

Bolagsstyrningsrapport

Magnolia Bostad AB (publ) är ett svenskt publikt fastighetsbolag som är noterat på Nasdaq First North. Bolagsstyrningsrapporten beskriver på vilket sätt Magnolia Bostads ägare indirekt och direkt har styrt Bolaget under året genom olika beslutssystem. Bolagsstyrningen syftar till att bland annat tydliggöra roll- och ansvarsfördelningen mellan ledning- och kontrollorganen, säkerställa ägarnas möjlighet att hävda sina intressen gentemot ledningsorgan samt ge förutsättningar för att dialogen mellan ägare och kapitalmarknad blir så god som möjligt. Bolagsstyrningen grundar sig på externa och interna regelverk som är under ständig utveckling och förbättring. Bolaget följer inte Svensk kod för bolagsstyrning, förutom vissa utvalda delar som Bolaget följer på frivillig basis där bedömning görs att det är till gagn för Magnolia Bostads styrning och utveckling.

Bolagsordning

Bolagsordningen, som antas på bolagsstämman, innehåller uppgifter om bland annat verksamhet, aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman. Bolagsordningen finns att tillgå i sin helhet på hemsidan under avsnittet bolagsstyrning. Bolagets firma är Magnolia Bostad AB och Bolaget är ett svenskt publikt bolag med säte i Stockholm. Bola-

get ska äga och förvalta mark samt bygg- och anläggningsproduktion och därmed förenlig verksamhet. Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är det beslutande organ där samtliga aktieägare har rätt att delta. På årsstämman behandlas Bolagets utveckling och beslut tas om bland annat aktieutdelning, ansvarsfrihet för styrelsen, val av revisorer, ersättning till styrelse och revisor samt val av styrelse för tiden till slutet av nästa årsstämma.

Årsstämma 2016

Ordinarie årsstämma 2016 ägde rum den 4 maj 2016. Vid stämman närvarade 14 aktieägare (13) och dessa representerade tillsammans 63,5% av rösterna (94,4). Till stämman ordförande valdes Fredrik Holmström. Samtliga styrelseledamöter deltog. Protokoll från årsstämma finns på Magnolia Bostads webbplats, www.magnoliabostad.se.

Årsstämman 2016 beslutade bland annat om följande:

- Utdelning om 1,00 kr per aktie.
- Omval av styrelseledamöterna Fredrik Holmström, Andreas Rutili, Fredrik Tibell, Risto Silander och nyval av Jan Roxendal. Fredrik Holmström valdes till styrelseordförande. Erik Paulsen avböjde omval.
- Val av Ernst & Young AB till revisionsbolag för tiden intill slutet av

nästa årsstämma, med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor.

- Fastställande av ersättning till styrelse och revisorer.
- Resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2015 fastställdes.

Vid extra bolagsstämman den 19 januari 2017 beslutades att styrelsen, för tiden till nästa årsstämma ska bestå av sex stämموvalda styrelseledamöter utan suppleanter. Vid samma extra bolagsstämma invaldes Viveka Ekberg till ny styrelseledamot.

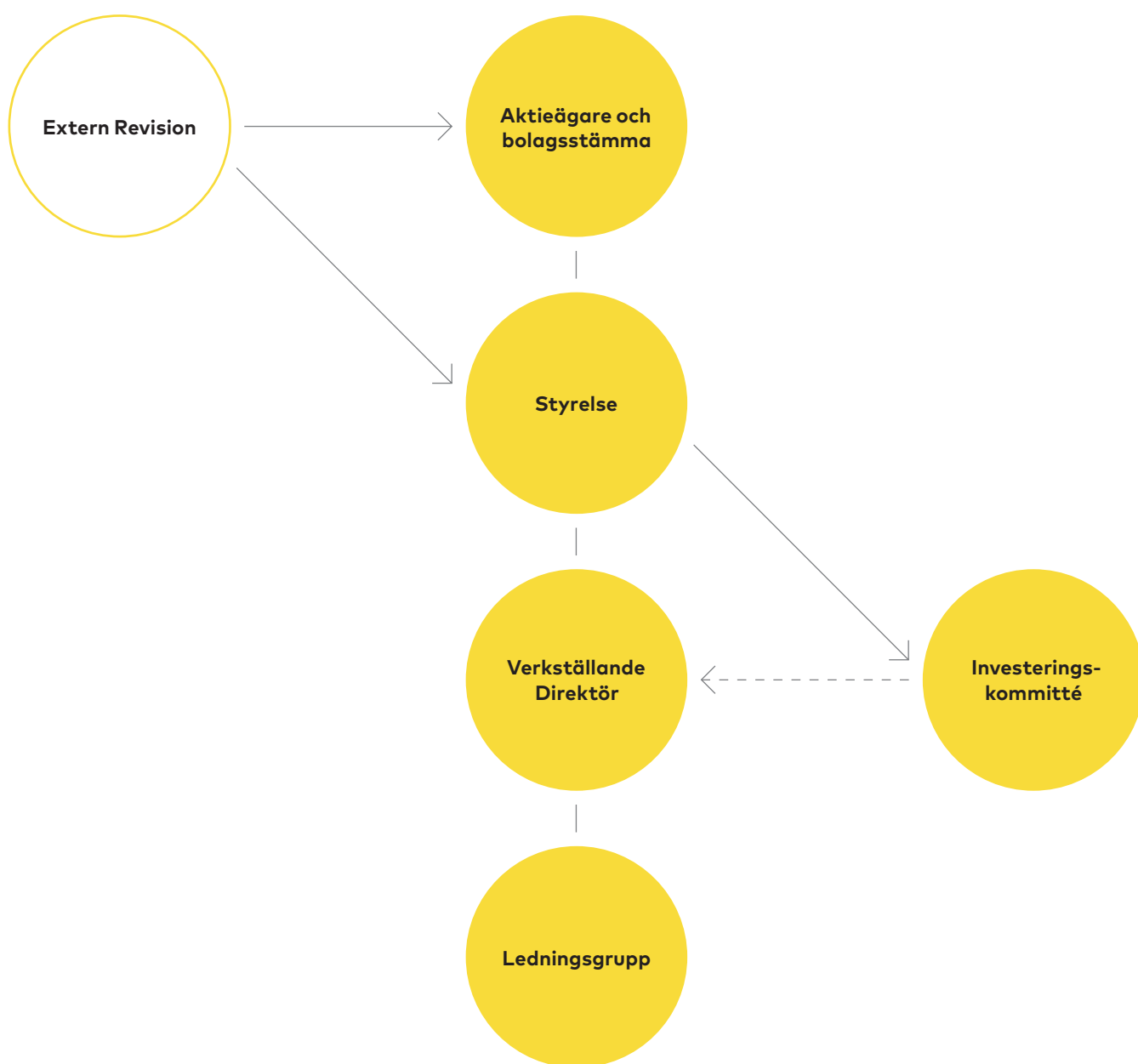
Aktien och ägarna

Magnolia Bostads aktie är sedan den 9 juni 2015 registrerad för handel på Nasdaq First North. Det totala antalet aktier uppgick per den 31 december 2016 till 37 822 283 stycken fördelade på 3 455 aktieägare. Stängningskursen var på balansdagen 96,25 kr vilket motsvarar ett börsvärde om 3,6 mdkr. Kvotvärde är 4,00 kr för samtliga aktier. Varje aktie berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i kapitalet. Det förekommer per årsskiftet inga konvertibler, teckningsoptioner eller liknande som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

Valberedning

Magnolia Bostad har ingen valberedning. Förslag till ny styrelse presenteras av Huvudaktieägaren efter samtal mellan de större ägarna. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av tre till sju ledamöter.

Magnolia Bostads bolagsstyrningsmodell



Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig till nästa årsstämma.

Styrelse

Styrelsen utses av bolagsstämman. Det är styrelsen som för ägarnas räkning förvaltar Magnolia Bostad genom att fastställa mål och strategi, utvärdera den operativa verksamheten, samt säkerställa rutiner och system för uppföljning av fastställda mål. Styrelsen i Magnolia Bostad ska enligt bolagsordningen bestå av tre till sju styrelseledamöter samt högst tre suppleanter. Bolagets styrelse bestod vid årsskiftet 2016 av fem ledamöter som valdes in vid årsstämman 2016. Samtliga ledamöter från 2015 omvaldes, förutom Erik Paulson som avböjde omval. Till ny ledamot valdes Jan Roxendal och Fredrik Holmström valdes till ordförande. För ytterligare information om styrelsen, se sid 114.

Styrelsens arbete inriktas på strategiska frågor som verksamhetsinriktning, marknad, ekonomi, köp och försäljning, samt intern kontroll och riskhantering. Styrelsens uppgifter utförs genom ett organiserat samspel mellan styrelse och ledningsgrupp. Styrelsen har en kontrollfunktion att se till att bolagets ägares intressen tillvaratas och att styrelsen genom tillsända rapporter kan följa de bedömningsskyldigheter som följer av lag, noteringsregler och god styrelsesed.

Personalfrågor och beslut om byggstart av projekt inom riktlinjer fattas av företagsledningen efter avstämning med styrelsens ordförande. Under verksamhetsåret 2016 har styrelsen haft 13 möten (12).

De viktigaste dokumenten för styrelsen är bolagsordningen, arbetsordning för styrelsen, VD-instruktion samt riktlinjer för ekonomisk rapportering och budgetprocessen. Styrelsen utser även investeringskommittén. Styrelsen har uppdragit åt investeringskommittén att fungera rådgivande och ge stöd åt Styrelsen avseende förvärv och försäljningar. Investeringskommittén består av VD, chef affärsutveckling, chef projektutveckling och chef försäljning BRF. Investeringskommittén ska löpande rapportera till styrelseordförande, som har givits diskretionär beslutsrätt av Styrelsen för beslut om förvärv och försäljningar som ej bedöms vara klassificerad som insiderinformation. Beslut om affär som är insidertas av styrelsen. Styrelsen använde sig under 2016 inte av några utskott.

Verkställande direktör och koncernledning

Koncernledningen bestod per den 31 december 2016 av bolagets VD, vVD/Avdelningschef Affärsutveckling, vVD Avdelningschef Projektutveckling, CFO samt Kommunikationschef. Varje person i ledningsgruppen har sitt eget ansvarsområde. Ledningsgruppen sammanträder veckovis där framförallt övergripande verksamhetsfrågor diskuteras och ärenden till styrelsen bereds. Verkställande direktören ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med VD-instruktion som årligen fastställs av styrelsen samt reglerna i aktiebolagslagen.

Ersättning till styrelseledamöter och verkställande direktören

Ersättning till styrelseledamöter
Arvoden och andra ersättningar

till styrelseledamöterna, inklusive styrelseordföranden, beslutas av årsstämman. Årsstämman 2016 beslutade att det totala arvudet till styrelseledamöterna, för tiden intill nästa årsstämma, ska uppgå till 1 450 000 kronor. 450 000 kronor ska utgå till styrelsens ordförande och 250 000 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 Fredrik Lidjan genom sitt bolag Fredrik Lidjan AB konsultuppdraget att starta upp affärsområdet hyresrätter. Under Fredrik Lidjans ledning, då som konsult, växte affärsområdet kraftigt och är idag, enligt Bolaget, Magnolia Bostads största konkurrensfördel. Överenskommelsen byggde på att Fredrik Lidjan arbetade utan fast ersättning, men var berättigad till 12 procent av vinsten i hyresrättsprojekt (10 procent för Senapsfabriken). Överenskommelsen omfattade projekten 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 samband med att Fredrik Lidjan tillträdde som VD ingicks en ny 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 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.

Revisorer

Magnolia Bostads externa revisorer utses av Årsstämman. Revisorerna har som uppgift att på aktieägarnas vägnar granska styrelsen och VD:ns förvaltning av Bolaget samt att årsredovisningen upprättas enligt gällande lagar och regler. Årsstämman 2016 beslutade att till tiden intill slutet av nästa Årsstämma välja Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Ingemar Rindstig. Utöver revision har Ernst & Young under året även tillhandahållit rådgivning kring skatt samt vid finansiell due diligence vid

affärer i dotterbolag. Under 2016 har ersättning utgått om 2,2 mkr (1,3). Se även not 8, Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning i Tilläggsupplysningar och noter för mer information.

Styrdokument

Externa

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

Interna

Bolaget har en förhållandevis liten organisation och anlitar därför externt vissa förvaltnings-, juridik- och ekonomitjänster. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen och har upprättat styrdokument såsom styrelsens arbetsordning och VD-instruktion. Interna riktlinjer och manualer är också av betydelse för den interna kontrollen.

Magnolia Bostad befinner sig i en stark tillväxtfas och växer såväl organisatoriskt som finansiellt för att möjliggöra tillväxt kommande år. Ambitionen är därmed hög gällande 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.

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

Kontrollmiljö

Intern kontroll omfattar strukturen av policies, processer, rutiner och organisation som utformats för att bidra till en tillförlitlig finansiell rapportering samt efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar. Hos bolaget är basen för intern kontroll vårt attestreglemente, arbetsordning för styrelsen samt vår rapporteringsinstruktion.

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 Insiderpolicy samt 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.