

Bolagsstyrning





Fredrik Holmström, grundare och styrelseordförande i Magnolia Bostad.

Vi befinner oss i ett starkt momentum

Det glädjer mig att den strategi vi implementerat de senaste åren har fallit ut så väl. Våra satsningar har resulterat i att Magnolia Bostad för närvarande befinner sig i ett starkt momentum.

Vårt val att ta steget fullt ut och utveckla även hotell och vårdboenden har varit ett naturligt steg för oss och har visat sig vara ett bra komplement i vår byggrättsportfölj. Vi har kunnat se tydliga synergier i den plattform som vi redan har och ett förbättrat erbjudande till kommuner, partners och institutioner.

Långsiktigt engagemang

Inom Magnolia Bostad arbetar vi gärna i partnerskap med utvalda individer, entreprenörer och institutioner. Sedan en tid har vi börjat göra samma sak i de kommuner som vi vill etablera långsiktiga samarbeten med. Vi vill gärna åta oss ett långsiktigt engagemang på de orter där vi verkar.

Samtidigt är det viktigt för oss att ge tillbaka till de kommuner som vi arbetar med, att investera i de orter och de personer som är en del av det samhälle som vi bygger. Mot den bakgrunden har vi till exempel valt att stötta dam- och tjefffotbollen i de orter där vi är verksamma.

Sport och speciellt fotboll berör alla samhällsklasser och alla nationaliteter och vi tror att denna satsning kan bidra till ökad mångfald, ökad jämställdhet och till att förbättra möjligheten till integration för Sveriges många nyanlända.

Fotbollsverksamheten är även ett fantastiskt sätt för oss att lära känna och interagera med de personer som ska bo i de områden vi skapar och att förstå deras behov och önskemål. Vi avser att fortsätta och utveckla denna satsning, och vi ser även möjligheter att i framtiden utveckla den till andra områden.

Ansöker om listbyte

Som vi redan har kommunicerat har vi valt att invänta implementeringen av IFRS 15 innan vi ansöker om ett listbyte till Stockholmsbörsens huvudlista. Det första kvartalet som vi kommer att redovisa enligt de nya redovisningsprinciperna är Q1 2018. Jag är väldigt positiv till ett listbyte då jag tror att det kan leda till en högre omsättning i aktien samt i framtiden en ännu större aktieägarbas. Vi har sedan noteringen på First North 2015 gått från cirka 700 aktieägare till idag knappt 5 000. Vi jobbar aktivt med att kommunicera och nå ut till marknaden och följs idag av fem analyshus vilket vi hoppas ger en ökad transparens i aktien.

Positiv utveckling på alla områden

Bostadsrättsmarknaden har haft en svag utveckling 2017 och det har stärkt oss i vår övertygelse om att vår strategi att jobba med olika

upplåtelseformer ligger rätt. Efterfrågan är fortsatt positiv inom alla våra huvudmarknader. Med rätt produkt, rätt läge och rätt pris säljer du lägenheter idag och kommer även att göra det i framtiden.

Magnolia Bostad har skapat en plattform som hjälper oss att attrahera affärer, kapital och kompetens. I framtiden kommer vi att använda denna plattform till att skapa nya affärer och partnerskap inom existerande och förhoppningsvis även inom nya områden.

Jag vill tacka alla de fantastiska personer som stöttar bolaget och som jobbar hårt varje dag för att vi ska kunna vara det fina bolaget som vi är idag.



Fredrik Holmström
Styrelseordförande

Bolagsstyrningsrapport

Magnolia Bostad AB (publ) är ett svenskt publikt fastighetsbolag som är noterat på Nasdaq First North Premier. 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 ledningen och kontrollorganen, säkerställa ägarernas 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. Kodens anger en norm för god bolagsstyrning på en högre ambitionsnivå än aktiebolagslagen 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 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 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.

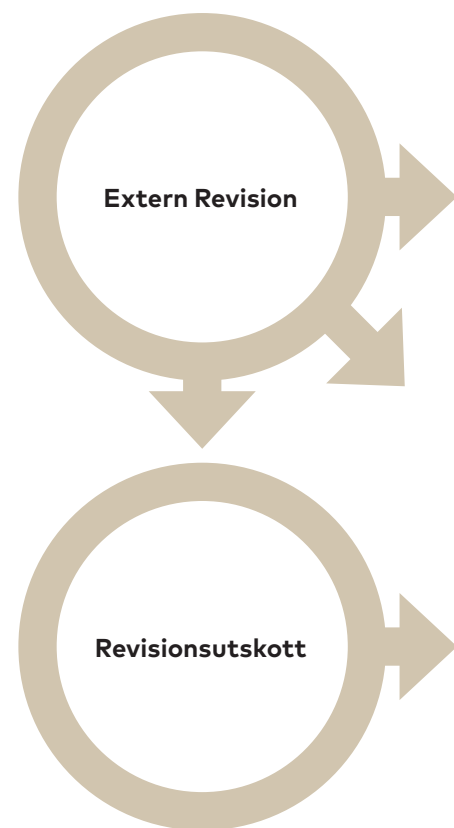
Årsstämma 2017

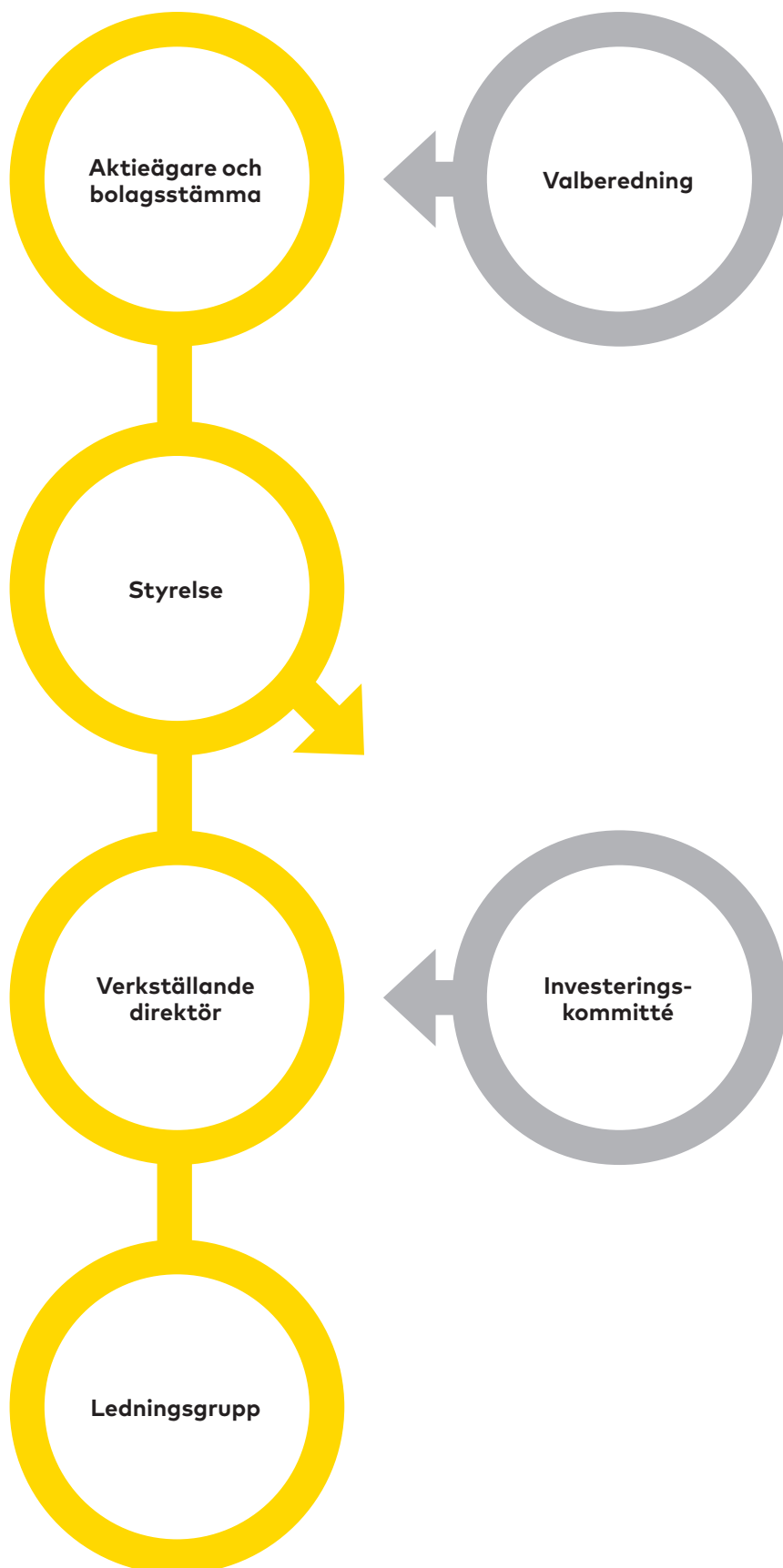
Ordinarie årsstämma 2017 ägde rum den 26 april 2017. Vid stämman närvarade 26 aktieägare (14) och dessa representerade tillsammans 69,68% av rösterna (63,5). Till stämmans ordförande valdes Fredrik Holmström. Samtliga styrelseledamöter deltog. Protokoll från årsstämma finns på Magnolia Bostads webbplats, www.magnoliabostad.se.

Årsstämman 2017 beslutade följande:

- Omval av samtliga styrelseledamöter.
- Val av Fredrik Holmström till styrelseordförande.
- Utdelning om 1,75 kr per aktie.
- 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 2016 fastställdes.
- Styrelseledamöterna och den verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016.
- Instruktion för valberedning antogs.
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare fastställdes.
- Ändring av bolagsordning.
- Beslut om teckningsoptionsprogram och godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner.

Under 2017 har två extra bolagsstämmor hållits. Vid extra bolagsstämma 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. Vid extra bolagsstämma den 13 oktober 2017 beslutades att godkänna införandet av den nya minoritets-





ägandestruktur som föreslagits stämman. Av personliga skäl kunde bolagets verkställande direktör inte närvara på den extra bolagsstämman som hölls den 13 oktober 2017.

Aktien och ägarna

Magnolia Bostads aktie är sedan den 9 juni 2015 registrerad för handel på Nasdaq First North och sedan 31 mars 2017 handlas aktien på Nasdaq First North Premier. Det totala antalet aktier uppgick per den 31 december 2017 till 37 822 283 stycken fördelade på 4 803 aktieägare. Stängningskursen var på balansdagen 50,00 kr vilket motsvarar ett börsvärde om 1,9 mdkr. Kvotvärde är 4,00 kr för samtliga aktier. Varje aktie berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i kapitalet.

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 fjärde kvartalet fattade styrelsen beslut om att förlänga anmälningsfristen för programmet fram till och med årsstämman 2018. Samtliga teckningsoptioner var vid årsskiftet kvar i dotterbolagets ägo.

Valberedning

På årsstämman som hölls den 26 april 2017 beslutades att inrätta en valberedning samt att anta en instruktion för valberedningen. 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 hän-syn 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.

Valberedning inför årsstämman 2018 består av Karin Sundberg (F. Holmström Fastigheter AB), Henrik Buss (Andreas Rutili via bolag), Johannes Wingborg (Länsförsäkringar) och styrelsens ordförande Fredrik Holmström. Valberedningen representerar 71,12 % av rösterna per den 31 december 2017.

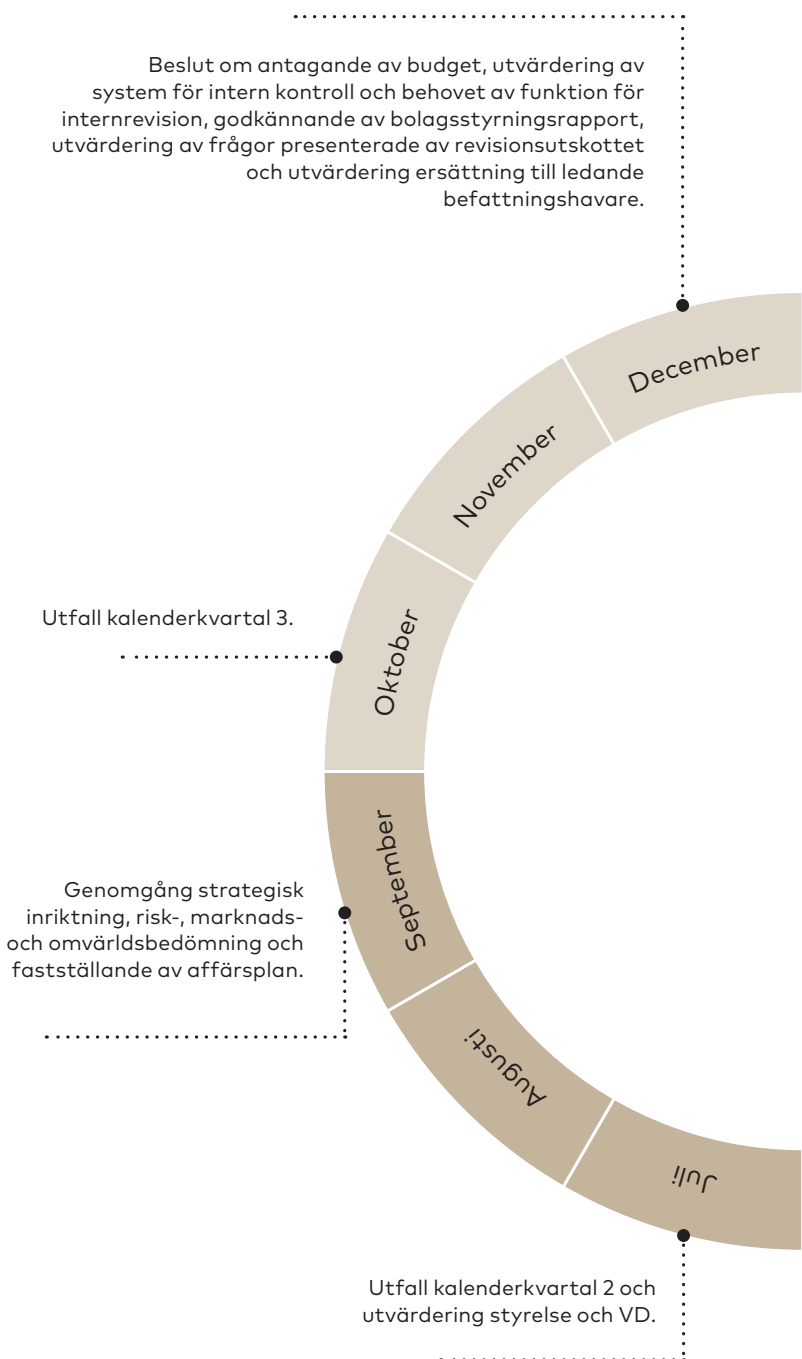
Styrelse

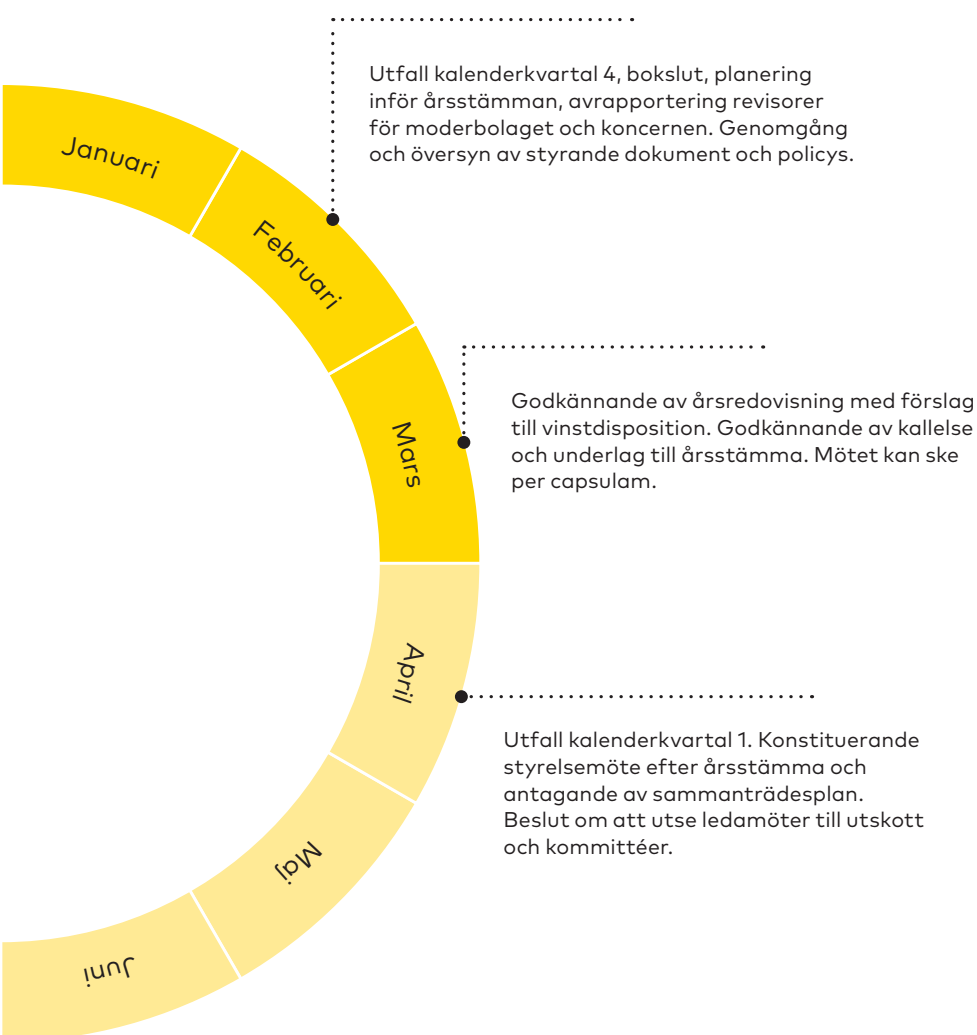
Styrelsen utses av bolagsstämman. Det är styrelsen som för ägarnas räkning förvaltar Magnolia Bostad genom att fastställa mål och strategi, utvärdera den operativa verksamheten, samt säkerställa rutiner och system för uppföljning av fastställda mål. Styrelsen i Magnolia Bostad ska enligt bolagsordningen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

Bolagets styrelse bestod vid årsskiftet 2017 av sex ledamöter som valdes vid årsstämman 2017. Omval skedde av samtliga ledamöter. Fredrik Holmström valdes till ordförande. För ytterligare information om styrelsens medlemmar, se sidan 142.

I styrelsens uppgifter ingår att fastställa strategier, affärsplaner och budgetar, hel- och delårsrap-

Styrelseåret 2017





porter, årsbokslut samt att anta instruktioner, policyer och riktlinjer. Styrelsen följer även den ekonomiska utvecklingen och säkerställer kvaliteten 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 bedömningskyldigheter som följer av lag, noteringsregler, Kodex och god styrelsesed. Utöver detta styrs styrelsens arbete av riktlinjer från bolagsstämman och styrelsens arbetsordning. Styrelsen antar även instruktioner för styrelseutskotten och en instruktion för den verkställande direktören för Magnolia Bostad, samt en instruktion för ekonomisk rapportering.

Styrelsens ordförande

Styrelseordföranden leder styrelsearbetet, är ansvarig för att se till 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 2017

Under verksamhetsåret 2017 har 17 styrelsemöten hållits (13), varav 7 utgjorde ordinarie möten och ett konstituerande. Ordinarie styrelsemöten har en återkommande struktur med stående huvudpunkter på dagordningen. Extra styrelsemöten behandlar vanligtvis beslut om större transaktioner, finansiering

och samarbetsavtal. Informationsmaterial och beslutsunderlag inför respektive styrelsemöte utsänds normalt en vecka före varje möte. Ledande befattningshavare i bolaget har i särskilda frågor deltagit i styrelsemötena som föredragande.

Utvärdering av styrelsens arbete

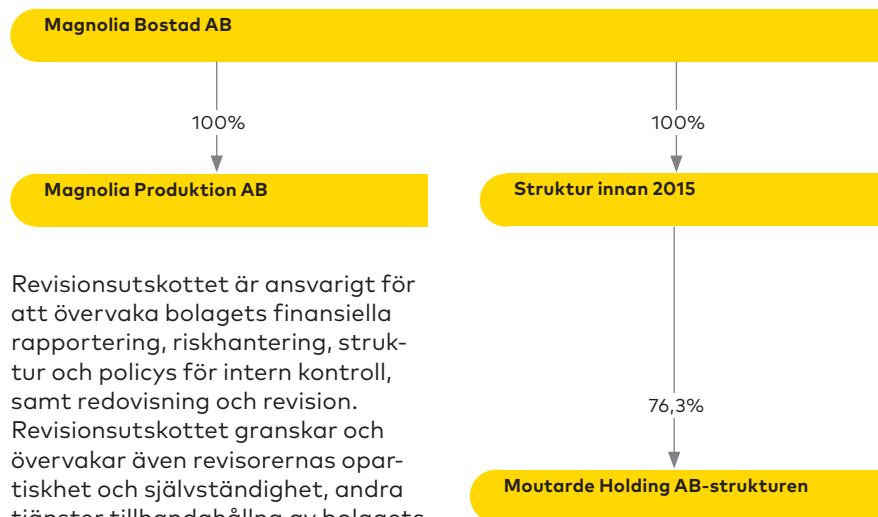
Ett viktigt syfte med styrelseutvärderingen är att se till att styrelsens arbete fungerar väl. I utvärderingen ingår därför bland annat att undersöka vilka typer av frågor som styrelsen anser bör ges större fokus, att avgöra inom vilka områden styrelsen behöver ytterligare kompetens samt att utreda om styrelsen är väl sammansatt. Utvärderingen fungerar också som underlag för valberedningens arbete.

För 2017 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. Av styrelseutvärderingen framgick att styrelsearbetet har fungerat bra under året. Som en del av styrelseutvärderingen identifierades även områden med förbättringspotential. Vidare framkom att styrelsen anser sig vara rätt komponerad och att samarbetet med bolagets ledning fungerat väl.

Revisionsutskott och ersättningsutskott

Revisionsutskottet bestod per den 31 december 2017 av tre ledamöter: Jan Roxendal (ordförande i revisionsutskottet), Fredrik Tibell och Viveka Ekberg. Bolagets verkställande direktör eller någon annan företrädare för bolaget samt bolagets revisorer deltar, när det är nödvändigt, vid revisionsutskottets möten. På revisionsutskottets möten deltar även CFO samt Koncernredovisningsansvarig. Bolagets CFO ska vara föredragande på revisionsutskottets möten.

Magnolia Bostads koncernstruktur



Revisionsutskottet är ansvarigt för att övervaka bolagets finansiella rapportering, riskhantering, struktur och policys 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 2017 har revisionsutskottet hållit sju protokollförda sammanträden, varav bolagets revisorer deltagit på fyra.

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

Investeringskommitté

Investeringskommitténs huvuduppgift är att agera rådgivare och ge stöd åt styrelsen i samband med förvärv och försäljningar av fastighetsprojekt. Investeringskommittén rapporterar kontinuerligt till styrelsens ordförande, som av styrelsen fått diskretionär beslutsrätt avseende förvärv och försäljningar som inte bedöms kvalificera som insiderinformation enligt gränser och riktlinjer framtagna utifrån definitionen i EU:s marknadsmissbruksförordning. Beslut om en transaktion som kvalificerar som insiderinformation ska fattas av styrelsen i sin helhet. Investeringskommittén utses av styrelsen och bestod per den 31 december



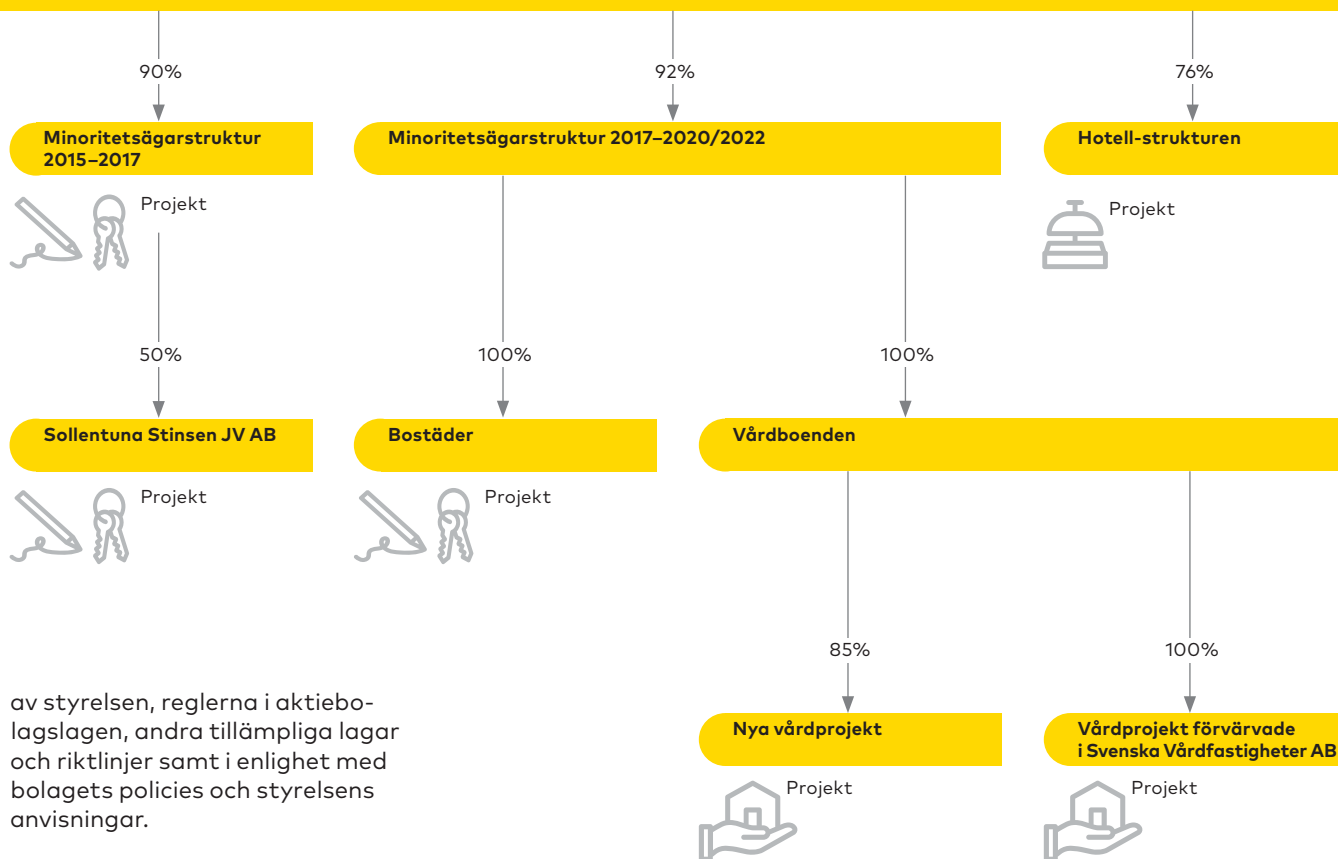
Projekt

2017 av VD, vVD/COO, vVD/Chef Projektutveckling, Chef Affärsområdesutveckling samt en senior rådgivare.

Investeringskommittén ska vid varje ordinarie styrelsesammanträde lämna en sammanfattande redogörelse över ärenden som investeringskommittén behandlat sedan föregående ordinarie styrelsesammanträde. Investeringskommittén sammanträder en till två gånger i veckan och under 2017 har 46 protokollförda sammanträden hållits.

Verkställande direktör och koncernledning

Koncernledningen bestod per den 31 december 2017 av bolagets VD, vVD/COO, vVD/Chef Projektutveckling, CFO, Chef Affärsutveckling, Chef Affärsområdesutveckling, Hållbarhetschef samt Marknads- och Kommunikationschef. Ledningsgruppen sammanträder regelbundet för att diskutera framförallt övergripande verksamhetsfrågor och bereda ärenden till styrelsen. Verkställande direktören 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 policies och styrelsens anvisningar.

Ersättning till styrelseledamöter och verkställande direktören

Ersättning till styrelseledamöter

Arvoden och andra ersättningar till styrelseledamöterna, inklusive styrelseordföranden, beslutas av bolagsstämman. På årsstämman som hölls den 26 april 2017 beslutades att arvodet till styrelseledamöterna, för tiden intill nästa årsstämma, ska uppgå till 1,7 mkr. 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 den verkställande direktören

Fredrik Lidjan utsågs till verkställande direktör i mars 2015 och är

sedan 1 januari 2017 anställd i bolaget. Fredrik Lidjan erhåller som VD marknadsmässig ersättning. För ytterligare information, se not 9.

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. Denna överenskommelse byggde på att Fredrik Lidjan arbetade utan fast ersättning, men var berättigad till 12 procent av vinsten i vissa hyresrättsprojekt (10 procent för Senapsfabriken). 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 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. Överenskomsten kan även omfatta bostadsrätter om det gäller samma tomt och bostadsrättsdelen utgör en mindre del av det totala projektet.

Utöver hyresrättsprojekt förväntas Fredrik Lidjan AB saminvestera på marknadsmässiga villkor i bolagets framtida hotellprojekt. Fredrik Lidjan kommer att investera på marknadsmässiga villkor med en ägarandel om 24 procent, Clas Hjorth (ansvarig för affärsområdet hotell) förväntas på motsvarande sätt investera i hotellprojekt, med en ägarandel om 16 procent och Magnolia Bostad investerar och erhåller därmed en ägarandel om 60 procent i framtida hotellprojekt.

Minoritetsägarstruktur 2017 – 2020 respektive 2022

På extra bolagsstämma 13 oktober 2017 antogs en ny minoritetsägarstruktur att ersätta den nuvarande. Projekt som utvecklas i aktiebolag i den gamla minoritetsägarstrukturen löper vidare men inga nya projekt kommer att allokera till dessa.

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. Vid framtida hotellprojekt kommer Clas Hjorts ägarandel fortfarande uppgå till 16 procent. Magnolia Bostad investerar och erhåller därmed en ägarandel om 76 procent i hotellprojekt och 92 procent i övriga projekt. De nya avtalen omfattar investeringar

som sker fram till och med 2020 för hotellprojekt samt 2022 för samtliga övriga projekt.

Revisorer

Magnolia Bostads externa revisorer utses av årsstämman. Revisorerna har som uppgift att å aktieägarnas vägnar granska styrelsens och VD:ns förvaltning av bolaget samt att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagar och regler. Årsstämman 2017 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 bland annat skatt, incitamentsprogram, hållbarhetsredovisning samt finansiell due diligence vid affärer i dotterbolag. Under 2017 har ersättning utgått om 7,2 mkr (2,2). Se även not 8, Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning i Tilläggsupplysningar och noter 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 som genomför de individuella kontrollstrukturerna, och 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, riskbedömning, 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 åläggas 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 policy för intern kontroll.

Kontrollmiljö

Grunden för den interna kontrollen avseende finansiell rapportering är Magnolia Bostads organisa-

Styrelsens sammansättning

Ledamot	Invald	Befattning	Född	Nationalitet	Oberoende i förhållande till bolaget/bolagsledning	Oberoende i förhållande till större aktieägare	Antal möten	Närvaro
Fredrik Holmström	2009	Ordförande	1971	Svensk	Nej	Nej	17	16
Andreas Rutili	2015	Ledamot	1975	Svensk	Nej	Ja	17	17
Fredrik Tibell	2010	Ledamot	1966	Svensk	Ja	Nej	17	17
Risto Silander	2015	Ledamot	1957	Svensk	Ja	Ja	17	17
Jan Roxendal	2016	Ledamot	1953	Svensk	Ja	Ja	17	17
Viveka Ekberg	2017	Ledamot	1962	Svensk	Ja	Ja	17	17



Magnolia Bostads ledningsgrupp.

tion, beslutsvägar, ansvar och befogenheter som kommuniceras i de styrande dokumenten. Dessa dokument är t.ex. bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, uppförandekod, affärsplan, policys, processbeskrivning och handböcker. Magnolia Bostads arbete med intern kontroll syftar till att identifiera riskfyllda områden och minimera 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 vår affär, våra projekt och våra processer så som regelefterlevnad, kvalitetsbrister och etiska överträdelser.

Finansiella risker som påverkar de finansiella förutsättningarna för vår affär är ränterisk, finansieringsrisk, likviditetsrisk och kreditrisk. Finansiella risker inkluderar även risker i Magnolia Bostads interna

processer kopplade till redovisning och rapportering.

Organisatoriska risker är primärt hänförliga till successionsplanering, kompetensförsörjning och resursplanering. Magnolia Bostads utarbetade affärsmodell, tillsammans med etablerade kontrollsysteem, rutiner och processer, begränsar bolagets samtliga 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 framtagna rutiner för projektprocessen såsom veckomöten, investeringskommitté och kvalitetsråd.

Information, kommunikation

Magnolia Bostads styrande dokument i form av uppförandekod, policy, processbeskrivningar och handböcker uppdateras löpande av processägare och ledning och görs tillgängliga via Magnolias 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 Magnolias 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 revisionsutskott 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 uppmärksammas följs upp.

Magnolia Bostad har ingen egen internrevisionsfunktion. 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. Beslutet omprövas årligen.

Informationspolicy och insiderpolicy

Bolaget har upprättat 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 informations-spridning och de särskilda krav som ställs på personer som är aktiva i ett börsnoterat bolag, exempelvis avseende insiderinformation. I samband med detta har bolaget etablerat rutiner för att hantera spridningen av information som inte offentliggjorts.

IR-funktionen

IR-funktionen leds av Magnolia Bostads finans- och ekonomidirektör med stöd från bolagets IR-ansvarige. De huvudsakliga uppgifterna för IR-funktionen är att stödja den verkställande direktören och de ledande befattningshavarna i förhållande till kapitalmarknaderna, inklusive hantering av spridningen av information som inte offentliggjorts; att tillsammans med den verkställande direktören och kommunikationsteamet förbereda kvartals- och årsredovisningar, analytikerträffar, bolagsstämmor och kapitalmarknadspresentationer, samt regelbundet rapportera om IR-aktiviteter.



Gjuteriet, Eskilstuna.

Styrelse



Fredrik Holmström
Ordförande sedan 2009

Född 1971

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

BsBA från University of Southern Europe, Monaco.

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 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, Piab Group 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: 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 Exportkreditnämnden och vice ordförande i andra AP-fonden AP2. Styrelseledamot i Catella AB.

Högre allmän bankexamen.

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 5 000.

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2017 och avser eget, närståendes och kapitalförsäkring samt eget och närståendes innehav via bolag.



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.

Civilekonom från Stockholms Universitet.

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 2 938 565.



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, DW 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: 80 000.



Fredrik Tibell

Ledamot sedan 2010

Född 1966

Grundare och VD i Caritas Corporate Finance AB som är finansiell rådgivare åt främst företag inom fastighetsbranschen. Styrelseordförande bland annat i Svenska Husgruppen Intressenter AB. Ledamot i Moutarde Holding AB med flera.

Ekonomistudier vid Stockholms Universitet.

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 10 000.

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: 155 300.



Rickard Langerfors
vVD/Chef Projektutveckling

Anställd sedan 2011

Född 1972
Tidigare projektchef på Skanska med ansvar för bostadsutvecklingen i bland annat Järvastaden. Har även en bakgrund som produktchef med ansvar för standardisering av Skanskas bostadsproduktion i Sverige. Tidigare projektansvarig på HSB.

Högskoleingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 294 000.



Erik Rune
vVD/COO

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: 175 000.



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: 1 600.

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2017 och avser eget, närståendes och kapitalförsäkring samt eget och närståendes innehav via bolag.



Suzana Bossel
Marknads- och
kommunikationschef

Anställd sedan 2014

Född 1973
Bakgrund som PR- och marknadschef för bland annat Ettelva Arkitekter och småhusutvecklaren Arkitekthus. Lång erfarenhet av marknadskommunikation i bostadsbranschen, bland annat från JM AB.

Marknadsekonom från IHM Business School samt Högskoleexamen i Teknisk redaktion från Mälardalens högskola.

Aktieinnehav i Magnolia
Bostad: 105 000.



Camilla Weiner
Hållbarhetschef

Anställd sedan 2017

Född 1968
Grundare Weiner Communications, konsult som IR-, kommunikations- och hållbarhetschef för bland annat Pandox och Capio. Tidigare bland annat Kommunikationsdirektör SCA, Kommunikations- och hållbarhetsdirektör Axfood och Ahlsell samt Kommunikations- och IR-chef Securitas samt revisor på PwC.

Civilekonom från Uppsala Universitet.

Aktieinnehav i Magnolia
Bostad: 0.



Stefan Berg
Chef Affärsutveckling

Anställd sedan 2017

Född 1979
Tidigare VD för den Nordiska verksamheten på CBRE Global Investors. Dessförinnan Pembroke Real Estate samt chef för Asset Management på fondförvaltaren Genesta.

Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.

Aktieinnehav i Magnolia
Bostad: 0



Linda Wiman
Chef Affärsområdes-
utveckling

Anställd sedan 2017

Född 1975
Tidigare försäljningschef och chef marknadsföring hos JM AB. Över 20 års erfarenhet från JM inom projektutveckling, marknadskommunikation, försäljning och affärsutveckling.

Marknadsekonom från IHM Business School.

Aktieinnehav i Magnolia
Bostad: 0

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2017 och avser eget, närståendes och kapitalförsäkring samt eget och närståendes innehav via bolag.

Revisor
Ingemar Rindstig
Född 1949
Auktoriserad Revisor
Ernst & Young AB

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 26 april 2017

§ 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 med högst 2 revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 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 deltaga 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 sammankallad;
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 revisionsbolag eller revisorer;
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 2017 på sidorna 132–146 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. Uppllysningar 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 22 mars 2018

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor