar i dotterbolaget Magnolia Utveckling AB:s ägo och kan enligt stämmans beslut senare erbjudas medarbetare inom Magnolia Bostad (vilket kan innefatta ledande befattningshavare). Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie till en teckningskurs om 84 kronor per aktie. Teckningsperioden är från och med den 1 november 2022 till och med den 26 april 2024.

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

För mer information om dessa program, se <https://om.magnoliabostad.se/sv>

Ersättning och ersättningsformer

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

Fast del

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

Rörlig del

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

Rörlig ersättning ska kopplas till uppsatta mål och ska delvis grundas på individuell prestation och delvis på bolagets utveckling och resultat, och ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive bolagets hållbarhetsmål. Målen för rörlig ersättning ska vara relaterade till utfall av finansiella mål för bolaget samt individuella mål. De finansiella målen fastställs av styrelsen i syfte att säkerställa att de är i linje med bolagets affärsstrategi och finansiella målsättning. De individuella målen används för att säkerställa fokus på icke finansiella mål av särskilt intresse. De uppsatta målen ska mätas under ett kalenderår. Efter utgången av kalenderår ska det

genom en helhetsbedömning bedömas i vilken utsträckning de uppsatta målen har uppfyllts. Det är styrelsen som ansvarar för helhetsbedömningen, medan VD bedömer utfall avseende de individuella målen för avrapportering till och beslut av styrelsen.

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

Ersättning till styrelseledamöter

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

Pension och övriga förmåner

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

För VD och för övriga ledande befattningshavare ska pensionsförmåner och privat sjukförsäkring vara premiebestämda. Rörlig kontanterersättning (bonus) ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension motsvarar ITP-planen och uppgår till 4,5 procent av den fasta årliga kontanta ersättningen upp till 7,5 inkomstbasbelopp och 30 procent av den fasta årliga kontanta ersättningen överstigande 7,5 inkomstbasbelopp. Pensionspremierna för avgiftsbestämd pension ska dock uppgå till högst 35 procent av den fasta delen av ersättningen.

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

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

Villkor vid upphörande av anställning

Pensionsåldern ska normalt vara 65 år. Uppsägningstid för VD från bolagets sida ska vara högst 12 månader. Uppsägningstid för övriga ledande befattningshavare

ska vara högst 6 månader. Vid uppsägning från VD:s sida är uppsägningstiden 12 månader och från ledande befattningshavare högst 6 månader.

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

Incitamentsprogram

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

Lön och anställningsvillkor för övriga medarbetare

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

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

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

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

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

Frångående av riktlinjerna

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

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

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

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna

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

Övrigt

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

Förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare 2021

Styrelsen föreslår att årsstämman den 27 april 2021 beslutar om följande riktlinjer för lön och annan ersättning till styrelseledamöter, bolagets VD, vice VD och andra ledande befattningshavare att gälla till dess att nya riktlinjer antagits av en stämma, dock längst intill slutet av årsstämman 2025. Med ledande befattningshavare avses medlemmar i bolagets ledningsgrupp. Riktlinjerna gäller för avtal som ingås efter stämmans beslut samt för det fall ändringar görs i befintliga avtal efter denna tidpunkt. Riktlinjerna omfattar inte styrelsearvode som beslutas av bolagsstämman eller sådana emissioner och överlåtelser som omfattas av 16 kap. aktiebolagslagen.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är i korthet följande. Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som arbetar med hyresrätter, samhällsfastigheter, hotell och bostadsrätter. Vi utvecklar våra boenden som enskilda projekt eller som en del i ett större projekt när vi skapar en helt ny stadsdel. Magnolia Bostad ska med god lönsamhet utveckla effektiva, attraktiva och funktionella boenden. Genom att arbeta med flera upplåtelseformer och genom att fokusera på långsiktiga samarbeten uppnår bolaget en god riskspridning. För att inom ramen

för vår affärsidé nå våra mål har följande strategiska inriktning fastställts: utveckling ska ske på orter med långsiktigt goda demografiska förutsättningar, fastigheter ska utvecklas för försäljning som bostäder, samhällsfastigheter eller hotell utifrån gällande marknadsförutsättningar och respektive fastighets individuella potential och egenskaper, projekt ska utvecklas även för egen förvaltning, för att stärka balansräkningen, generera ett löpande kassaflöde och skapa långsiktig värdetillväxt, produktionsstart ska ske i takt med att efterfrågan säkerställts, samarbeten ska ske med långsiktiga partners och balansräkningen ska utnyttjas effektivt, främst genom hög omsättningshastighet i hela projektkedjan.

För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, se <https://om.magnoliabostad.se/sv>

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

Tidigare beslutade incitamentsprogram

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

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

Årsstämman den 10 maj 2019 beslutade att emittera 200 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Under 2019 har 170 000 teckningsoptioner överlåtits till nyckelpersoner i Magnolia Bostad till marknadsmässigt pris i enlighet med teckningsoptionsprogrammet, och därefter har under 2020 återstående 30 000 teckningsoptioner överlåtits till nyckelperson i Magnolia Bostad till marknadsmässigt pris i enlighet

med teckningsoptionsprogrammet. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie till en teckningskurs om 84 kronor per aktie. Teckningsperioden är från och med den 1 november 2022 till och med den 26 april 2024.

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

För mer information om dessa program, se <https://om.magnoliabostad.se/sv>

Ersättning och ersättningsformer

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

Fast del

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

Rörlig del

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

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

Riktlinjer för lön och annan ersättning som antogs av bolagsstämman 2020.

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

Ersättning till styrelseledamöter

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

Pension och övriga förmåner

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

För VD och för övriga ledande befattningshavare ska pensionsförmåner och privat sjukförsäkring vara premiebestämda. Rörlig kontant ersättning (bonus) ska inte vara pensionsgrundande.

Pensionspremierna för premiebestämd pension motsvarar ITP-planen och uppgår till 4,5 procent av den fasta årliga kontanta ersättningen upp till 7,5 inkomstbasbelopp och 30 procent av den fasta årliga kontanta ersättningen överstigande 7,5 inkomstbasbelopp. Pensionspremierna för avgiftsbestämd pension ska dock uppgå till högst 35 procent av den fasta delen av ersättningen.

Andra förmåner ska vara av begränsad omfattning och får bland annat omfatta liv- och sjukvårdsförsäkring samt bilförmån. Dessa förmåner ska utgöra en mindre del av den totala kompensationen och uppgå till högst 10 procent av den fasta delen av ersättningen samt överensstämma med vad som är marknadsmässigt.

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

Villkor vid upphörande av anställning

Pensionsåldern ska normalt vara 65 år. Uppsägningstid för VD från bolagets sida ska vara högst 12 månader.

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

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

Incitamentsprogram

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

Lön och anställningsvillkor för övriga medarbetare

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

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

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

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

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

samt att eventuella intressekonflikter hanteras i enlighet med bolagets intressekonfliktspolicy.

Frålgående av riktlinjerna

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

Beskrivning av förändringar av riktlinjerna

Riktlinjernas innehåll har setts över och justerats i syfte att arbeta bort beskrivningar av personspecifika förhållanden efter byte av VD. Ändringarna anses inte vara av betydande karaktär.

Övrigt

I årsredovisningen anges den totala ersättningen och de övriga förmåner som utgått till de ledande befattningshavarna under året. I ersättningsrapporten preciseras detta ytterligare för VD och vice VD.

Händelser efter periodens utgång

Nya mål och ny utdelningspolicy antogs av styrelsen i februari 2021 mot bakgrund av Magnolia Bostads satsning på utveckling av fastigheter för egen förvaltning. Dessa nya mål ersätter tidigare kommunicerade verksamhetsmål och finansiella mål.

Ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 500 mkr med en rörlig ränta om 3 månader (STIBOR) plus 6,90 procent emitterades under mars 2021. Samtidigt genomfördes ett frivilligt återköpserbjudande av utestående obligation med förfall 2021. Magnolia Bostad meddelade under mars innehavarna av obligationer med förfall 2021 om frivillig förtida inlösen av samtliga utestående obligationer i enlighet med obligationsvillkoren för obligationerna. Förtida inlösen kommer att genomföras under april 2021.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står, kronor:

Överkursfond	184 732 539
Balanserat resultat	4 846 450
Årets resultat	117 458 021

Summa	307 037 010
--------------	--------------------

Styrelsen föreslår:

Balanseras i ny räkning	307 037 010
-------------------------	-------------

Summa	307 037 010
--------------	--------------------

Riskhantering

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

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

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

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

Omvärldsrisker

Risk	Beskrivning	Riskvärdering	Huvudsaklig hantering
<i>Möjlighet att få avsättning för projekt</i>	Verksamheten består till stor del av nyproduktion av bostadsfastigheter i Sveriges tillväxtorter. 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 bygghärdar och problem med att säkra produktionsresurser i projekten med förlängda leveranstider som följd. Även kommunerna riskerar att drabbas av resursbrist, något som kan komma att medföra längre handläggningstider när det gäller planprocesser och kommunala bostadsprojekt.	● ● ○	Affärsmodellen säkerställer i stor utsträckning intäkter före projektstart och kostnaderna upphandlas som totalentreprenader till fast pris. Bolaget arbetar med olika typer av garantilösningar och med långsiktiga samarbeten med partners och kan därför tidigt binda upp nödvändiga resurser.
<i>Legala risker</i>	Verksamheten regleras av ett stort antal lagar och regelverk såväl som av olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk nivå och tjänstemannanivå. Förutom att dessa kan ändras är det av vikt att bolagets tolkning av lagar och regler är korrekt.	● ○ ○	Tillsammans med bolagets juridiska rådgivare följs utvecklingen och bevakas ändringar i lagar. Bolaget följer den rättspraxis som rör bolagets verksamhetsområden. Dessutom sker en löpande dialog med kommuner och myndigheter.
<i>Sänkta värderingar på fastigheter</i>	Risk att marknadsvärde av exploateringsfastigheter på balansräkningen är lägre än bokfört värde.	● ○ ○	Vid indikation på värdenedgång görs nedskrivningsprövning. Om nettoförsäljningsvärdet understiger bokfört värde sker en nedskrivning.
<i>Planprocess risk</i>	Risk för att bolaget inte kan erhålla eller erhåller kraftigt försenad detaljplan för byggnation av bostäder i ingångna avtal om förvärv av mark.	● ○ ○	Markförhållanden inklusive speciella förhållanden som dagvattenrening, sällsynt djurliv, arkeologiska fynd, miljöaspekter med mera kan stoppa planer eller fördröja. Noggrann due diligence och avtal med förbehåll för motsvarande risker minskar exponeringen. Risker på politisk och tjänstemannanivå är främst risk för tidsförskjutning men kan även påverka om plan erhålls. Nätverk och goda relationer med kommuner kan minska riskerna.
<i>Klimatförändringar</i>	Risk att områden blir svårare att bygga på eller måste utvecklas på ett annat sätt med tanke på klimatförändringar och ökade aspekter/krav att ta hänsyn till. Risk att projekt i egen förvaltning blir dyrare att försäkra då försäkringsbolag tittar på faktorer som havsnära lägen, extremoväder och 100-årsregn kopplat till klimatförändringar och höjer premien för dessa.	● ○ ○	Bolaget genomför analys kring vilka faktorer kopplat till klimat som måste utredas i projekt samt följa utvecklingen från försäkringsbranschen gällande klimatförändringar.
<i>Skatterisker</i>	Magnolia Bostads verksamhet påverkas av de vid var tid gällande skattereglerna i Sverige. Förändringar i skattereglerna eller felaktig tolkning kan påverka negativt.	● ● ○	Bolaget följer förändringar av rättspraxis och planer på förändrad lagstiftning, samt rådgör regelbundet med extern expertis.

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

Operativa risker

Risk	Beskrivning	Riskvärdering	Huvudsaklig hantering
<i>Affärsmodeller och projekt</i>	Verksamheten består främst av fastighetsutvecklingsprojekt varför en förutsättning är att de kan genomföras med ekonomisk lönsamhet.	● ● ○	Projekten är baserade på genomarbetade ekonomiska kalkyler i projektstyrningssystem som löpande följs upp. Prisrisken hanteras genom att affärsmodellen i stor utsträckning säkerställer intäkter före projektstart, samt att kostnaderna i stor utsträckning upphandlas till fast pris.
<i>Transaktionsrisker</i>	Löpande genomförs fastighetstransaktioner, vilka är förenade med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden, myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster.	● ● ○	Vid förvärv genomförs en så kallad due diligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, tidpunkt för förvärv, genomgång av 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>	Föreningar och andra miljöskador ansvarar verksamhetsutövaren för och denne har ansvaret för efterbehandling. Om en verksamhetsutövare inte kan bekosta efterbehandling av en fastighet är den som äger fastigheten ansvarig.	● ○ ○	Vid fastighetsförvärv avtalas att säljaren ska svara för eventuella miljöbelastningar alternativt hanteras det med ingående undersökningar.
<i>Risk för förändring i värde av förvaltningsfastigheter</i>	Värdet av förvaltningsfastigheter påverkas av flertalet faktorer, bland annat uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftkostnader. Utöver det påverkar även marknadsfaktorer som direktavkastningskrav och kalkylräntor. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkar finansiella ställning och resultat.	● ○ ○	Analys av marknader för att säkerställa korrekta antaganden. I samband med kvartalsrapporter görs interna värderingar av samtliga förvaltningsfastigheter. Externa värderingar hämtas in vid första värderingen av en förvaltningsfastighet samt löpande under året för befintliga förvaltningsfastigheter för att säkerställa att värderingsantaganden är korrekta.

- ○ ○ 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 om sådant lån bara kan ske till oförmånliga villkor. Risk att marginalen har förändrats vid reller nyfinansiering.	● ● ●	Bolaget har fastställt ett finansiellt mål om soliditet 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	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	5, 6	2 358	896
Produktions- och driftskostnader		-1 764	-866
Bruttoresultat		594	30
Central administration	8	-98	-89
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	10	74	77
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	19	336	348
Rörelseresultat	7, 9, 11	906	366
Finansiella intäkter	12	2	17
Finansiella kostnader	13	-183	-189
Resultat före skatt		725	194
Inkomstskatter	14	-37	-37
ÅRETS RESULTAT		688	157
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		658	129
Innehav utan bestämmande inflytande		30	28
Resultat per aktie, kr	15		
Före utspädningseffekter		17,40	3,41
Efter utspädningseffekter		17,40	3,41

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årets resultat		688	157
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		688	157
Totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		658	129
Innehav utan bestämmande inflytande		30	28

Kommentar till koncernens resultaträkning

Nettoomsättning uppgick till 2 358 mkr (896) och rörelseresultatet uppgick till 906 mkr (366). Periodens resultat före skatt uppgick till 725 mkr (194).

Nettoomsättningen förklaras främst av försäljningar om 3 904 boenden (499). Totalt uppgick omsättning från fastighetsförsäljningar till 1 973 mkr (484). Hyresintäkterna uppgick till 21 mkr (16). Driftskostnader för fastigheter som genererar hyresintäkter uppgick till -13 mkr (-9), vilket innebär att deras bidrag till rörelseresultatet ökat till 8 mkr (7). Intäkter från projektledningstjänster uppgick till 52 mkr (23), övrig fakturering till projekten och övriga intäkter bidrog med 312 mkr (373) till omsättningen.

Magnolia Bostad har under året stärkt organisationen vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -98 mkr (-89). Resultat från intressebolag uppgick till 74 mkr (77) påverkat av resultatet från positiva värdeförändringar av fastigheter i gemensamt ägda JV-bolag.

Värdeförändring förvaltningsfastighet uppgår till 336 mkr (348) och kommer främst från värdetillväxt från pågående projektutveckling. Realiserad värdetillväxt på sålda förvaltningsfastigheter uppgår till totalt 181 mkr (234).

Rörelseresultatet ökade med 540 mkr. Detta förklaras av fler sålda boenden samtidigt som värdeförändring förvaltningsfastigheter är på samma nivå som föregående år.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -181 mkr (-172). Kostnadsökningen är hänförlig till ökade tillgångar som externfinansieras.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 688 mkr (157) och innehåller -37 mkr (-37) i inkomstskatter. Årets redovisade inkomstskatter avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för förvaltningsfastigheter.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	16	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		6	6
Förvaltningsfastigheter	19	1 483	654
Nyttjanderättstillgångar	7	72	51
Maskiner och inventarier	18	12	12
Summa materiella anläggningstillgångar		1 567	717
Andelar i intresseföretag och joint ventures	20	350	188
Fordringar hos intresseföretag	35	45	201
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	41	31
Andra långfristiga fordringar	22	1 059	563
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 495	983
Summa anläggningstillgångar		3 068	1 706
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	23	999	1 382
Bostadsrätter		11	9
Kundfordringar	24	45	41
Fordringar hos intresseföretag	36	136	64
Övriga fordringar	25	742	414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	19	11
Likvida medel	27	277	441
Summa omsättningstillgångar		2 229	2 361
SUMMA TILLGÅNGAR		5 297	4 067

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens balansomslutning ökade till 5 297 mkr, jämfört med 4 067 mkr i början av året. Fastigheter som innehas för långsiktig förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgick till 1 483 mkr (654).

Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag minskade med 84 mkr till 181 mkr (265). Minskningen av fordran på intressebolag förklaras främst av minskad fordran på det gemensamt ägda JV-bolaget med Slättö Core Plus Holding AB.

Av långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 801 mkr (977) utgjorde 1 627 mkr (812) fordringar på köpare av projekt, främst på våra samarbetspartners och stora svenska institutioner, medan 119 mkr (121) avsåg erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv. Inom de kommande 12 månaderna beräknas koncernen erhålla 625 mkr (294) av totala ford-

ringar på köpare av projekten som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltigt köpeskilling samt forward funding.

Exploaterings- och projektfastigheter minskade till följd av omklassning till förvaltningsfastigheter och genomförda projektförsäljningar samtidigt som koncernen under perioden fortsatte att investera i projektportföljen. Under perioden minskade Exploaterings- och projektfastigheter med 383 mkr och uppgick till 999 mkr (1 382).

Andelar i intresseföretag och JV-bolag ökade med 162 mkr till 350 mkr (188), främst påverkat av investeringar och realiserade värdeförändringar på projekt som utvecklas i JV-bolag.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital	28		
Aktiekapital		151	151
Övrigt tillskjutet kapital		187	187
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 286	704
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 624	1 042
Innehav utan bestämmande inflytande		109	99
Summa eget kapital		1 733	1 141
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	29	68	38
Långfristiga räntebärande skulder	30	1 377	1 667
Långfristiga skulder till intresseföretag	35	10	–
Långfristig leasingskuld	7	57	39
Övriga långfristiga skulder	30	532	42
Summa långfristiga skulder		2 044	1 786
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	30	644	824
Kortfristig leasingskuld	7	18	13
Leverantörsskulder		65	68
Skulder till intresseföretag	35	13	1
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		626	105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	154	129
Summa kortfristiga skulder		1 520	1 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 297	4 067

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

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Eget kapital och soliditet

Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2020 till 1 733 mkr (1 141) med en soliditet om 32,7 procent (28,1). Under det fjärde kvartalet har utdelning om 76 mkr skett till aktieägarna. Av koncernens eget kapital är 109 mkr (99) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.

Investeringar i fastigheter för egen förvaltning, både som egna förvaltningsfastigheter och genom JV-bolag, har gjort att balansomslutningen ökat.

Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 31 december 2020 till 2 021 mkr (2 491). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 215 mkr och projektrelaterade skulder om 437 mkr och säkerställda fastighetslån om 156 mkr.

Återbetalning för projektrelaterade skulder sker i samband med Magnolia Bostads frånträde eller i samband med att slutlikvid erhålls från köpare vid projektavslut. Under 2021

beräknas 262 mkr i projektrelaterade skulder förfalla till betalning, av vilka 149 mkr är kopplat till ett projekt inom ramavtalet med Heimstaden. Beloppet kommer att amorteras i samband med att Heimstaden Bostad tillträder projektet.

Resterande räntebärande skulder utgörs av erhållen handpenning om 91 mkr och säljarreverser om 121 mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenningar, uppgick till 2,0 år per den 31 december 2020 jämfört med 1,6 år per den 31 december 2019.

Efter avdrag för likvida medel om 277 mkr (441) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 744 mkr (2 050). Fordringar på köpare uppgår till 1 627 mkr (812), räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 117 mkr (1 238), en minskning med 1 121 mkr jämfört med 31 december 2019.

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamheten	1		
Resultat efter finansiella poster		725	194
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm</i>			
Avgår resultatandel i intresseföretag		-74	-77
Erhållen utdelning från intresseföretag		-	10
Av- och nedskrivningar av tillgångar		45	23
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-336	-348
Rearesultat försäljning av exploateringsfastigheter		-691	-65
Övriga avsättningar		-	0
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter		13	13
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-318	-249
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter		-627	-317
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar		1 141	506
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder		209	42
Kassaflöde från den löpande verksamheten		405	-18
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		0	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-114	-282
Förvärv av maskiner och inventarier		-6	-3
Investering i finansiella tillgångar		-48	-11
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		0	29
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-168	-267
Finansieringsverksamheten			
Emission av teckningsoptioner		0	0
Upptagna lån		1 513	677
Amortering av låneskulder		-1 810	-264
Utbetald utdelning moderbolagets ägare		-76	-
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflyttande		-28	-86
Förvärv av innehav utan bestämmande inflyttande		-	-3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-401	324
Årets kassaflöde		-164	39
Likvida medel vid årets början		441	403
Likvida medel vid årets slut		277	441

Erhållen ränta uppgår till 2 mkr (17). Erlagd ränta uppgår till -170 mkr (-176).

Kommentar till koncernens kassaflödesanalys

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten för helåret 2020 uppgick till 405 mkr (-18). Periodens kassaflöde påverkades av investeringar i projektportföljen. Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten exklusive investeringar och andra förändringar av exploaterings- och projektfastigheter uppgick till 1 032 mkr (299).

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

tidpunkten för redovisning av försäljning i resultaträkningen och erhållna kassaflöden.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -168 mkr (-267) påverkat av investeringar i förvaltningsfastigheter om -114 mkr (-282). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -401 mkr (324).

Likvida medel per den 31 december 2020 uppgick till 277 mkr jämfört med 441 mkr den 31 december 2019. Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 490 mkr (788) per den 31 december 2020, varav outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 50 mkr.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	151	187	0	599	156	1 093
<i>Byte av redovisningsprincip</i>						
Effekt konsolidering av bostadsrättsföreningar, not 37	–	–	–	–25	–3	–28
Justerat ingående eget kapital 2019-01-01	151	187	0	574	153	1 065
Årets resultat	–	–	0	130	28	158
Övrigt totalresultat	–	–	0	–	0	0
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Utdelning	–	–	–	–	–78	–78
Emission av teckningsoptioner	–	0	–	–	–	0
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	1	–4	–3
Utgående eget kapital 2019-12-31	151	187	0	704	99	1 141

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	151	187	0	704	99	1 141
Årets resultat	–	–	–	658	30	688
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Utdelning	–	–	–	–76	–21	–97
Emission av teckningsoptioner	–	0	–	–	–	0
Utgående eget kapital 2020-12-31	151	187	0	1 286	109	1 733

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	5, 6	13	12
Summa intäkter		13	12
Central administration	7, 8, 9	-45	-26
Rörelseresultat	11	-32	-14
Finansiella intäkter	12	283	243
Finansiella kostnader	13	-133	-142
Resultat efter finansiella poster		118	87
Skatt på årets resultat	14	0	0
ÅRETS RESULTAT		118	87

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årets resultat		118	87
Övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		118	87

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	34	89	89
Fordringar hos koncernföretag	35	39	39
Andelar i intresseföretag	20	2	2
Fordringar hos intresseföretag	35	–	24
Summa anläggningstillgångar		130	154
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	35	1 718	1 880
Fordringar hos intresseföretag	35	24	0
Övriga fordringar	25	0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	7	2
Summa kortfristiga fordringar		1 749	1 883
Kassa och bank	27	35	20
Summa omsättningstillgångar		1 784	1 903
SUMMA TILLGÅNGAR		1 914	2 057
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		5	–6
Årets resultat		118	87
Summa fritt eget kapital		307	266
Summa eget kapital		458	417
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	30	1 056	1 157
Summa långfristiga skulder		1 056	1 157
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	30	251	428
Leverantörsskulder		2	1
Skulder till koncernföretag	35	114	22
Övriga kortfristiga skulder		0	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	35	30
Summa kortfristiga skulder		400	483
Summa skulder		1 455	1 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 914	2 057

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

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	118	87
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	12	13
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	132	100
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	158	-167
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	96	-12
Kassaflöde från den löpande verksamheten	254	-79
Investeringsverksamheten		
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	0	0
Förändring av långfristiga fordringar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	538	-
Amortering av låneskulder	-833	-
Utbetald utdelning	-76	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-371	-
Årets kassaflöde	15	-79
Likvida medel vid årets början	20	100
Likvida medel vid årets slut	35	20

Erhållen ränta uppgår till 1 mkr (7). Erlagd ränta uppgår till -123 mkr (-126).

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

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

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	151	185	5	341
Årets resultat	-	-	118	118
Övrigt totalresultat	-	-	0	0
Utgående eget kapital 2020-12-31	151	185	123	458

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. Årsredovisning och koncernredovisning har godkänts av styrelsen den 29 mars 2021 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 27 april 2021.

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

Tillämpade regelverk

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

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

Försättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

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

Klassificering

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

Indata för värdering till verkligt värde

Nivå 1 Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som bolaget har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Koncernredovisning

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

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

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

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

Kontroll över bostadsrättsföreningar / Redovisning av bostadsrättsföreningar

Magnolia Bostad konsoliderar bostadsrättsföreningar under byggtiden och fram till den tidpunkt då de slutliga bostadsrättsköparna tillträder sina lägenheter och kontrollen bedöms övergå till slutliga bostadsrättsköparna. Det innebär att Magnolia Bostad redovisar ej tillträdde bostadsrätter som pågående arbeten inom tillgångsposten projekt- och exploateringsfastigheter.

Redovisning av intresseföretag och samarbetsarrangemang
Samarbetsarrangemang är bolag över vilka koncernen genom ingångna avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande. Samarbetsarrangemang klassificeras antingen som gemensam verksamhet eller joint ventures. Gemensamma verksamheter är samarbetsarrangemang där Magnolia Bostad

har rätt till den gemensamma verksamhetens tillgångar, åtaganden för skulder och redovisar sin andel av intäkter och kostnader post för post i koncernredovisningen. För närvarande förekommer inga bolag som bedöms vara gemensam verksamhet i Magnolia Bostad.

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

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

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

Stegvisa förvärv

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

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan företag i koncernen liksom därmed sammanhängande realiserade 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 realiserade vinster såvida det inte föreligger ett nedskrivningsbehov.

Segment

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

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker när ett prestationsåtagande uppfylls genom att överföra en utlovad vara eller tjänst till en kund.

En tillgång överförs när kontrollen över tillgången överförs till kunden. När (eller allt eftersom) ett prestationsåtagande uppfylls ska ett företag intäktsredovisa det belopp av transaktionspriset som fördelas till prestationsåtagandet.

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

Intäktsredovisning av projektledningsavtal

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

Intäktsredovisning av projekt (fastighet)

Magnolia Bostad bedömer att tidpunkten för intäktsredovisning av projekt (fastighet) är när kontrollen övergått till köparen. Köparen är vanligen en stabil svensk institution eller ett fastighetsbolag. 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 tillgången därmed förts över på köparen.

Transaktionspriset innehåller rörliga komponenter. För hyresrättsprojekt, hotell och samhällsfastigheter är de rörliga komponenterna kopplade till den framtida fastighetens hyra/driftnetto och yta. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i 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. Vakansgarantin uppdateras utifrån aktuellt uthyrningsläge.

Rörliga komponenter i transaktionspriset kopplade till yta består av planrisk samt eventuell risk i totalentreprenaden. Planrisk baseras på kännedom om detaljplanarbetet och intäktsredovisas vid lagakraftvunnet bygglov då osäkerheten kopplad till planrisk upphör. Risk i totalentreprenaden anses upphöra och intäktsredovisas när totalentreprenaden slutförts. Koncernen gör en individuell bedömning av det förväntade värdet av rörliga komponenter i varje enskilt projekt.

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

Försäljning av bostadsrätter

Via bostadsrättsföreningen tecknas avtal med bostadsrättsköparen om förvärv av nyttjanderätt i bostadsrättsföreningen motsvarande en särskild lägenhet. Magnolia Bostad bedömer att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningar upphör vid den tidpunkt då de slutliga bostadsrättsköparna tillträder sina lägenheter och bostadsrätterna konsolideras fram till denna tidpunkt. Intäkter och kostnader för bostadsrättsprojekt redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostadsrätterna och består av den faktiska intäkten för den sålda bostadsrätten respektive den sålda bostadsrättens andel av projektets totala kostnad.

Hysesintäkter

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

Ersättning till anställda och styrelse

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

Avgiftsbestämda pensioner

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

Leasing – leasegivare

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

Leasing – leasetagare

Som leasetagare redovisas nyttjanderättstillgångar och

leasingskulder för de allra flesta leasingavtalen i balansräkningen. Avskrivningar på nyttjanderättstillgångarna och räntekostnader för leasingskulder redovisas i resultaträkningen. I kassaflödesanalysen redovisas betalningar hänförliga till amortering på leasingskulden inom finansieringsverksamheten och betalningar hänförliga till räntedelen i den löpande verksamheten.

Leasingskulden värderas vid anskaffningstillfället till nuvärdet av obetalda leasingavgifter vid inledningsdatumet. Leasingskulden ökar därefter med räntekostnader på leasingskulden och minskar med betalda leasingavgifter. Nyttjanderätten redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga leasingskuldens ursprungliga värde. Nyttjanderättstillgångarna skrivs därefter av över nyttjandeperioden. Leasingavgifterna diskonteras med den marginella låneräntan. Koncernen tillämpar de undantag som standarden tillåter avseende korttids-leasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde. Dessa leasingavtal redovisas som övriga kostnader. Efter inledningsdatumet omvärderas leasingskulden för att återspegla omprövningar och ändringar av leasingavtalet. Omvärderingen av leasingskulden justeras mot nyttjanderättstillgången. Vinster eller förluster hänförliga till ändringar av leasingavtal redovisas i resultaträkningen.

Skatter

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

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt

sätt. Erhållna investeringsstöd minskar tillgångens redovisade värde i motsvarande omfattning. 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 köparen vid ett annat tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett annat tillfälle än avtalsdagen och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna andra tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är 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 omsättningstill-

gångar, 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 när bindande avtal föreligger. I vissa avtal om tillgångsförvärv 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 förvärv minskar fastighetens anskaffningsvärde.

Avsättningar och eventalförpliktelser

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av tidpunkten för betalning 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 finansiellt 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. Fallissemang definieras som fordringar där en väsentlig del av förpliktelsen är försenad med mer än 90 dagar. Individuell bedömning och reservering görs utifrån ratingbaserade nedskrivningsmodeller. På grund av kort löptid och/eller hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp. 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.

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

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

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen består av derivatinstrument. Derivatinstru-

ment värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

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

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att reglerna posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Per bokslutsdagen finns inga finansiella instrument som nettoredovisas eller omfattas av kvittningsavtal.

Kassaflödesanalys

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas inte enligt IFRS 9, Finansiella instrument, utan redovisas enligt lägsta värdets princip enligt Årsredovisningslagen, ÅRL. Fordringar i moderbolaget består till stor del av fordringar på dotterbolag vilka redovisas till anskaffningsvärde. Ratingbaserade nedskrivningsmodeller tillämpas.

Ändrade redovisningsprinciper

Nya eller omarbetade befintliga standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2020 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen

Inga av de nya eller omarbetade befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Ändrade redovisningsprinciper för bostadsrättsföreningar

Magnolia Bostad följer utvecklingen av redovisningspraxis och konsoliderar från och med andra kvartalet 2020 bostadsrättsföreningar till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter till följd av den förändring som skett av redovisningspraxis hos bostadsutvecklare under året. Det innebär att Magnolia Bostad redovisar bostadsrättsprojekt i balansräkningen som pågående arbeten inom tillgångsposten exploaterings- och projektfastigheter, samt som räntebärande kortfristiga skulder. Transaktioner mellan Magnolia Bostad och respektive bostadsrättsförening elimineras som en följd av den ändrade hanteringen. Intäkter och kostnader för projekten redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostäderna. Enligt tidigare principer konsoliderade Magnolia Bostad inte bostadsrättsföreningar och redovisade därmed intäkter och kostnader vid den tidpunkt då bostadsrättsföreningen tecknade avtal om förvärv av bostadsrättsprojekt från Magnolia Bostad. Samtliga jämförelsetal för 2019 är omräknade om inget annat anges. För effekter på finansiella rapporter för 2019 se not 37 – Effekt av ändring av redovisningsprincip.

Från och med 2020 har IASB intagit en förändring i IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv genom att ny definition av rörelse har intagits. I praktiken medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett s.k. tillgångsförvärv. Det innebär förenklat att övertärdet i sin helhet allokteras till fastigheter och att ingen goodwill därmed uppstår.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

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 projekt (fastighet)

Hyresrättsprojekt vinstavräknas den dag då (i) bindande avtal ingåtts med en köpare av hyresrättsprojektet, (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen gör en individuell bedömning av reserveringsbehovet i varje enskilt projekt. Koncernen ställer vissa garantier för projektet avseende vakans och hyresnivå för vilka koncernen håller tillbaka intäkter utifrån de specifika förhållanden som förekommer i respektive projekt. Omvärdering för rörlig ersättning kopplade till hyresgaranti sker löpande utifrån aktuellt uthyrningsläge. Koncernen håller tillbaka intäkter för planrisk baserat på kännedom om detaljplanearbetet. Upplösning av planriskreserveringen sker vid lagakraftvunnet bygglov när osäkerheten kopplat till planrisk försvinner. Koncernen håller också tillbaka intäkter för eventuell risk i totalentreprenaden. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Bedömning och uppskattning av rörliga komponenter att inkludera i transaktionspriset baseras i stor utsträckning på en bedömning av framtida förväntad prestanda och all information (historisk, aktuell och prognostiserad) som rimligen finns tillgänglig för bolaget. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat i den period de identifieras. Bedömningar och uppskattningar påverkar fordran fastighetsförsäljning vilken framgår av not 22 – Andra långfristiga fordringar och not 25 – Övriga fordringar. Totalt belopp redovisat som fordran fastighetsförsäljning är 1 627 mkr.

Resultatavräkning nyttjanderätter (bostadsrätter)

Magnolia Bostad bedömer att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningar upphör vid den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter och bostadsrätterna konsolideras fram till denna tidpunkt. Intäkter och kostnader för bostadsrättsprojekt redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostadsrätterna och består av den faktiska intäkten för den sålda bostadsrätten respektive den sålda bostadsrättens andel av projektets totala kostnad.

Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat i den period de identifieras.

Intäktsredovisning projektledning

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

Värdering av fastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan uppskattningar och bedömningar ge en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Interna värderingar av förvaltningsfastigheter kräver bedömningar av och antaganden om exempelvis framtida kassaflöden samt fastställande av direktavkastningskrav för varje enskild fastighet. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i rapport över finansiell ställning för posten Förvaltningsfastigheter och för förvaltningsfastigheter som ägs i joint ventures påverkar det posten Andelar i intresseföretag och joint ventures. I resulta-

tråkningen påverkar det posten Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och för förvaltningsfastigheter påverkar det posten Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures.

Magnolia Bostad följer löpande genomförda relevanta fastighetstransaktioner. Interna värderingar av hela fastighetsbeståndet genomförs vid varje kvartalsrapport. För att kvalitetssäkra interna värderingar låter Magnolia Bostad löpande externvärdera delar av beståndet. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

För mer information kring värdering, bedömningar och antaganden samt känslighet se not 19 – Förvaltningsfastigheter för fastigheter som redovisas som Förvaltningsfastighet samt not 20 – Andelar i intresseföretag och joint ventures för förvaltningsfastigheter som ägs via joint ventures.

Uppskjuten skattefordran

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

Klassificering exploaterings- och projektfastigheter och förvaltningsfastigheter

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

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

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

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

Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under år 2020 och 2019 har företagsledningen gjort bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

Tilläggsköpeskillningar vid tillgångsförvärv

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

Not 3 Finansiella risker och finanspolicy

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

Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, såsom lånekonventioner, för just de tre nyckeltalen. Bolagets egna mål stämmer väl med bankernas krav. För 2020 uppfyller bolaget samtliga mål och krav. För att utdelning ska få utbetalas eller återköp av aktier ska få ske måste koncernens soliditet enligt senaste publicerade finansiella rapport vid utbetalningstillfället överstiga 30 procent testat proforma inklusive relevant utbetalning. För en beskrivning av bolagets risker och riskhantering se avsnittet Riskhantering i förvaltningsberättelsen.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Kapitalbindning utvärderas individuellt för respektive projektfinansiering och synkroniseras med respektive projekts löptid. Matchning av kassaflöden från forward funding och slutlikvid från köpare med förfall på finansiering eftersträvas. Magnolia Bostad har som policy att ha en likviditet om 300 mkr exklusive checkräkningskredit. Kortsiktigt kan koncernens kassa vara lägre. Beslut om investeringar som innebär att koncernens limit om likviditet om 300 mkr underskrides ska beslutas av styrelsen. Per årsskiftet uppgick likvida medel till 277 mkr (441). Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 490 mkr (788), varav outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 50 mkr.

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

Löptidsanalys 2020-12-31	0–1 år	1–2 år	2–3 år	3–5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	886	638	151	639	–
Leasingskulder	23	19	16	19	14
Skulder till intresseföretag	13	10	–	–	–
Leverantörsskulder	65	–	–	–	–
Övriga skulder	719	50	482	–	–
Summa	1706	717	649	657	14

Löptidsanalys 2019-12-31	0–1 år	1–2 år	2–3 år	3–5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	959	1 091	544	222	–
Leasingskulder	16	14	6	10	19
Skulder till intresseföretag	1	–	–	–	–
Leverantörsskulder	68	–	–	–	–
Övriga skulder	162	8	–	–	–
Summa	1 106	1 113	550	232	19

Av kassaflöden från räntebärande skulder inom 0–1 år om 886 mkr (959) inträffar 238 mkr (542) inom 6 månader och 648 mkr (417) efter 6 månader men inom 12 månader.

Majoriteten av bankfinansieringen är kopplad till olika enskilda projekt där återbetalning av skuld kommer att ske i samband med Magnolia Bostads frånträde då försäljningslikvid erhålls från köpare av projektet. Av låneförfall under 2021 utgör 262 mkr projektrelaterade lån där Magnolia Bostad erhåller forward funding eller slutlikvid i anslutning till skuldens förfall vilken kan användas till att reglera skulden. Lån med fastighetspant uppgår till totalt 156 mkr med förfall 2022 och 2024 och bedöms kunna refinansieras 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 Finanspolycyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på utnyttjade låneramar och placeringar. Refinansieringsrisken minskar genom att strukturerat och i god tid starta refinansieringsprocessen. För större lån påbörjas processen senast 9 månader före förfallodagen. Koncernen har ett soliditetsmål om minst 30 procent. En högre soliditet gör Magnolia Bostad till en stabilare låntagare. Utestående obligationer innehåller vissa begränsningar för vilken typ av skuld som får tas upp. Enligt villkoren för utestående obligationer måste koncernens soliditet enligt senaste publicerade finansiella rapport vid lånetillfället överstiga 30 procent testat proforma inklusive relevant lån för att Magnolia Bostad ska få ta upp ny obligationsskuld eller annan skuld som är pari passu, eller efterställd, befintliga obligationer. Inga begränsningar avseende upptagande av projektrelaterade skulder finns i villkoren för utestående obligationer.

Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget. Den maximala kreditexponeringen motsvarar tillgångarnas redovisade värde och uppgår till 2 352 mkr (1 756). 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 1 801 mkr (977), i vilka fordringar för fastighetsförsäljningar ingår, är 1 164 mkr (353) 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 Slättö, Trenum och Heba. Totalt uppgår fordringarna på dessa tre parter till 406 mkr (336).

Per årsskiftet uppgår förfallna fordringar till 21 mkr (0). Av koncernens omsättning är 65,5 procent (29,9) till motpart med investment grade i kreditbetyg. Bolaget är även exponerat för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras. Rating-baserad nedskrivningsmodell tillämpas. Medel på kassakonton samt eventuella placeringar får inte överstiga 750 mkr i exponering mot en och samma bankkoncern.

Marknadsrisk

Ränterisk

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

Koncernens exponering för ränterisk i form av stigande marknadsräntor illustreras av en känslighetsanalys. Räntekostnaderna under året uppgick till –183 mkr (–189) och genomsnittlig ränta vid årsskiftet uppgick till 7,1 procent (7,0). Vid en ökning av STIBOR 3M med en procentenhet skulle koncernens räntekostnad för räkenskapsåret öka med ca 20 mkr (23).

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 2020 var koncernens strategi att upprätthålla en soliditet på minst 30 procent. Soliditeten per 31 december 2020 var 32,7 procent (28,1). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

2020-12-31 Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen			
Fordringar hos intresseföretag	–	181	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	41	–	–
Andra långfristiga fordringar	–	1 059	–
Kundfordringar	–	45	–
Övriga fordringar	–	742	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	7	–
Likvida medel	–	277	–
Summa	41	2 311	–
Skulder i balansräkningen			
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	1 377
Skulder till intresseföretag	–	–	23
Övriga långfristiga skulder	–	–	532
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	644
Leverantörsskulder	–	–	65
Övriga kortfristiga skulder	–	–	603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	116
Summa	–	–	3 361

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

2019-12-31 Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen			
Fordringar hos intresseföretag	–	265	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	–	–
Andra långfristiga fordringar	–	562	–
Kundfordringar	–	41	–
Övriga fordringar	–	414	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	2	–
Likvida medel	–	441	–
Summa	31	1 725	–
Skulder i balansräkningen			
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	1 667
Skulder till intresseföretag	–	–	1
Övriga långfristiga skulder	–	–	42
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	824
Leverantörsskulder	–	–	68
Övriga kortfristiga skulder	–	–	65
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	97
Summa	–	–	2 764

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 1 247 mkr (1 427) jämfört med bokfört värde om 1 215 mkr (1 441). 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. Majo-

riteten 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 onoterade innehav i Norefjell Projektutveckling AS, A&B Invest AS samt Bergavik Fastighets AB. Innehaven har värderats baserat på transaktioner mellan två oberoende parter. Verkligt värde för innehav har bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin då värdet baseras på det justerade värdet på transaktioner på en ej aktiv marknad. Ingen väsentlig resultateffekt har redovisats under 2020.

Not 4 Koncernens sammansättning

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

I samband med att Fredrik Lidjan tillträdde som VD ingicks en överenskommelse med Fredrik Lidjan AB och bolaget om att Fredrik Lidjan AB ska investera på marknadsmässiga villkor med en ägarandel om 10 procent och Magnolia Bostad investerar och erhåller en ägarandel om 90 procent i de aktiebolag där hyresrättsprojekt kommer att bedrivas. Överenskommelsen kan även omfatta bostadsrätter om det gäller samma tomt och bostadsrättsdelen utgör en mindre del av det totala projektet. Fredrik Lidjan AB innehar således ett minoritetsintresse om 10 procent i dessa bolag genom sitt 10-procentiga ägande av Magnolia Holding 3 AB. Av minoritetens totala intresse i koncernen om 109 mkr (99) utgör Fredrik Lidjan AB:s andel av Magnolia Holding 3 AB –9 mkr (0) och andelen av årets resultat uppgår till –2 mkr (–2). På extra bolagsstämma i Magnolia Bostad AB den 13 oktober 2017 antogs en ny minoritetsägarstruktur att ersätta den tidigare. Projekt som utvecklas i aktiebolag i den gamla minoritetsägarstrukturen löper vidare men inga nya projekt kommer allokeras till dessa bolag.

Den nya strukturen innebär att Fredrik Lidjan AB kommer att saminvestera i bolagets samtliga framtida projekt på marknadsmässiga villkor med en ägarandel om 8 procent i Magnolia Holding 4 AB samt i Magnolia Hotellutveckling 2 AB. Vid framtida hotellprojekt kommer Clas Hjorth ha en ägarandel om 16 procent i Magnolia Hotellutveckling 2 AB. Magnolia Bostad investerar och erhåller därmed en ägarandel om 92 procent i de aktiebolag där hyresrätter, bostadsrätter, äldreboenden samt samhällsfastigheter utvecklas och en ägarandel om 76 procent i framtida hotellprojekt. De nya avtalen sträcker sig fram till 2020 för hotellprojekt samt 2022 för samtliga övriga projekt. Under december 2020 förkortades saminvesteringsperioden för Magnolia Holding 4 AB med ett år vilket innebär att den kommer att upphöra 2021. Minoritetens andel av Magnolia Holding 4 AB utgörs av Fredrik Lidjan

AB:s innehav och uppgår till 96 mkr (46) och minoritetens andel av resultatet i Magnolia Holding 4 AB uppgår till 64 mkr (29).

Minoritetens andel i Magnolia Hotellutveckling 2 AB uppgår till –5 mkr (10) och minoritetsandelen av resultatet i Magnolia Hotellutveckling 2 AB uppgår till –15 mkr (0). Under mars 2021 har Magnolia Bostad förvärvat Clas Hjorths ägarandel om 16 procent i Magnolia Hotellutveckling 2 AB för en krona efter att Clas Horth under 2020 sagt upp aktieägaravtalet och avslutat sin anställning hos Magnolia Bostad. Efter förvärvet av Clas Hjorths ägarandel uppgår Magnolia Bostads andel av Magnolia Hotellutveckling 2 AB till 92 procent och Fredrik Lidjan AB:s andel uppgår till 8 procent. Förvärvet från Clas Hjorth omfattas av hembud. Diskussioner förs med Fredrik Lidjan AB om bolagets fortsatta ägande samt hur bolaget ska kapitaliseras för att utveckla nuvarande hotellprojekt i portföljen.

I koncernbolaget Moutarde Holding AB, i vilket projekten Senapsfabriken etapp 1 och 2 i Uppsala bedrivs, finns en minoritet vars andel av resultatet i dessa projekt uppgår till 23,7 procent, vilket utgör –17 mkr (2) av minoritetsandelen av årets resultat. Totalt uppgår minoriteten i Moutarde Holding AB till 28 mkr (45).

I Magnolia Vårdfastigheter AB fanns tidigare minoritet om 15 procent som förvärvades under första kvartalet 2019 för en köpeskilling om 3 mkr.

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 sidorna 139–140 i bolagsstyrningsrapporten.

Nedan presenteras finansiell information i sammandrag för underkoncernen som har icke-kontrollerande intressen. Under 2020 har det beslutats om utdelningar om 7 mkr (6) till minoritetsägare i Magnolia Holding 3 AB, 14 mkr (5) till minoritetsägare i Magnolia Holding 4 AB, 0 mkr (4) till minoritetsägare i Magnolia Hotellutveckling 2 AB och 0 mkr (63) till minoritetsägare i Moutarde Holding AB.

	Moutarde Holding AB		Magnolia Holding 3 AB		Magnolia Holding 4 AB	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Anläggningstillgångar	168	192	1 361	383	1 385	960
Likvida medel	2	4	39	125	53	103
Övriga omsättningstillgångar	1	70	872	746	1 018	469
Summa tillgångar	171	266	2 272	1 254	2 456	1 532
Eget kapital	118	191	–86	–4	1 194	572
Långfristiga skulder	–	–	697	66	91	407
Kortfristiga skulder	53	75	1 661	1 192	1 171	553
Summa eget kapital och skulder	171	266	2 272	1 254	2 456	1 532

	Moutarde Holding AB		Magnolia Holding 3 AB		Magnolia Holding 4 AB	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Nettoomsättning	-56	4	437	133	1 674	191
Rörelsekostnader	-15	-1	-422	-140	-1 068	-126
Värdeförändring förvaltningsfastighet	-	-	199	80	137	268
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-	-	-43	-22	115	98
Finansnetto	-2	8	-147	-61	-67	-37
Inkomstskatt	0	0	-45	-1	8	-36
Årets resultat	-73	10	-21	-23	799	357

	Magnolia Hotellutveckling 2 AB		Magnolia Vårdfastigheter AB	
	2020	2019	2020	2019
Anläggningstillgångar	0	24		115
Likvida medel	0	0		26
Övriga omsättningstillgångar	47	22		107
Summa tillgångar	47	46		249

Eget kapital	-21	40	20
Långfristiga skulder	0	4	70
Kortfristiga skulder	68	5	159
Summa eget kapital och skulder	47	46	249

Nettoomsättning	-51	-	2
Rörelsekostnader	-9	0	-8
Värdeförändring förvaltningsfastighet	-	-	2
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-	-	-
Finansnetto	-1	1	-4
Årets resultat	-61	1	-8

Not 5 Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning hänförs till Sverige. Nettoomsättningen fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Intäkter från avtal med kunder	2 337	880	12	12
Övriga intäkter	21	16	-	-
Summa	2 358	896	12	12

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Försäljning exploaterings- och projektfastigheter	1 973	484	-	-
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	1 973	484	-	-
Projektledningsintäkter	52	23	-	-
Hysesintäkter	21	16	-	-
Övriga rörelseintäkter	312	373	13	12
Summa intäkter redovisade över tid	385	412	13	12
SUMMA INTÄKTER	2 358	896	13	12

Intäkter från två (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.

	Koncernen	
Intäkter från större kunder	2020	2019
Heimstaden Bostad	1 235	200
Trenum	382	65
Heba	118	108
BRF Lilium i Uppsala	8	259
Summa	1 743	632

Sammanlagt har Heimstaden Bostad och Trenum, samt Heba och BRF Lilium i Uppsala, vilka inkluderas då omsättningen föregående år översteg 10 procent, svarat för en omsättning om totalt 1 743 mkr (632). Dessa intäkter har till största delen redovisats som försäljning av exploaterings- och projektfastigheter.

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

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

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

Not 6 Leasing – leasegivare

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

Avtalade hyresintäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
inom ett år	12	13	–	–
inom två år	5	4	–	–
inom tre år	4	3	–	–
inom fyra år	3	1	–	–
inom fem år	3	–	–	–
Efter fem år	2	–	–	–
Summa framtida leasingintäkter	30	21	–	–

Summan av hyresintäkter som ingår i koncernens resultaträkning uppgår till 21 (16) mkr.

Not 7 Leasing – leasetagare

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

Nyttjanderätter	Koncernen	
	2020	2019
Ingående redovisat värde	51	–
Ändring av redovisningsprincip, IFRS 16	–	64
Anskaffningar	48	1
Avskrivningar	–19	–14
Uppsagda kontrakt	–8	–
Utgående redovisat värde	72	51

Nedan framgår förändring av leasingskuld kopplad till nyttjanderättstillgångarna.

Leasingskuld	Koncernen	
	2020	2019
Ingående redovisat värde	52	–
Ändring av redovisningsprincip, IFRS 16	–	64
Tillkommande	48	1
Räntekostnad	5	4
Betalningar	–22	–16
Uppsagda kontrakt	–8	–
Utgående redovisat värde	75	52
Kortfristig leasingskuld	18	13
Långfristig leasingskuld	57	39

Förfallostruktur för leasingskulder framgår av not 3 – Finansiella risker och finanspolicy.

Redovisat i resultaträkningen	Koncernen	
	2020	2019
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	–13	–14
Räntekostnad på leasingskuld	–5	–4
Kostnad för korttidsleasing	0	0
Kostnad för leasing av lågt värde	0	0
Kostnad för variabla leasingavgifter	0	0
Intäkt för vidareuthyrning av Nyttjanderättstillgångar	3	2
Totalt belopp redovisat i resultaträkningen	–15	–16

Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ernst & Young				
revisionsuppdrag	-3,6	-3,3	-3,6	-3,3
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-0,1	-0,0	-0,1	-0,0
skatterådgivning	-0,1	-0,2	-0,4	-0,2
övriga uppdrag	-0,5	-0,4	-0,5	-0,4
Summa	-4,3	-3,9	-4,3	-3,9

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

Not 9 Ersättningar till anställda

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen			
	2020		2019	
	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	-15	-85	-17	-71
(varav tantiem o dyl)	(-4)	(-11)	(-3)	(-8)
Sociala kostnader	-5	-27	-5	-23
Pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	-3	-13	-4	-14
Summa	-23	-125	-26	-107

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

	Moderbolaget			
	2020		2019	
	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	-5	0	-7	0
(varav tantiem o dyl)	(0)	0	(-1)	0
Sociala kostnader	-2	0	-2	0
Pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	-1	0	-1	0
Summa	-7	0	-11	0

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

2020, tkr	Grundlön/styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Pensions-premier
Fredrik Holmström, styrelsens ordförande	-500	0	0
Andreas Rutili, ledamot	-300	0	0
Risto Silander, ledamot	-300	0	0
Fredrik Tibell, ledamot	-370	0	0
Jan Roxendal, ledamot	-390	0	0
Viveka Ekberg, ledamot	-370	0	0
Anna-Greta Sjöberg, ledamot	-200	0	0
Fredrik Lidjan, verkställande direktör ¹⁾	-2 125	0	-546
Johan Tengelin, verkställande direktör ²⁾	-250	-125	-66
Gurmo Endale, Vice verkställande direktör	-1 585	-1 950	-362
Övriga ledande befattningshavare, 3 personer ³⁾	-5 040	-1 750	-1 958
Summa	-11 430	-3 825	-2 320

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

²⁾ Från december 2020.

³⁾ Gruppen övriga ledande befattningshavare har under 2020 minskat från 6 personer vid ingången av året till 3 personer vid årets utgång.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

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

²⁾ För perioden januari till oktober 2019.

³⁾ För perioden november till december 2019.

⁴⁾ För januari 2019.

För mer information se även not 35 – Närstående.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Medelantal anställda	104	96	1	2
(varav män)	(43)	(44)	1	(2)

KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Styrelsen	7	6	7	6
(varav män)	(5)	(5)	(5)	(5)
VD och ledande befattningshavare	5	8	5	8
(varav män)	(3)	(5)	(3)	(5)

Ersättning styrelse

På årsstämman 2020 beslutades att arvode till styrelseledamöterna för perioden till och med utgången av årsstämman 2021 ska utgå med 500 tkr till styrelsens ordförande och 300 tkr till var och en av de övriga styrelseledamöterna. Stämman beslutade vidare att ersättning ska utgå med 90 tkr till ordföranden i revisionsutskottet och 70 tkr till var och en av övriga medlemmar i revisionsutskottet.

Ledande befattningshavare

Under 2020 minskades ledningsgruppen med tre personer och bestod vid årsskiftet av fem personer (åtta). Vid årsskiftet ingick verkställande direktör, CFO, vice VD och CIO, Marknads- och kommunikationschef samt Chefsjurist.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare fastställs årligen av årsstämman. Lön och övriga förmåner för VD fastställs av Magnolia Bostad AB:s styrelse.

Ersättning och förmåner

För VD och 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 anställde rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna, och avkastning därpå, tas ut som pension.

Uppsägning

VD:s anställningsavtal har ömsesidig uppsägningstid om 12 månader. Villkor om konkurrensförbud och ersättning efter anställnings upphörande finns för VD. Konkurrensförbudet gäller i 12 månader. Den månatliga ersättningen till följd av konkurrensförbudet ska sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande 60 procent av den genomsnittliga månadsinkomsten från fast och rörlig lön under det senaste anställningsåret.

Övriga i koncernledningen har tre till sex månaders ömsesidig uppsägningstid.

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Resultatandel från intresseföretag och joint ventures	74	77	–	–
Summa	74	77	–	–

Av resultat från andelar i intresseföretag kommer –2 mkr (88) från Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB som bolaget äger tillsammans med Heimstaden Bostad Invest AB, 62 mkr (13) från Magnolia projekt 5224 AB som bolaget äger tillsammans med Slättö Core Plus Holding AB, 51 mkr från Magsam Holding AB som bolaget äger tillsammans Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och –31 mkr (–25) från Sollentuna Stinsen JV AB som bolaget äger tillsammans med Alecta. För mer information se not 20 – Andelar i intresseföretag och joint ventures.

Not 11 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Driftskostnader	–14	–9	–	–
Produktionskostnader	–1 691	–805	–	–
Övriga externa kostnader	–69	–62	–36	–16
Personalkostnader	–150	–143	–9	–10
Av- och nedskrivningar	–27	–23	0	0
Övriga rörelsekostnader	–36	–26	–	–
Aktiverade projektkostnader	126	113	–	–
Summa	–1 862	–955	–45	–26

Not 12 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter	0	14	0	9
Ränteintäkter, intresseföretag	2	3	0	0
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	83	100
Utdelning från koncernföretag	–	–	200	134
Summa	2	17	283	243

Not 13 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader	-173	-188	-120	-139
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-6	-2
Övriga finansiella kostnader	-10	-1	-7	0
Summa	-183	-189	-133	-142

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	0	-1	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-37	-36	0	0
Summa	-37	-37	0	0

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	725	194	117	87
Nominell skatt enligt gällande skattesats (21,4%)	-155	-42	-25	-19
Skatteeffekt ej avdragsgilla räntekostnader	-43	-41	-10	-7
Skatteeffekt övriga ej avdragsgilla kostnader	-2	-0	0	0
Skatteeffekt ej skattepliktig försäljning förvaltningsfastighet	24	52	-	-
Skatteeffekt övriga ej skattepliktiga intäkter	164	28	43	29
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-24	-44	-8	-3
Ny framtida bolagsskatt	-	2	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	0	0	0
Övrigt	-1	8	0	0
Redovisad effektiv skatt	-37	-37	0	0

Skattekostnaden avviker från 21,4 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	
	2020	2019
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	658	129
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	17,40	3,41
Resultat per aktie efter utspädningseffekter, kr	17,40	3,41

Under 2018 och 2019 har teckningsoptioner emitterats, för mer information se not 28 – Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Not 16 Goodwill

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6	6
Utgående redovisat värde	6	6

Den årliga nedskrivningsprövningen av goodwill identifierade inte några nedskrivningsbehov.

Not 17 Övriga immateriella tillgångar

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1	1
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	1
Ingående avskrivningar enligt plan	-1	-1
Årets avskrivningar enligt plan	-0	-0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1	-1
Utgående planenligt restvärde	0	0

Not 18 Maskiner och inventarier

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	27	25
Inköp	6	3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33	27
Ingående avskrivningar enligt plan	-15	-6
Årets avskrivningar enligt plan	-6	-9
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21	-15
Utgående planenligt restvärde	12	12

I värderingarna har ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent använts. Projekt som saknar lagakraftvunnen detaljplan eller där bindande förvärsavtal saknas värderas till anskaffningsvärde, om inte försäljningsavtal finns som indikerar ett annat värde. Värderade förvaltningsfastigheter där försäljningsavtal saknas har, utöver den interna värderingen, även värderats av externa värderare från CBRE Global Investors och Cushman & Wakefield under sista kvartalet 2020.

Kalkylräntan påverkas främst av förändringar i direktavkastningskravet. Ändrade marknadshyror, driftskostnader eller vakanser påverkar driftnetto.

För mer information värdering samt fastighetsvärden se även sid 24 till 33.

Not 19 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde	654	295
Omklassificeringar	543	170
Investeringar och förvärv	817	278
Orealiserade värdeförändringar	360	348
Försäljning till JV	-186	-438
Avyttringar	-705	-
Utgående verkligt värde	1483	654

Magnolia Bostad har två färdigställda förvaltningsfastigheter samt 15 ej produktionsstartade projekt. Under 2020 har tre förvaltningsfastigheter avyttrats till ett gemensamt ägt JV bolag med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Dessa projekt utvecklas för långsiktigt ägande i respektive JV bolag. För mer information se not 20 – Andelar i intresseföretag och joint ventures.

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. I normalfallet används en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdesberäknas 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 5,65 procent och 7,70 procent och medianen uppgår till 5,75 procent. Direktavkastningskravet i genomförda värderingar ligger inom intervallet 3,75 – 5,70 procent och medianen uppgår till 4,25 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.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Påverkan på värde (mkr)	Påverkan på soliditet, %-enheter
Driftnetto, +/- 10%	+219/-221	+1,9/-2,0
Direktavkastningskrav, +/-0,50%-enheter	-229/+299	-2,1/+2,5

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring före skatt, %	Effekt årets resultat (mkr)	Soliditet, %
+10	118	34,0
0	-	32,7
-10	-118	31,4

Not 20 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	189	107	2	2
Förvärv	0	0	-	-
Tillskott	87	42	-	-
Årets andel av intressebolag och joint ventures resultat	74	71	-	-
Realisationsresultat	0	6	-	-
Utdelning	0	-11	-	-
Avyttring	0	-26	-	-
Utgående redovisat värde	350	189	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%	9
Söderblick Produktion AB	556849-9452	Stockholm	–	–
FL Properties Uppsala AB	556870-5304	Stockholm	50,0%	0
Moutarde Equity AB	556912-2079	Stockholm	35,0%	1
Magnolia Senap AB	556887-5925	Stockholm	50,0%	0
Sollentuna Stinsen JV AB ²⁾	559085-9954	Stockholm	45,0%	18
Kanikenäsvarvet Bostad HB ²⁾	969782-0810	Stockholm	–	–
KIASVA AB	559081-9487	Stockholm	46,0%	0
Fastighets AB Partille Port 5	556960-0298	Stockholm	–	–
Bollmora Vårdfastigheter AB	559063-2955	Stockholm	46,0%	18
Hällestad Nyponknoppen AB	559092-4220	Stockholm	46,0%	–
Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB	559159-7496	Stockholm	46,0%	21
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB ²⁾	559175-4915	Stockholm	46,0%	112
Yard Holding AB ²⁾	559175-4923	Stockholm	46,0%	110
Magnolia Projekt 5222 AB ²⁾	559175-4907	Stockholm	46,0%	0
Magsam Holding AB ²⁾	559270-5429	Stockholm	46,0%	60
Magnolia Projekt 595 AB ²⁾	559277-1256	Stockholm	46,0%	0
JV Edeh Bostad AB ²⁾	559254-2251	Stockholm	46,0%	0
Summa				350

¹⁾ Kapitalandel överensstämmer med ägarandel

²⁾ Innehav klassificerade som joint ventures

Magnolia Bostad har under 2020 avyttrat tre förvaltningsfastigheter till ett gemensamt ägt JV-bolag med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Samtliga fastigheter är under uppförande och utvecklas för långsiktigt ägande i respektive JV-bolag.

Interna värderingar har gjorts av samtliga förvaltningsfastigheter som ägs via JV-bolag per 31 december 2020. Alla har dessutom värderats av externa värderare från Cushman & Wakefield och Newsec under sista kvartalet 2020. Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. I normalfallet används en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdesberäknas 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 5,70 procent till 6,20 procent och medianen uppgår till 6,00 procent. Direktavkastningskravet i genomförda värderingar ligger inom intervallet 3,70 – 4,10 procent och medianen uppgår till 4,00 procent.

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

I värderingarna har ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent använts. Kalkylräntan påverkas främst av förändringar i direktavkastningskravet. Ändrade marknadshyror, driftskostnader eller vakanser påverkar driftnetto.

För mer information värdering samt fastighetsvärden se även sid 24 till 33.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Påverkan på värde fastighet i JV-bolag (mkr)	Påverkan på värde bolagets andel av JV (mkr)	Påverkan på bolagets soliditet, %-enheter
Driftnetto, +/- 10%	+472/-470	+188/-187	+2,2/-2,6
Direktavkastningskrav, +/-0,50%-enheter	-533/+700	-212/+278	-3,0/+3,1

Sollentuna Stinsen JV AB	2020	2019
Anläggningstillgångar		–
Likvida medel	57	106
Övriga omsättningstillgångar	750	730
Långfristiga finansiella skulder	-730	-728
Kortfristiga finansiella skulder	-36	-9
Övriga skulder	-2	-1
Nettotillgångar	38	98
Bolagets andel av nettotillgångar	18	49
Nettoomsättning	15	20
Avskrivningar	0	0
Räntekostnader	-47	-44
Årets resultat	-61	-49
Bolagets andel av årets resultat	-31	-25

Bolaget Sollentuna Stinsen JV AB förvärvades i december 2016. Samtliga bostäder kommer att utvecklas av Magnolia Bostad. Cirka en tredjedel kommer att säljas till Alecta som hyresrätter vilka de själva kommer att äga och förvalta. Cirka en tredjedel avses säljas till Slättö i enlighet med det ramavtal som tecknades mellan Magnolia Bostad och Slättö den 25 no-

vember 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.

Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	2020	2019
Anläggningstillgångar	563	508
Likvida medel	39	0
Övriga omsättningstillgångar	3	4
Långfristiga finansiella skulder	-318	0
Kortfristiga finansiella skulder	-11	-268
Övriga skulder	-52	-47
Nettotillgångar	224	198
Bolagets andel av nettotillgångar	112	99
Nettoomsättning	0	0
Avskrivningar	0	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	25	227
Räntekostnader	-22	-3
Inkomstskatt	-5	-47
Årets resultat	-4	177
Bolagets andel av årets resultat	-2	88

Under 2019 såldes 50 procent av aktierna i Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB till Heimstaden Bostad Invest AB. Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB förvärvade fastighet för utveckling av 835 bedömda boende i Bro av Magnolia Bostad, där 645 boenden även produktionsstartats under året. Fastigheten utvecklas för långsiktig förvaltning. Resultat under året består till största delen av värdeförändring på produktionsstartade boenden.

Yard Holding AB	2020	2019
Anläggningstillgångar	969	200
Likvida medel	13	0
Övriga omsättningstillgångar	3	0
Långfristiga finansiella skulder	-500	0
Kortfristiga finansiella skulder	-204	-170
Övriga skulder	-62	-7
Nettotillgångar	219	23
Bolagets andel av nettotillgångar	110	13
Nettoomsättning	0	0
Avskrivningar	0	0
Räntekostnader	-15	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	175	34
Inkomstskatt	-36	-7
Årets resultat	124	26
Bolagets andel av årets resultat	62	13

Under 2019 har 50 procent av aktierna i Magnolia Projekt 5224 AB sålts till Slättö Core Plus Holding AB. Magnolia Projekt 5224 AB förvärvade därefter Kronandalen, Gjuteriet etapp 2, Sportflygaren och hyresrättsdelen av Övre Bangården av Magnolia Bostad. Under 2020 förvärvades Barkarbystaden och Valfisken från Slättö. Fastigheterna utvecklas för långsiktig förvaltning. Resultat under året består till största delen av värdeförändring på produktionsstartade boenden.

Magsam Holding AB	2020
Anläggningstillgångar	491
Likvida medel	0
Övriga omsättningstillgångar	40
Långfristiga finansiella skulder	-310
Kortfristiga finansiella skulder	-72
Övriga skulder	-26
Nettotillgångar	121
Bolagets andel av nettotillgångar	60
Nettoomsättning	0
Avskrivningar	128
Räntekostnader	-2
Årets resultat	100
Bolagets andel av årets resultat	50

Under 2020 har 50 procent av aktierna i Magsam Holding AB avyttrats till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB genom Samhäll 106 AB. Magsam Holding AB har under 2020 förvärvat Drottninghög, Väsjön Norrsätra och Orminge Hus 1 av Magnolia Bostad samt Järven av SBB. Fastigheterna utvecklas för långsiktig förvaltning. Resultat under året består till största delen av värdeförändring på produktionsstartade boenden.

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde	31	31
Förvärv	10	-
Utgående redovisat värde	41	31
	2020-12-31	2019-12-31
Övriga placeringar	41	31
Summa	41	31

Under året har en andel av Bergavik Fastighets AB och A&B Invest AS förvärvats. Verkligt värde för innehavet i Norefjell Prosjekutvikling AS, A&B Invest AS och Bergavik Fastighets AB har bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin då värdet baseras på andra indata än noterade priser. Ingen resultat-effekt har redovisats från andra långfristiga värdepappersinnehav under 2020.

Not 22 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	1 005	520
Erlagd handpenning	33	20
Depositioner	7	7
Övrigt	14	16
Summa	1 059	563

Avser till största delen långfristiga fordringar på köpare.

	Koncernen	
	2020	2019
Fordran fastighetsförsäljning	2020	2019
Ingående balans	520	834
Tillkommande från nya fastighetsförsäljningar	721	75
Förändring i uppskattning av rörlig ersättning	-86	-12
Avgående till Övriga fordringar	-150	-377
Utgående balans	1 005	520

Redovisat som kortfristiga Övriga fordringar finns ytterligare fordringar från fastighetsförsäljning uppgående till 625 (294) 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, vilket vanligen sker 2,5–3 år efter frånträde av fastigheten.

Not 23 Exploaterings- och projektfastigheter

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde	1 382	1 234
Pågående nybyggnad	773	827
Omklassificeringar	-543	-170
Förvärv	1 078	173
Försäljning	-1 691	-644
Summa	999	1 382

Under 2020 har 18 (fyra) projekt klassificerats om till Förvaltningsfastigheter.

Not 24 Kundfordringar

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar brutto	48	41
Avsättning för osäkra kundfordringar	-3	0
Utgående redovisat värde	45	41
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	0	0
Konstaterade förluster	0	0
Avsättning för förväntade kreditförluster	-3	0
Avsättning vid årets slut	-3	0

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	27	21
Förfallna < 30 dagar	11	0
Förfallna 31 – 90 dagar	0	1
Förfallna > 90 dagar	10	19
Summa ej nedskrivna kundfordringar	48	41
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	-3	0
Summa kundfordringar	45	41

Bolaget har redovisat förluster på -3 mkr (0) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 25 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	625	294	0	–
Erlagd handpenning	86	101	0	–
Depositioner	0	7	0	–
Övriga poster	31	12	0	0
Summa	742	414	0	0

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

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Fordran fastighetsförsäljning		
Ingående balans	294	242
Tillkommer från nya fastighetsförsäljningar	1 691	644
Tillkommer från Andra långfristiga fordringar	150	377
Erhållna betalningar	–1 510	–969
Summa	625	294

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

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	11	8	0	0
Upplupna intäkter	1	1	0	0
Upplupna ränteintäkter	7	2	7	2
Övriga poster	0	0	0	0
Summa	19	11	7	2

Not 27 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	277	441	35	20
Summa	277	440	35	20

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. 28 000 teckningsoptioner har återköpts. 89 500 outnyttjade teckningsoptioner har makulerats under 2019. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie till en teckningskurs om 84 kronor per aktie. Teckningsperioden är från och med den 2 november 2020 och till och med den 26 april 2022.

Årsstämman den 10 maj 2019 beslutade om att emittera 200 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Efter stämmans beslut har 200 000 av teckningsoptionerna erbjudits nyckelpersoner i Magnolia Utveckling AB av vilka samtliga förvärvats av och tilldelats nyckelpersonerna. Återstående teckningsoptioner är kvar i Magnolia Utveckling ABs ägo tills vidare. En teckningsoption berättigar till nyteckning av en aktie i Magnolia Bostad till en teckningskurs om 84 kronor per aktie under tiden från och med den 1 november 2022 till och med den 26 april 2024.

Samtliga teckningsoptioner har överlåtits till verkligt värde.

Eget kapital i moderbolaget

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier per 31 december 2020 uppgår till 37 822 283 st (37 822 283) och kvotvärdet är 4 kr per aktie.

Överkursfond

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

Balanserat resultat

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

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Stamaktier	Antal aktier	Kvot-värde/aktie, kr	Aktie-kapital, kr
Ingående balans 2019-01-01	37 822 283	4	151 289 132
Utgående balans 2019-12-31	37 822 283	4	151 289 132
Ingående balans 2020-01-01	37 822 283	4	151 289 132
Utgående balans 2020-12-31	37 822 283	4	151 289 132

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står, kronor:

Överkursfond	184 732 539
Balanserat resultat	4 846 450
Årets resultat	117 458 021

Summa	307 037 010
Styrelsen föreslår:	
Balanseras i ny räkning	307 037 010

Summa	307 037 010
--------------	--------------------

Eget kapital i koncernen

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier per 31 december 2020 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	
	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	68	38
Summa	68	38

Redovisad uppskjuten skatteskuld har beräknats på 20,6 procent (20,6 procent). Totalt underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran uppgår till 1 014 mkr (1 010), vilket motsvarar en uppskjuten skattefordran om 217 mkr (216) vid en skattesats om 21,4 procent.

Not 30 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Banklån	321	390	–	–
Obligationslån	965	1 013	965	1 013
Handpenning	91	144	91	144
Säljarreverser	–	121	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder				
Säljarreverser	121	–	–	–
Banklån	272	395	–	–
Obligationslån	251	428	251	428
Summa	2 021	2 491	1 307	1 585
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	644	823	251	428
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	1 377	1 668	1 056	1 157
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	–	–	–	–
Summa	2 021	2 491	1 307	1 585

Som säkerhet för obligationslånet med ett utestående nominellt belopp om 0 mkr (450) har aktier i dotterbolag lämnats. Det koncernmässiga värdet för säkerheter ställda för obligationslånet uppgår till 0 mkr (742) i koncernen och 0 mkr (74) i moderbolaget. För banklån har koncernen ställt säkerheter uppgående till 610 mkr (656).

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Övriga långfristiga skulder		
Köpeskilling åter till köparen	20	4
Köpeskilling förvärv	512	30
Depositioner	0	0
Summa	532	34

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Övriga långfristiga skulder		
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	532	34
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	–	–
Summa	532	34

Förändring av räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående balans	2 525	2 226	1 585	1 573
Upptagna lån	1 513	677	538	–
Förvärvade skulder	–	–	–	–
Amorteringar	–1 810	–264	–833	–
Försäljningar	–	–140	–	–
Övriga ej kassaflödes-påverkande förändringar	325	26	17	12
Utgående balans	2 553	2 525	1 307	1 585

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna personal-kostnader	36	29	1	3
Upplupna räntekostnader	36	33	30	25
Förutbetalda intäkter	2	2	0	0
Fastighetsskatt	0	0	–	–
Övriga poster	81	64	4	2
Summa	155	129	35	30

Not 32 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fastighets-inteckningar	386	453	–	–
Pantsatta aktier i dotterbolag	23	742	–	74
Pantsatta aktier i intresseföretag	60	–	–	–
Pantsatta internreverser	141	204	–	–
Summa	610	1 398	–	74

Not 34 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	89	89
Utgående redovisat värde	89	89

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent ¹⁾	Redovisat värde
Norefjell i Oslo Invest AB	556746-2923	Stockholm	100,0%	14
Magnolia Utveckling AB	556776-1464	Stockholm	100,0%	74
Magnolia Hotellutveckling 2 AB	559125-7604	Stockholm	76,0%	0
				89

¹⁾ Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Not 33 Eventualförpliktelser och övriga åtaganden

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Borgens-förbindelser till förmån för intresseföretag	90	–	–	–
Borgens-förbindelser till förmån för koncernföretag	–	–	655	856
Borgens-förbindelser till förmån för skulder i bostadsrätts-föreningar	4	107	188	87
Borgens-förbindelser till förmån för skulder enligt entreprenadavtal	18	18	33	33
Summa	113	126	876	976

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 tilläggsköpeskillning ska utgå inträffar.

En säljare av ett fastighetsäggande bolag (Säljaren) framställde under 2018 ett krav på ett normerat skadestånd om 25 mkr under påstående om kontraktsbrott mot ett aktieöverlåtelseavtal. Säljaren framställde under 2018 krav om ytterligare cirka 22 mkr. 2019 justerade Säljaren sin talan och framförde i tingsrätten ett anspråk om 46,5 mkr jämte ränta för kontraktsbrott. Under hösten 2020 dömde tingsrätten till Magnolia Bostads fördel. Domen har överklagats av Säljaren till hovrätten. Hovrätten har meddelat prövningstillstånd och beslutat att ta upp målet för prövning i andra instans.

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 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	
	2020-12-31	2019-12-31
Försäljningar till intresseföretag		
Svenska husgruppen Intressenter AB	–	10
FL Properties Uppsala AB	0	0
Magnolia Senap AB	0	0
Moutarde Equity AB	0	0
KIASVA AB	–	0
Bollmora Vårdfastigheter AB	0	0
Sollentuna Stinsen JV AB	5	3
Skogskarlen Bergshamra Fast AB	–	0
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	27	281
Magnolia Projekt 5224 AB	70	167
Magsam Holding AB	187	–
Magnolia Projekt 5222 AB	0	–
JV Edeh Bostad AB	0	–
Summa	290	462
Inköp från intresseföretag		
Summa	0	0

Fordringar på intresseföretag	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Svenska Husgruppen Intressenter AB	36	36
FL Properties Uppsala AB	0	1
Magnolia Senap AB	0	0
Moutarde Equity AB	0	0
KIASVA AB	–	36
Bollmora Vårdfastigheter AB	2	2
Magsam Holding AB	55	–
Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB	4	4
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	12	19
Magnolia Projekt 5224 AB	69	167
Magnolia Projekt 595 AB	3	–
JV Edeh Bostad AB	0	–
Summa	181	265

Skulder till intresseföretag	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Moutarde Equity AB	3	1
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	0	–
Magnolia Projekt 5224 AB	20	–
Summa	23	1

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 5 mkr (2) från bolag närstående till huvudägaren Fredrik Holmström. Magnolia Bostad har hyrt kontorslokal av F. Holmström Fastigheter AB för 1 mkr (1).

Fredrik Lidjan AB ingick innan Fredrik Lidjan tillträdde som VD för Magnolia Bostad ett vinstdelningsavtal med Magnolia Bostad koncernen för vilka det under året fakturerats 0 mkr (0).

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. Koncernens sammansättning samt beskrivning av minoritetsägarstruktur framgår på sidorna 139–140 i bolagsstyrningsrapporten.

Styrelseledamoten Andreas Rutili har genom bolag ett ägarintresse och rätt till andel av vinsten i projekten Senapsfabriken etapp 1 och Senapsfabriken etapp 2.

Under 2017 avyttrade Magnolia Bostad projektet Sländan etapp 2 om cirka 130 lägenheter till Viva Bostad Sländan AB, ett bolag i vilket Andreas Rutili har ett indirekt ägande, men inte ett bestämmande inflytande. Vidare avyttrade Magnolia Bostad under 2017 projektet Fyren etapp 1 om 220 lägenheter till Viva Bostad Nynäshamn AB, ett bolag i vilket Andreas Rutili har ett indirekt ägande, men inte ett bestämmande inflytande. Båda projekten har avyttrats från bolag som ägs av Magnolia Holding 3 AB.

Magnolia Bostad koncernen har under året köpt tjänster för 0 mkr (0) från Caritas Corporate Finance AB som ägs av styrelseledamoten Fredrik Tibell. Tjänsterna avser löpande finansiell rådgivning.

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

Moderbolaget

Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderbolaget närstående relationer som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 34 – Andelar i koncernföretag. Moderbolaget har sålt tjänster till koncernbolag om 13 mkr (12) och köpt tjänster om 21 mkr (1).

Not 36 Alternativa nyckeltal

Riktlinjer för alternativa nyckeltal har getts ut av The European Securities and Markets Authority, ESMA. Riktlinjer för alternativa nyckeltal syftar till att underlätta förståelsen av nyckeltalen och därmed öka 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.
Realiserad värdetillväxt	Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter minus anskaffningskostnad, ackumulerade investeringar och kostnader för försäljning.	Realiserad värdetillväxt visar resultatet av genomförda försäljningar mätt från förvärv till försäljning.
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, justering för värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och tillägg för realiserad värdetillväxt av förvaltningsfastigheter dividerat med finansiella kostnader	Räntetäckningsgrad presenteras då det är ett användbart mått för att ge en bild av bolagets förmåga att täcka räntekostnaderna.
Rörelseresultat	Nettoomsättning minus kostnader för produktion- och drift, central administration, av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar och resultat från andelar i intresseföretag.	Rörelseresultat och rörelsemarginal presenteras för att ge en bild av vinst/förlust genererad i den löpande verksamheten.
Soliditet, %	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.	Soliditet används som ett mått på bolagets finansiella position. Soliditet utvisar hur mycket av bolagets tillgångar som är finansierade med egna medel.
Vinstmarginal, %	Årets resultat i procent av nettoomsättning.	Vinstmarginal presenteras för att ge en bild av vinst/förlust genererad av den löpande verksamheten och dess finansiering.

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

Not 37 Effekt av ändring av redovisningsprincip

Magnolia Bostad följer utvecklingen av redovisningspraxis och har till följd av den förändring som skett av redovisningspraxis hos bostadsutvecklare under året från och med andra kvartalet 2020 konsoliderat bostadsrättsföreningar till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter. Det innebär att Magnolia Bostad redovisar bostadsrättsprojekt i balansräkningen som pågående arbeten inom tillgångsposten exploaterings- och projektfastigheter, samt som räntebärande kortfristiga skulder. Transaktioner mellan Magnolia Bostad och respektive bostadsrättsförening elimineras som en

följd av den ändrade hanteringen. Intäkter och kostnader för projekten redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostäderna.

Enligt tidigare principer konsoliderade Magnolia Bostad inte bostadsrättsföreningar och redovisade därmed intäkter och kostnader vid den tidpunkt då bostadsrättsföreningen tecknade bindande avtal om förvärv av bostadsrättsprojekt från Magnolia Bostad.

Samtliga jämförelsetal för 2019 är omräknade om inget annat anges. För effekter på resultat och balansräkning för 2019 se tabeller nedan.

Resultaträkning

Belopp i mkr	2019 jan-dec			Kommentar
	Enl tidigare redovisning	Effekt bostads-rättsfören-ingar	Enl nya principer	
Rörelsens intäkter och kostnader	751	145	896	a)
Produktions- och driftkostnader	-707	-159	-866	b)
Bruttoresultat	44	-14	30	
Central administration	-89	0	-89	
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	77	0	77	
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	348	0	348	
Rörelseresultat	380	-14	366	
Finansiella intäkter	17	0	17	
Finansiella kostnader	-189	0	-189	
Resultat före skatt	208	-14	194	
inkomstskatt	-37	0	-37	
Periodens resultat	171	-14	157	

Balansräkning

Belopp i mkr	2019-01-01			2019-12-31			Kommentar
	Enl tidigare redovisning	Effekt bostads-rättsfören-ingar	Enl nya principer	Enl tidigare redovisning	Effekt bostads-rättsfören-ingar	Enl nya principer	
Andra långfristiga fordringar	978	-28	950	578	-16	562	a)
Andra anläggningstillgångar	578	0	578	1 143	0	1 143	
Summa anläggningstillgångar	1 556	-28	1 528	1 721	-16	1 705	
Omsättningstillgångar							
Exploaterings- och projektfastigheter	1 196	38	1 234	1 114	268	1 382	b)
Övriga omsättningstillgångar	918	-31	887	1 164	-184	980	a)
Summa omsättningstillgångar	2 114	8	2 122	2 278	83	2 361	
SUMMA TILLGÅNGAR	3 669	-21	3 648	3 999	68	4 067	
Summa eget kapital	1 093	-28	1 065	1 183	-42	1 141	
Summa långfristiga skulder	2 035	8	2 043	1 778	8	1 786	c)
Summa kortfristiga skulder	541	0	541	1 038	102	1 140	c)
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 669	-21	3 648	3 999	68	4 067	

Kassaflöde

Kassaflöde	2019 jan–dec			
Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	Effekt bostads-rättsfören- ingar	Enl nya principer	Kommentar
Löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	208	–14	194	
Övriga Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	–379	0	–379	
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	–78	13	–65	a)
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	–249	0	–249	
Minskning (+)/ökning (–) av exploaterings- och projektfastigheter	–88	–229	–317	b)
Minskning (+)/ökning (–) av rörelsefordringar	385	121	506	a)
Minskning (–)/ökning (+) av rörelseskulder	27	15	42	c)
Kassaflöde från den löpande verksamheten	75	–93	–18	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–267	0	–267	
Upptagna lån	590	87	677	c)
Kassaflöde från övrig finansieringsverksamhet	–353	0	–353	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	237	87	324	
Periodens kassaflöde	45	–6	39	
Likvida medel vid periodens början	395	8	403	
Likvida medel vid periodens slut	440	1	441	

Kommentarer till tabellerna

- a) Konsolideringen av bostadsrättsföreningar innebär en tidsförskjutning i intäktsredovisningen för bostadsrättsprojekt då intäkter istället tas i takt med bostadsrättsköparnas tillträden av respektive bostadsrätt. För helåret 2019 blir effekten på nettoomsättning positiv till följd av en högre andel förskjuten intäktsredovisning från tidigare år i jämförelse med 2019. Enligt tidigare redovisning redovisades fordran på bostadsrättsföreningen från tidigare tidpunkten för intäktsredovisning upp som en lång- eller kortfristig fordran vilket ger en minskning i dessa poster till följd av den förändrade hanteringen. Kassaflödet påverkas främst med avseende på allokeringen inom kassaflödet från den löpande verksamheten.
- b) Förskjutningen i intäktsredovisningen medför även en tidsförskjutning av kostnadsföringen i projekten. Bostadsrättsprojekten redovisas under tillgångsposten Exploaterings- och projektfastigheter fram till dess att tillträde sker.
- c) Bostadsrättsföreningarnas skulder består främst av kortfristiga banklån för att täcka kostnader relaterade till entreprenaden. Utöver dessa finns rörelseskulder i form av leverantörsskulder och inbetalda medlemsinsatser. Kassaflödesmässigt innebär förändringen främst en omallokering mellan kassaflödet från den löpande verksamheten och finansieringsverksamheten.

Not 38 Händelser efter balansdagen

Nya mål och ny utdelningspolicy antogs av styrelsen i februari 2021 mot bakgrund av Magnolia Bostads satsning på utveckling av fastigheter för egen förvaltning. Dessa nya mål ersätter tidigare kommunicerade verksamhetsmål och finansiella mål.

Ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 500 mkr med en rörlig ränta om 3 månader (STIBOR) plus 6,90 procent emitterades under mars 2021. Samtidigt genomfördes ett frivilligt återköpserbjudande av utestående obligation med förfall 2021. Magnolia Bostad meddelade under mars innehavarna av obligationer med förfall 2021 om frivillig förtida inlösen av samtliga utestående obligationer i enlighet med obligationsvillkoren. Förtida inlösen kommer att genomföras under april 2021.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder 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 29 mars 2021

Fredrik Holmström
Styrelsens ordförande

Viveka Ekberg
Ledamot

Jan Roxendal
Ledamot

Andreas Rutili
Ledamot

Risto Silander
Ledamot

Anna-Greta Sjöberg
Ledamot

Fredrik Tibell
Ledamot

Johan Tengelin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 30 mars 2021
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
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 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 78-123 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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

INTÄKTSREDOVISNING FRÅN FÖRSÄLJNING AV EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER

Beskrivning av området

Koncernens nettoomsättning hänförlig till försäljning av exploaterings- och projektfastigheter uppgick för 2020 till 1 973 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 för väsentliga transaktioner, innefattande utvärdering av tillförlitligheten av gjorda bedömningar av slutligt transaktionspris mot tidigare gjorda bedömningar.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

VÄRDERING AV EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER

Beskrivning av området

Koncernens redovisade värde för exploaterings- och projektfastigheter uppgick till 999 mkr i rapport över finansiell ställning per 31 december 2020.

Exploaterings- och projektfastigheter klassificeras 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 om redovisning har skett till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter, redovisade i Rapport över finansiell ställning, uppgick per den 31 december 2020 till 1 483 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till 336 Mkr.

Fastighetsvärderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheterna värderas internt, med kompletterande extern värdering för kontrolländamål. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheterna, tillsammans med redovisningsprinciper, betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden, framgår i årsredovisningen i not 1 på sida 99-100, i not 2 på sida 102-103 samt i not 19 på sidan 112.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod, modell, och indata i de internt och externt upprättade värderingarna.

Vi har inhämtat ett urval av upprättade värderingar, och granskat att värderingarna följer Magnolia Bostads riktlinjer för värdering och värderingsmetod. Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata till Magnolia Bostads värderingsmodell. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med Magnolia Bostads värderingsansvariga.

Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Med stöd av vår värderingsspecialist har vi för ett urval av fastigheter också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-78, 128-131 och 150-152. Även ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2020 utgör annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa

risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Magnolia Bostad AB (publ) för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm utsågs till Magnolia Bostad ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 27 april 2020 och har varit bolagets revisor sedan den 7 maj 2014. Magnolia Bostad ABs (publ) blev ett företag av allmänt intresse 2017.

Stockholm den 30 mars 2021
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Resultaträkning Belopp i mkr	2020-01-01 –2020-12-31	2019-01-01 –2019-12-31	2018-01-01 ¹⁾ –2018-12-31	2017-01-01 ¹⁾ –2017-12-31	2016-01-01 ¹⁾ –2016-12-31
Nettoomsättning	2 358	896	1 054	1 781	1 064
Produktions- och driftskostnader	–1 764	–866	–907	–1 347	–642
Bruttoresultat	594	30	147	434	422
Central administration	–98	–89	–64	–41	–27
Resultat från andelar i intresseföretag	74	77	14	–9	14
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	–	–	–	–	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	336	348	67	–	–
Rörelseresultat	906	366	164	384	409
Finansiella intäkter	2	17	8	6	3
Finansiella kostnader	–183	–189	–150	–115	–93
Värdeförändring finansiella instrument	–	–	–	0	0
Resultat före skatt	725	194	22	276	319
Inkomstskatter	–37	–37	–15	0	0
ÅRETS RESULTAT	688	157	7	276	319
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	658	129	10	203	271
Innehav utan bestämmande inflytande	30	28	–3	73	48

¹⁾ Ej omräknat till följd av ändrade redovisningsprinciper för bostadsrättsföreningar.

Rapport över finansiell ställning Belopp i mkr	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31 ¹⁾	2017-12-31 ¹⁾	2016-12-31 ¹⁾
TILLGÅNGAR					
Goodwill	6	6	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	0	1	1	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	6	6	7	7	6
Förvaltningsfastigheter	1483	654	295	–	–
Nyttjanderätter	72	51	–	–	–
Maskiner och inventarier	12	12	19	8	1
Summa materiella anläggningstillgångar	1567	717	314	8	1
Andelar i intresseföretag och joint ventures	350	188	106	111	116
Fordringar hos intresseföretag	45	201	56	24	23
Andra långfristiga värdepappersinnehav	41	31	31	31	31
Andra långfristiga fordringar	1059	563	978	1165	397
Summa finansiella anläggningstillgångar	1495	983	1171	1330	567
Summa anläggningstillgångar	3 068	1706	1492	1345	574
<i>Omsättningstillgångar</i>					
Exploaterings- och projektfastigheter	999	1382	1196	1310	1160
Bostadsrätter	11	9	10	4	4
Kundfordringar	45	41	21	31	1
Fordringar hos intresseföretag	136	64	38	52	20
Övriga fordringar	742	414	440	595	475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	11	14	5	5
Likvida medel	277	441	395	208	507
Summa omsättningstillgångar	2 229	2 361	2 114	2 205	2 172
SUMMA TILLGÅNGAR	5 297	4 067	3 605	3 550	2 746
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 624	1 042	937	991	854
Innehav utan bestämmande inflytande	109	99	156	180	135
Summa eget kapital	1 733	1 141	1 093	1 171	989
Uppskjuten skatteskuld	68	38	17	2	2
Långfristiga räntebärande skulder	1 377	1 667	1 914	1 566	1 268
Långfristiga skulder till intresseföretag	10	–	18	35	–
Långfristiga leasingskulder	57	39	–	–	–
Övriga långfristiga skulder	532	42	34	30	91
Summa långfristiga skulder	2 044	1 786	1 983	1 633	1 361
Kortfristiga räntebärande skulder	644	824	278	507	237
Kortfristiga leasingskulder	18	13	–	–	–
Leverantörsskulder	65	68	23	16	38
Skulder till intresseföretag	13	1	0	1	–
Skatteskulder	0	0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	626	105	114	85	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154	129	114	136	53
Summa kortfristiga skulder	1 520	1 140	529	745	396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 297	4 067	3 605	3 550	2 746

¹⁾ Ej omräknat till följd av ändrade redovisningsprinciper för bostadsrättsföreningar.

Kassaflödesanalys Belopp i mkr	2020-01-01 –2020-12-31	2019-01-01 –2019-12-31	2018-01-01 ¹⁾ –2018-12-31	2017-01-01 ¹⁾ –2017-12-31	2016-01-01 ¹⁾ –2016-12-31
Löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	725	194	22	276	319
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	–1 043	–443	–301	–567	–405
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	–4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	–318	–249	–279	–291	–90
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (–) av exploaterings- och projektfastigheter	–627	–317	–71	–156	119
Minskning (+)/ökning (–) av rörelsefordringar	1 141	506	373	–194	–4
Minskning (–)/ökning (+) av rörelseskulder	209	42	–43	24	–47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	405	–18	–20	–617	–22
Investeringsverksamheten					
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	–1	–
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–114	–282	–21	–	–
Förvärv av maskiner och inventarier	–6	–3	–8	–9	–1
Investering i finansiella tillgångar	–48	–11	–8	–3	–100
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	0	29	0	0	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–168	–267	–21	–13	–101
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	–	–	–	–	–
Emission av teckningsoptioner	0	0	2	–	–
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	1	–
Upptagna lån	1 513	677	1 147	597	1 059
Amortering av låneskulder	–1 810	–264	–848	–200	–584
Utbetald utdelning moderbolagets ägare	–76	–	–66	–66	–38
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	–28	–86	–7	–	–
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	–	–3	–	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–401	324	228	332	437
Årets kassaflöde	–164	39	187	–298	314
Likvida medel vid årets början	441	403	208	507	193
Likvida medel vid årets slut	277	441	395	208	507

¹⁾ Ej omräknat till följd av ändrade redovisningsprinciper för bostadsrättsföreningar.

Styrelseordförande har ordet



2020 blev året då vi rannsakade oss själva på riktigt. Hela världen stannade upp till följd av ett virus som ingen kunde förutspå skulle drabba oss just där och då.

Som så många andra fick vi lära oss att leva med ovisshet, distans och utmaningar att snabbt ställa om. Vi gjorde vårt bästa för att hitta digitala arbetssätt som kunde hjälpa såväl människor som verksamhet att inte bara överleva utan också växa.

En av förra årets insikter är att vårt hållbarhetsarbete är ovärderligt för framtiden. Under den första delen av pandemin kunde vi notera mer fågelkvitter, klarare vatten och i vissa länder en himmel som var smogfri för första gången på länge. Vi som bostadsutvecklare har stora möjligheter att påverka miljön till det bättre och vår ambition är att Magnolia Bostad ska vara en starkt drivande kraft inom hållbarhet.

Under året noterade vi vår första gröna obligation, en obligation om 550 mkr. Det är speciellt glädjande att kunna konstatera att detta gjordes utan några anpassningar av organisationen. Vi ser det som ett bevis på att vårt gedigna arbete med hållbarhet ger resultat och vill fortsätta resan och bli ännu bättre. Vi har även miljöcertifierat tio av våra projekt, totalt 2 680 boenden, under året.

Vi accelererade även på allvar vår satsning på att bygga i egen bok och att öka andelen projekt i egen förvaltning. Av hela projektportföljen ser vi över tid att cirka hälften går i egen bok och att den andra hälften säljs vidare. I skrivande stund har vi 9 810 boenden i produktion och av dem är 1 814 för egen förvaltning.

Som ett led i denna transformation tillträdde under året en ny VD och det glädjer mig att kunna hälsa Johan Tengelin välkommen till Magnolia Bostad. Johan kommer in med djup transaktions- och investerings- erfarenhet från branschen där han bidragit med starkt ledarskap och värdeskapande. Johan efterträder Fredrik Lidjan som haft rollen som VD de senaste fem åren under vilka han har skapat en stabil plattform för bolaget med både strukturkapital och stark tillväxt. Tack Fredrik!

Med all respekt för de svårigheter som många genomlidit under 2020 kan vi konstatera att året som gått blev mycket positivt för Magnolia Bostad. Att vi fick tid att reflektera, ställa om och dessutom tvingats in i mer



digitala processer är enbart positivt för vår organisation. Vi är nu mer redo än någonsin att ta nästa steg i den fantastiska resa som vi har gjort sedan vi startade bolaget.

Jag tackar alla fantastiska medarbetare, kunder och partners som varit med oss under året och hälsar er välkomna till nästa fas. Nu gör vi 2021!

Stockholm i mars 2021

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) ("Bolaget") är ett svenskt publikt bolag vars aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Bolagsstyrningsrapporten beskriver hur Bolaget aktieägare indirekt och direkt styr Bolaget under året genom olika beslutssystem. Bolagsstyrningen syftar bland annat till att tydliggöra roll- och ansvarsfördelningen mellan ledningsgruppen och kontrollorganen, att säkerställa aktieägarnas möjlighet att hävda sina intressen gentemot ledningsorganen samt till att ge förutsättningar för att dialogen mellan aktieägare och kapitalmarknad blir så god som möjligt.

Bolagsstyrningen styrs av 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 Bolagets verksamhet, aktiekapital och aktier, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman. Bolagsordningen finns på sidan 148 i denna rapport samt går att finna på Bolagets hemsida under avsnittet Bolagsstyrning.

Bolagets firma är Magnolia Bostad AB ("Bolaget") och Bolaget är ett svenskt publikt bolag med säte i Stockholm. Bolagets adress är Box 5853, 102 40 Stockholm och Bolagets besöksadress (huvudkontor) är 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 styrelse och revisorer för tiden till slutet av nästa årsstämma, samt ersättning till styrelse och revisorer.

Året 2020

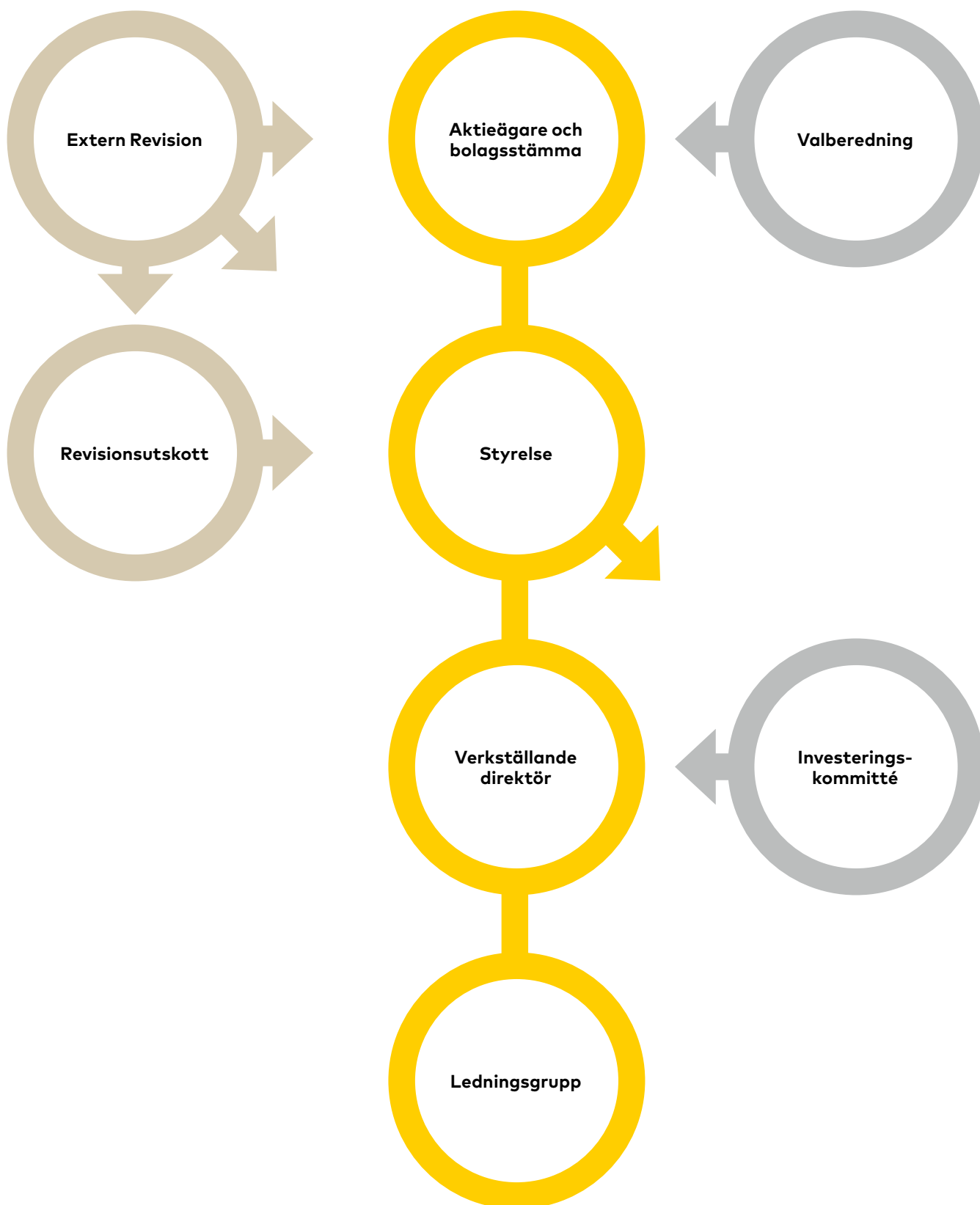
För 2020 års årsstämma den 27 april 2020 beslutade Bolaget att vidta vissa försiktighetsåtgärder för att begränsa risken för smittspridning till följd av covid-19 bland annat:

- Delar av styrelsen samt Bolagets revisorer närvarade per telefon.
- VD Fredrik Lidjan närvarade per telefon.
- Valberedningen var representerad på plats.
- Delar av Bolagets ledningsgrupp närvarade på plats.
- VD:s anförande utgick.
- De närvarande placerades väl utspridda i stämlokalen.

Vid årsstämman den 27 april 2020 närvarade 5 aktieägare personligen eller genom ombud (20) och dessa representerade tillsammans 71,7 procent av rösterna (72,0). Till årsstämmans ordförande valdes Fredrik Holmström. Underlag till Bolagets årsstämma samt protokoll från årsstämma går att finna på Bolagets webbplats, www.magnoliabostad.com.

Årsstämman 2020 beslutade bland annat om följande:

- Fastställande av resultat- och balansräkning för räkenskapsåret samt disposition av Bolagets resultat enligt den fastställda balansräkningen. I enlighet med styrelsens förslag föreslogs inte någon utdelning för räkenskapsåret 2019.
- Beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och den verkställande direktören för räkenskapsåret.
- Fastställande av ersättning till styrelseledamöter och revisorer.



- Omval av styrelseledamöterna Viveka Ekberg, Fredrik Holmström, Jan Roxendal, Andreas Rutili, Risto Silander och Fredrik Tibell samt nyval av styrelseledamoten Anna-Greta Sjöberg. Fredrik Holmström valdes till styrelseordförande.
- Omval av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor.
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Den 20 november 2020 höll Bolaget extrastämma för beslut om extra utdelning till aktieägarna. Mot bakgrund av fortsatt extraordinärt läge till följd av covid-19 genomfördes stämman genom poströstningsförfarande, utan fysiskt deltagande. Den extra bolagsstämman beslutade om föreslagen utdelning om 2 kronor per aktie för verksamhetsåret 2019.

Aktien och ägarna

Bolagets aktier är sedan den 20 juni 2018 noterade på Nasdaq Stockholm. Aktierna registrerades första gången för handel på Nasdaq First North i juni 2015 och registrerades därefter för handel på Nasdaq First North Premier i juni 2017.

Det totala antalet aktier uppgick per den 31 december 2020 till 37 822 283 stycken fördelade på 4 009 aktieägare. Stängningskursen var 58,40 kronor den 30 december 2020 vilket motsvarar ett börsvärde om 2,2 mdkr.

Kvotvärde är 4,00 kr för samtliga aktier. Varje aktie berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i kapitalet.

Beslutade program för teckningsoptioner

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

Årsstämman den 10 maj 2019 beslutade att emittera 200 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Efter stämmans beslut har samtliga 200 000 teckningsoptioner överlåtit till nyckelpersoner i Bolaget i enlighet med teckningsoptionsprogrammet. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie till en teckningskurs om 84 kronor per aktie. Teckningsperioden är från och med den 1 november 2022 till och med den 26 april 2024.

Valberedning

Valberedningen tillsätts och arbetar enligt den valberedningsinstruktion som beslutades på årsstämman 2019. Enligt valberedningsinstruktionen ska valberedningen bestå av representanter för de tre röstmässigt största aktieägarna i enlighet med den av Euroclear Sweden förda aktieboken per den 30 september året före årsstämman. Den ledamot som företräder den röstmässigt största aktieägaren ska utses till ordförande i valberedningen. Vid valberedningens sammantreden ska även styrelsens ordförande närvara, dock ej som ledamot av valberedningen. Sammansättningen av valberedningen ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman. Ingen ersättning ska utgå till ledamöterna och valberedningens mandattid löper till dess att nästkommande valberednings sammansättning offentliggjorts.

Valberedningens huvudsakliga uppgifter är att lämna förslag till stämмоordförande, förslag till antalet styrelseledamöter, förslag till styrelseordförande och styrelseledamöter, lämna förslag på arvode och annan ersättning till var och en av styrelseledamöterna, samt lämna förslag på ersättning för utskottsarbete uppdelat på varje ledamot. Valberedningen ska även nominera förslag till revisor samt lämna förslag på arvode till denna och detta 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 Koden och därvid särskilt beakta kravet på mångsidighet och bredd i Bolagets styrelse. Till vägledning för valberedningen gäller den av styrelsen i Bolaget antagna policy för Mångfald i styrelsen, där det är uttalat att målet är att styrelsen ska vara sammansatt av ledamöter i varierande ålder, med varierande kön och geografiskt ursprung samt med en varierande utbildnings- och yrkesbakgrund för att sammantaget bidra med varierande kompetens och erfarenhet samt ett oberoende och kritiskt ifrågasättande. Valberedningen redogjorde för och motiverade sina förslag till styrelsens sammansättning med särskilt motiverande till hur kravet på en jämn könsfördelning eftersträfvats, bland annat genom förslaget att styrelsen skulle utökas med ledamoten Anna-Greta Sjöberg. Efter att Anna-Greta Sjöberg valdes in i styrelsen är andelen kvinnor bland styrelseledamöterna 29 procent (17 procent).

För mer information om valberedningens arbete se Valberedningens beslutsförslag inför årsstämman som finns går att finna på Bolagets webbplats, www.magnoliabostad.se.

Valberedningen inför årsstämman 2021 består av Katarina Strömberg som representant för F. Holmström Fastigheter AB, Johannes Wingborg som representant för Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Ulf Hedlundh som representant för Svolder AB. Information



Magnolia Bostads styrelse, från vänster: Jan Roxendal, Andreas Rutili, Viveka Ekberg, Fredrik Holmström, Risto Silander och Fredrik Tibell. Från och med årsstämman 2020 ingår även Anna-Greta Sjöberg som ledamot i styrelsen. Bilden är tagen innan Anna-Greta Sjöberg tillträdde. På grund av den pågående pandemin har styrelsen under 2020 inte haft möjlighet att samlas för fotografering.

Styrelsens sammansättning

Ledamot	Invald	Befattning	Född	Natio- nalitet	Oberoende i förhållande till bolaget/ bolagsledning	Oberoende i förhållande till större aktieägare	Antal styrelse- möten	Närvaro	Antal möten revisions- utskottet ¹⁾	Närvaro
Fredrik Holmström	2009	Ordförande	1971	Svensk	Nej	Nej	23	23	-	-
Andreas Rutili	2015	Ledamot	1975	Svensk	Ja	Ja	23	22	-	-
Fredrik Tibell	2010	Ledamot	1966	Svensk	Ja	Nej	23	23	5	5
Risto Silander	2015	Ledamot	1957	Svensk	Ja	Ja	23	23	-	-
Jan Roxendal	2016	Ledamot	1953	Svensk	Ja	Ja	23	23	5	5
Viveka Ekberg	2017	Ledamot	1962	Svensk	Ja	Ja	23	23	5	5
Anna-Greta Sjöberg	2020	Ledamot	1967	Svensk	Ja	Ja	15	13	-	-

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

om valberedningens sammansättning annonserades på Bolagets hemsida sex månader före årsstämman. Majoriteten av valberedningens ledamöter är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen och kravet på att minst en av valberedningens ledamöter är oberoende i förhållande till den i Bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning är uppfyllt.

Styrelse

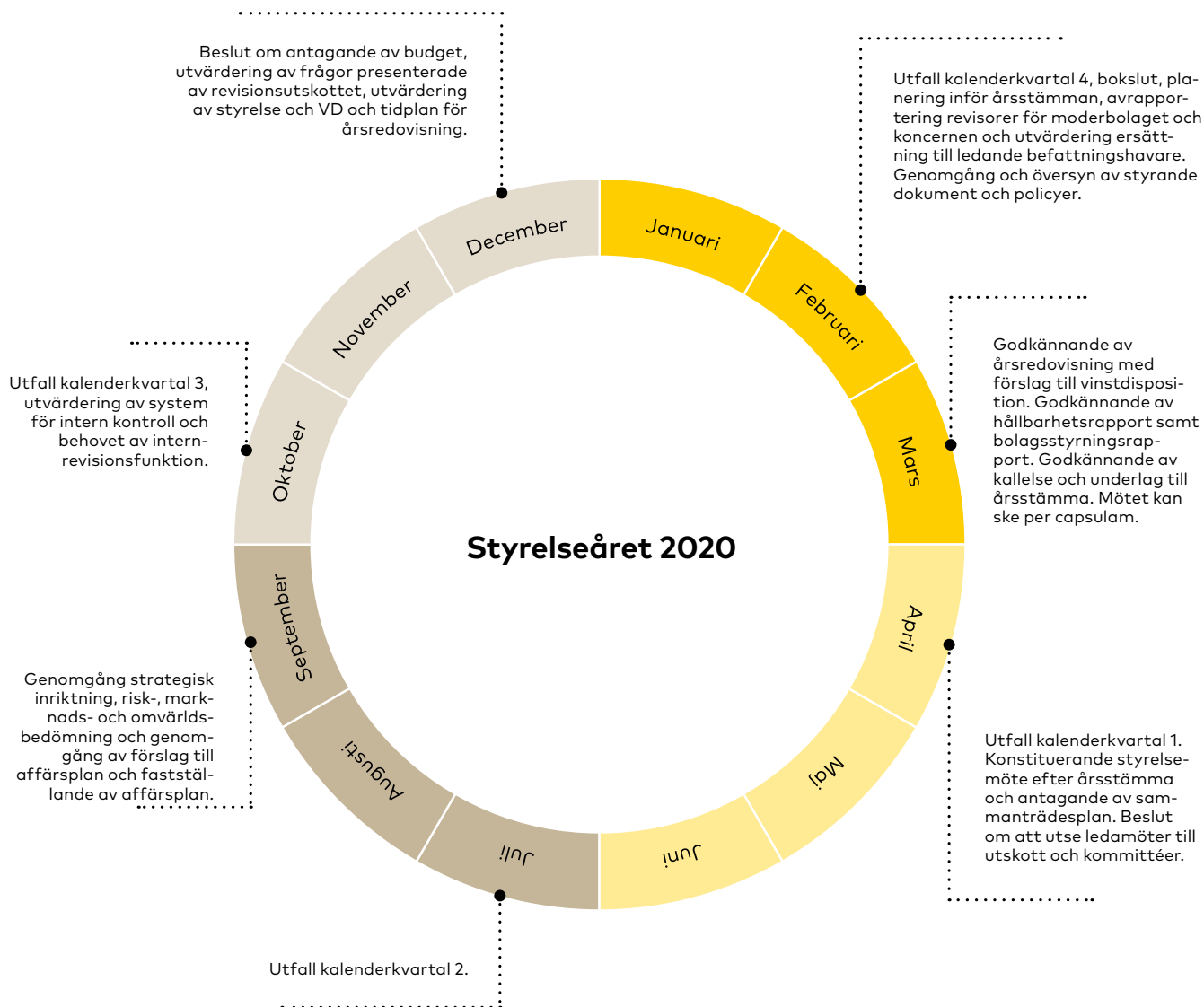
Styrelsen utses av bolagsstämman. Det är styrelsen som för aktieägarnas räkning förvaltar Bolaget genom att fastställa Bolagets övergripande mål och strategi, utvärdera den operativa verksamheten samt säkerställa att det finns riktlinjer och rutiner för fastställda mål samt system för uppföljning och kontroll av Bolagets verksamhet och de risker för Bolaget som dess verksamhet är förknippad med. Vidare ska styrelsen säkerställa att Bolagets informationsgivning präglas av öppenhet samt är korrekt, relevant och tillförlitlig. Styrelsen i Bolaget ska enligt bolagsordningen bestå av tre till sju styrelseledamöter. Bolagets styrelse bestod vid årsskiftet 2020 av sju ledamöter som valdes vid årsstämman 2020. Omval skedde av samtliga ledamöter samt nyval skedde av en ledamot. Fredrik Holmström valdes till ordförande. För ytterligare information om styrelsens medlemmar, se sidorna 144 och 145. Ingen av styrelsens ledamöter arbetar i, eller deltar i ledningen av, Bolaget eller något av dess dotterbolag. Majoriteten av de bolagsstämموالدا styrelseledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och kravet på att minst två av de styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen är oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare är uppfyllt.

I styrelsens uppgifter ingår att fastställa strategier för Bolaget, att ta beslut om Bolagets affärsplan och budget och att identifiera hur hållbarhetsfrågor påverkar Bolagets risker och affärsmöjligheter. Styrelsen tar beslut om hel- och delårsrapporter, fastställer årsboksutslut samt antar policyer, instruktioner, styrande dokument och riktlinjer. Styrelsen följer 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. Styrelsen i Bolaget fattar beslut angående väsentliga investeringar såsom förvärv och försäljningar och vid större finansieringsåtaganden. Vid behov tar styrelsen beslut avseende väsentliga förändringar i organisationen och av verksamheten. Styrelsens uppgifter utförs genom ett organiserat samspel mellan styrelse och ledningsgrupp. Styrelsen har en kontrollfunktion att se till att aktieägarnas intressen tillvaratas. Styrelsen följer genom tillsända rapporter de bedömningsskyldigheter som följer av lag, noteringsregler, Kodex och god sed. Utöver detta styrs styrelsens arbete av riktlinjer från bolagsstämman och av styrelsens arbetsordning.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet bestod per den 31 december 2020 av tre ledamöter: Jan Roxendal (ordförande), Fredrik Tibell och Viveka Ekberg. På revisionsutskottets möten deltar alltid CFO som föredragande samt Koncernredovisningschef som protokollförare. Bolagets VD samt Bolagets revisorer deltar enligt fastställt årsschema, eller när det annars är lämpligt.

Revisionsutskottet har en beredande och handläggande roll. Revisionsutskottet är ansvarigt för att över-



vaka Bolagets finansiella rapportering, riskhantering, struktur och policyer för intern kontroll, samt redovisning och revision. Revisionsutskottet granskar och övervakar revisorernas opartiskhet och självständighet, andra tjänster tillhandahållna av Bolagets revisorer samt biträder Bolagets valberedning vid upprättandet av förslag till bolagsstämman 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 2020 har revisionsutskottet hållit fem protokollförda sammanträden, varav Bolagets revisorer deltagit på tre. De frågor som har behandlats vid utskottets möten protokollförs och rapporteras vid nästa styrelsemöte.

Kodens krav att majoriteten av revisionsutskottets ledamöter ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och ledningen och att minst en ledamot är oberoende i förhållande till Bolagets större ägare är uppfyllt.

Ersättningsutskott

Styrelsen har beslutat att själv utföra de arbetsuppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott, eftersom det anses vara det mest ändamålsenliga för Bolaget. Fokus har under året lagts på anpassning av Bolagets process och rapportering till EU-direktivets regelverk. Styrelsen följer de ersättningsriktlinjer som är antagna av årsstämman och till ledning för styrelsens arbete har en ersättningspolicy tagits fram. Antagna riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare omfattar styrelseledamöter, verkställande direktör och vice verkställande direktör samt andra personer i ledningsgruppen. Eventuella rörliga ersättningar har koppling till kriterier utformade med syfte att främja Bolagets långsiktiga värdeskapande.

Styrelsen utvärderar årligen tillämpningen av riktlinjerna för ersättning till ledningsgruppen och övervakar ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget i övrigt.

Styrelsens ordförande

Styrelseordföranden leder styrelsearbetet och är ansvarig för att styrelsearbetet utförs effektivt och att styrelsen uppfyller sina skyldigheter i enlighet med tillämpliga lagar och regler. Styrelsens ordförande företräder styrelsen gentemot Bolagets aktieägare. Styrelseordföranden ska särskilt övervaka styrelsens prestationer samt tillsammans med VD förbereda styrelsemötena. Styrelseordföranden är ansvarig för att leda styrelsemötena, för att styrelsen får den information om Bolaget och verksamheten som krävs för att styrelsen ska kunna utföra sitt arbete effektivt och ansvarar för kontrollen av att styrelsens beslut verkställs. Under ledning av styrelsens ordförande genomför styrelsen årligen en utvärdering av sitt arbete.

Styrelsearbetet 2020

Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sju ordinarie styrelsemöten per kalenderår, varav ett är konstituerande och ett är ett strategimöte. Bolagets styrelse har under 2020 haft 23 styrelsemöten, varav ett konstituerande sammanträde direkt efter årsstämman. Styrelsemöten hålls i anslutning till Bolagets kvartalsvisa rapportering, inför Bolagets årsstämma för beslut om dokumentation till årsstämman, inför beslut om Bolagets affärsplan samt inför beslut om budget. De ordinarie styrelsemötena har en återkommande struktur och behandlar frågor av väsentlig betydelse för Bolaget såsom pågående affärer och projekt, rapportering från revisionsutskott och Bolagets investeringskommitté, ekonomisk rapportering, uppföljning av risker, rapportering av tvister samt rapportering från verksamheten i övrigt såsom kommunikation och varumärke, HR och hållbarhet. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på såväl fastighetsmarknaden som kreditmarknaden och erhåller uppföljning av status i de pågående projekten. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2020 kan nämnas prövning av arbetsordning för styrelsen och Bolagets policyer, beslut om övergripande affärsplan för Bolaget, beslut om budget, samt beslut i verksamhets- och organisationsfrågor och genomgång av bolagets riskrapport. Styrelsen har därutöver under 2020 fattat beslut om flera större förvärv, avyttringar, investeringar och finansieringar i vilka ärenden styrelsen enligt gällande delegationsordning är beslutsfattande. För att motverka uppkomsten av intressekonflikter i Bolaget har styrelsen antagit en policy för hantering av intressekonflikter. Styrelsen har därutöver antagit riktlinjer och rutiner för bedömning av ärenden enligt aktiebolagslagens 16 a kap (närstående). Vidare gäller enligt styrelsens arbetsordning att eventuella övriga beslut i närståendefrågor, vilket definieras som ärenden där någon i styrelsen eller i Bolagets ledningsgrupp har ett icke oväsentligt intresse på motsidan, alltid ska fattas av styrelsen, varvid sedvanliga jävsregler gäller för beredning av underlag för beslut liksom för själva beslutsfattandet.

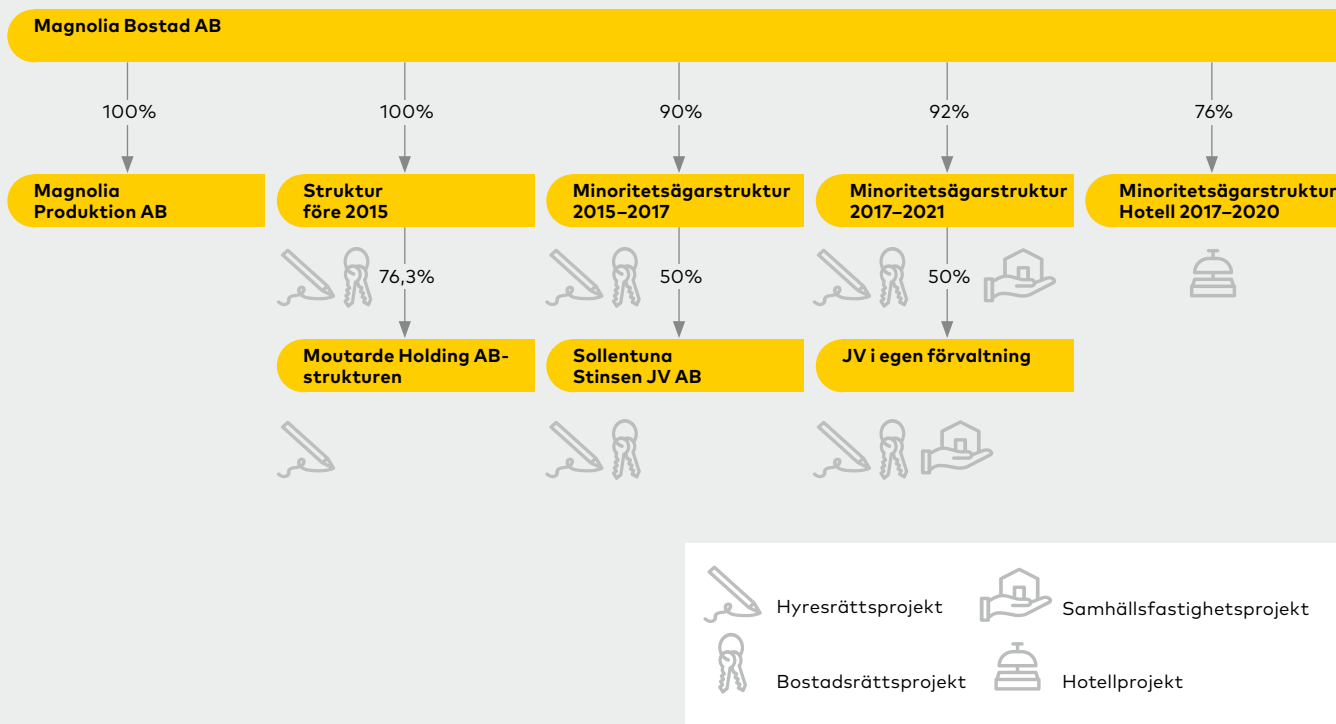
vVD, CFO och chefsjurist adjungeras till styrelsemötena och därutöver deltar vid behov personer i Bolaget som föredragande i särskilda frågor. Styrelsen har under året vid två tillfällen träffat Bolagets revisorer utan bolagsledningens närvaro.

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsen utvärderar årligen sitt eget arbete med syftet att utveckla styrelsearbetet och för att skapa ett underlag för valberedningens utvärdering av styrelsens sammansättning. Ett viktigt syfte med styrelseutvärderingen är att se till att styrelsens arbete fungerar väl och för att identifiera förbättringsområden. I utvärderingen ingår bland annat att undersöka vilka typer av frågor som styrelsen anser bör ges större fokus, att avgöra inom vilka områden styrelsen behöver ytter-

Magnolia Bostads koncernstruktur

Se sidorna 32 till 36 för information om vilka projekt som ingår i de olika strukturerna.



ligare kompetens samt för att utreda om styrelsen är väl sammansatt. För 2020 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 i utvärderingen sammanställdes sedan till en rapport som föredrogs för styrelsen av styrelsens ordförande. Av utvärderingen framgår att ledamöterna anser att de självständigt kan bedöma de ärenden styrelsen har att behandla och att de vid behov begär den information som ledamöterna anser nödvändig för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut, samt att ledamöterna fortlöpande tillägnar sig den kunskap om Bolagets verksamhet och marknaden med mera, som erfordras för uppdraget. Vidare framgår att samspelet med styrelse och ledning fungerar väl och att styrelseledamöternas särskilda kompetenser utnyttjas väl. Utfallet av utvärderingen utgör grund för identifiering av förbättringsområden för styrelsens arbete under kommande år. Styrelsens utvärdering delges valbered-

ningen. Bolaget bytte VD under december månad 2020, och någon utvärdering av VD:s arbete för 2020 har därför inte genomförts.

Investeringskommitté

Styrelsen har inrättat en investeringskommitté vars huvuduppgift är att agera rådgivare till styrelsen och förbereda samtliga investeringsbeslut i samband med förvärv, försäljningar och fastighetsinvesteringar. Investeringskommittén ska bestå av tre till fem medlemmar, vilka väljs av styrelsen en gång per år (eller vid behov). Investeringskommittén bestod den 31 december 2020 av fyra medlemmar: Bolagets VD Johan Tengelin, vVD och CIO Gurmo Endale, CFO Fredrik Westin samt Chefsjurist Hanna Jessing. Från och med augusti 2020 har styrelsen bestämt att Erik Rune, tidigare vVD i Bolaget, fram till och med juni 2021 kan engageras och delta i egenskap av sakkunnig i affärer.

För investeringskommittén har styrelsen antagit en arbetsbeskrivning med delegationsordning och be-

slutsmatris för beslutsfattande avseende förvärv, försäljningar med mera. Investeringskommittén sammanträder vid behov och de beslut som fattas av investeringskommittén eller med stöd av delegationsordningen protokollförs och hålls tillgängliga för styrelsen via styrelsens portal. VD avrapporterar de fattade besluten i form av en sammanställning som avges på de ordinarie styrelsemötena. Under 2020 har investeringskommittén hållit 64 protokollförda sammanträden på vilka totalt 94 ärenden hanterats.

VD och bolagsledning

VD utses av styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning i enlighet med Bolagets VD-instruktion, reglerna i aktiebolagslagen, andra tillämpliga lagar och riktlinjer samt i enlighet med Bolagets policyer och styrelsens anvisningar.

Bolagsledningen bestod per den 31 december 2020 av Bolagets VD, CFO, vVD och CIO, Marknads- och kommunikationschef samt Chefsjurist. Ledningsgruppen sammanträder regelbundet för att diskutera framför allt övergripande verksamhetsfrågor och strategier.

Ersättning till styrelseledamöter och VD

Ersättning till styrelseledamöter

Arvoden och andra ersättningar till styrelseledamöterna, inklusive till styrelseordföranden, beslutas av bolagsstämman. På årsstämman som hölls den 27 april 2020 fastställdes arvodet, att gälla till och med utgången av årsstämma 2021, till 2,3 mkr, varav 500 000 kr ska utgå till styrelsens ordförande och 300 000 kr till vardera av de sex övriga styrelseledamöterna. Härutöver fastställdes ersättning om 90 000 kr till revisionsutskottets ordförande samt 70 000 kr att utgå till de övriga ledamöterna i revisionsutskottet. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner när de avgår som styrelseledamöter.

Ersättning till VD

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

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

Fredrik Lidjan har varit engagerad i Bolaget sedan grundandet 2009, bland annat som rådgivare. Under 2013 fick Fredrik Lidjan genom sitt bolag Fredrik Lidjan AB konsultuppdraget att starta upp affärsområdet hyresrätter. Under Fredrik Lidjans ledning, då i egenkap av konsult, växte affärsområdet kraftigt och är idag, enligt Bolaget, Bolagets 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 hyres-

rättsprojekt. 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 Bolaget 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. Bolaget 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 skett fram till och med 2020. Styrelsen fattade i december 2020 beslut om att minoritetsägarstrukturens saminvesteringsperiod kommer att upphöra 31 december 2021. För hotell gäller att saminvesteringsperiod upphörde per 2020-12-31, innebärande att från och med 1 januari 2021 sker ingen ytterligare allokering av hotellprojekt.

Revisorer

Bolagets externa revisorer utses av bolagsstämman. 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 2020 beslutade att för tiden intill slutet av årsstämma 2021 välja Ernst & Young AB till revisor. Utöver revision har Ernst & Young under året även tillhandahållit rådgivning kring främst skatt. Under 2020 har total ersättning till revisorer utgått om 4,3 mkr (3,9). Se även not 8 – Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning.



Magnolia Bostads ledningsgrupp 31 december 2020. Främre raden från vänster: Suzana Bossel (Marknads- och kommunikationschef) och Fredrik Westin (CFO). Bakre raden från vänster: Gurmo Endale (CIO och vVD), Hanna Jessing (Chefsjurist) och Johan Tengelin (VD).

Intern kontroll

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och i Koden. Styrelsen är ytterst ansvarig för att säkerställa att de interna kontrollerna utvecklas, kommuniceras och förstås av de anställda i Bolaget. I Bolaget finns formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att bolagets finansiella rapportering är upprättad i överensstämmelse med lag, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav på noterade bolag.

Bolaget har etablerade kontrollstrukturer och övervakar regelbundet att kontrollstrukturerna verkställs, uppdateras och efterlevs. Regionchefer och avdelningschefer är ansvariga för att tillse att interna kontroller är etablerade inom deras ansvarsområden och att dessa kontroller åstadkommer avsedd effekt.

Bolaget 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 har utformats för att garantera tillförlitlig övergripande finansiell rapportering och extern finansiell rapportering i enlighet med IFRS, tillämpliga lagar och regler samt andra krav som kan åläggas företag med aktier noterade på Nasdaq Stockholm. Riskbedömning avseende den finansiella rapporteringen sker årligen och involverar styrelsen, ledande befattningshavare samt andra anställda.

Sättet på vilket styrelsen övervakar och tillgodoser kvaliteten i den interna kontrollen finns dokumenterat i styrelsens arbetsordning samt i instruktionen för revisionsutskottet. En del av revisionsutskottets arbete är att bedöma Bolagets struktur och policyer för intern kontroll.

För att säkerställa att Bolagets uppförandekod efterlevs har Bolaget en visselblåsarfunktion. Genom visselblåsarfunktionen erbjuds ändamålsenliga kanaler för anmälningar av allvarliga oegentligheter begångna av personer i nyckelpositioner eller i ledande ställning inom Bolaget. Anmälan kan ske på ett sätt som är tryggt för den som anmäler och administrering och övervakning av visselblåsarfunktionen hanteras av extern part. Bolaget har därutöver inrättat det Etiska rådet vars uppdrag är att säkerställa att anmälda visselblåsarärenden hanteras på ett korrekt sätt. Vid behov hanterar Etiska rådet också eventuella ärenden som rör brott mot Bolagets uppförandekod med mera, och som inte kan hanteras inom ramen för visselblåsarfunktionen.

Kontrollmiljö

Grunden för den interna kontrollen avseende finansiell rapportering är Bolagets organisation, Bolagets beslutsvägar och fördelning av ansvar och befogenheter såsom detta kommuniceras i de styrande dokumenten. Dessa dokument är till exempel bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, VD-instruktionen, uppförandekoden, Bolagets affärsplan, policyer, arbetsbeskrivning för investeringskommittén, processbeskrivning och handböcker. Bolagets arbete med intern kontroll syftar till att identifiera och hantera risker. Samtliga interna styrdokument ses över årligen och uppdateras när behov föreligger såsom vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav. Bolagets policyer och styrande dokument går att finna på Bolagets webbplats, www.magnoliabostad.se.

Riskbedömning

Bedömning av riskerna för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs årligen såväl av Bolagets styrelse och ledningsgrupp som av dess externa revisorer. Inom Bolaget finns en etablerad riskhanteringsprocess. VD ansvarar för att, i samarbete med andra avdelningar, tillse att Bolaget har en strukturerad riskkartläggning av hela verksamheten. Bolagets risker delas upp i tre huvudtyper: (1) omvärldsrisker, (2) operativa risker och (3) finansiella risker.

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

Operativa risker är verksamhetsrisker kopplade till Bolagets affär, IT, projekt och processer så som regelefterlevnad, kvalitetsbrister och etiska överträdelser. Till operativa risker räknas också organisatoriska risker hänförliga till successionsplanering, kompetensförsörjning och resursplanering.

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

Bolagets 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 fel-

aktigheter 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 samt risker kopplade till IT-miljön. Kontroller för nämnda områden genomförs bland annat med avvikelseanalyser och vid kvartalsvisa möten mellan affärsområde och ledning. Bolagets IT-råd, där CFO och Chefsjurist ingår, identifierar risker och säkerställer att Bolaget upprätthåller en säker IT-miljö. IT-rådets arbete följer en bestämd process och mötena protokollförs. För affärsverksamheten är verksamhetssystemen grunden för den kontrollstruktur som satts upp och fokuserar på viktiga steg i affärsverksamheten som investeringsbeslut, produktionsstart samt försäljning. Bolaget lägger stor vikt vid uppföljning av projekt kopplat till framtagna rutiner för projektprocessen såsom regelbundna projektuppföljningsmöten, investeringskommitté och kvalitetsråd.

Information, kommunikation

Bolagets styrande dokument i form av uppförandekod, policyer, processbeskrivningar och handböcker ses årligen över av processägare och uppdateras vid behov samt görs tillgängliga via Bolagets intranät. Alla nyanställda medarbetare får information om de styrande dokumenten och Bolaget har informationstillfällen där värderingar och uppförandekod diskuteras. Alla medarbetare har också ett eget ansvar att känna till gällande lagar och regler och agera enligt Bolagets riktlinjer.

Bolaget har en informationspolicy och en insiderpolicy i syfte att informera anställda och andra berörda inom Bolaget om de lagar och regler som är tillämpliga avseende Bolagets informationsspridning och de särskilda krav som ställs på personer som är aktiva i ett börsnoterat bolag, exempelvis avseende insiderinformation. För bedömning av insiderfrågor har Bolaget inrättat en insiderkommitté där Bolagets VD, CFO och Chefsjurist ingår och antagit en instruktion för Bolagets bedömning i insiderfrågor.

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

Uppföljning

Uppföljning sker på många olika nivåer inom Bolaget. Bolaget har en affärsplan och en budget som båda beslutas av styrelsen varje år. Styrelsen får månadsvis

översiktliga ekonomiska rapporter och minst en gång per kvartal ekonomiska rapporter med kommentarer inklusive projektuppföljning och uppföljning av garantier och reserveringar. Styrelsen granskar även delårs- och årsbokslut före publicering.

Bolagets externa revisor rapporterar sina iakttagelser från granskningar och bedömningar av den interna kontrollen till revisionsutskott och styrelse, dels under hösten i samband med revisorernas niomånadersgranskning, dels i samband med bokslutsgranskningen. Bolaget har rutiner som säkerställer att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom att förslag på åtgärder som uppmärksammas följs upp.

Utvärdering av behovet av en separat internrevisionsfunktion

Någon internrevisionsfunktion finns idag inte upprättad inom Bolaget. Styrelsen har prövat frågan och bedömt 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 inom Bolaget är tillräcklig för att säkerställa att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är god. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision. Beslutet omprövas årligen.

Avvikelser i förhållande till Koden

Bolaget har under 2020 följt Koden i alla avseenden.

Styrelse



Fredrik Holmström
Ordförande sedan 2009

Född 1971
Grundare av Magnolia Bostad. Ordförande 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 närstående): 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 Haldex, Lindab International AB, Svolder AB, Apotea, Skagen AS, Areim AB, SPP Pension & Försäkring AB och Centrum för rättvisa.

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

Medlem i revisionsutskottet.

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närstående): 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 i Catella AB.

Högre allmän bankexamen.

Ordförande i revisionsutskottet.

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närstående): 5 000.



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.

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närstående): 1 663 565.

Aktieinnehav innehas per 31 december 2020 via en kapitalförsäkring hos Wealins S.A.

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2020.



Risto Silander
Ledamot sedan 2015

Född 1957
Tidigare VD för Alfred Berg. Dessförinnan ledande befattningar inom Svenska Handelsbanken, Goldman Sachs och UBS. För närvarande styrelseledamot i Varenne AB, Stronghold Invest AB, Niam AB, Brevan Howard Funds samt Endeavour Pembroke Funds.

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närstående): 110 000.



Anna-Greta Sjöberg
Ledamot sedan 2020

Född 1967
Sedan 2019 seniorkonsult inom Olivetta AB. Tidigare befattningar inkluderar VD och grundare av vårdföretaget Crispa AB (2011-2018) samt flertalet roller inom The Royal Bank of Scotland Nordic Region såsom CFO, COO och Head of Public Sector (1998-2011). Mångårig erfarenhet av styrelsearbete. För närvarande styrelseordförande i Marginalen Bank Bankaktiebolag samt styrelseledamot i Tryggstiftelsen och Hufvudstaden AB.

Civilekonom MBA från Handelshögskolan i Stockholm

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närstående): –



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.

Medlem i revisionsutskottet.

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

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

Ledningsgrupp och revisorer



Johan Tengelin

VD

Anställd och medlem i ledningsgruppen sedan december 2020
Född 1970

Tidigare partner på Brunswick Real Estate efter att ha varit med och byggt upp Brunswicks investeringsverksamhet i egenskap av VD för dotterbolaget Sveafastigheter. Dessförinnan VD för den nordiska verksamheten på GE Capital Real Estate och projektledare inom Corporate Finance och delägare i Carnegie Investment Bank.

Civilekonom från Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.
Auktoriserad finansanalytiker (CEFA) vid Handelshögskolan i Stockholm.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes): 80 000 samt 30 000 teckningsoptioner och 378 223 köpoptioner.



Fredrik Westin

CFO

Anställd och medlem i ledningsgruppen sedan 2016
Född 1973

Tidigare Ekonomichef på Kungsleden. Har även en bakgrund som Analyschef och Redovisningschef på GE Capital Real Estate Nordic.

Civilekonom från Handelshögskolan i Göteborg.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes): 2 500 samt 30 000 teckningsoptioner.



Gurmo Endale

CIO och vVD

Anställd 2015–2017 och sedan 2018
Medlem i ledningsgruppen sedan 2019
Född 1983

Tidigare Affärsutvecklare och Chief Investment Officer på Magnolia Bostad. Har tioårig erfarenhet inom fastighetsbranschen från bland annat transaktion på CBRE Global Investors och Affärsutveckling på Veidekke Bostad.

Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes): 6 235 samt 40 000 teckningsoptioner.

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2020.

**Suzana Bossel**

Marknads- och kommunikationschef
Anställd och medlem i ledningsgruppen sedan 2014
Född 1973

Lång erfarenhet av konceptutveckling och kommunikation i bostadsbranschen, bland annat från JM AB. Dessutom PR- och marknadschef för Ettelva Arkitekter och småhusutvecklarna Arkitekthus och Svenska Husgruppen.

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes): 105 000 samt 25 000 teckningsoptioner.

**Hanna Jessing**

Chefsjurist
Anställd sedan 2017
Medlem i ledningsgruppen sedan 2018
Född 1971

Tidigare bolagsjurist på Vasakronan AB. Dessförinnan advokat på Lindskog Malmström Advokatbyrå och tingsnotarie.

Juristexamen (jur kand) från Stockholms universitet.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes): 1 000 samt 22 000 teckningsoptioner.

Revisorer
Ernst & Young AB
Huvudansvarig revisor:
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2020.

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 2020 på sidorna 131–148 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

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

Stockholm den 30 mars 2021

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Årsstämma 2021

Årsstämma i Magnolia Bostad AB

Magnolia Bostad AB håller årsstämma tisdagen den 27 april 2021. Årsstämman kommer att genomföras genom förhandsröstning (poströstning). Någon stämma med möjlighet att närvara personligen eller genom ombud kommer inte att äga rum; det blir alltså en stämma utan fysiskt deltagande.

Förutsättningar för deltagande

Den som önskar delta i stämman ska

- dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken måndagen den 19 april 2021,
- dels anmäla sig genom att avge sin förhandsröst enligt instruktionerna under rubriken Förhandsröstning nedan så att förhandsrösten är Euroclear Sweden AB tillhanda senast måndagen den 26 april 2021.

Förvaltarregistrerade aktier

Den som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att ha rätt att delta i stämman, genom förvaltares försorg låta registrera aktierna i eget namn, så att vederbörande är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 21 april 2021. Sådan registrering kan vara tillfällig.

Förhandsröstning

Aktieägarna får utöva sin rösträtt vid stämman endast genom att rösta på förhand, s.k. poströstning enligt 22 § lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor.

För förhandsröstning ska ett särskilt formulär användas. Formuläret finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.magnoliabostad.se. Förhandsröstningsformuläret gäller som anmälan.

Ombud och fullmaktsformulär

Om aktieägaren förhandsröstar genom ombud ska en skriftlig undertecknad och daterad fullmakt biläggas förhandsröstningsformuläret. Fullmaktsformulär finns att hämta på bolagets hemsida, www.magnoliabostad.se. För juridisk person ska bestyrkt kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling för den juridiska personen bifogas.

Finansiell kalender

- Delårsrapport januari–mars 2021: 23 april 2021
- Årsstämma 2021: 27 april 2021
- Delårsrapport januari–juni 2021: 7 juli 2021
- Delårsrapport januari–september 2021: 21 oktober 2021
- Bokslutskommuniké januari–december 2021: 24 februari 2022

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS se sidan 120.

Antal boenden

Bedömt antal boenden vid tid då bindande försäljningsavtal tecknas och resultatavräkning sker.

Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal.

BOA: Boarea

LOA: Lokalarea

BRA: Bruksarea

Bedömt antal byggrätter

Antal bedömda framtida boenden på förvärvade fastigheter. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningar av antal boenden ändras över tid.

Bedömd produktionsstart, projektportfölj

Bedömd produktionsstart är företagsledningens bästa bedömning över när detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad samt bindande försäljningsavtal tecknats. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningar ändras över tid.

Bedömt färdigställande av projekt

Tidpunkt för bedömt färdigställande av projekt är då projektet avslutas och slutavräknas.

Boende

Avser hyreslägenhet, bostadsrättslägenhet, äldreboende eller hotellrum.

Försäljningsgrad

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

Produktionsstart, projekt för försäljning

Produktionsstart sker när detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad samt bindande försäljningsavtal tecknats.

Produktionsstart, fastigheter i egen förvaltning

Produktionsstart sker då detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad tecknats.

Samhällsfastigheter

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter. Inom samhällsfastigheter utvecklar Magnolia Bostad främst särskilt boende för äldre och andra former av anpassade boenden samt skolor och förskolor.

Sålda boenden under produktion

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

Uthyrningsgrad, %

Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.

Kontakt

Johan Tengelin
Verkställande direktör
johan.tengelin@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 2020

Projektledning	Magnolia Bostad Investerarrelationer
Design	Paues Media
Produktionsledning, layout och textredigering	Paues Media
Foto	Freddy Billqvist, Dennis Ersöz, Jens Ljungdahl, Pix Provider
Repro och tryck	TMG Sthlm 2021

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



MAGNOLIA

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