

MAGNOLIA

Magnolia Bostad
Bolagsstyrnings-
rapport 2018

18

Bolagsstyrningsrapport

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

5

Styrelseordförande har ordet

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

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

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

Ett jämnare flöde av projekt önskvärt

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

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas

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

Möjlighet att utveckla för egen förvaltning

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

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

Listbyte till Nasdaq Stockholms huvudlista

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



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

Certifiering av byggnader ett viktigt hållbarhetsmål

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

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

Avtal lovar gott för framtiden

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

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

Stockholm i mars 2019

Fredrik Holmström

Bolagsstyrningsrapport

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

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

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

Bolagsordning

Bolagsordningen, som antas på bolagsstämman, innehåller uppgifter om bland annat verksamhet, aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman. Bolagsordningen finns på sidan 128 i denna rapport samt på hemsidan under avsnittet Bolagsstyrning. Bolagets firma är Magnolia Bostad AB och bolaget är ett svenskt publikt bolag med säte i Stockholm med adress Box 5853, 102 40 Stockholm, besöksadress Sturegatan 6, telefon 08 470 50 80. Bolaget ska – direkt eller indirekt genom dotterbolag – förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, bedriva projektverksamhet avseende fastigheter samt äga och förvalta värdepapper och annan därmed förenlig verksamhet.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är det beslutande organ där samtliga aktieägare har rätt att delta.

På årsstämman behandlas bolagets utveckling och beslut tas om bland annat aktieutdelning, ansvarsfrihet för styrelsen, val av revisorer, ersättning till styrelse och revisor samt val av styrelse för tiden till slutet av nästa årsstämma.

Årsstämma 2018

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

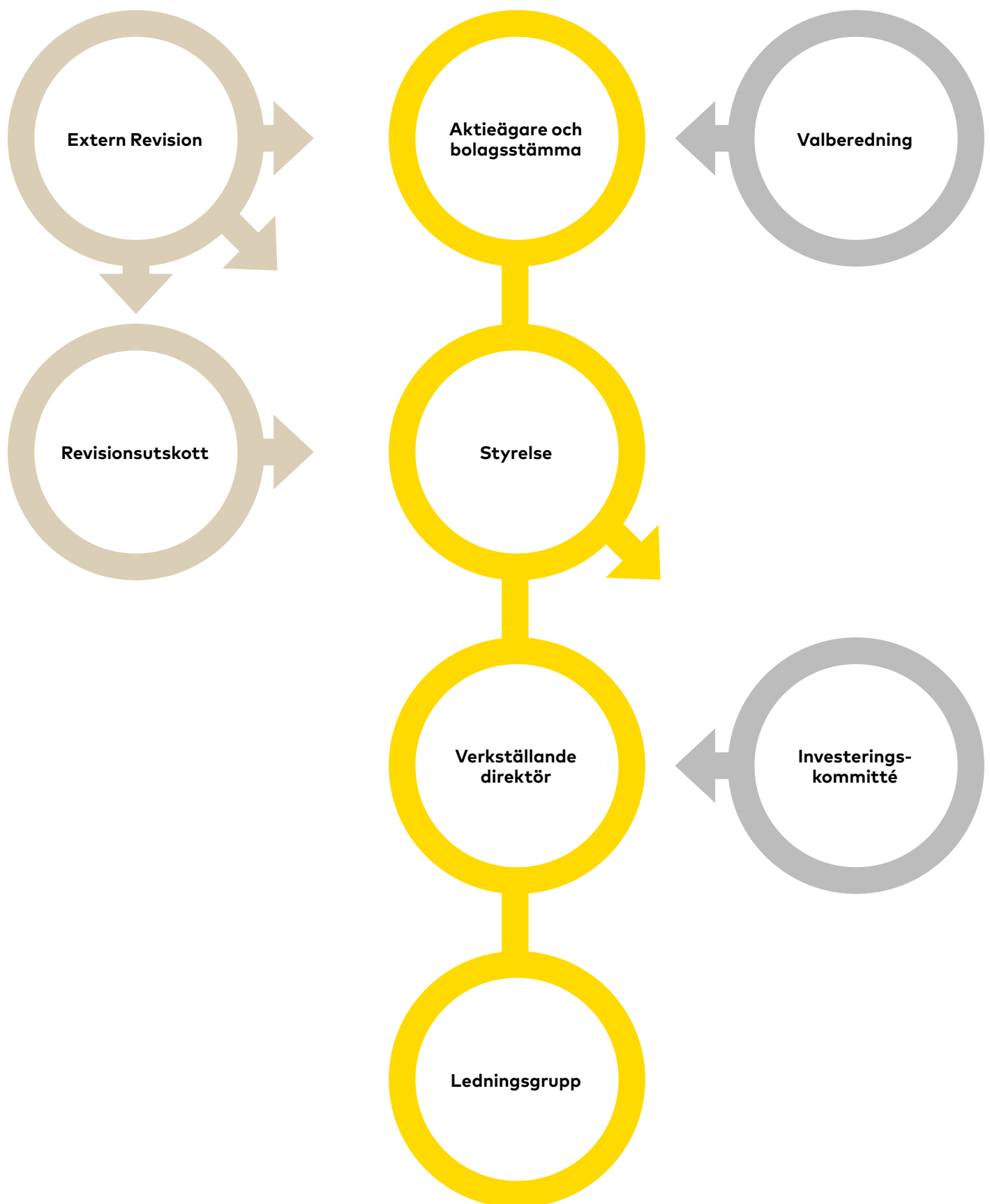
Årsstämman 2018 beslutade bland annat om följande:

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

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

Aktien och ägarna

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



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

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

Teckningsoptioner

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

Valberedning

Valberedningen tillsätts och arbetar enligt den valberedningsinstruktion som beslutades på årsstämman 2017. Enligt instruktionen ska valberedningen bestå av styrelsens ordförande samt ledamöter som representerar de tre största aktieägarna i bolaget i enlighet med den av Euroclear Sweden förda aktieboken per den 30 september året före årsstämman. Sammansättningen av valberedningen ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman. Ingen ersättning ska utgå till ledamöterna och valberedningens mandattid löper till dess att nästkommande valberednings sammansättning offentliggjorts.

Valberedningens huvudsakliga uppgifter är att lämna förslag till stämмоordförande, förslag till antalet styrelseledamöter, förslag till styrelseordförande och styrelseledamöter, lämna förslag på arvode och annan ersättning till var och en av styrelseledamöterna, samt lämna förslag på ersättning för utskottsarbete uppdelat på varje ledamot. Valberedningen ska även nominera kandidater till posten som revisor samt lämna förslag på arvode till denna efter att hänsyn tagits till revisionsutskottets rekommendation. Valberedningen ska tillvarata samtliga aktieägares gemensamma intressen i de frågor som faller inom valberedningens ansvarsområde. Valberedningen ska utföra sina uppgifter i enlighet med Kodens och därvid särskilt beakta kravet på mångsidighet och bredd i bolagets styrelse.

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

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

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

Styrelse

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

Bolagets styrelse bestod vid årsskiftet 2018 av sex ledamöter som valdes vid årsstämman 2018. Omval skedde av samtliga ledamöter. Fredrik Holmström valdes till ordförande. För ytterligare information om styrelsens medlemmar, se sidan 124. I styrelsens uppgifter ingår att fastställa strategier, affärsplaner och budgetar, hel- och delårsrapporter, årsboksutslut samt att anta instruktioner, policyer och riktlinjer. Styrelsen följer även den ekonomiska utvecklingen och säkerställer kvalitén i den ekonomiska rapporteringen och den interna kontrollen samt utvärderar verksamheten baserat på de mål och riktlinjer som styrelsen satt upp. Slutligen fattar styrelsen beslut angående bolagets väsentliga investeringar samt större förändringar i organisationen och verksamheten. Styrelsens uppgifter utförs genom ett organiserat samspel mellan styrelse och ledningsgrupp. Styrelsen har en kontrollfunktion att se till att bolagets ägares intressen tillvaratas och att styrelsen genom tillsända rapporter kan följa de bedömnings-skyldigheter som följer av lag, noteringsregler, Kodens och god styrelsesed. Utöver detta styrs styrelsens arbete av riktlinjer från bolagsstämman och styrelsens arbetsordning. Styrelsen antar även Instruktion för revisionsutskottet, VD-instruktion samt Instruktion för finansiell rapportering.

Revisionsutskott och ersättningsutskott

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

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



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

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

Styrelsens ordförande

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

Styrelsearbetet 2018

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

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

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

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

Utvärdering av styrelsens arbete

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

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

Investeringskommitté

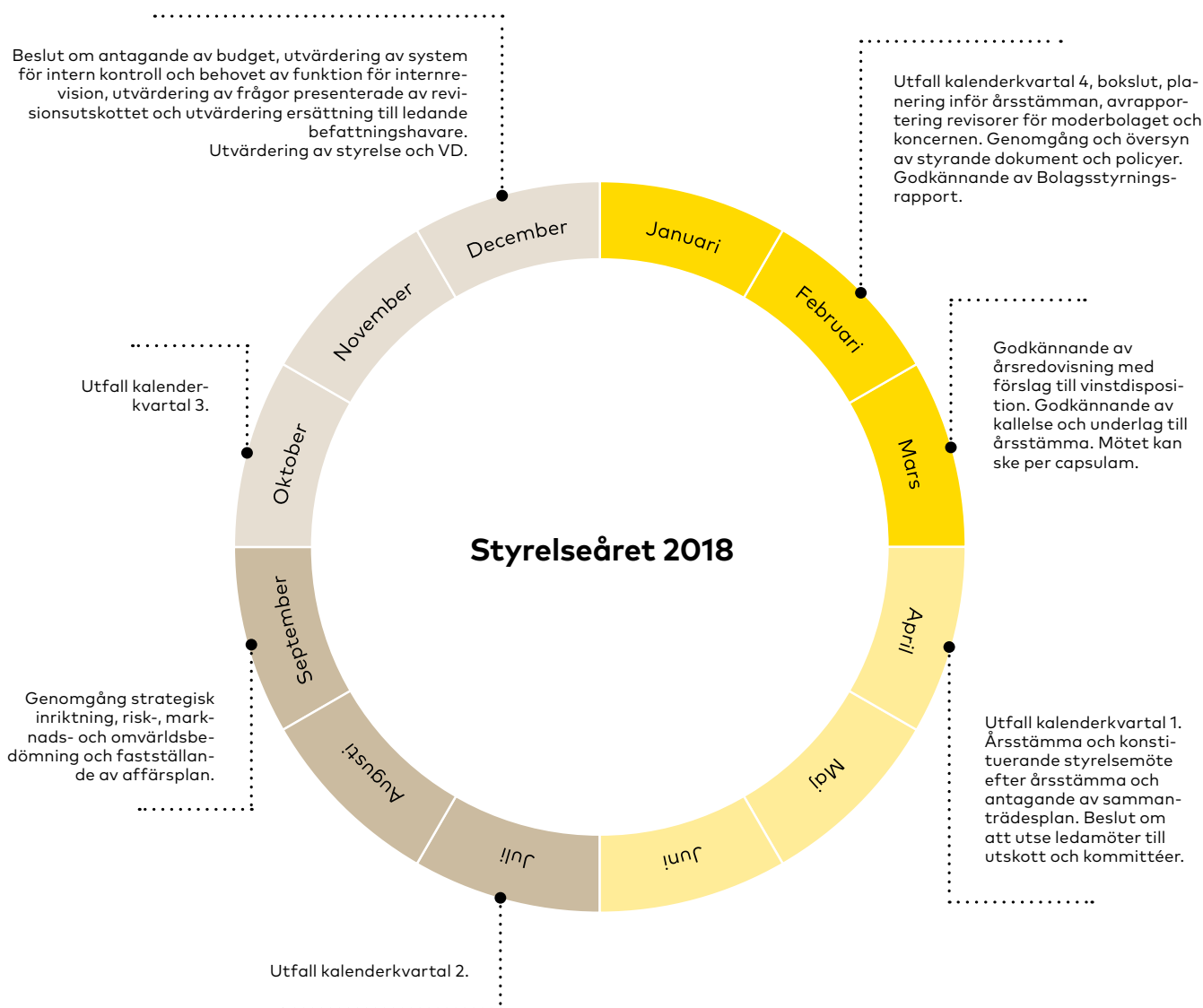
Styrelsen har inrättat en investeringskommitté. Investeringskommitténs huvuduppgift är att agera rådgivare och ge stöd åt styrelsen i samband med förvärv och försäljningar av fastighetsprojekt. Under året har arbetsbeskrivningen för investeringskommittén uppdaterats i juni och i september med ändrade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

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

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

VD och koncernledning

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



Ersättning till styrelseledamöter och VD

Ersättning till styrelseledamöter

Arvoden och andra ersättningar till styrelseledamöterna, inklusive styrelseordföranden, beslutas av bolagsstämman. På årsstämman som hölls den 27 april 2018 beslutades att arvodet till styrelseledamöterna, till och med utgången av årsstämma 2019, ska uppgå till 1,7 mkr, varav 450 000 kr ska utgå till styrelsens ordförande och 250 000 kr till vardera av de fem övriga styrelseledamöterna. Härutöver ska 80 000 kr utgå till revisionsutskottets ordförande och 60 000 kr ska utgå till de övriga ledamöterna i revisionsutskottet. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner när de avgår som styrelseledamöter.

Ersättning till VD

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

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

Minoritetsägarstruktur 2015–2017

I samband med att Fredrik Lidjan tillträdde som VD

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

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

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

Revisorer

Magnolia Bostads externa revisorer utses av årsstämman. Revisorerna har som uppgift att på aktieägarnas vägnar granska styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget samt att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagar och regler. Årsstämman 2018 beslutade att till tiden intill slutet av årsstämman 2019 välja Ernst & Young AB till revisor. Stämman beslutade också att utse Ingemar Rindstig som revisor och Mikael Ikonen som suppleant, för tiden intill slutet av årsstämman 2019. Ernst & Young AB valde Fredric Hävrén till huvudansvarig revisor. Utöver revision har Ernst & Young under året även tillhandahållit rådgivning kring främst skatt och hållbarhetsredovisning. Under 2018 har total ersättning till revisorer utgått om 4,2 mkr (7,2). Se även not 8 – Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning för mer information.

Intern kontroll

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och i Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsen är ytterst ansvarig för att säkerställa att interna kontroller utvecklas, kommuniceras och förstås av de anställda i Magnolia Bostad. Magnolia Bostad genomför de individuella kontrollstrukturerna, och ansvarar för att kontrollstrukturerna övervakas, verkställs, uppdateras och efterlevs. Avdelningschefer för varje nivå är ansvariga för att tillse att interna kontroller är etablerade inom deras områden och att dessa kontroller åstadkommer avsedd effekt.

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

Processen för intern kontroll och riskbedömning samt kontrollstrukturer och övervakning avseende den ekonomiska rapporteringen har utformats för att garantera pålitlig övergripande finansiell rapportering och extern finansiell rapportering i enlighet med IFRS, tillämpliga lagar och regler samt andra krav som kan läggas företag noterade på Nasdaq Stockholm. Detta arbete involverar styrelsen, ledande befattningshavare samt andra anställda.

Sättet på vilket styrelsen övervakar och tillgodoser kvaliteten i den interna kontrollen finns dokumenterad i den antagna arbetsordningen för styrelsen samt i instruktionen för revisionsutskottet. En del av revisionsutskottets arbete är att bedöma bolagets struktur och policyer för intern kontroll.

Kontrollmiljö

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

Riskbedömning

Bedömningen av riskerna för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs såväl av Magnolia Bostads styrelse och ledning som av dess externa revisorer. Inom Magnolia Bostad finns en etablerad riskhanteringsprocess. VD ansvarar för att, i samarbete med andra avdelningar, tillse att bolaget har en strukturerad riskkartläggning av hela verksamheten. Magnolia Bostads risker delas upp i fyra huvudtyper: (1) omvärldsrisker, (2) operativa risker, (3) finansiella risker och (4) organisatoriska risker.

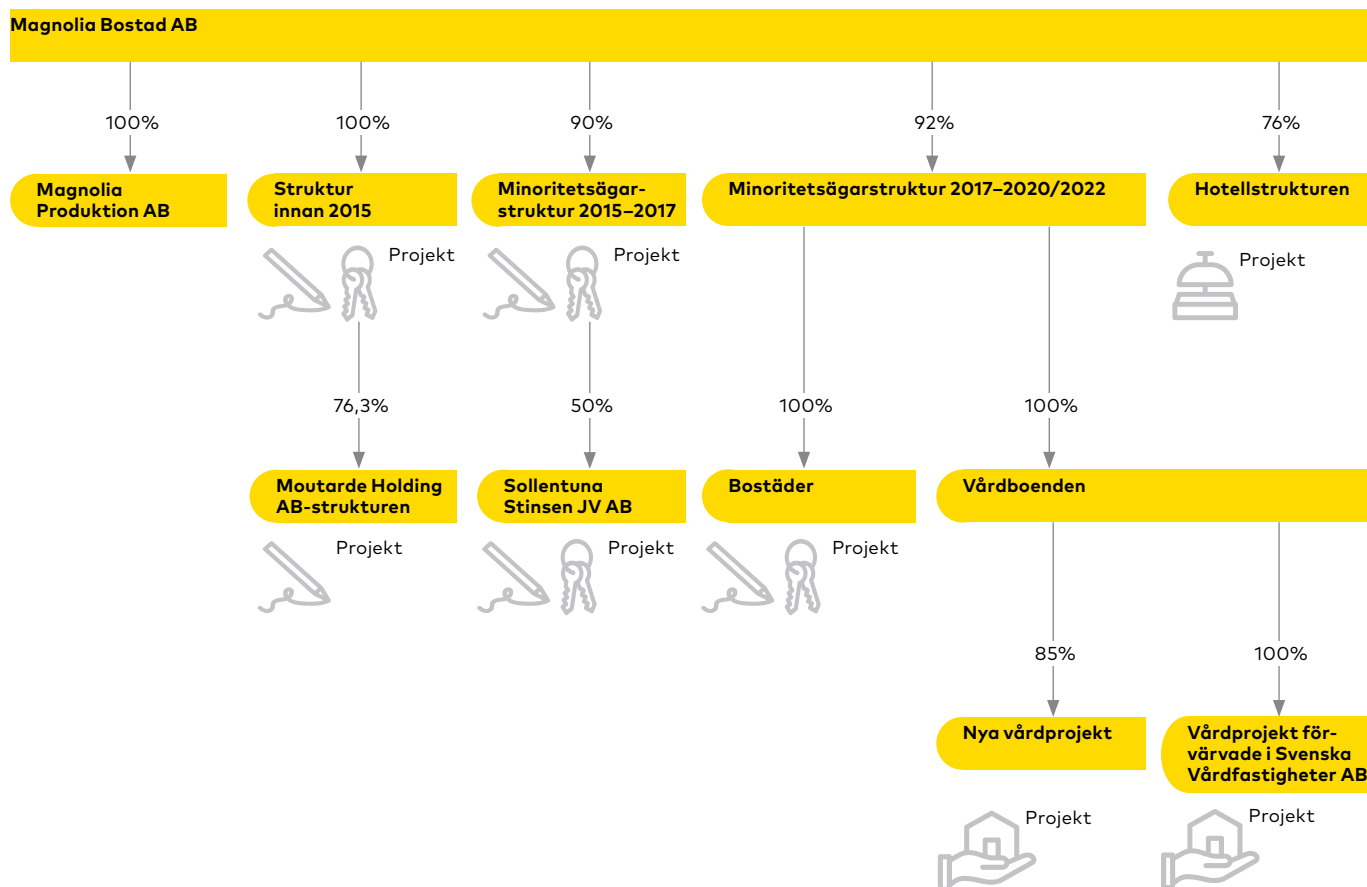
Omvärldsrisker är externa risker såsom makroekonomiska, regulatoriska, socioekonomiska, pris- och konkurrensrelaterade risker som påverkar vår marknad, bransch, affär och interna processer.

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

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

Magnolia Bostads koncernstruktur

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



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

Kontrollaktiviteter

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

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

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

Information, kommunikation

Magnolia Bostads styrande dokument i form av uppförandekod, policyer, processbeskrivningar och handböcker ses över årligen av processägare och uppdateras vid behov samt görs tillgängliga via bolagets intranät. Alla nyanställda medarbetare får information om de styrande dokumenten och Magnolia Bostad har informationstillfällen där värderingar och uppförandekod diskuteras. Alla medarbetare har också ett eget ansvar att känna till gällande lagar och regler och agera enligt bolagets riktlinjer. Magnolia Bostad har en informationspolicy för att säkerställa att bolaget lever upp till gällande krav på korrekt information till marknaden.

Uppföljning

Uppföljning sker på många olika nivåer inom Magnolia Bostad. Bolaget har en affärsplan och en budget beslutas av styrelsen varje år. Styrelsen får översiktliga ekonomiska rapporter månadsvis och minst en gång per kvartal ekonomiska rapporter med kommentarer inklusive projektuppföljning och uppföljning av garantier och reserveringar. Styrelsen granskar även delårs- och årsbokslut före publicering.

Bolagets externa revisor rapporterar sina iakttagelser från granskningar och bedömningar av den interna kontrollen till revisionsutskottet och styrelse, dels under hösten och dels i samband med bokslutsgranskningen. Magnolia Bostad har rutiner som säkerställer att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom att förslag på åtgärder som uppmärksamhets följs upp. Efter genomgång konstaterar styrelsen att koncernen har en enkel operativ struktur där verksamheten bedrivs i ett segment. Uppföljning av pågående och färdigställda investeringar presenteras för styrelsen löpande. Styrelsen bedömer att de externa revisorernas granskning samt den egna uppföljningen är tillräckliga för att säkerställa att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är god. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision. Beslutet omprövas årligen.

Informationspolicy och insiderpolicy

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

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

IR-funktionen

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

Styrelsens sammansättning

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

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



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

Styrelse



Fredrik Holmström

Ordförande sedan 2009

Född 1971

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

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

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

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



Viveka Ekberg

Ledamot sedan 2017

Född 1962

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

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

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

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



Jan Roxendal

Ledamot sedan 2016

Född 1953

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

Högre allmän bankexamen.

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

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

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2018.



Andreas Rutili

Ledamot sedan 2015

Född 1975

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

Ekonomistudier vid Uppsala universitet och Stockholms universitet.

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

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

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



Risto Silander

Ledamot sedan 2015

Född 1957

Tidigare VD för Alfred Berg. Dessförinnan ledande befattningar inom Svenska Handelsbanken, Goldman Sachs och UBS. För närvarande styrelseledamot i Varenne AB, Stronghold Invest AB, Niam AB, Brevan Howard Funds, Endeavour Pembroke Funds, BH-DG Funds, Trygg Stiftelsen samt Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv.

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes):
80 000.



Fredrik Tibell

Ledamot sedan 2010

Född 1966

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

Ekonomistudier vid Stockholms Universitet.

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

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

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2018.

Ledningsgrupp och revisorer



Fredrik Lidjan
VD
Anställd 2017
VD sedan 2015
Född 1973

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

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



Erik Rune
vVD
Anställd sedan 2015
Född 1973

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närstående): 175 000 samt 87 500 teckningsoptioner.



Fredrik Westin
CFO
Anställd sedan 2016
Född 1973

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

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



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

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

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



Linda Wiman
Chef Boendeutveckling
Anställd sedan 2017
Född 1975

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

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

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2018.



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

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes): –



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

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

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



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

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

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

Rickard Langerfors
vVD
Anställd sedan 2011
Född 1972

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

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

Revisorer

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor

Personvald Revisor

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2018.

Bolagsordning

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

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

Antagen vid årsstämma den 27 april 2018

§ 1 Firma

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

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 3 Verksamhet

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

§ 4 Aktiekapital och antal aktier

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

§ 5 Styrelse

Styrelsen ska bestå av 3 till 7 ledamöter.

§ 6 Revisorer

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

§ 7 Kallelse till bolagsstämma

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

§ 8 Deltagande på stämma

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

§ 9 Öppnande av stämma

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

§ 10 Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

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

§ 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 12 Avstämningsförbehåll

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

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

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

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

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

Stockholm den 28 mars 2019

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

MAGNOLIA

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