

# Bolagsstyrning

Magnolia Bostad följer de regler som följer av tillämplig lag och annan författning. Magnolia Bostad följer inte Svensk kod för bolagsstyrning, förutom vissa utvalda delar som Bolaget följer på frivillig basis där bedömningen görs att det är till gagn för Bolagets styrning och utveckling.

Magnolia Bostad byggs upp både organisatoriskt och finansiellt för att växa de närmaste åren. Därför är också ambitionen hög när det gäller rutiner för den interna styrningen och kontrollen, vilket förutom den löpande redovisningen även omfattar rutiner för investerings- och produktionsbeslut, samt vid projektgenomförandet. Det är styrelsens uppfattning att dessa rutiner för Bolagets styrning är en viktig grund för framtida utveckling av aktievärdet.

## Bolagsordning

Enligt bolagsordningen är Bolagets firma Magnolia Bostad AB och Bolaget är publikt med säte i Stockholm. Bolaget ska äga och förvalta mark samt bygg- och anläggningsproduktion och därmed förenlig verksamhet. Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister.

## Intern kontroll

Bolaget har en förhållandevis liten organisation och anlitar därför externt vissa förvaltnings-, juridik- och ekonomitjänster. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen

och har upprättat dokument såsom styrelsens arbetsordning och VD-instruktion. Interna riktlinjer och manualer är också av betydelse för den interna kontrollen.

## Årsstämma

Årsstämman 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 revisor, ersättning till styrelse och revisor, samt val av styrelse för tiden till slutet av nästa årsstämma. Kallelse till årsstämma sker tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Årsstämman 2015 hölls den 22 april. Vid stämman var 13 aktieägare företrädare som tillsammans representerade 94,4% av rösterna.

Förutom att resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2014 fastställdes, togs bland annat beslut om aktieutdelning om 20 öre per aktie. Vidare erhöll styrelsen bemyndigande om att fatta beslut om nyemission.

## Valberedning

Magnolia Bostad har ingen valberedning. Förslaget till ny styrelse presenteras av Huvudaktieägaren efter samtal mellan de större ägarna. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av tre till sju ledamöter. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig till nästa årsstämma. Vid årsstämman 2015 valdes fem ledamöter.

## Styrelsens arbete

Styrelsens arbete inriktas på strategiska frågor som verksamhetsinriktning, marknad, ekonomi, köp och försäljning, samt intern kontroll och riskhantering. Personalfrågor och beslut om byggstart av projekt inom riktlinjer fattas av företagsledningen efter avstämning med styrelsens ordförande. Under verksamhetsåret 2015 har styrelsen haft tolv möten.

De viktigaste dokumenten för styrelsen är bolagsordningen, arbetsordning för styrelsen, VD-instruktion samt riktlinjer för ekonomisk rapportering och budgetprocessen. Styrelsen använder sig inte av några utskott.

## Riskhantering

Magnolia Bostads risker delas upp i tre huvudområden: omvärldsrisker, operativa risker och finansiella risker. Omvärldsrisker är hänförliga till omvärldsförändringar, operativa risker är främst relaterade till projektportföljen samt organisatorisk utveckling. Finansiella risker utgörs i huvudsak av ränterisk och finansieringsrisk. Magnolia Bostad har en utarbetad affärsmodell samt kontrollsystem, rutiner och processer för att begränsa Bolagets samtliga risker och säkerställa handlingskraft när så behövs.

## Information

För att säkerställa en god kvalitet vad gäller såväl extern som intern information samt att gällande lagstiftning och Nasdaq First Norths

informationsregler efterföljs, har styrelsen för Magnolia Bostad antagit en informationspolicy. Vidare utger Bolaget kvartalsvis periodrapporter som berättar om väsentliga händelser och den finansiella utvecklingen, samt utger årsredovisning inför årsstämma. Vid väsentliga händelser mellan rapportperioder lämnas pressmeddelanden. Informationen ska huvudsakligen avse koncernredovisningen.

#### **Styrning och uppföljning**

Ekonomisk uppföljning av resultatutfall sker på projekt-, bolags- och koncernnivå. Uppföljning sker jämfört med budget och föregående år.

#### **Verkställande direktören**

Verkställande direktören ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt de instruktioner och regler som styrelsen har fastställt.

#### **Ersättning till styrelseledamöter och verkställande direktören**

*Ersättning till styrelseledamöter*  
Arvoden och andra ersättningar till styrelseledamöterna, inklusive styrelseordföranden, beslutas av årsstämman. Årsstämman 2015 beslutade att det totala arvudet till styrelseledamöterna, för tiden intill nästa årsstämma, ska uppgå till 850 000 kronor. 250 000 kronor ska utgå till styrelsens

ordförande och 150 000 kronor ska utgå till vardera av de fyra övriga styrelseledamöterna. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner när de avgår som styrelseledamöter.

#### *Ersättning till den verkställande direktören*

Fredrik Lidjan utsågs till verkställande direktör i Bolaget i mars 2015 och erhåller som sådan sedvanlig ersättning.

Fredrik Lidjan har varit engagerad i Magnolia Bostad sedan grundandet 2009, bland annat som rådgivare. Under 2013 fick Lidjan genom sitt bolag Fredrik Lidjan AB konsultuppdraget att starta upp affärsområdet hyresrätter. Under Fredrik Lidjans ledning, då som konsult, växte affärsområdet kraftigt och är idag, enligt Bolaget, Magnolia Bostads största konkurrensfördel. Överenskommelsen byggde på att Lidjan arbetade utan fast ersättning, men var berättigad till 12 procent av vinsten i hyresrättsprojekt (10 procent för Senapsfabriken). Överenskommelsen omfattade under Sålda projekt under produktion Traversen 18, Nya Parken Allé, Tibble (Kungsängens-Tibble 19:1 och 20:2), Valsta Torg och Lumen, samt under Pågående och kommande projekt Senapsfabriken. Överenskommelsen är, för samtliga projekt utom Senapsfabriken, avslutad och gäller inte framtida hyresrättsprojekt.

I februari 2015 ingicks en överenskommelse mellan Bolaget och Fredrik Lidjan AB om framtida samarbete inom affärsområdet hyresrätter. Enligt överenskommelsen ska Bolaget och Fredrik Lidjan AB saminvestera i framtida hyresrättsprojekt. Fredrik Lidjan AB kommer att investera på marknadsmässiga villkor med en ägarandel om 10 procent och Magnolia Bostad investerar och erhåller en ägarandel om 90 procent i de aktiebolag där hyresrättsprojekt kommer att bedrivas. Överenskommelsen kan även omfatta bostadsrätter om det gäller samma tomt och att bostadsrättsdelen utgör en mindre del av det totala projektet. Denna överenskommelse sträcker sig fram till februari 2019.

Slutligen förväntas Fredrik Lidjan AB investera på marknadsmässiga villkor i Bolagets framtida hotellprojekt, med en ägarandel om 24 procent. Även Clas Hjorth, ansvarig för affärsområdet hotell, förväntas på motsvarande sätt investera i sådana projekt, med en ägarandel om 16 procent. Magnolia Bostad investerar och erhåller en ägarandel om 60 procent i framtida hotellprojekt.