

MAGNOLIA

Upptagande till handel av
aktierna i Magnolia Bostad AB
på Nasdaq Stockholm



S|E|B

VIKTIG INFORMATION

Med "Magnolia Bostad", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i detta prospekt ("Prospektet"), beroende på sammanhanget, Magnolia Bostad AB, organisationsnummer 556797-7078, koncernen i vilken Magnolia Bostad AB är moderbolag, eller ett dotterbolag i koncernen. Med begreppet "Huvudaktieägaren" avses F. Holmström Fastigheter AB. "Manager" avser Skandinaviska Enskilda Banken AB, SEB Corporate Finance ("SEB"). För fler definierade termer, se avsnitt "*Definitioner*".

Med anledning av Bolagets ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm ("Noteringen") har Magnolia Bostad upprättat detta Prospekt.

Detta Prospekt utgör varken ett erbjudande att överlåta eller en inbjudan avseende ett erbjudande att förvärva värdepapper i Bolaget. Prospektet riktar sig inte till personer som är bosatta i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA. Prospektet riktar sig heller inte till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt eller registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Följaktligen får varken detta Prospekt, marknadsföringsmaterial eller övrigt till Prospektet hänförligt material distribueras eller publiceras i någon jurisdiktion om inte detta sker i enlighet med gällande lagar och regler. Envar som kan komma att inneha detta Prospekt är skyldig att informera sig om och följa nämnda restriktioner, och särskilt att inte publicera eller distribuera Prospektet i strid med tillämpliga lagar och regler. Varje handlande i strid mot nämnda restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepappersreglering.

Offentliggörande av detta Prospekt innebär inte att informationen häri är aktuell och uppdaterad vid någon annan tidpunkt än per datumet för detta Prospekt, att ingen annan förändring har skett avseende Bolagets verksamhet efter datumet för detta Prospekt, eller att informationen i detta Prospekt är korrekt vid något senare datum än per datumet för detta Prospekt. En investering i värdepapper inbegriper risker, se avsnitt "*Risikfaktorer*". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de göra oberoende bedömningar av legala, skattemässiga, affärsmässiga, finansiella och övriga konsekvenser av investeringen samt förlita sig på egna undersökningar, analyser och utredningar av Bolaget. Varje investerare bör, innan förvärv av aktier i Bolaget sker, konsultera sina egna rådgivare.

Detta Prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 § och 26 § i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännande och registrering innebär inte någon bekräftelse från Finansinspektionen att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Prospektet regleras av svensk rätt. Tvister i anledning av Prospektet ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Prospektet har upprättats i en svensk och en engelsk version. I händelse av att versionerna inte överensstämmer ska den svenska versionen äga företräde.

Prospektet finns tillgängligt på Bolagets webbplats, www.magnoliabostad.se, och kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens webbplats, www.fi.se. Informationen på Bolagets webbplats är inte införlivad i detta Prospekt och utgör inte en del av detta Prospekt.

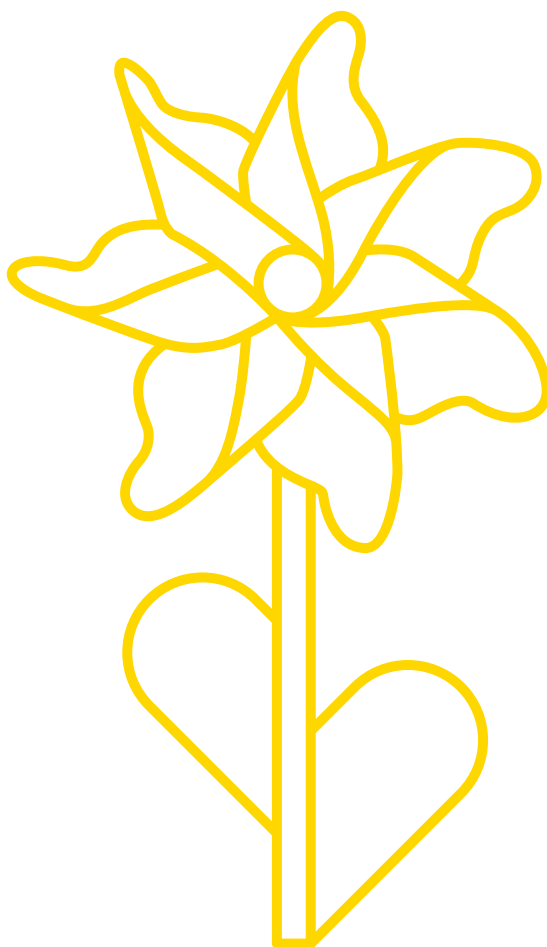
FRAMTIDSINRIKTADE UTTALANDEN, MARKNADSINFORMATION MED MERA

Detta Prospekt innehåller framtidsinriktade uttalanden som återspeglar Magnolia Bostads aktuella syn på framtida händelser samt finansiell, operativ och övrig utveckling. Framtidsinriktad information kan urskiljas genom att den inte uteslutande avser historiska eller aktuella sakförhållanden eller genom att den kan innefatta uttryck som "anser", "uppskattar", "förväntar", "väntar", "bedömer", "antar", "förutser", "kan", "vill", "ska", "bör", "enligt uppskattning", "anser", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "såvitt man känner till" eller negationer av sådana ord och andra variationer därav eller jämförbar terminologi. Dessa framtidsinriktade uttalanden gäller endast per datumet för Prospektet. Magnolia Bostad gör ingen utfästelse om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framtidsinriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller dylikt. Även om Magnolia Bostad anser att förväntningarna som beskrivs i sådana framtidsinriktade uttalanden är rimliga, finns det ingen garanti för att dessa framtidsinriktade uttalanden förverkligas eller visar sig vara korrekta. Följaktligen bör presumtiva investerare inte lägga otillbörlig vikt vid dessa och andra framtidsinriktade uttalanden.

I avsnitt "*Risikfaktorer*" finns en beskrivning, dock inte fullständig, av faktorer som kan medföra att faktiskt resultat eller utveckling skiljer sig avsevärt från historisk information eller från framtidsinriktade uttalanden. Prospektet innehåller historiskt marknadsinformation och prognoser. Viss information har inhämtats från utomstående källor och Magnolia Bostad har återgett sådan information korrekt i detta Prospekt. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Marknadsstatistik är till sin natur förenad med osäkerhet och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Värdet av jämförelser av statistik för olika marknader är begränsat av flera anledningar, bland annat genom att marknaderna definieras olika samt att informationen kan ha insamlats genom användande av olika metoder och med olika antaganden. Viss statistisk i detta Prospekt har sammanställts av Magnolia Bostad, i vissa fall på basis av olika antaganden. Även om Bolaget anser att sammanställningsmetod och antaganden är rimliga har dessa endast i begränsad omfattning kunnat bekräftas eller verifieras mot oberoende källor. Mot bakgrund härav uppmärksammas läsaren av Prospektet särskilt på att marknadsstatistik som presenteras i Prospektet är förenad med osäkerhet och att ingen garanti kan ges för dess riktighet. Information från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och försäkra sig om har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Belopp som anges i Prospektet har i vissa fall avrundats och därför summerar tabellerna i Prospektet inte alltid nödvändigtvis exakt. Detta är fallet till exempel då belopp anges i tusen-, miljon- eller miljardtal och förekommer särskilt i avsnitten "*Utvald finansiell information*" och "*Kapitalisering, skuldsättning och övrig finansiell information*" samt i den omarbetade historiska finansiella informationen som återfinns i avsnitt "*Historisk finansiell information*". Samtliga finansiella belopp presenteras i svenska kronor (SEK) om inget annat anges.

Innehåll

Sammanfattning	2
Riskfaktorer	13
Bakgrund och motiv	22
Marknadsöversikt	25
Verksamhetsbeskrivning	33
Projekt	47
Utvald finansiell information	57
Operationell och finansiell översikt	64
Kapitalisering, skuldsättning och övrig finansiell information	70
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	72
Bolagsstyrning	80
Aktiekapital och ägarförhållanden	86
Bolagsordning	89
Legala frågor och kompletterande information	90
Skattefrågor	100
Definitioner	102
Historisk finansiell information	F-1
Adresser	A-1



Sammanfattning

Sammanfattningen består av informationskrav uppställda i punkter ("Punkter"). Punkterna är numrerade i avsnitten A – E (A.1. – E.7.)

Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av prospekt. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för aktuell typ av prospekt kan det dock finnas luckor i Punkternas numrering.

Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuellt Prospekt, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. I sådant fall finns en kort beskrivning av Punkten i sammanfattningen tillsammans med angivelsen "Ej tillämplig".

Avsnitt A – Introduktion och varningar

A.1	Introduktion och varningar	Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende information i Prospektet anförts vid domstol, kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, läst tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
A.2	Finansiella mellanhänder	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för återförsäljning eller slutlig placering av aktier.

Avsnitt B – Emittent

B.1	Firma och handelsbeteckning	Magnolia Bostad AB, organisationsnummer 556797-7078.
B.2	Säte, bolagsform, lagstiftning och land	Magnolia Bostad är ett svenskt publikt aktiebolag, bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget har sitt säte i Stockholm.
B.3	Nuvarande huvudsaklig verksamhet	Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som skapar stadsdelar och kvarter i Sverige där boendet är en viktig del av en större helhet. Magnolia Bostad sätter gemenskapen och samhället i fokus. Magnolia Bostad skapar moderna hem och livsmiljöer samtidigt som Koncernen engagerar sig i livet på orterna där Koncernen verkar. Som samhällsutvecklare är Magnolia Bostad en del av ett växande Sverige. Magnolia Bostads affärsmodell är att leverera helhetserbjudanden – hyresrätter, bostadsrätter, vårdboenden och hotell – till kommuner som vill utveckla nya stadsdelar och bostadsområden. Tillsammans med utvalda partners skapar Magnolia Bostad hållbara hem och bostadsområden. Vid slutet av första kvartalet 2018 omfattade Magnolia Bostads projektportfölj cirka 16 001 bedömda byggrätter. Vid projekt som utvecklas som hyresrätter, vårdboenden, hotell och studentboenden, säljs projektet innan den faktiska produktionen startar. Bolaget strävar därmed efter att kombinera god lönsamhet, låg kapitalbindning och låg projektrisk med en relativt liten intern resursåtgång. Magnolia Bostads kärnprodukt är hyresrättsfastigheter. Slutkund i hyresrättsprojekt är långsiktiga institutionella placerare och andra välrenommerade partners. I projekt som utvecklas till bostadsrätter i egen regi, påbörjas istället byggnationen när bostadsrättsföreningen upplåtit ett visst antal bostäder med bindande avtal. Efter genomförd byggnation överlämnas bostadsrätterna till kund.

B.3	<i>Nuvarande huvudsaklig verksamhet, forts.</i>	Gemensamt för alla av Bolaget utvecklade boenden är deras genomtänkta och effektiva insida samt tilltalande utsida, präglad av samtida arkitektur. Samtliga byggnader tillverkas med ambitionen att de ska finnas kvar i många generationer och Bolagets arbete genomsyras av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.
B.4a	<i>Trender i branschen</i>	Bostadsutvecklingsmarknaden påverkas av ett antal faktorer varav Magnolia Bostad bedömer att de senaste och betydande trenderna som påverkar Bolaget och branschen där man verkar är följande: Makroekonomiska faktorer Makroekonomiska faktorer har enligt Bolagets bedömning, stor påverkan på fastighets- och bostadsutvecklingsmarknaden. Exempel på sådana makroekonomiska faktorer är konjunkturutveckling, sysselsättnings- och lönenivåer, BNP-utveckling och räntenivåer. En stigande BNP-nivå, högkonjunktur och låga räntenivåer är faktorer som ökar investeringar inom branschen. Utvecklingen för Sveriges BNP förväntas fortsättningsvis vara positiv, bland annat till följd av ökad befolkningstillväxt, ökad export, fortsatt låg ränta, hushållens konsumtion och en stark arbetsmarknad.¹⁾ Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer för mars 2018 visar att hushållens optimism fallit tillbaka något de senaste månaderna. Den senaste tidens turbulens på bostadsmarknaden tros vara en bidragande orsak. BNP-tillväxten (kalenderkorrigerad) i Sverige ökade 2017 med 2,7 procent och förväntas öka med 2,9 procent 2018, för att sedan endast öka med 2,1 procent 2019.²⁾ Befolkning Befolkningstillväxten i Sverige är en stark drivkraft för nybyggnation av bostäder. I februari 2018 hade Sverige en befolkning på 10,1 miljoner invånare, vilket motsvarar en folkökning om 1,2 procent jämfört med samma period föregående år. År 2060 har Sverige uppskattats passera 13 miljoner invånare. Den starka befolkningsökningen kan bland annat förklaras av att invandringen är högre än utvandringen samt att det föds fler barn än antalet avlidna invånare varje år. De närmsta åren, beräknas folkmängden öka med drygt 100 000 personer per år.³⁾ Demografi Den demografiska sammansättningen har betydelse för bostadsutvecklingen på marknaden, då människor ställer olika krav på sin bostad beroende på i vilket skede i livet den bostadssökande befinner sig. Bostadsutvecklingsbolag, som kan anpassa bostadsutbudet efter förväntad efterfrågan från de olika ålderskategorierna, kan därmed dra nytta av den demografiska sammansättningen. Gruppen av personer i åldersgruppen 25–34 år stor inom såväl Storstockholm som Uppsala kommun och uppgick i slutet av 2017 till 350 595 respektive 38 208 personer, motsvarande 15,6 procent respektive 17,4 procent av den totala befolkningen i de två områdena. Även i Storgöteborg och Stormalmö är gruppen personer i åldrarna 25–34 stor och motsvarade i slutet av 2017 15,5 procent respektive 15,3 procent av den totala befolkningen i vardera region. I Sverige som helhet uppgick motsvarande andel 2017 till 13,8 procent.⁴⁾ 1) Pangea Property Partners, Real Estate Outlook – Sweden, Pangea's view on 2017. 2) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget mars 2018. 3) Statistiska centralbyrån (SCB), Befolkningsstatistik, februari 2018 samt Sveriges framtida befolkning 2017–2060. 4) Statistiska centralbyrån (SCB), Folkmängd efter region och år.

B.4a	<i>Trender i branschen, forts.</i>	Bostadsutbud Bostadsbyggandet har i förhållande till befolkningstillväxten i Sverige varit låg sedan 1990-talet.¹⁾ Med anledning av den förväntade framtida befolkningstillväxten, och den omständigheten att bostadsbyggandet inte anpassats till den växande befolkningen, finns ett uppdämt behov av nya bostäder. Trots en ökning av bostadsbyggandet de senaste åren byggs fortfarande för lite för att täcka behovet, främst i storstadsregionerna. Uppskattningsvis behöver 600 000 nya bostäder byggas i Sverige till och med 2025 för att täcka det förväntade behovet av bostäder.²⁾ I Sverige bedöms behovet av nya bostäder uppgå till minst 80 000 årligen.³⁾ Utvecklingen på bostadsrättsmarknaden Marknaden för bostadsrätter hade en viss återhämtning under de första två månaderna av 2018. Under mars låg priserna i princip kvar oförändrade med enbart en mycket svag nedgång men markant färre bostäder såldes. Detta är troligen en effekt av det nya amorteringskravet som trädde i kraft 1 mars 2018. Prisnedgången verkar ha avstannat. Av de tre storstadsområdena uppvisade såväl Stockholm som Göteborg en negativ prisutveckling för den senaste tolv månadersperioden. För Stor-Stockholm redovisades en nedgång med 9,0 procent och för Stor-Göteborg 3,64 procent. För Stor-Malmö redovisades en uppgång med 1,1 procent. Under det första kvartalet 2018 låg priserna still i Stor-Stockholm och Stor-Malmö medan de sjönk med 3,4 procent i Stor-Göteborg.⁴⁾ Utvecklingen på hyresrättsmarknaden Hyresbostadsmarknaden är en reglerad marknad, där hyror i såväl nyproducerade lägenheter som befintligt hyresbostadsbestånd sätts genom förhandlingar mellan Hyresgästföreningen och fastighetsägaren. Effekten av denna förhandlingsordning är att hyresnivåerna i storstadsregioner i stor utsträckning har hållits på en låg nivå i förhållande till vad hyresgäster har varit villiga att betala, varvid efterfrågan på hyresbostäder ofta överstigit utbudet. Detta avspeglas i de långa och under de senaste åren ökande kötiderna till att erhålla en hyresbostad i storstadsregioner. Per den 31 december 2017 fanns exempelvis 596 171 personer i Stockholms bostadskö, vilket är en ökning under 2017 med 40 246 personer eller 7,6 procent.⁵⁾ Värdering av hyresbostadsfastigheter Enligt IPD fastighetsindex⁶⁾ framtaget av Morgan Stanley Capital International, var totalavkastningen på bostäder i Sverige 8,0 procent under 2017. Totalavkastningen för svenska fastigheter i stort låg på 10,8 procent och hade därmed bättre utveckling än både aktie- och obligationsmarknaden. Avkastningen bestod av 4,4 procent direktavkastning samt 9,1 procent värdeförändring. Direktavkastningskravet för centralt belägna bostadsfastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö har successivt sjunkit sedan 2008. Denna utveckling visar att bostadssektorn bedöms vara en stabil investeringssektor med låg risk. 1) Newsec-rapport framtagen för Bolagets räkning (januari 2018). 2) Boverket, Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025 (2017:17) samt Newsec-rapport framtagen för Bolagets räkning (januari 2018). 3) Boverket, Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025 (2017:17). 4) Svensk Mäklarstatistik 16 april 2018. 5) Bostadsförmedlingen Statistik för bostadskön 2017. 6) IPD Svenskt Fastighetsindex MSCI mäter avkastningen på direkta investeringar i fastigheter utan beaktande av belåning, som innehafts under perioden mellan två marknadsmässiga värderingar.
--------------------	---	--

B.4a	<i>Trender i branschen, forts.</i>	Hushållens betalningsförmåga En viktig faktor som påverkar prisbildningen på bostadsmarknaden är hushållens betalningsförmåga. Betalningsförmågan påverkas av en mängd faktorer, bland annat ovan nämnda makroekonomiska faktorer, möjligheterna att erhålla bankfinansiering, förändringar i tillämpliga regelverk, såsom införande av striktare amorteringskrav, och utvecklingen på räntemarknaden för bolån. De svenska räntorna är på en historiskt låg nivå.¹⁾ Finansinspektionen bedömde under 2018 att svenska hushållens återbetalningsförmåga har fortsatt förbättras sedan 2013 och i synnerhet sedan 2015. De flesta hushåll med nya bolån har i dagsläget tillräckliga marginaler för att klara högre räntor, ökad arbetslöshet och bostadsprisfall. I händelse av en betydande ekonomisk stress är det endast ett fåtal hushåll som får problem med sina återbetalningar.²⁾ 1) Sveriges Riksbank, sök räntor & valutakurser. 2) Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden 2018.
B.5	<i>Koncernstruktur</i>	Magnolia Bostad AB är moderbolag i Koncernen. Per den 31 mars 2018, bestod Koncernen av 138 direkt och indirekt ägda bolag.
B.6	<i>Anmälningspliktiga personer, större aktieägare samt kontroll över bolaget</i>	Huvudaktieägaren, F. Holmström Fastigheter AB, äger cirka 56,4 procent av aktierna i Bolaget per dagen för Prospektet. Cirka 8,3 procent och cirka 7,5 procent av aktierna i Bolaget ägs av Danica Pension respektive Länsförsäkringar Fondförvaltning AB per dagen för Prospektet. Per dagen för Prospektet finns det inga fysiska eller juridiska personer som, utöver Huvudaktieägaren, Danica Pension och Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, innehar fem procent eller mer av aktierna eller rösterna. Bolagets verkställande direktör innehar, genom det av honom helägda bolaget Fredrik Lidjan AB, tio procent av aktierna i Magnolia Holding 3 AB, 24 procent av aktierna i Magnolia Hotellutveckling AB samt åtta procent av aktierna i Magnolia Holding 4 AB och Magnolia Hotellutveckling 2 AB, vilka alla är dotterbolag till Bolaget.
B.7	<i>Utvald finansiell information</i>	Den utvalda finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Magnolia Bostads omarbetade reviderade historiska finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2017, 2016 och 2015, vilka har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU ("IFRS") och reviderats av Bolagets revisorer, i enlighet med vad som anges i deras rapport (RevR5) som är bilagd till den omarbetade historiska finansiella informationen. Informationen har även hämtats från Magnolia Bostads ej reviderade eller översiktligt granskade delårsinformation per och för tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2018, innehållandes ej reviderade eller översiktligt granskade jämförelsesiffror för tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2017, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Den historiska finansiella informationen har omarbetats till IFRS 15 för att ha samma redovisningsstandard för intäkter, i syfte att öka jämförbarheten och underlätta för en investerare att tillgodogöra sig den historiska finansiella informationen.

B.7

Utvald finansiell information, forts.

Koncernens resultaträkning

	För de tre månader som avslutades den 31 mars		För räkenskapsåren		
	2018 (ej reviderade eller översiktligt granskade)	2017 (ej reviderade eller översiktligt granskade))	2017 (reviderade)	2016 (reviderade)	2015 (reviderade)
(MSEK)					
Nettoomsättning	532	77	1 781	1 064	813
Produktions- och driftskostnader	-404	-45	-1 347	-642	-657
Bruttoresultat	128	32	434	422	156
Central administration	-12	-8	-41	-27	-13
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-3	-4	-9	14	0
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	-	-	-	-	153
Rörelseresultat	113	20	384	409	296
Finansiella intäkter	2	1	6	3	3
Finansiella kostnader	-35	-24	-115	-93	-52
Värdeförändring finansiella instrument	-	0	0	0	0
Resultat före skatt	80	-3	276	319	245
Inkomstskatter	0	0	0	0	-1
PERIODENS RESULTAT	80	-3	276	319	245
Resultat hänförligt till					
Bolagets aktieägare	81	-2	203	271	232
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-1	73	48	13
Resultat per aktie, SEK					
Före utspädningseffekter	2,14	-0,05	5,37	7,16	6,71
Efter utspädningseffekter	2,14	-0,05	5,37	7,13	6,50

B.7

Utvald finansiell information, forts.

Koncernens balansräkning

(MSEK)	31 mars		31 december		
	2018 (ej reviderade eller översiktligt granskade)	2017 (ej reviderade eller översiktligt granskade)	2017 (reviderade)	2016 (reviderade)	2015 (reviderade)
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Goodwill	6	6	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	1	1	0	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	7	7	7	6	7
Maskiner och inventarier	8	7	8	1	0
Summa materiella anläggningstillgångar	8	7	8	1	0
Andelar i intresseföretag och joint ventures	109	114	111	116	2
Fordringar hos intresseföretag	24	23	24	23	24
Andra långfristiga värdepappers-innehav	31	31	31	31	31
Andra långfristiga fordringar	1 202	468	1 165	397	216
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 365	636	1 330	567	272
Summa anläggningstillgångar	1 380	650	1 345	574	279
Omsättningstillgångar					
Exploaterings- och projektfastigheter	1 101	1 453	1 310	1 160	1 139
Bostadsrätter	4	4	4	4	4
Kundfordringar	13	2	31	1	4
Fordringar hos intresseföretag	42	19	52	20	0
Övriga fordringar	662	509	595	475	204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	4	5	5	2
Likvida medel	442	138	208	507	193
Summa omsättningstillgångar	2 268	2 129	2 205	2 172	1 546
SUMMA TILLGÅNGAR	3 648	2 779	3 550	2 746	1 825
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	151	151	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	187	185	185	185	185
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	737	516	655	518	285
Eget kapital hänförligt till Bolagets aktieägare	1 075	852	991	854	621
Innehav utan bestämmande inflytande	178	135	180	135	87
Summa eget kapital	1 254	987	1 171	989	708
Långfristiga skulder					
Uppskjuten skatteskuld	2	2	2	2	2
Långfristiga räntebärande skulder	1 399	1 267	1 566	1 268	731
Långfristiga skulder till intresseföretag	24	–	35	–	–
Derivat	–	–	–	–	0
Övriga långfristiga skulder	30	54	30	91	110
Summa långfristiga skulder	1 455	1 323	1 633	1 361	843
Kortfristiga skulder					
Kortfristiga räntebärande skulder	656	262	507	237	130
Derivat	–	0	–	0	–
Leverantörsskulder	55	68	16	38	14
Skulder till intresseföretag	0	11	1	–	–
Skatteskulder	2	0	0	0	4
Övriga kortfristiga skulder	108	40	85	68	77
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118	88	136	53	50
Summa kortfristiga skulder	939	469	745	396	274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 648	2 779	3 550	2 746	1 825

B.7

Utvald finansiell information, forts.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

(MSEK)	För de tre månader som avslutades den 31 mars		För räkenskapsåren		
	2018	2017	2017	2016	2015
	(ej reviderade eller översiktligt granskade)	(ej reviderade eller översiktligt granskade)			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-50	-37	-291	-90	-90
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	112	-347	-326	68	-60
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62	-384	-617	-22	-150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1	-8	-13	-101	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	173	24	332	437	306
Periodens kassaflöde	234	-368	-298	314	156
Likvida medel vid periodens början	208	507	507	193	37
Likvida medel vid periodens slut	442	138	208	507	193

Väsentliga förändringar i Magnolia Bostads finansiella situation och rörelseresultat under perioden 1 januari 2015 till 31 mars 2018

Magnolia Bostad genomförde under 2015 en notering av Bolagets aktier på Nasdaq First North.

Magnolia Bostad emitterade under 2016 ett säkerställt obligationslån om 600 MSEK under ett rambelopp om 750 MSEK och ett icke-säkerställt obligationslån om 400 MSEK under ett rambelopp om 1 MDRSEK samt återlöste samtliga tidigare utestående obligationslån. Obligationslånen noterades på Nasdaq First North Bond Market.

Magnolia Bostad noterades under 2017 på Nasdaq First North Premier.

Magnolia Bostad emitterade ytterligare obligationer om 200 MSEK under det existerande obligationslånets befintliga rambelopp, vilket innebar att den totala volymen sedermera uppgick till 600 MSEK.

Jämförelse mellan perioden 1 januari – 31 mars 2018 och perioden 1 januari – 31 mars 2017

Magnolia Bostads nettoomsättning uppgick till 532 MSEK under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2018, jämfört med 77 MSEK under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2017, vilket motsvarar en ökning om 591 procent. Den ökade nettoomsättningen är främst hänförlig till försäljning av 333 boenden, en ökning om 203 stycken jämfört med 130 boenden första kvartalet 2017.

Magnolia Bostads rörelseresultat uppgick till 113 MSEK under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2018, jämfört med 20 MSEK under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2017. Det ökade rörelseresultatet är främst hänförlig till försäljning av 333 boenden, en ökning om 203 stycken jämfört med 130 boenden första kvartalet 2017.

Magnolia Bostads exploaterings- och projektfastigheter uppgick till 1101 MSEK per den 31 mars 2018, jämfört med 1310 MSEK per den 31 december 2017. Förändringen om -16 procent är främst hänförlig till försäljningar genomförda under kvartalet och fortsatta investeringar i projektportföljen.

B.7	<i>Utvald finansiell information, forts.</i>	Jämförelse mellan räkenskapsåren 2017 och 2016 Magnolia Bostads nettoomsättning uppgick till 1 781 MSEK under 2017, jämfört med 1 064 MSEK under 2016, vilket motsvarar en ökning om cirka 67,4 procent. Den ökade nettoomsättningen är främst hänförlig till ökad försäljning av exploaterings- och projektfastigheter. Magnolia Bostads rörelseresultat uppgick till 384 MSEK under 2017, jämfört med 409 MSEK under 2016. Det minskade rörelseresultatet är främst hänförligt till något lägre marginal i projektförsäljningarna till följd av ändrad mix av boenden, 14 MSEK högre kostnader för central administration samt 23 MSEK lägre resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures. Magnolia Bostads exploaterings- och projektfastigheter uppgick till 1 310 MSEK per den 31 december 2017, jämfört med 1 160 MSEK per den 31 december 2016. Ökningen om 12,9 procent är främst hänförlig till investeringar i projektportföljen samt förvärvet av Svenska Vårdfastigheter AB och den förvärvade projektportföljen omfattande tolv projekt fördelat på cirka 825 vårdboenden. Jämförelse mellan räkenskapsåren 2016 och 2015 Magnolia Bostads nettoomsättning uppgick till 1 064 MSEK under 2016, jämfört med 813 MSEK under 2015, vilket motsvarar en ökning om cirka 30,9 procent. Den ökade nettoomsättningen är främst hänförlig till ökad försäljning av exploaterings- och projektfastigheter. Magnolia Bostads rörelseresultat uppgick till 409 MSEK under 2016, jämfört med 296 MSEK under 2015. Det ökade rörelseresultatet är främst hänförligt till fler sålda boenden under året, 2 124 stycken under 2016 jämfört med 1 553 stycken under 2015. Magnolia Bostads exploaterings- och projektfastigheter uppgick till 1 160 MSEK per den 31 december 2016, jämfört med 1 139 MSEK per den 31 december 2015. Ökningen om 1,8 procent är främst hänförlig till investeringar i projektportföljen. Väsentliga förändringar i Magnolia Bostads finansiella situation och rörelseresultat efter den 31 mars 2018 Det har inte inträffat några väsentliga förändringar i Magnolia Bostads finansiella situation eller rörelseresultat efter den 31 mars 2018.
B.8	<i>Utvald proforma-redovisning</i>	Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte proformaredovisning.
B.9	<i>Resultatprognos</i>	Ej tillämplig. Bolaget har inte lämnat en resultatprognos.
B.10	<i>Revisions-anmärkningar</i>	Ej tillämplig. Det finns inte några anmärkningar i revisionsberättelserna.
B.11	<i>Rörelsekapital</i>	Ej tillämpligt. Det är Bolagets styrelses uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden efter Prospektets godkännande.

Avsnitt C – Värdepapper

C.1	<i>Värdepapper som tas upp till handel</i>	Aktier (ISIN: SE0007074505) i Magnolia Bostad.
C.2	<i>Valuta</i>	Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK).
C.3	<i>Antal emitterade aktier och nominellt värde per aktie</i>	Per dagen för Prospektet består Magnolia Bostads aktiestruktur av totalt 37 822 283 aktier med ett kvotvärde om fyra (4) SEK per aktie.
C.4	<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperna</i>	Samtliga aktier bär en (1) röst på bolagsstämma. Alla aktier har lika rätt till Bolagets tillgångar och vinst vid likvidation och vinstutdelning. Aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter Noteringen. Rätt till utdelning tillfaller personer registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen.
C.5	<i>Överlåtelsebegränsningar</i>	Ej tillämplig. Aktierna i Magnolia Bostad är fritt överlåtbara.
C.6	<i>Handel i värdepapperen</i>	Magnolia Bostads aktier handlas inte på reglerad marknad men är föremål för handel på Nasdaq First North Premier. Nasdaq Stockholms bolagskommitté beslutade den 13 juni 2018 att uppta Magnolia Bostad till handel på Nasdaq Stockholm på sedvanliga villkor. Handeln beräknas påbörjas omkring den 20 juni 2018. Kortnamnet på Nasdaq Stockholm för Bolagets aktie kommer att vara MAG.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	Utdelningspolicyn ska utgå ifrån vad som vid var tid bedöms verka för det övergripande målet att optimera den totala avkastningen till aktieägarna. Styrelsen har gjort bedömningen att aktieutdelning kommer att föreslås som motsvarar upp till 25 procent av Koncernens resultat efter skatt för räkenskapsåret 2018.

Avsnitt D – Risker

D.1	<i>Huvudsakliga risker för Bolaget och dess marknad</i>	Huvudsakliga risker som kan komma att påverka Bolagets verksamhet, resultat och/eller finansiella ställning är, utan inbördes rangordning, följande: ● Risken att makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturnedgång, regional-ekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling och inflation, samt ränteutveckling utvecklas på ett för Bolaget ogynnsamt sätt innebärande bland annat att viljan och förmågan att betala för Magnolia Bostads bostäder, vårdboenden, hotell och studentboenden väsentligen försämras. ● Risken att Bolagets projektutveckling av bostäder, vårdboenden, hotell och studentboenden inte kan genomföras med förväntad ekonomisk lönsamhet. Projektutveckling av bostäder, vårdboenden, hotell och studentboenden är beroende av ett antal faktorer såsom att Magnolia Bostad kan erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut och upphandla entreprenader för projektens genomförande till för Bolaget marknadsmässiga villkor. ● Risken att osäkerheter i samband med Bolagets fastighets- och bostadsrätts-transaktioner, såsom oförutsedda kostnader för miljösanering, oförutsedda markförhållanden, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick, kan leda till fördröjningar av projekt eller ökade eller oförutsedda kostnader för fastigheterna eller transaktionerna. ● Risken att nyckelpersoner, med omfattande kunskap om Koncernen och branschen, skulle lämna Koncernen eller att nyckelpersoner inte skulle kunna rekryteras. ● Finansieringsrisk är risken att Bolaget inte kan erhålla finansiering för förvärv eller utveckling, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor. Vid inträffandet av en sådan händelse, exempelvis på grund av fördröjda projekt, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. ● Likviditetsrisk är risken att Bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallopunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Magnolia Bostad är i en expansionsfas vilket innebär att kraven på Bolagets likviditet kommer att öka. Om Bolagets likviditetskällor visar sig inte vara tillräckliga kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. ● Risken att Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet är felaktig eller att sådana regler, eller tolkningen av sådana regler, ändras.
D.3	<i>Huvudsakliga risker för värdepapperen</i>	Huvudsakliga risker relaterade till Bolagets aktier, utan inbördes rangordning, är följande: ● Det är inte säkert att det kommer att finnas någon aktiv, likvid marknad för handel med Bolagets aktier och aktiekursen kan vara volatil och föremål för prisfluktuationer. ● Koncernens möjlighet att i framtiden lämna utdelning kan komma att begränsas och beror på flera faktorer. Det finns en risk att ingen utdelning kommer att föreslås eller beslutas om för visst år i framtiden.

Avsnitt E – Erbjudande

E.1	<i>Nettointäkter och kostnader</i>	Ej tillämplig. Inga nya aktier eller andra värdepapper emitteras i samband med upprättandet av Prospektet varför Bolaget inte kommer erhålla några emissionsintäkter. Magnolia Bostads kostnader hänförliga till upptagandet av dess aktier till handel på Nasdaq Stockholm, inklusive ersättning till Bolagets rådgivare, beräknas uppgå till cirka 14,7 MSEK.
E.2a	<i>Motiven till Erbjudandet och användning av likviden</i>	Ej tillämplig. Bolaget erbjuder inga nya värdepapper, varför Bolaget inte kommer att erhålla någon emissionslikvid. Styrelsen och Bolagets ledning anser att Noteringen är ett logiskt och viktigt steg i Bolagets utveckling. Noteringen på Nasdaq Stockholm kommer att bidra till att stärka Magnolia Bostads varumärke ytterligare bland såväl Bolagets interna som externa intressenter. Sammantaget bedöms därför Noteringen på ett positivt sätt bidra till Bolagets fortsatta tillväxt och utveckling.
E.3	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	Ej tillämplig. Bolaget erbjuder inga nya värdepapper.
E.4	<i>Intressen och intressekonflikter</i>	Ej tillämplig. Bolaget erbjuder inga nya värdepapper. Det finns inga familjeband mellan någon av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna. Bolaget och Huvudaktieägaren, F. Holmström Fastigheter AB, har ingått förvaltningsavtal avseende sex fastigheter. I maj 2018 ingick Huvudaktieägaren och Magnolia Utveckling AB ett andrahandshyresavtal. Fredrik Tibell, genom det av honom helägda bolaget Caritas Corporate Finance AB, anlitas i begränsad utsträckning som konsult av Bolaget avseende löpande finansiell rådgivning. Andreas Rutili har, via bolag där han har ett indirekt ägande, men inte bestämmande inflytande, förvärvat två fastighetsprojekt från Bolaget. Andreas Rutili har, via ett bolag som till 50 procent ägs av honom och till 50 procent av en till honom närstående person, ägarintressen som motsvarar 16,7 procent i koncernbolaget Moutarde Holding AB. Andreas Rutili har således rätt till andel av vinsten i projekten Senapsfabriken etapp 1 och Senapsfabriken etapp 2. Fredrik Lidjan innehar, genom det av honom helägda bolaget Fredrik Lidjan AB, tio procent av aktierna i Magnolia Holding 3 AB, 24 procent av aktierna i Magnolia Hotellutveckling AB samt åtta procent av aktierna i Magnolia Holding 4 AB och Magnolia Hotellutveckling 2 AB. Bolaget och Fredrik Lidjan har ingått vinstdelningsavtal avseende förmedlingen av projekt avseende sju fastigheter. Närståendetransaktioner har gjorts på marknadsmässiga villkor.
E.5	<i>Säljare av värdepapperna och avtal om lock-up</i>	Ej tillämplig. Bolaget erbjuder inga nya värdepapper och inga befintliga aktier erbjuds av nuvarande aktieägare.
E.6	<i>Utspädnings-effekt</i>	Ej tillämplig. Bolaget erbjuder inga nya värdepapper, varför ingen utspädnings-effekt aktualiseras.
E.7	<i>Kostnader för investeraren</i>	Ej tillämplig. Bolaget erbjuder inga nya värdepapper, varför inga kostnader åläggs en investerare.

Risikfaktorer

Nedan anges risker som kan få betydelse för Magnolia Bostads och Koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna är inte rangordnade efter sannolikhet, betydelse eller potentiell påverkan på aktierna eller Bolaget, Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning och gör inte anspråk på att vara uttömmande. Följaktligen skulle ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för tillfället inte anses vara betydande också kunna väsentligt påverka Bolagets och Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Värde på en investering i Magnolia Bostad kan komma att påverkas väsentligt om någon av de nedan angivna riskfaktorerna förverkligas. Investerare uppmanas därför att göra sin egen bedömning av nedan angivna och andra potentiella riskfaktors betydelse för Bolagets och Koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna bör beaktas tillsammans med övrig information i detta Prospekt.

Risker relaterade till Koncernens verksamhet och marknad

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunktur-utveckling, regionalekonomisk utveckling, tillgång till fastigheter, sysselsättningsutveckling, produktions-takt för nya bostäder, hotell, övriga boenden och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer, med mera. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Marknadsstörningar, särskilt på den nordiska fastighetsmarknaden, förändrad realränta eller konjunkturunsgångar på den globala marknaden, kan påverka Koncernens kunders finansiella ställning och på så vis påverka deras förmåga att ingå avtal med Koncernen. Sådana händelser kan även medföra att Bolagets samarbete med sina leverantörer, såsom entreprenad-bolag, utvecklas på för Magnolia Bostad ofördelaktiga villkor, exempelvis för att leverantörerna blir mer pris-känsliga och processbenägna. Marknadsförändringar kan även påverka utbudet av entreprenörer. Ett minskat antal tillgängliga entreprenörer, exempelvis på grund av ökad efterfrågan hos Magnolia Bostads konkurren-ter, skulle kunna leda till att Bolaget inte kan anlita entreprenörer i den utsträckning som behövs för att genomföra Bolagets projekt.

Den nuvarande låga räntenivån har ökat möjligheten för såväl hushåll som köparna av Bolagets hyresrätts-projekt att erhålla lånefinansiering till nominellt låga räntekostnader. Om räntan höjs skulle hushållen, eller köparna av Bolagets hyresrättsprojekt, inte kunna erhålla lånefinansiering till lika nominellt låga ränte-kostnader. Då förändringar av ränteläget påverkar hushållens, och köparnas av Bolagets hyresrätts-projekt, betalningsförmåga för boende respektive fastigheter, skulle en sådan situation kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Försämringar av den globala ekonomin eller andra marknadsstörningar, försämrade likviditet i den svenska bostads-, hotell- eller boendemarknaden, eller minskad efterfrågan på Koncernens produkter eller tjänster, skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Möjligheten för Magnolia Bostad att få avsättning för fastigheter

Magnolia Bostad utvecklar nya boenden, såväl hyres-rätter som bostadsrätter, vårdboenden, hotell och studentboenden i attraktiva lägen i Sveriges tillväxt-orter och storstäder. Koncernen är beroende av sin förmåga att kunna sälja dessa fastigheter, antingen som hyresrättsfastigheter, vårdboenden, hotell, studentboenden eller som enskilda bostadsrättslägen-heter. Kundernas vilja och förmåga att betala för hyresfastigheterna, hotellen eller bostadsrätterna har således en avgörande betydelse för Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Viljan att betala för fastigheterna eller bostadsrätterna beror bland annat på hur väl dessa motsvarar efter-frågan på marknaden, aktiviteten på fastighetsmark-naden, den allmänna prisutvecklingen på bostäder samt demografiska faktorer, såsom inflyttning till de marknader där Bolaget är verksamt. Vidare påverkas betalningsviljan av bland annat tillgången till och kostnaden för alternativa boendeformer.

Om kunders vilja eller förmåga att betala för de av Koncernen byggda eller utvecklade fastigheterna eller bostadsrätterna minskar, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklings-projekt med ekonomisk lönsamhet kan därtill bland annat påverkas av om bostäderna, vårdboendena, hotellen eller studentboendena i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan, om efterfrågan eller pris på bostäder, vårdboenden, hotell eller studentboenden generellt förändras, bristande planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter och avgifter,

samt andra faktorer som kan leda till fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader i projekten. Om Bolaget inte lyckas analysera efterfrågan på marknaden korrekt, exempelvis genom att utveckla bostäder i en prisklass som inte efterfrågas, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till affärsmodellen och projekt

Magnolia Bostads verksamhet omfattar till stor del fastighetsutvecklingsprojekt, i första hand nybyggnation, men även ombyggnad av fastigheter (ursprungligen avsedda för annat ändamål), till bostäder, vårdboenden, hotell och studentboenden. Det är således en förutsättning för Bolagets fortsatta utveckling att sådana projekt kan genomföras och att de kan genomföras med ekonomisk lönsamhet.

Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet är beroende av ett antal faktorer, såsom att Magnolia Bostad kan bibehålla och erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på för Bolaget acceptabla villkor. I ett tidigt projektskede ingår Magnolia Bostad ofta ett markanvisningsavtal, under vilket Bolaget under en viss begränsad tid och under vissa villkor har ensamrätt att förhandla med en kommun om överlåtelse av ett markområde. För det fall någon överenskommelse inte kan nås med kommunen inom föreskriven tid har kommunen emellertid ingen skyldighet att överlåta det aktuella markområdet till Magnolia Bostad och Bolaget har då inte rätt till ersättning för nedlagda projekteringskostnader.

Magnolia Bostad har ingått ett ramavtal med Slättö, enligt vilket Slättö har åtagit sig att under vissa förutsättningar förvärva vissa hyresbostadsprojekt av Bolaget. Magnolia Bostad är för fullgörandet av sina skyldigheter under ramavtalet beroende av att Bolaget kan ingå bindande avtal om förvärv av aktuella fastigheter, att aktuella detaljplaner vunnit laga kraft samt att entreprenadavtal kan ingås. För det fall Magnolia Bostad vid vissa förutbestämda datum inte kan tillhandahålla projekt med ett visst värde har Slättö rätt att säga upp ramavtalet samt rätt till normerat skadestånd (ett på förhand bestämt skadeståndsbetalning), samt rätt till återbetalning av den handpenning om 75 MSEK som erlagts under ramavtalet, jämte ränta om 7 procent. Det finns enligt ramavtalet rätt för Slättö att häva ramavtalet på vissa angivna förutsättningar. Slättö och Magnolia Bostad har olika uppfattning om huruvida tillräcklig volym av produktionsklara projekt hittills har levererats av Magnolia Bostad och ramavtalet mellan Slättö och Magnolia Bostad är under omförhandling, utifrån att parterna har en gemensam vilja om att förändra ramavtalet. Målet är att bättre anpassa ramavtalet till förändrade förhållanden samt att se över i vilken mån ramavtalets projekt kan anpassas för de förändrade investeringsstödsreglerna. Skulle omförhandlingarna inte slutföras och Slättö, i strid med Magnolia Bostads uppfattning, får rätt att häva avtalet, så har Slättö rätt till ett normerat skadestånd om 5 MSEK, samt rätt till återbetalning av handpenning jämte ränta.

Magnolia Bostad har i flera projekt ingått exploateringsavtal eller markanvisningsavtal och därigenom gentemot kommunen vid vite åtagit sig att tillse att bostäderna upplåts med hyresrätt under en viss period från avtalsingåendet. Emellertid har inte motsvarande åtagande inkluderats i de överlåtelseavtal varigenom projekten har överlåtits till en köpare. Magnolia Bostad saknar således möjlighet till kontroll över upplåtelsen av bostäderna efter överlåtelsen och det finns risk för att vitesskyldighet uppkommer för Bolaget för det fall köparen av projektet upplåter bostäder med bostadsrätt.

I de överlåtelseavtal som ingås med köpare av hyresrättsprojekt åtar sig Magnolia Bostad vanligen att, inom en period om upp till 24 månader från det datum då bostäderna blir tillgängliga för uthyrning, kompensera köparen för eventuella vakanser upp till en viss nivå. Bolaget åtar sig vidare att utge kompensation till köparen för det fall hyresnivån för bostäderna efter förhandlingar med Hyresgästföreningen fastställs till ett lägre belopp än den förväntade hyresnivån.

En annan faktor som påverkar möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet är att samtliga avtalsparter uppfyller sina åtaganden gentemot Magnolia Bostad. Om exempelvis en entreprenör i ett hyresrättsprojekt inte kan fullfölja sina åtaganden, till exempel på grund av entreprenörens konkurs eller avtalsbrott, och projektet därmed inte kan slutföras vid ett visst avtalat datum, kan köparen av fastigheten begära återgång av förvärvet enligt det aktieöverlåtelseavtal som ingåtts mellan Magnolia Bostad och köparen. En återgång av förvärvet innebär att Bolaget ska återbetala köpeskillingen och att den överlåtna fastigheten ska återgå till Magnolia Bostad. I samband med en sådan situation är köparen även berättigad till vite. Om köparen istället skulle begära att projektet slutförs, finns det en risk att Magnolia Bostad behöver upphandla en ny entreprenad på för Bolaget mindre acceptabla villkor. Om en köpare av en fastighet på motsvarande sätt inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Bolaget är Magnolia Bostad fortfarande bunden av det entreprenadavtal som ingåtts med entreprenören för det relevanta projektet. Det finns därmed en risk för att Bolaget ådrar sig ökade kostnader för att ingå ett nytt aktieöverlåtelseavtal med en ny köpare av projektet.

Vid ett fastighetsutvecklingsprojekt avseende bostadsrättslägenheter är bostadsrättsföreningen, till skillnad från köparen i ett hyresrättsprojekt, vanligen inte berättigad till vite vid försening av färdigställande av projektet. Bostadsrättsföreningen kan dock ändå under vissa förutsättningar vara berättigad till skadestånd till följd av förseningen. Magnolia Bostad har vanligen rätt till visst förseningsvite under totalentreprenadavtalet som ingåtts med en extern entreprenör, det finns dock risk för att det skadestånd bostadsrättsföreningen kan ha rätt till överstiger ett sådant vitesbelopp. Om förseningen beror på entreprenörens konkurs kommer Magnolia Bostad vidare ha svårt att tillgodogöra sig vitesersättning från entreprenören. Bolaget har vanligen rätt att säga upp de entreprenadavtal som ingåtts med en extern entreprenör fram till dess att ett visst antal bindande förhandsavtal har

ingåtts avseende upplåtelse av bostadsrättslägenheter. Det finns dock risk för att Bolaget ådrar sig ökade kostnader för det fall ett sådant antal förhandsavtal har ingåtts, och Bolaget därmed är bundet av entreprenadavtalet, och merparten av de köpare som ingått förhandsavtal avseende upplåtelse av andel i bostadsrättsföreningen därefter underlåter att fullgöra sina skyldigheter enligt avtalen. Köparna är då generellt skyldiga att ersätta Bolaget för all skada Bolaget orsakas med anledning därav, dock kan Bolagets möjlighet att erhålla full ersättning för sådan skada som kan uppkomma för det fall bostadsrättslägenheterna inte kan upplåtas till andra köpare vara begränsad mot bakgrund av att köparna är privatpersoner.

Vid såväl nyproduktion som ombyggnad till bostäder, vårdboenden, hotell och studentboenden förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, risk att byggnaden inte på ett byggnads- eller konstruktionstekniskt tillfredsställande sätt kan konverteras till bostads-, hotell- eller boendeändamål, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra förseningar av planerade fastighetsutvecklingsprojekt, eller ökade kostnader för nyproduktion eller ombyggnad till bostäder, vårdboenden, hotell och studentboenden.

Koncernen har historiskt sett huvudsakligen utvecklat bostäder i formen av hyres- och bostadsrätter. I samband med utveckling av obeprövade projekt, såsom vårdboenden, hotell och studentboenden, finns det en risk för att dessa projekt inte utvecklas på ett för Bolaget tillfredsställande eller förväntat sätt.

Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de ovanstående riskerna skulle realiseras, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till hyresintäkter, hyresutveckling, uppsägning av hyresrätter samt drifts- och underhållskostnader

Bolaget äger ett antal fastigheter som förvaltas av en tredje part. I dessa ägda fastigheter finns ett betydande antal lokaler som hyrs ut till Bolagets hyresgäster. Bolaget har för avsikt att utveckla dessa lokaler till bostäder, för att därefter avyttra de relevanta fastigheterna.

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer för dessa fastigheter sjunker, oavsett skäl, påverkas Bolagets resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett bolag har. Det finns inga garantier för att Magnolia Bostads större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser.

Magnolia Bostad är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger således en risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar skulle Bolagets resultat kunna påverkas negativt.

Att inneha fastigheter som hyrs ut är även förenat med vissa driftkostnader. Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, skulle detta kunna ha en negativ effekt på Magnolia Bostads finansiella ställning och resultat. Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Dessa utgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör reparationer och utbyten av mindre delar. Andra tillkommande utgifter av underhållskaraktär som är värdehöjande för Bolaget aktiveras i samband med att utgiften uppkommer. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov samt ökade priser för sådana renoveringar skulle kunna leda till väsentligt ökade underhållsutgifter, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Inför bostadsutvecklingen kommer Magnolia Bostad att behöva säga upp befintliga lokalhyresavtal för avflyttning, varvid hyresgästerna under vissa förutsättningar är berättigade till skadestånd. Skadeståndskraven kan uppgå till betydande belopp och för det fall hyresgästerna begär, och är berättigade till, skadestånd på grund av uppsägningarna kan Bolagets resultat och finansiella ställning komma att påverkas negativt.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Inom ramen för Magnolia Bostads verksamhet genomförs fastighetstransaktioner. Alla sådana transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Vid förvärv av fastigheter föreligger exempelvis osäkerhet beträffande hantering av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, oförutsedda markförhållanden, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick. Sådana osäkerheter kan leda till fördröjningar av projekt eller ökade eller oförutsedda kostnader för fastigheterna eller transaktionerna. Magnolia Bostad har i vissa förvärvsavtal erlagt handpenning som tillfaller säljaren för det fall avtalet går åter på grund av vissa villkor som ligger utanför Magnolia Bostads kontroll, huvudsakligen villkor hänförliga till detaljplanearbete, såsom att detaljplan inte antas och vinner laga kraft inom viss tid.

Vid avyttring av fastigheter, antingen som hyresrättsfastigheter, vårdboenden, hotell, studentboenden eller som enskilda bostadsrättslägenheter, föreligger osäkerhet kring exempelvis pris och möjligheten att få avsättning för samtliga hyresrättsfastigheter, hotell, vårdboenden, studentboenden eller bostadsrättslägenheter. En köpare av en hyresfastighet kan till exempel enligt det aktieöverlåtelseavtal som upprättas mellan Magnolia Bostad och köparen av sådan fastighet komma att få rätt till kompensation motsvarande skillnaden mellan en förutbestämd hyresnivå och det lägre genomsnittliga pris köparen faktiskt kan hyra ut bostäderna för. Om förseningar med färdigställandet av fastigheten eller bostaden uppstår, till exempel på grund av tekniska problem, kan köparen ha rätt att begära att köpet återgår. Olika krav kan därtill riktas

mot Magnolia Bostad, till exempel avseende förseningsvite vid byggnation av hyresrättsfastigheter, hotell och vårdboenden och med anledning av skicket på fastigheter.

I majoriteten av de aktieöverlåtelseavtal som hänför sig till avyttringen av projekten garanterar Magnolia Bostad att köparen ska kompenseras fullt ut för eventuella skadeståndsanspråk från entreprenörer, konsulter och andra tredje parter (såsom till exempel hyresgäster) samt eventuella kostnader som uppstår i samband med projektet och entreprenadavtalet. Vidare har Magnolia Bostad i en del aktieöverlåtelseavtal åtagit sig att, under vissa givna förutsättningar, erlagga vite till köparen om projekten försenas. Motsvarande åtaganden finns vanligtvis i entreprenadavtalen. Entreprenören har emellertid ofta en rätt till förlängning av den avtalade byggtiden och en rätt att skjuta upp det avtalade slutdatumet om förseningar orsakas av vissa faktorer utanför entreprenörens kontroll medan Magnolia Bostad fortfarande är skyldig att betala vite till köparen enligt de flesta aktieöverlåtelseavtalen. Vidare avviker startdatumet för garantiperioden i allmänhet något mellan entreprenadavtalen och aktieöverlåtelseavtalen, avseende entreprenadarbetena.

Om Magnolia Bostads skydd mot förseningar eller krav genom avtal med entreprenörer och andra visar sig vara otillräckligt, kan Magnolia Bostad komma att inte få ersättning för sådana krav från köpare av fastigheter eller bostäder.

I samband med avyttring av en bostadsrättslägenhet ingår bostadsrättföreningen förhandsavtal med enskilda personer. I Magnolia Bostads standardmall för förhandsavtal anges en uppskattad upplåtelse tidpunkt och en tidsperiod under vilken uppskattad tillträdesdag förväntas inträffa, och bostadsrättföreningen har rätt att senarelägga tidpunkterna om uppförandet av lägenheterna tar längre tid än beräknat, dock inte längre än sex månader utan att köparen har rätt att frånträda avtalet.

Enligt Bostadsrättslag (1991:614) ("Bostadsrättslagen") ska en beräknad upplåtelse tidpunkt anges i ett förhandsavtal. Det råder osäkerhet i praxis och doktrin avseende hur specificerad den beräknade tidpunkten bör vara. Om upplåtelse tidpunkten inte är tillräckligt specificerad kan förhandsavtalet vara ogiltigt. Kravet i Bostadsrättslagen tar sikte på upplåtelse tidpunkten men kan även anses gälla för tillträdesdagen, samt innebära att tidsperioden mellan upplåtelse tidpunkten och tillträdesdagen inte får vara oskäligt lång för att ett giltigt förhandsavtal ska anses föreligga.

Därutöver har en potentiell köpare under ett ingånget förhandsavtal enligt Bostadsrättslagen rätt att frånträda ett ingånget förhandsavtal om upplåtelsen på grund av föreningens försumlighet inte sker inom skäligen tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen.

Om de förhandsavtal Magnolia Bostad har ingått med potentiella köpare av bostadsrättslägenheter skulle anses ogiltiga kan en kostnadsexponering uppkomma för

Koncernen då ingångna entreprenadavtal inte kan frånträdas sedan ett visst antal förhandsavtal har ingåtts.

Skulle någon av de ovanstående beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Magnolia Bostad är beroende av ett gott samarbete med övriga delägare i intresseföretag och joint ventures

Eftersom delar av Koncernens fastighetsutveckling sker i intresseföretag och joint ventures är Magnolia Bostad beroende av ett gott samarbete med övriga delägare i intresseföretag och joint ventures för såväl nuvarande som framtida projekts genomförande och resultat. Inom ramen för samarbetet i dessa intresseföretag och joint ventures driver Bolaget normalt frågor kring projektledning och projektadministration, dock utan att ha ett bestämmande inflytande.

Om något eller flera samarbeten inte längre utvecklas i en positiv riktning skulle det kunna leda till tvister och att intresseföretagen och joint ventures kan komma att upplösas, och dess tillgångar realiseras, på ofördelaktiga villkor.

Magnolia Bostads förmåga att inleda nya, och utveckla befintliga, samarbeten i intresseföretag och joint ventures kan påverka möjligheten att framgångsrikt genomföra påbörjade, planerade och nya projekt. Om sådana samarbeten inte kan inledas, eller utvecklas på för Magnolia Bostad ofördelaktiga villkor, skulle det kunna leda till att Bolagets projekt försenas, inte kan finansieras eller genomföras som planerat, eller endast kan genomföras med försämrad lönsamhet eller förlust.

Vidare är Magnolia Bostad beroende av hur nuvarande och framtida delägare i intresseföretag och joint ventures agerar, vilket kan leda till minskad flexibilitet att styra verksamheten, bland annat med avseende på investeringar i eller avyttringar av fastigheter i intresseföretagen och joint ventures. Dessutom finns en risk, om intresseföretagen och joint ventures utvecklas på ett för Bolaget negativt sätt, att Magnolia Bostad inte kommer att kunna vidta de åtgärder som Bolaget finner mest fördelaktiga. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Magnolia Bostads verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som av olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Bland annat Plan- och bygglag (2010:900) ("Plan- och bygglagen"), byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar har stor inverkan på Bolagets verksamhet samt kostnader för och möjligheter att utveckla fastigheterna på önskvärt sätt. Andra politiska beslut skulle också kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet. Magnolia Bostads verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av nu gällande

lagar och regler, och Magnolia Bostad utför sin fastighetsutveckling i enlighet därmed. Det finns en risk att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig samt att lagar och regler i framtiden kan komma att förändras. Lagar och regler kan i framtiden göra att Bolaget inte kan använda eller konvertera Koncernens fastigheter på avsett sätt, eller att detta endast kan göras med fördyrning eller förseningar.

För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas på avsett sätt krävs vidare olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av bland annat kommuner och myndigheter, och som beslutas på både politisk- och tjänstemannanivå. Det finns en risk att Magnolia Bostad i framtiden inte beviljas de tillstånd för nyproduktion, ombyggnad eller ändrad användning av förvärvade fastigheter, eller erhåller de myndighetsbeslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på önskvärt sätt. Vidare kan beslut komma att överklagas, och därför fördröjas väsentligen, och beslutspraxis och den politiska viljan och inriktningen kan i framtiden komma att förändras på ett för Magnolia Bostad negativt sätt. Därtill kan förändringar i tillstånd och planer leda till att fastighetsutvecklingsprojekt försenas, fördyras eller inte alls kan genomföras. Vidare skulle förändringar i nu tillämpliga lagar, föreskrifter och regler kunna medföra oväntade kostnader samt medföra begränsningar i utvecklingen av Koncernens verksamhet. Magnolia Bostad är beroende av goda relationer med kommunerna på de marknader där Bolaget är verksamt, bland annat för att få möjlighet till markanvisningar. Om relationerna till dessa kommuner skulle försämrats, exempelvis på grund av att Bolaget i tidigare projekt inte levt upp till kommunens förväntningar, till exempel avseende hållbarhetskrav och stadsvision, finns en risk att Bolaget inte skulle få möjlighet till nya markanvisningar. Detta skulle medföra begränsningar i utvecklingen av Koncernens verksamhet.

Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljörisk

Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren som har bidragit till föroreningarna och miljöskadorna bär ansvaret. Om det emellertid inte är möjligt att lokalisera förorenaren, eller om förorenaren inte kan utföra eller bekosta miljösaneringen, är den som har förvärvat fastigheten och som vid förvärvet kände till, eller vid förvärvet borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig för miljösaneringen. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Magnolia Bostad för marksanering och efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken.

Koncernen har tidigare ställt ut miljögaranti i samband med fastighetsförsäljning och kan även i framtiden komma att behöva ställa ut miljögaranti på grund av

det aktuella förhandlingsläget. Detta innebär att Koncernen kan komma att behöva betala skadestånd för miljösanering även då Koncernen inte enligt tillämplig miljölagstiftning är skyldig att göra det.

Vidare kan tidigare verksamhetsutövare ha utfört efterbehandling av en fastighet på ett godtagbart sätt utifrån den dåvarande användningen av fastigheten. På grund av ändrad användning till bostad, vårdboenden, hotell eller studentboende kan dock kraven för Magnolia Bostad vara högre, vilket innebär att Koncernen i sådana fall kan få kostnader för efterbehandling och sanering för att kunna använda fastigheten på avsett sätt.

Slutligen skulle förändrade lagar, regler och myndighetskrav på miljöområdet kunna leda till att Magnolia Bostad drabbas av ökade kostnader för sanering eller efterbehandling av nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter. Vidare skulle sådana förändringar kunna leda till ökade kostnader eller förseningar med effekt att Magnolia Bostad inte kan genomföra fastighetsutveckling på ett för Koncernen önskvärt sätt.

Alla sådana krav skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Vidare kan oförutsedda geologiska upptäckter eller oförutsedda upptäckter av utrotningshotade djurarter på, eller i anslutning till, platsen där ett fastighetsutvecklingsprojekt ska utföras, leda till att projektet försenas, fördyras eller inte alls kan genomföras, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Konkurrens

Magnolia Bostad verkar i en konkurrensutsatt bransch. Koncernens konkurrenter kan komma att bli fler och starkare i framtiden, till exempel på grund av sammanslagningar. Om Koncernen misslyckas med att framgångsrikt konkurrera mot nuvarande såväl som framtida konkurrenter kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastighetsbranschen har historiskt varit involverad i ett antal mut- och kartellskandaler och anses vara en riskbransch vad gäller olika typer av konkurrenshämmande beteenden. Branschen har tidigare varit föremål för flera utredningar av Europeiska Kommissionen och olika nationella konkurrensmyndigheter inom Europeiska unionen ("EU"), bland annat i Sverige. Det konkurrenshämmande klimatet beror särskilt på den generellt sett svaga konkurrensen på marknaden där ofta ett fåtal starka aktörer dominerar. Dessa konkurrenshämmande faktorer försvårar även för mindre aktörer att ta sig in och agera på marknaden.

Det finns en risk att fall av bristande efterlevnad av konkurrenslagstiftningen kan ha inträffat, samt att bristande efterlevnad kan komma att inträffa i framtiden. Koncernen kan också komma att bli föremål för utredningar gjorda av, och processer med, konkurrensmyndigheter, vilket kan medföra kostnader för Koncernen.

Om någon av ovanstående riskfaktorer skulle inträffa skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Nyckelpersoner

Koncernen är beroende av nyckelpersoners kunskap, färdigheter och erfarenheter. Nyckelpersonerna innehar omfattande kunskap om Koncernen och om branschen. Det är därför viktigt för Koncernen och dess fortsatta verksamhet att Koncernen lyckas bibehålla, och även vid behov rekrytera, nyckelpersoner. Om nyckelpersoner lämnar Koncernen, eller om Koncernen inte lyckas rekrytera framtida nyckelpersoner, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Renomméförsämring

Magnolia Bostads renommé är viktig för dess verksamhet. Om Koncernens renommé försämras kan det innebära att Koncernen tappar förtroende hos kunder och andra intressenter. Om till exempel Koncernen eller någon av dess ledande befattningshavare vidtar någon åtgärd som står i konflikt med de värden som Koncernen representerar eller om något av Koncernens fastighetsprojekt inte lever upp till marknadens förväntningar, riskerar Bolagets renommé att skadas. Även oberättigad negativ publicitet kan komma att skada Bolagets renommé. En renomméförsämring kan medföra väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Räntesvängningar

Koncernens verksamhet, särskilt avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en för Koncernen inte obetydlig kostnadspost. De tillämpliga räntenivåerna kan komma att förändras och det är inte omöjligt att framtida räntekostnader kan komma att vara högre än de vinster som genereras av Koncernens investeringar. Samtidigt är räntenivåerna en viktig faktor för hushållens betalningsförmåga och köparna av Bolagets hyresrättsprojekts möjlighet till finansiering på fördelaktiga villkor. Högre räntenivåer kan medföra väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansieringsrisk

En stor del av Koncernens verksamhet utgörs av fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom Magnolia Bostads kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. Om Magnolia Bostad inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv eller utveckling, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmanliga villkor, exempelvis på grund av fördröjda projekt, oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom Magnolia Bostads kontroll, eller en låg soliditet, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Koncernens förmåga att uppfylla villkor för obligationslån och kreditavtal

Bolaget emitterade ett obligationslån i april 2016 och ett obligationslån i oktober 2016. Villkoren för obligationerna innehåller bland annat vissa finansiella åtaganden, begränsningar för Bolaget att göra utdelningar, restriktioner rörande under vilka förutsättningar som Koncernen får ta upp skuld, ställa säkerheter och sälja tillgångar, åtaganden angående tillhandahållande av viss information och bestämmelser om ägandeförändringar. Om Koncernen bryter mot något av villkoren för obligationslånen kan Bolaget bli tvunget att återbetala obligationerna i förtid. Obligationerna innehåller även ett villkor om så kallad "cross-acceleration" vilket innebär att Bolaget kan bli tvunget att återbetala obligationerna i förtid om någon av Bolagets eller dess materiella dotterbolags skulder förfaller till betalning i förtid på grund av uppsägningsgrund enligt sådant avtal. Villkoret om "cross-acceleration" är förbehållet en tröskel som innebär att det endast aktualiseras om övrig skuld som förfallit till förtida betalning uppgår till minst 15 MSEK.

Flera dotterbolag i Koncernen har ingått kreditavtal med olika banker. Villkoren för kreditavtalen innehåller bestämmelser om ägandeförändringar. Om något av dotterbolagen bryter mot villkoren i ett kreditavtal kan den ifrågavarande banken komma att få rätt att säga upp avtalet, vilket innebär att utestående lån måste betalas omedelbart. Vissa av avtalen innehåller även bestämmelser om utdelningsbegränsningar. Klausulerna innebär ett åtagande att inte göra utdelningar, alternativt att inte föreslå att dotterbolagen gör utdelningar. Dessutom innehåller vissa av kreditavtalen villkor som innebär att banken kan komma att få rätt att säga upp avtalet om låntagarens eller vissa koncernbolags skulder (i) blir föremål för uppsägningsgrund enligt sådant avtal ("cross-default"), eller (ii) förfallit till betalning på grund av uppsägningsgrund enligt sådant avtal ("cross-acceleration"). Vissa av dessa kreditavtal saknar tröskel vilket innebär att villkoret om "cross-acceleration" är tillämpligt oavsett storleken på det belopp som förfaller till förtida betalning.

Om Koncernen bryter mot något av villkoren enligt ovan skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kreditrisk

Magnolia Bostad är beroende av att få betalt för de bostäder, vårdboenden, hotell eller studentboenden som Koncernen har ingått avtal om försäljning av. Det föreligger en risk att Koncernens kunder är oförmögna att uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Koncernen. Vidare är Koncernen exponerad mot kreditrisker i förhållande till andra motparter, som till exempel bostadsrättsföreningar. Sådana motparter kan hamna i en finansiell situation där de inte kan betala överenskomna avgifter eller andra skulder till Koncernen när avgifterna eller skulderna faller till betalning. Om Koncernens motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Koncernen, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att Bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallopunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Magnolia Bostad är i en expansionsfas vilket innebär att kraven på Bolagets likviditet kommer att öka. Per den 31 mars 2018 uppgick Magnolia Bostads likvida medel till 442 MSEK, samt utöver likvida medel fanns utnyttjade krediter om 257 MSEK. Om Bolagets likviditetskällor visar sig inte vara tillräckliga kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Beroende av dotterbolag

Bolaget är ett holdingbolag och innehar inga betydelsefulla tillgångar utöver ägandet i dotterbolagen och fordringar på dotterbolagen. Bolaget är därmed beroende av att motta tillräckliga intäkter från dotterbolagen. Dotterbolagens möjligheter att göra olika typer av betalningar till Bolaget, som till exempel koncernbidrag, utdelningar och andra finansiella flöden, kan äventyras av förändringar i dotterbolagens aktiviteter eller regulatoriska begränsningar. Sådana betalningar kan även begränsas till följd av olika åtaganden, exempelvis kreditavtal, som ingåtts av dotterbolag eller på grund av skattemässiga begränsningar som försvårar eller fördyrar finansiella överföringar. Bristande möjligheter för dotterbolagen att överföra medel till Bolaget kan ha väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Försäkring

Koncernen har, bland andra, ansvarsförsäkring, entreprenadförsäkring och fastighetsförsäkring. Det finns en risk att Koncernen i framtiden blir oförmögen att behålla sitt försäkringsskydd till för Koncernen godtagbara villkor eller att framtida försäkringskrav överstiger eller faller utanför Koncernens försäkringsskydd, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skatt

Magnolia Bostads verksamhet påverkas av de vid var tid gällande skattereglerna i Sverige. Magnolia Bostads skattesituation påverkas också av huruvida transaktioner mellan bolag inom Koncernen, samt mellan Koncernen och bostadsrättsföreningar eller andra motparter, i samband med projekt, anses vara marknadsmässigt prissatta. Koncernens eller dess skatterådgivares tolkning och Koncernens tillämpning av lagar, regler, bestämmelser och domstolspraxis på skatteområdet kan ha varit, eller kan komma att fortsätta att vara, inkorrekt. Tillämpliga lagar, bestämmelser och praxis kan även förändras vilket kan påverka förutsättningarna för Koncernens verksamhet.

Utredningen om vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet presenterade den 30 mars 2017 ett betänkande¹⁾ där utredningen föreslår ett antal lagändringar som bland annat kan påverka

möjligheten att sälja fastighetsägande bolag utan omedelbar beskattning. Det nya förslaget innebär som utgångspunkt att en försäljning av ett fastighetsägande bolag utlöser beskattning på skillnaden mellan fastighetens skattemässiga värde och marknadsvärdet. Förslaget innebär även att en schablonskatt som motsvarar en stämpelskatt om 2 procent av fastighetens marknadsvärde belastar det avyttrade bolaget. De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 juli 2018 och skulle innebära en ökad skattekostnad för Koncernen. För transaktioner som sker före detta datum ska nuvarande regler tillämpas enligt förslaget. Regeringen har ännu inte publicerat något förslag på nya skatteregler baserat på betänkandet, varför de föreslagna reglerna sannolikt inte kommer att träda ikraft 1 juli 2018.

Sedan Utredningen om vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet publicerade sitt förslag har regeringen överlämnat en remiss till Lagrådet med förslag på nya skatteregler för företagssektorn.²⁾ Syftet med de föreslagna reglerna är att begränsa skillnaden i behandling mellan eget och lånat kapital samt möjliggöra en breddning av företagsskattebasen i syfte att förhindra skattebaserosion och vinstförflyttning.

Huvuddragen i regeringens förslag kan sammanfattas som följer:

- Rätten till avdrag för negativt räntenetto begränsas till maximalt 30 procent av företagets skattemässiga EBITDA. Detta gäller räntor på såväl interna som externa lån. Negativa räntenetton får som huvudregel rullas fram under en sexårsperiod och får under vissa förutsättningar nyttjas av andra koncernbolag.
- Om det negativa räntenettet är mindre än 5 miljoner svenska kronor (SEK) kan fullt avdrag medges. Denna förenklingsregel tillämpas förenklat uttryckt på intressegemenskapsnivå.
- De nuvarande reglerna mot så kallade räntesnurror behålls i en något förändrad och snävare utformning. Vidare införs vissa regler för att förhindra ränteavdrag i vissa hybridsituationer.
- Ett primäravdrag införs för nybyggda hyreshus som innebär att ett extra värdeminskningsavdrag under de första sex åren efter att byggnaden färdigställts. Primäravdraget kommer även att gälla utgifter för till- eller ombyggnad.
- Bolagsskatten sänks i två steg till 20,6 procent från 2021.

I tillägg till ovan kan noteras att tidigare förslag om att begränsa rätten till underskottsavdrag har tagits bort i lagrådsremissen. De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 januari 2019 men hur framtida lagstiftning kommer att se ut är i dagsläget inte helt

1) Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27).

2) Nya skatteregler för företagssektorn (Regeringens lagrådsremiss 21 mars 2018). Remissen är i flera avseende en bearbetning av regeringens promemoria Nya skatteregler för företagssektorn (Fi2017/02752/S1) som publicerades 20 juni 2017.

klart då något slutligt förslag inte presenterats. Koncernen har enligt gällande lagstiftning behandlat sina räntekostnader som fullt ut avdragsgilla. Det nya förslaget skulle kunna leda till begränsad avdragsrätt avseende räntekostnaderna för Koncernen och därmed en ökad skattekostnad.

Magnolia Bostad har, enligt ett ramavtal med Alecta, under vissa förutsättningar åtagit sig att hålla Alecta skadeslöst för eventuell skattebelastning som kan komma att drabba Alecta som investerare, för de transaktioner som genomförs enligt ramavtalet med anledning av de eventuella ändringar i skattelagstiftningen som beskrivits ovan.

Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till redovisning

Magnolia Bostads finansiella rapporter påverkas av de redovisningsregler som tillämpas i de jurisdiktioner inom vilka Koncernen är verksam. Detta gäller även för koncernredovisningen där IFRS tillämpas. Det innebär att Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler samt förändringar i tillämpningen och tolkningen av sådana redovisningsstandarder.

IFRS 16 *Leasingavtal* som träder i kraft från och med den 1 januari 2019 ersätter till exempel den aktuella standarden IAS 17 och kommer ställa nya krav avseende beräkning, framställning och redovisning av leasingavtal där Magnolia Bostad är leasingtagare. Enligt den nya standarden ska de flesta leasade tillgångar redovisas i balansräkningen, vilket kommer att leda till en högre balansomslutning och en lägre soliditet. I enlighet med IFRS 16 redovisas en tillgång (rätten att använda den leasade tillgången) och en finansiell skuld avseende framtida leasingbetalningar. De enda undantagen från detta är kortfristiga leasingavtal samt leasingavtal till låga värden. I stället för att redovisa hyreskostnader kommer resultatet att påverkas av en avskrivning på tillgången samt en räntekostnad hänförlig till skulden. Magnolia Bostad har påbörjat en analys av effekterna av IFRS 16. Den initiala bedömningen är att standarden kommer ha en begränsad effekt på Koncernens finansiella rapporter då Magnolia Bostads leasing är begränsad, dock kommer upplysningskraven att utökas. Om denna bedömning skulle visa sig vara felaktig skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Rättsliga tvister

Magnolia Bostad kan komma att bli inblandat i tvister eller krav. Tvister kan vara tidskrävande och medföra kostnader, vars storlek inte alltid kan förutses. Tvister skulle därmed kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till Bolagets aktier

Oförutsebara framtida aktiekurser, likviditetsrisk och volatilitet

Magnolia Bostads aktier förväntas handlas på Nasdaq Stockholm. Det är osäkert huruvida det kommer att utvecklas en aktiv handel i aktierna. Handelspriset på Bolagets aktier kan komma att vara volatilt och kan vara föremål för prisfluktuationer som svar på diverse faktorer, innefattande:

- marknadsförhållandena på den bredare aktiemarknaden i allmänhet eller i Koncernens bransch i synnerhet;
- faktiska eller förväntade fluktuationer i Koncernens kvartalsvisa finansiella resultat och rörelseresultat;
- Koncernens eller dess konkurrenters lansering av nya bostäder, vårdboenden, hotell samt studentboenden;
- utfärdandet av nya eller ändrade rapporter eller rekommendationer från värdepappersanalytiker;
- försäljning av stora aktieposter;
- nya eller avgående nyckelpersoner;
- den regulatoriska utvecklingen;
- rättstvister och myndighetsutredningar; och
- ekonomiska och politiska förhållanden eller händelser.

Dessa och andra faktorer kan orsaka betydande fluktuationer i marknadspriset och efterfrågan på Bolagets aktier, vilket kan begränsa eller hindra investerare från att snabbt sälja sina aktier och på annat sätt ha en negativ inverkan på likviditeten hos Bolagets aktier.

Marknaden för handel med Bolagets aktier kan även påverkas av efterforskningar och rapporter om Koncernen eller dess verksamhet som publiceras av bransch- och värdepappersanalytiker. Om en eller fler av dessa analytiker slutar följa Koncernen eller inte publicerar regelbundna rapporter om den, kan Koncernen bli mindre synlig på finansmarknaderna, vilket i sin tur kan leda till att aktiepriset eller handelsvolymerna sjunker. Dessutom kan aktiepriset sjunka om en eller fler av de analytiker som följer Koncernen nedgraderar aktierna eller om Koncernens verksamhet inte infriar deras förväntningar.

Aktieägare med betydande inflytande

Huvudaktieägaren, Fredrik Holmström via bolag, äger och kontrollerar cirka 56,4 procent av aktierna i Bolaget. Huvudaktieägaren har därför ett betydande inflytande över Bolaget. Huvudaktieägarens intressen kan skilja sig från eller strida mot Bolagets eller övriga aktieägares intressen. Sådana konflikter kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till minoritetägarstrukturen och dess finansiering

Bolagets verkställande direktör innehar, genom det av honom helägda bolaget Fredrik Lidjan AB ("FLAB"), tio procent av aktierna i Magnolia Holding 3 AB. Resterande 90 procent av aktierna i Magnolia Holding 3 AB innehas av Magnolia Utveckling AB. FLAB innehar även 24 procent av aktierna i Magnolia Hotellutveckling AB. Resterande aktier innehas av Clas Hjorth, ansvarig för Koncernens hotellutvecklingsverksamhet, genom det av honom helägda bolaget Clas Hjorth AB (16 procent) och Bolaget (60 procent). Denna minoritetsägarstruktur etablerades innan Fredrik Lidjan utsågs till verkställande direktör i Bolaget. Därtill innehar FLAB åtta procent av aktierna i Magnolia Holding 4 AB. Resterande 92 procent av aktierna i Magnolia Holding 4 AB innehas av Magnolia Utveckling AB. Slutligen innehar FLAB åtta procent av aktierna i Magnolia Hotellutveckling 2 AB. Resterande aktier innehas av Clas Hjorth AB (16 procent) och Bolaget (76 procent). Samägandet i Magnolia Holding 3 AB, Magnolia Hotellutveckling AB, Magnolia Holding 4 AB och Magnolia Hotellutveckling 2 AB regleras genom aktieägaravtal som innehåller bestämmelser om bland annat finansiering, val av styrelse, värdering av aktier och avtalsbrott, och respektive bolags bolagsordning innehåller ett hembudsförbehåll som ger Magnolia Bostad möjlighet att förhindra part från att sälja sina aktier till tredje part.

Avsikten är att parterna ska finansiera dessa bolag pro rata sitt ägande. Om finansiering inte tillhandahålls pro rata, blir parternas totala avkastningsprofil på tillhandahållet kapital (aktieägartillskott respektive lån på marknadsmässiga villkor) inte densamma. För det fall Magnolia Bostad ensam tillhandahåller finansiering på marknadsmässiga villkor, och en vinst slutligen uppstår efter det att lånet återbetalats inklusive ränta, blir FLAB:s avkastning på investerat kapital relativt högre än Magnolia Bostad. På motsvarande sett blir FLAB:s avkastning på investerat kapital relativt lägre än Magnolia Bostads, för det fall någon vinst inte uppstår efter det att lånet återbetalats inklusive ränta.

Om Magnolia Bostads samägande med FLAB skulle utvecklas i en negativ riktning, exempelvis på grund av att en tvist uppstår mellan aktieägarna, skulle detta kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, och om parterna inte finansierar pro rata finns risken att Magnolia Bostad erhåller en lägre total avkastning än FLAB på totalt investerat kapital.

Större aktieägares avyttring av aktier och framtida nyemissioner

Marknadspriset på Bolagets aktier kan sjunka om det sker en betydande försäljning av aktier i Bolaget, särskilt om aktierna säljs av dess styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller Huvudaktieägaren eller om ett större antal aktier säljs på annat sätt. Därtill kan Bolaget ge ut nya aktier. Nyemissioner eller förväntningar om att nyemissioner kan komma att ske

skulle kunna ha en negativ inverkan på marknadspriset på Bolagets aktier.

Varken Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller Huvudaktieägaren har åtagit sig att inte sälja sina aktier eller ingå transaktioner med liknande effekt. Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och Huvudaktieägaren är därmed fria att sälja sina aktier i Bolaget. Varje försäljning av betydande mängder aktier i Magnolia Bostad av Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller Huvudaktieägaren, eller intrycket av att en sådan försäljning kan komma att ske, kan orsaka att marknadspriset på aktierna i Koncernen sjunker, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Aktieägare är föremål för valutaväxlingsrisk

Aktierna kommer att vara noterade i SEK och marknadspriset på aktierna vid upptagande till handel på Nasdaq Stockholm samt aktiernas handelsvaluta kommer att vara SEK. Till följd av detta kommer investerare vars huvudsakliga valuta inte är SEK att exponeras för valutaväxlingsrisk med avseende på försäljning av aktier på andrahandsmarknaden. Även eventuella utdelningar från Bolaget kommer att ske i SEK. En investering i aktierna av en investerare vars huvudsakliga valuta inte är SEK utsätter investeraren för valutaväxlingsrisk med avseende på utdelning av aktierna. Varje försvagning av den svenska kronan gentemot sådan annan utländsk valuta kommer att minska värdet på en investering i aktierna eller på utdelningar.

Framtida utdelning

Storleken av framtida utdelning från Bolaget är beroende av ett antal faktorer, såsom Bolagets prestation, resultat, finansiella ställning, kassaflöde och behov av rörelsekapital. Bolaget har vidare i samband med utgivandet av obligationslån och andra lån gjort vissa åtaganden, bland annat att Koncernen måste inneha minst 25 MSEK i likvida tillgångar för att Bolaget ska få genomföra utdelning, som kan begränsa möjligheterna till utdelning. Vidare regleras eventuell framtida utdelning av lag. Enligt svensk lag får utdelning endast ske om det finns utdelningsbara medel hos Bolaget, och under förutsättning att bolagsstämmans beslut om utdelning framstår som försvarligt. Vidare kan aktieägarna, som huvudregel, inte besluta om högre utdelning än vad som föreslagits eller godkänts av styrelsen.

Vidare har flera av Bolagets dotterbolag med olika kreditgivare ingått kreditavtal som innehåller klausuler om utdelningsbegränsningar i vissa dotterbolag, såsom Moutarde Holding AB, Ormingeplan 2–4 KB, Ormen Långe AB, Ormen Korte AB och Sambo Fastigheter 4 AB. Klausulerna innebär ett åtagande att, under vissa förutsättningar, inte göra utdelningar.

Mot bakgrund av de ovan beskrivna faktorerna och restriktionerna, kan utdelning på Bolagets aktier komma att helt eller delvis utebli. Om ingen utdelning lämnas, kommer avkastningen på investeringen i Bolaget enbart genereras av den potentiella utvecklingen av aktiekursen.

Bakgrund och motiv

Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som skapar stadsdelar och kvarter där boende är en viktig del av en större helhet. Magnolia Bostads affärsmodell är att leverera helhetserbjudanden, främst hyresrätter men även bostadsrätter, vårdboenden, hotell och studentboenden, i attraktiva lägen i Sveriges storstäder och tillväxtorter. Bolagets vision är att skapa moderna hem och bostadsmiljöer genom smarta funktioner, tilltalande arkitektur och god gestaltning. Magnolia Bostad sätter boendet i fokus: genomtänkt och effektivt på insidan så att människor ska trivas och ha råd att bo, och tilltalande utsida med samtida arkitektur och väl genomförda projekt vilket skapar ett attraktivt erbjudande för landets kommuner. Magnolia Bostads hus ska stå i många generationer. Bolagets arbete genomsyras av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som syftar till att främja en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Bolaget grundades 2009 av Fredrik Holmström och Andreas Rutili. Samma år förvärvade Bolaget sitt första projekt. Sedan dess har Bolaget sålt fler än 30 projekt, varav cirka 20 är under produktion som totalt omfattar 5 150 boenden i främst Storstockholm, Uppsala, Öresundsregionen och Göteborg. Bolaget har numera även en bygggrättsportfölj bestående av 16 001 bedömda bygggrätter fördelat på 56 projekt i kommande ej sålda projekt.

Magnolia Bostad noterades 2015 på Nasdaq First North, och sedan 31 mars 2017 är Bolaget noterat på Nasdaq First North Premier. Sedan noteringen på First North har Bolagets börsvärde ökat med mer än 40 procent, från cirka 1,4 MDRSEK till cirka 2,0 MDRSEK per den 1 maj 2018.

Magnolia Bostad har under 2016 och 2017 etablerat en plattform som Bolaget bedömer krävs för att uppnå Bolagets mål om att från och med 2018 ha kapacitet att produktionsstarta 3 000 bostäder per år med en målsättning att omvandla cirka 25 procent av de sålda hyresrätterna till bostadsrätter (så kallade konverteringar), producera två till fyra vård- eller studentboenden, och ett till två hotell. Denna plattform bygger på de tre komponenterna bygggrätter, organisation och finansiering. Per den 31 mars 2018 hade Magnolia Bostad 16 001 bedömda bygggrätter i projektportföljen. Bolaget har som mål att ha 15 000 bedömda bygggrätter i portföljen, vilket motsvarar fem års produktionsstart av 3 000 bostäder per år. Under de senaste tre åren förstärkte Bolaget sin organisation och ledningsgrupp med ett antal kvalificerade medarbetare som tillför en lång erfarenhet från bland annat fastighets- och utvecklingsmarknaden, vilket innebär att Magnolia Bostad numera har alla nyckelkompetenser på plats. Detsamma gäller effektiva och ändamålsenliga processer och rutiner. Magnolia Bostad gör bedömningen att Bolaget kommer att ha finansiering för att ha kapacitet att kunna produktionsstarta 3 000 bostäder per år. Utöver Bolagets forward funding-modell, vilken bidrar till låg kapitalbindning i hyresrättsprojekt, har Magnolia Bostad finansiella resurser i form av bland annat en tillfredsställande kassaposition och outnyttjade krediter. Under 2016 och 2017 etablerade Bolaget även nya finansiella samarbeten som exempelvis ett joint venture med Alecta och ett ramavtal om framtida försäljningar med Slättö samt förvärv av Svenska Vårdfastigheter AB.

Styrelsen och Bolagets ledning anser att Noteringen är ett logiskt och viktigt steg i Bolagets utveckling. Noteringen väntas leda till bättre likviditet i Magnolia Bostads aktie på grund av ökad transparens i Bolaget för aktieägarna, en bredare kännedom om Bolaget och rätt förutsättningar att attrahera flera och större aktieinvestorer. Noteringen väntas således leda till bättre förutsättningar för Magnolia Bostads aktieägare. Styrelsen och Bolagets ledning bedömer vidare att Noteringen kommer att bidra till att stärka Magnolia Bostads varumärke ytterligare bland såväl Bolagets interna som externa intressenter. Slutligen har styrelsen och ledningen bedömt att Bolagets finansiering har förutsättningar att underlättas och kunna ske till bättre villkor. Sammantaget bedöms därför Noteringen på ett positivt sätt bidra till Bolagets fortsatta tillväxt och utveckling.

F. Holmström Fastigheter AB ser långsiktigt på sin position som huvudägare i Bolaget och kommer inte att genomföra någon ägarspridning vid listbytet, men ser, om förutsättningarna är de rätta, positivt på att avyttra delar av sitt innehav för att bredda ägandet i Magnolia Bostad eller öka likviditeten i aktien.

Av dessa ovanstående skäl har styrelsen ansökt om notering på Nasdaq Stockholm. Nasdaq Stockholms bolagskommitté beslutade den 13 juni 2018 att uppta Magnolia Bostad till handel på Nasdaq Stockholm på sedvanliga villkor. Handeln beräknas påbörjas omkring den 20 juni 2018.

Prospektet är upprättat av styrelsen för Magnolia Bostad med anledning av föreliggande notering på Nasdaq Stockholm. Styrelsen för Magnolia Bostad är ansvarig för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 18 juni 2018

Magnolia Bostad AB
(Styrelsen)



Kanikenäsholmen, Karlstad

Marknadsöversikt

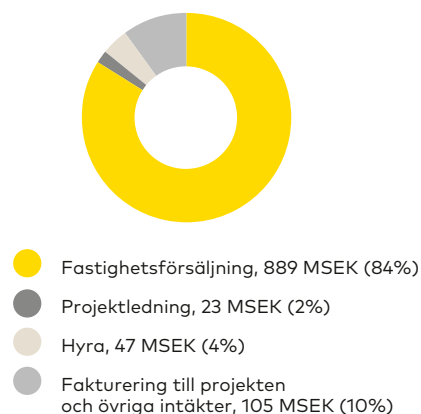
Information som delges i Prospektet om marknaden, marknadsutvecklingen, marknads-tillväxt, trender i marknaden och konkurrenssituationen i de marknader och regioner som Bolaget verkar i är baserad på data, statistik och rapporter av tredje man och/eller Bolaget, baserat på egen information och information som kan hänföras till tredje man, samt andra publika källor. Magnolia Bostad har sammanställt marknads- och konkurrensdata delvis baserat på historisk data och delvis baserat på antaganden och metoder som Bolaget anser vara rimliga. Information från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och försäkra, genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Mot bakgrund av avsaknaden av allmänt tillgänglig information om en betydande andel av aktörerna i branschen, bör uppgifterna om marknadsstorlek, marknadsandelar och annan konkurrensdata tolkas med försiktighet. Övriga faktorer, som bör beaktas vid bedömning av nyttan av marknads- och konkurrensdata, beskrivs i andra delar av detta Prospekt, bland annat de som anges i avsnitt "Riskfaktorer".

Magnolia Bostads huvudmarknad

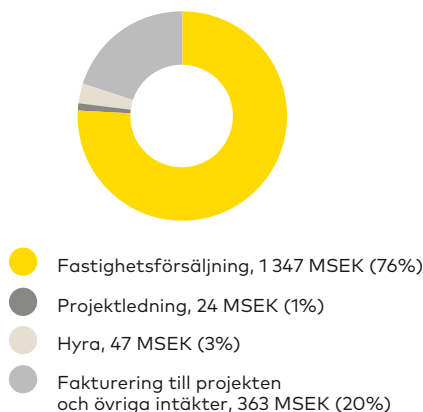
Magnolia Bostad utvecklar nya boenden; hyresrätter, bostadsrätter, vårdboenden, hotell och studentboenden, i attraktiva lägen i Sveriges storstäder och tillväxtorter, med fokus på Storstockholm, Uppsala, Öresundsregionen och Göteborg. Bostadsutveckling innebär byggnation och utveckling av nya boenden. Bostadsutvecklingsmarknaden är enligt Bolagets bedömning en central del av den svenska fastighetsmarknaden.

I följande grafer anges Magnolia Bostads intäkter fördelade per verksamhetsdel för räkenskapsåren 2017, 2016 och 2015.

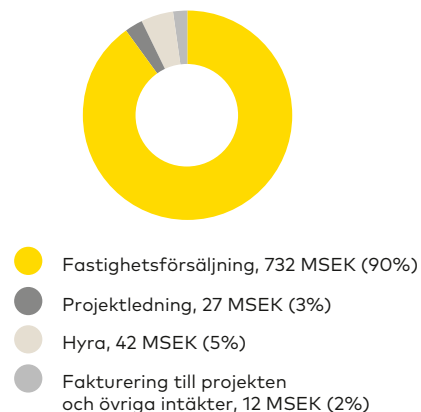
Intäkter fördelade per verksamhetsdel 2016²⁾



Intäkter fördelade per verksamhetsdel 2017¹⁾



Intäkter fördelade per verksamhetsdel 2015³⁾



1) Magnolia Bostads omarbetade reviderade historiska finansiella information för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2017.

2) Magnolia Bostads omarbetade reviderade historiska finansiella information för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2016.

3) Magnolia Bostads omarbetade reviderade historiska finansiella information för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2015.

Nedan ges en översiktlig beskrivning av bostadsutvecklingsmarknaden samt de faktorer som påverkar och driver marknaden för bostadsutveckling i Sverige.

Makroekonomiska faktorer

Makroekonomiska faktorer har enligt Bolagets bedömning, stor påverkan på fastighets- och bostadsutvecklingsmarknaden. Exempel på sådana makroekonomiska faktorer är konjunkturutveckling, sysselsättnings- och lönenivåer, BNP-utveckling och räntenivåer. En stigande BNP-nivå, högkonjunktur och låga räntenivåer är faktorer som ökar investeringar inom branschen.

Statistiska centralbyrån ("SCB") uppskattar att folkmängden ökar med drygt 100 000 personer per år de närmaste åren. Med en stark befolkningstillväxt och en reporänta sedan början av 2016 om -0,5 procent¹⁾ har den svenska ekonomin haft goda förutsättningar till en fortsatt god tillväxt. 2017 uppgick Sveriges BNP till 4 604 MDRSEK. Det är en ökning med 4,5 procent jämfört med året innan – eller med 2,4 procent om man räknar båda åren i samma prisläge, fasta priser.²⁾ De svenska bostadsinvesteringarna som andel av BNP uppgick till 5 procent.³⁾

Under hösten 2008 drabbades världen av en finanskris som påverkade svensk ekonomi negativt. Näringslivet gick sämre och behovet av arbetskraft minskade och arbetslösheten ökade. Mellan 2010 och 2011 minskade arbetslösheten för att sedan stabilisera sig på en nivå kring 8 procent. Under 2017 var arbetslösheten cirka 6,7 procent.⁴⁾

Det är högkonjunktur i Sverige och konjunkturuppgången i omvärlden driver på den svenska exporten. Det höga kapacitetsutnyttjandet gör att näringslivets investeringar ökar snabbt, trots att bostadsinvesteringarna planar ut. Eftersom bristen på arbetskraft är fortsatt

stor stiger löneökningarna gradvis, men inflationen förväntas inte uppnå 2 procent förrän tidigast 2020.⁵⁾

Utvecklingen för Sveriges BNP förväntas fortsättningsvis vara positiv, bland annat till följd av ökad befolkningstillväxt, ökad export, fortsatt låg ränta, hushållens konsumtion och en stark arbetsmarknad.⁶⁾

Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer för mars 2018 visar att hushållens optimism fallit tillbaka något de senaste månaderna. Den senaste tidens turbulens på bostadsmarknaden tros vara en bidragande orsak. BNP-tillväxten (kalenderkorrigerad) i Sverige ökade 2017 med 2,7 procent och förväntas öka med 2,9 procent 2018, för att sedan endast öka med 2,1 procent 2019.⁷⁾

Befolkning

Befolkningstillväxten i Sverige är en stark drivkraft för nybyggnation av bostäder. I februari 2018 hade Sverige en befolkning på 10,1 miljoner invånare, vilket motsvarar en folkökning om 1,2 procent jämfört med samma period föregående år. År 2060 har Sverige uppskattats passera 13 miljoner invånare. Den starka befolkningsökningen kan bland annat förklaras av att invandringen är högre än utvandringen samt att det föds fler barn än antalet avlidna invånare varje år. De närmsta åren, beräknas folkmängden öka med drygt 100 000 personer per år.⁸⁾

De tre storstadsregionerna representerar idag 39 procent av den svenska befolkningen. Under 2017 ökade befolkningen i tre av fyra kommuner, eller totalt 222 kommuner, vilket är färre än motsvarande period föregående år (nio av tio kommuner). Detta kan förklaras av att befolkningstillväxten koncentrerades något mer till de största kommunerna under året, där Stockholms kommun ökade mest i reella tal.⁹⁾

1) Sveriges Riksbank – Reporänta, in och utlåningsränta.

2) Statistiska centralbyrån (SCB) - Rekordår och kriser – så har BNP ökat och minskat.

3) Newsec-rapport framtagen för Bolagets räkning (januari 2018).

4) Statistiska centralbyrån (SCB) – Arbetskraftsundersökningarna.

5) Konjunkturinstitutet - Konjunkturläget mars 2018.

6) Pangea Property Partners, Real Estate Outlook – Sweden, Pangea's view on 2017.

7) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget mars 2018.

8) Statistiska centralbyrån (SCB), Befolkningsstatistik, februari 2018 samt Sveriges framtida befolkning 2017–2060.

9) Newsec-rapport framtagen för Bolagets räkning (januari 2018).

Demografi

Den demografiska sammansättningen har betydelse för bostadsutvecklingen på marknaden, då människor ställer olika krav på sin bostad beroende på i vilket skede i livet den bostadssökande befinner sig. Bostadsutvecklingsbolag, som kan anpassa bostadsutbudet efter förväntad efterfrågan från de olika ålderskategorierna, kan därmed dra nytta av den demografiska sammansättningen.

Gruppen av personer i åldersgruppen 25–34 år är stor inom såväl Storstockholm som Uppsala kommun och uppgick i slutet av 2017 till 350 595 respektive 38 208 personer, motsvarande 15,6 procent respektive 17,4 procent av den totala befolkningen i de två områdena. Även i Storgöteborg och Stormalmö är gruppen personer i åldrarna 25–34 stor och motsvarade i slutet

av 2017 15,5 procent respektive 15,3 procent av den totala befolkningen i vardera region. I Sverige som helhet uppgick motsvarande andel 2017 till 13,8 procent.¹⁾ På grund av den generella betalningsförmågan för denna åldersgrupp, särskilt det lägre spannet i åldersintervallet, efterfrågas ofta små och yteffektiva lägenheter. Under de kommande fem åren förväntas åldersgruppen 30–39 år öka kraftigt.²⁾ Denna åldersgrupp, särskilt det högre spannet i åldersintervallet, är generellt benägen att betala mer för sin bostad och efterfrågar i regel större lägenheter än personer i yngre åldersgrupper. I Stockholms län förväntas även personer i åldersgruppen över 65 år öka under kommande år.³⁾ En sammanställning av demografin i Sverige samt Storstockholm, Storgöteborg, Stormalmö respektive Uppsala kommun följer nedan.

	Antal personer i Sverige (2017)	Antal personer i Storstockholm (2017)	Antal personer i Storgöteborg (2017)	Antal personer i Stormalmö (2017)	Antal personer i Uppsala kommun (2017)
Ålderskategori					
0–4 år	602 044	148 100	62 317	46 981	13 049
5–14 år	1 192 633	284 252	121 841	87 853	25 090
15–24 år	1 161 757	254 291	118 278	84 945	30 618
25–34 år	1 396 496	360 595	157 270	109 982	38 208
35–44 år	1 269 868	334 832	137 626	100 149	27 796
45–54 år	1 339 977	317 617	135 045	92 003	26 011
55–64 år	1 151 321	242 866	108 817	73 616	22 433
65–74 år	1 116 876	209 346	96 366	68 323	21 389
75–84 år	828 721	110 771	52 809	39 281	10 780
85–94 år	238 855	41 011	20 299	14 632	4 108
95+ år	21 664	4 462	1 901	1 420	432

Källa: Statistiska centralbyrån (SCB), Folkmängd efter region och år.

1) Statistiska centralbyrån (SCB), Folkmängd efter region och år.

2) Boverket, Analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos (november 2017).

3) Statistiska centralbyrån (SCB), Sveriges framtida befolkning 2017–2060.



Södra Häggviks Gårdar, Sollentuna

Bostadsutbud

Bostadsbyggandet i förhållande till befolkningstillväxten i Sverige har varit lågt sedan 1990-talet.¹⁾ Med anledning av den förväntade framtida befolkningstillväxten, och den omständigheten att bostadsbyggandet inte anpassats till den växande befolkningen, finns ett uppdämt behov av nya bostäder. Trots en ökning av bostadsbyggandet de senaste åren byggs fortfarande för lite i relation till befolkningstillväxten för att täcka behovet, främst i storstadsregionerna. Uppskattningsvis behöver 600 000 nya bostäder byggas i Sverige till och med 2025 för att täcka det förväntade behovet av bostäder.²⁾ I Sverige bedöms behovet av nya bostäder uppgå till minst 80 000 årligen.³⁾

De svenska bostadsinvesteringarna som andel av BNP uppgår till cirka 5 procent, en internationellt sett normal nivå, men hög för svensk del. I Danmark utgör bostadsinvesteringarna över 4 procent av BNP, och motsvarande siffror i Tyskland och Frankrike uppgår till cirka 6 procent av BNP. De svenska bostadsinvesteringarna som andel av BNP har de senaste 20 åren i genomsnitt uppgått till 3,2 procent.⁴⁾

Enligt SCB påbörjades byggandet av cirka 49 800 lägenheter under de tre första kvartalen 2017, vilket är en ökning med 11 procent jämfört med samma period 2016 då 45 016 lägenheter påbörjades. I Storstockholm påbörjades byggandet av cirka 19 910 lägenheter under de tre första kvartalen 2017, vilket är en likvärdig nivå som samma period föregående år.⁵⁾

1) Newsec-rapport framtagen för Bolagets räkning (januari 2018).

2) Boverket, Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025 (2017:17) samt Newsec-rapport framtagen för Bolagets räkning (januari 2018).

3) Boverket, Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025 (2017:17).

4) Newsec-rapport framtagen för Bolagets räkning (januari 2018).

5) Newsec-rapport framtagen för Bolagets räkning (januari 2018).

Utvecklingen på bostadsrättsmarknaden

Marknaden för bostadsrätter hade en viss återhämtning under de första två månaderna av 2018. Under mars låg priserna i princip kvar oförändrade med enbart en mycket svag nedgång men markant färre bostäder såldes. Detta är troligen en effekt av det nya amorteringskravet som trädde i kraft 1 mars 2018. Prisnedgången verkar ha avstannat. Av de tre storstadsområdena uppvisade såväl Stockholm som Göteborg en negativ prisutveckling för den senaste tolv månaders perioden. För Stor-Stockholm redovisades en nedgång med 9,0 procent och för Stor-Göteborg 3,6 procent. För Stor-Malmö redovisades en uppgång med 1,1 procent. Under det första kvartalet 2018 låg priserna still i Stor-Stockholm och Stor-Malmö medan de sjönk med 3,4 procent i Stor-Göteborg.¹⁾

Utvecklingen på hyresrättsmarknaden

Hyresbostadsmarknaden är en reglerad marknad, där hyror i såväl nyproducerade lägenheter som befintligt hyresbostadsbestånd sätts genom förhandlingar mellan Hyresgästföreningen och fastighetsägaren. Effekten av denna förhandlingsordning är att hyresnivåerna i storstadsregioner i stor utsträckning har hållits på en låg nivå i förhållande till vad hyresgäster har varit villiga att betala, varvid efterfrågan på hyresbostäder ofta har överstigit utbudet. Detta avspeglas i de långa och under de senaste åren ökande kötiderna till att erhålla en hyresbostad i storstadsregioner. År 2006 hade den största gruppen av de bostadssökande som tilldelats en bostad genom Bostadsförmedlingen 2–4 års kötid, medan den största gruppen som tilldelats bostad under 2016 var de som stått i kö under 8–10 års tid. Per den 31 december 2017 fanns exempelvis 596 171 personer i Stockholms bostadskö, vilket är en ökning under 2017 med 40 246 personer eller 7,6 procent.²⁾

På grund av det stora efterfrågeöverskottet på hyresbostäder i många tillväxtregioner har byggherren i en nybyggnationssituation en god förhandlingsposition gentemot Hyresgästföreningen. Denna förhandlings-situation är grundad i att en hyra som skapar förutsättningar för bostadsutveckling krävs för att byggherren ska fatta beslut om att påbörja hyresbostadsbyggnationen, och att byggherren ska se det som mer attraktivt att exploatera marken med hyresrätter snarare än bostadsrätter. Då Hyresgästföreningen verkar för ett ökat utbud av hyresrätter, är det av vikt att de medverkar till att det skapas goda förutsättningar för att byggherren ska välja att bebygga fastigheten med hyresbostäder.

Faktorer som enligt Bolagets bedömning, skulle kunna påverka utbudet av hyresrätter är vidare en avreglering av hyressättningen, införandet av marknadshyror för hyresrätter samt förändrade regler om investeringsstöd för hyresbostäder.

Värdering av hyresbostadsfastigheter

Enligt IPD fastighetsindex³⁾ framtaget av Morgan Stanley Capital International, var totalavkastningen på bostäder i Sverige 8,0 procent under 2017. Totalavkastningen för svenska fastigheter i stort låg på 10,8 procent och hade därmed bättre utveckling än både aktie- och obligationsmarknaden. Avkastningen bestod av 4,4 procent direktavkastning samt 9,1 procent värdeförändring.

Direktavkastningskravet för centralt belägna bostadsfastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö har successivt sjunkit sedan 2008. Denna utveckling visar att bostadssektorn bedöms vara en stabil investeringssektor med låg risk. För centralt belägna bostadsfastigheter i bästa läge i Stockholm, Göteborg och Malmö är det främst kvadratmeterpriset för bostadsrätter i samma område som styr marknadsvärdet, till följd av utbildningsmöjligheten. För dessa bostadsfastigheter uppskattas direktavkastningskravet till 1,45 procent, 1,65 procent och 2,4 procent för de bästa bostadslägena i Stockholm, Göteborg och Malmö.⁴⁾

Hushållens betalningsförmåga och tillväxttakt i utlåning till hushåll

En viktig faktor som påverkar prisbildningen på bostadsmarknaden är hushållens betalningsförmåga. Betalningsförmågan påverkas av en mängd faktorer, bland annat ovan nämnda makroekonomiska faktorer, möjligheterna att erhålla bankfinansiering, förändringar i tillämpliga regelverk, såsom införande av striktare amorteringskrav, och utvecklingen på räntemarknaden för bolån. De svenska räntorna är på en historiskt låg nivå.⁵⁾

Bolåneinstitut och banker har en restriktiv hållning kring utlåning till hushåll. Den årliga ökningstakten av hushållens skulder uppgick till 7 procent i februari 2018.⁶⁾ Långivarna genomför grundliga kreditprovningar vid nyutlåning, varvid kundernas förmåga att täcka högre boendekostnader, i form av högre räntekostnader, testas. I detta stresstest kräver långivarna ofta att låntagaren ska klara av att betala räntor på lånet även i ett läge där räntenivån ligger cirka 3–5 procentenheter högre än den aktuella räntenivån. Med hjälp av dessa bedömningar säkerställs att en förmåga att täcka en

1) Svensk Mäklarstatistik 16 april 2018.

2) Bostadsförmedlingen, Statistik för bostadskö 2017.

3) IPD Svenskt Fastighetsindex MSCI mäter avkastningen på direkta investeringar i fastigheter utan beaktande av belåning, som innehafts under perioden mellan två marknadsmässiga värderingar.

4) Newsec-rapport framtagen för Bolagets räkning (januari 2018).

5) Sveriges Riksbank, Sök räntor & valutakurser.

6) Statistiska centralbyrån (SCB), Finansmarknadsstatistik, februari 2018.

högre räntekostnad finns. Finansinspektionen bedömde under 2018 att svenska hushållens återbetalningsförmåga har fortsatt förbättras sedan 2013 och i synnerhet sedan 2015. De flesta hushåll med nya bolån har i dagsläget tillräckliga marginaler för att klara högre räntor, ökad arbetslöshet och bostadsprisfall. I händelse av en betydande ekonomisk stress är det endast ett fåtal hushåll som får problem med sina återbetalningar.¹⁾

I februari 2018 bestod utlåning till hushållen till 82 procent av bolån. Den årliga tillväxttakten i utlåning till hushåll har avtagit över det senaste decenniet och låg i februari 2018 på 7 procent. Sedan 2013 har den fluktuerat mellan omkring 5 och 7,6 procent. Denna utveckling kan delvis förklaras av bolånetaket som infördes under 2010 och amorteringskravet som infördes i juni 2016.²⁾

Bolånetaket, amorteringskravet och bankernas stresstest är faktorer som har betydelse i samband med val av bostad. En annan faktor som skulle kunna påverka valet av bostad är införandet av marknadshyror för hyresrätter.

Hushållens marginaler är generellt sett goda. Hushållen har enligt Finansinspektionens stickprov i genomsnitt ett överskott på 20 000 SEK i månaden efter att boendekostnader och övriga nödvändiga levnads-kostnader är betalda. Det innebär i genomsnitt ett överskott motsvarande 41 procent av den disponibla inkomsten.³⁾ I förhållande till finansiella tillgångar har dessutom skuldsättningen legat tämligen stabilt omkring 30 procent under hela 2000-talet fram till 2017.⁴⁾

Fastighetstransaktionsmarknaden

Fastighetsmarknaden mattades av under 2018 års första kvartal. Transaktionsvolymen⁵⁾ uppgick till 21 miljarder kronor fördelat på 88 affärer. Detta kan jämföras med 34,2 miljarder kronor för samma period 2017. Andelen utländska investerare är fortsatt hög och uppgick till 36 procent under första kvartalet, vilket kan jämföras med 29 procent samma period föregående år.

Andelen affärer genomförda i Stockholmsområdet har ökat kraftigt och under det första kvartalet stod Stockholm för 49 procent av transaktionsvolymen.

Av årets hittills tio största affärer har sex genomförts i Stockholm. Göteborg har stått för 10 procent av volymen, Malmö 12 procent, regionstäder 20 procent och övriga landet 10 procent.

Kontor, som tappade andelar förra året, är nu återigen det mest handlade segmentet med 31 procent av den totala volymen. Hotell och byggrätter stod för 23 procent, bostäder 19 procent, handel 12 procent, logistik 10 procent och samhällsfastigheter 6 procent.⁶⁾

Byggrätter och markanvisningar

En förutsättning för bostadsutvecklars verksamhet är tillgången på byggrätter. En byggrätt är den rättighet som fastighetsägaren har att bygga på en tomt. Byggrätten regleras i fastighetens detaljplan. I detaljplanen regleras även vad marken/byggnaden får användas till (till exempel bostadsändamål), med specificering av högsta våningsantal, byggnadshöjd samt minsta avstånd till tomtgräns och mellan byggnader. Fastighetsägarens möjlighet att bebygga en tomt med lägenheter förutsätter sålunda byggrätter, där en byggrätt motsvarar en lägenhet. Byggrätter kan förvärfvas från privata fastighetsägare och kommuner. Förvärv från privata fastighetsägare kan ske via enskild förhandling mellan säljare och köpare, alternativt via budgivning där flera potentiella köpare deltar.

Genom markanvisningar fördelar kommunen mark till olika intressenter. En markanvisning innebär en rätt för innehavaren att under en viss tid ensam förhandla med kommunen om ny exploatering av marken. Markanvisningsbeslut kan fattas såväl före som efter detaljplanens fastställande. Markanvisningar kan tilldelas via så kallad direktanvisning eller en markanvisningstävling. Direktanvisning innebär att en intressent inkommer med förslag för utveckling av ett visst område som kommunen sedan godkänner. En direktanvisning kan också ske genom att kommunen föreslår en viss byggherre eller fastighetsutvecklare för ett visst projekt. Markanvisningstävling innebär att en kommun samlar in förslag från flera intressenter på hur viss mark kan användas. Vinnaren av tävlingen bestäms av kommunen mot bakgrund av vissa urvalskriterier, vilka kan variera mellan olika markanvisningstävlingar. Under 2017 markanvisade Stockholms stad totalt 8 651 bostäder. Priserna per kvadratmeter bruttoarea (BTA) varierade mellan 7,5 KSEK och 39,4 KSEK.⁷⁾

1) Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden 2018.

2) Statistiska centralbyrån (SCB), Finansmarknadsstatistik, februari 2018, och Boverket, Analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos (maj 2017).

3) Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden 2018. Beräkningen utgår från bankernas genomsnittliga schablonkostnader och med faktisk ränta och faktisk uppsatt amorteringsplan.

4) Statistiska centralbyrån (SCB), Hushållens låneskulder i procent av justerad disponibel inkomst och av hushållens finansiella tillgångar, mars 2017, och Ekonomifakta, Hushållens skulder.

5) Transaktioner över 40 MSEK, vilket innebär att exempelvis bostadsrätter inte är en del av denna statistik.

6) Newsec-rapport framtagna för Bolagets räkning (april 2018).

7) Stockholms stad, Markanvisningsregister – Markanvisningar 2017.



Allarp, Laholm

Konkurrenssituation

Enligt Bolagets bedömning är bostadsutvecklingsmarknaden konkurrenssatt och särskilt i storstadsregionerna finns det många aktörer som konkurrerar om potentiella utvecklingsprojekt.

Marknaden domineras av stora bostadsbolag med relativt likartade kunderbudanden vilket medför att konkurrensen inriktas på vilka bostadslägen man kan erbjuda sina kunder. Magnolia Bostads största konkurrenter bedöms inkludera större bostadsproducenter såsom JM, HSB, Riksbyggen, PEAB, Skanska, Veidekke, Wallenstam och Bonava, vilka tillsammans står för en stor del av bostäderna som produceras i Sverige. Flera av dessa bolag driver både en byggrörelse för externa uppdragsgivare och bostadsutveckling i egen regi.

Antalet nischade bostadsutvecklare har ökat under de gångna åren. Exempel på aktörer som bygger hyresrätter för egen förvaltning är Rikshem, Stena Fastigheter, Wallenstam, ByggVesta och Heba. Företag och organisationer såsom Besqab, Oscar Properties, SSM och ALM Equity är andra aktörer som konkurrerar med Bolaget i vissa regioner, främst på bostadsrättsmarknaden. Vidare finns aktörer som exempelvis Wästbygg som utvecklar och bygger flerbostadshus, kommersiella fastigheter och logistikanläggningar. Med ett ökat antal aktörer på Magnolia Bostads huvudmarknad ökar även konkurrensen om byggrätter. Särskilt i attraktiva lägen i storstadsregioner är efterfrågan på byggrätter stor och resulterar i ökad konkurrens vid förvärv av dessa, enligt Bolagets bedömning.



Verksamhetsbeskrivning

Översikt

Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som skapar stadsdelar och kvarter i Sverige där boendet är en viktig del av en större helhet. Magnolia Bostad sätter gemenskapen och samhället i fokus. Magnolia Bostad skapar moderna hem och livsmiljöer samtidigt som Koncernen engagerar sig i livet på orterna där Koncernen verkar. Som samhällsutvecklare är Magnolia Bostad en del av ett växande Sverige. Magnolia Bostads affärsmodell är att leverera helhetserbjudanden – hyresrätter, bostadsrätter, vårdboenden och hotell – till kommuner som vill utveckla nya stadsdelar och bostadsområden. Tillsammans med utvalda partners skapar Magnolia Bostad hållbara hem och bostadsområden. Vid slutet av första kvartalet 2018 omfattade Magnolia Bostads projektportfölj cirka 16 001 bedömda byggrätter. Under 2017 vinstavräknade Bolaget 10 projekt, motsvarande 2 227 bostäder. Per dagen för Prospektet har inget projekt avseende hotell eller studentboenden ännu slutförts. För en översikt av Bolagets projekt, se avsnitt "Projekt". Fördelningen mellan hyresrätter, vårdboenden, hotell och studentboenden samt bostadsrätter i projektportföljen varierar över tid, baserat på efterfrågan, konjunkturläge och vad som från tid till annan bedöms som mest gynnsamt för Bolaget. Under 2017 utvecklades den absoluta majoriteten av Magnolia Bostads boenden enligt dess affärsmodell för hyresrätter, vårdboenden och hotell. Resterande boenden utvecklades av Magnolia Bostad som bostadsrättsprojekt i egen regi. Efter försäljning av hyresrättsprojekt har Bolaget som målsättning att, i samarbete med köparen, omvandla cirka 25 procent av hyresrätterna till bostadsrätter, så kallade konverteringar.

Vid projekt som utvecklas som hyresrätter, vårdboenden, hotell och studentboenden, säljs projektet innan den faktiska produktionen startar. Bolaget strävar därmed efter att kombinera god lönsamhet, låg kapitalbindning och låg projektrisk med en relativt liten intern resursåtgång. Magnolia Bostads kärnprodukt är hyresrättsfastigheter. Slutkund i hyresrättsprojekt är långsiktiga institutionella placerare och andra välrenommerade partners. I projekt som utvecklas till bostadsrätter i egen regi, påbörjas istället byggnationen när bostadsrättsföreningen upplåtit ett visst antal bostäder med bindande avtal. Efter genomförd byggnation överlämnas bostadsrätterna till kund.

Bostadsrättsprojekt möjliggör högre marginaler, men är även mer personalintensiva och ställer högre krav på finansiella resurser under projektets gång.

Kommuner strävar vanligtvis efter att områden utvecklas med en blandad upplåtelseform. Genom att utveckla bostadsområden med blandade upplåtelseformer kan Bolaget därmed bli en attraktiv partner för långsiktiga samarbeten.

Gemensamt för alla av Bolaget utvecklade boenden är deras genomtänkta och effektiva insida samt tilltalande utsida, präglad av samtida arkitektur. Samtliga byggnader utvecklas med ambitionen att de ska stå i många generationer och Bolagets arbete genomsyras av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Historik

2009

Magnolia Bostad grundas av Fredrik Holmström och Andreas Rutili. Bolagets första bostadsprojekt förvärvas på Lidingö. Thomas Sandell anlitas som arkitekt.

2010

Magnolia Bostad förvärvar fem nya projekt i Skåne, Nacka, på Lidingö och i Norefjell, Norge.

Magnolia Bostad startar ett gemensamt intresseföretag med Byggpartner och investerar i projektet Söderblick i Nyköping.

2011

Bolaget förvärvar projekten Lake View i Åre och Seaside i Skåne.

2012

Magnolia Bostads första projekt blir inflyttningsklara i Skåne, Nyköping, Stockholm, Lidingö och Nacka.

Magnolia Bostad förvärvar en större fastighet på Södermalm för ombyggnation till moderna bostäder.

2013

Bolaget genomför ett flertal större projektförvärv i Stockholm och Uppsala, omfattande cirka 2 000 nya bostäder.

Bolaget etablerar under ledning av Fredrik Lidjan ett nytt verksamhetsområde med utveckling av hyresrätter.

Bolaget påbörjar sitt första projekt avseende utveckling av hyresrätter i ett projekt om 230 nya bostäder i centrala Sollentuna. Fastigheten avyttras senare till Aberdeens Bostadsfond.

2014

Magnolia Bostad tillförs 200 MSEK i likvida medel genom en obligationsemission.

Magnolia Bostad förvärvar två fastigheter i Kungsängen och en i centrala Norrköping. På fastigheterna utvecklar Bolaget 401 hyresrätter som innan byggstart avyttras till SEB:s fastighetsfond Domestica II.

Magnolia Bostad vinner markanvisningstävlingar i Vallentuna och Uppsala om sammanlagt cirka 345 hyresrätter.

2015

Fredrik Lidjan tillträder som ny verkställande direktör för Bolaget. Han efterträder Andreas Rutili som tar plats som ledamot i Bolagets styrelse tillsammans med Risto Silander.

Magnolia Bostad ingår ett marköverlåtelseavtal med Helsingborgs kommun gällande fastigheten Slagan 1. Bolaget tecknar avtal med tjänstepensionsbolaget Alecta om försäljning av de 292 hyresrätter som ska utvecklas på fastigheten.

Magnolia Bostad genomför notering av Bolagets aktier på Nasdaq First North.

Bolaget förvärvar ett markområde på Kanikenäs-holmen i sydöstra Karlstad, där Bolaget planerar för totalt 316 bostäder. Bolaget tecknar avtal om försäljning av cirka 216 av bostäderna till Slättö Förvaltning. Bostäderna avses att upplåtas som hyresrätter.

Magnolia Bostad anställer Clas Hjorth som ansvarig för hotellutveckling. Bolaget och Clas Hjorth startar även ett gemensamt bolag för hotellutveckling.

Magnolia Bostad ingår avsiktsförklaring med Alecta om försäljning av drygt 2 000 hyresrätter fördelade på sex projekt under de kommande två åren.

Magnolia Bostad förvärvar en byggrätt avseende cirka 273 lägenheter i Limhamns läge i Malmö. Bolaget tecknar avtal om försäljning av samtliga de hyresrätter som ska utvecklas på fastigheterna.

Bolaget förvärvar ett markområde i Nyby, Uppsala, där Bolaget planerar att uppföra cirka 400 bostäder. Bolaget tecknar avtal om försäljning av 325 av lägenheterna till SEB:s bostadsfond Domestica II. Lägenheterna avses att upplåtas som hyresrätter.

Bolaget tecknar avsiktsförklaring med SEB Domestica Fastigheter avseende försäljning av cirka 450 hyresrätter som avses att uppföras på del av fastigheten Uppsala Kungsängen 25:1.

Bolaget förvärvar ett markområde i centrala Helsingborg där Bolaget planerar att uppföra 327 hyresbostäder. Bolaget tecknar avtal om försäljning av bostäderna till Alecta.

2016

Magnolia Bostad tecknar samarbetsavtal med Västerkulla Hotell. Avtalet innebär att Västerkulla Hotell Holding AB har möjlighet att förvärva de hotell som Magnolia Bostad utvecklar.

Bolaget förvärvar fastigheterna Antikvarien 1 och Arkeologen 1 i Mariastaden av Helsingborgs kommun. Samtidigt avyttras de 325 hyresrätter som ska utvecklas på fastigheterna till SPP Fastigheter.

Magnolia Bostad och Helsingborgs kommun tecknar en avsiktsförklaring om samarbete kring utvecklingen av nya hyresrätter med rimliga hyror.

Jan Roxendal väljs som styrelseledamot i Bolaget.

Magnolia Bostad säljer projektet Segelflygaren, uppgående till 217 lägenheter belägna i Södra Ladugårdsängen, Örebro, till Slättö. Fastighetsvärdet vid färdigställande uppgår till cirka 350 MSEK.

Fredrik Westin tillträder som CFO.

Bolaget förvärvar cirka 380 byggrätter i Norra Munktellden, Eskilstuna. Magnolia Bostad säljer samtidigt projektet Gjuteriet, uppgående till 262 bostäder som ska utvecklas i projektets första etapp, till Slättö. Fastighetsvärde vid färdigställande beräknas uppgå till cirka 450 MSEK.

Magnolia Bostad emitterar ett säkerställt obligationslån om 600 MSEK under ett rambelopp om 750 MSEK och ett icke-säkerställt obligationslån om 400 MSEK under ett rambelopp om 1 MDRSEK samt återlöser samtliga tidigare utestående obligationslån. Obligationslånen noteras på Nasdaq First North Bond Market.

Magnolia Bostad tecknar ramavtal med Slättö, innebärande att Slättö avser att förvärva bostadsprojekt av Magnolia Bostad till ett värde av minst 5 MDRSEK, vilket successivt kan komma att öka till 14 MDRSEK. Projektportföljen är koncentrerad till Stockholm, Uppsala och Öresundsregionen.

Magnolia Bostad och tjänstepensionsbolaget Alecta bildar gemensamt bolag som förvärvar Stinsen köpcentrum i Sollentuna.

2017

Viveka Ekberg väljs som styrelseledamot i Bolaget.

Magnolia Bostad noteras i mars på Nasdaq First North Premier.

Camilla Weiner anlitas som hållbarhetschef, Linda Wiman som chef affärsområdesutveckling och Stefan Berg som chef affärsutveckling.

Tidigare emitterade obligationslån flyttas från Nasdaq First North Bond Market till Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm.

Magnolia Bostads ramavtal med Slättö Bostäder ej längre villkorat och omfattningen utökas till minimum 7 MDRSEK.

Magnolia Bostad förvärvar samtliga aktier i Svenska Vårdfastigheter. Förvärvet omfattar tolv projekt omfattande cirka 70 700 kvm BTA fördelat på cirka 825 lägenheter samt 8 anställda och ger Magnolia Bostad kapacitet att bli en ledande aktör inom utveckling av vårdfastigheter.

Magnolia Bostad förvärvar cirka 5 000 bedömda byggrätter i Tumba, Huddinge, Nynäshamn och Bredäng.

Bolaget säljer etapp 2 av projektet Senapsfabriken i Uppsala i två separata affärer till Heimstaden Bostad respektive Slättö. Totalt omfattar försäljningarna cirka 650 bostäder med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om 1,5 MDRSEK.

Magnolia Bostad säljer etapp 1 och etapp 2 av projektet Fyren i Nynäshamn till Viva Bostad Nynäshamn AB respektive SEB Domestica IV. Försäljningarna omfattar 220 bostäder respektive 240 bostäder samt en förskolelokal.

Magnolia Bostad tecknar ett strategiskt samarbetsavtal med entreprenadbolaget Consto AB avseende produktion av cirka 2 000 bostäder till ett kontraktvärde om cirka 2 MDRSEK.

Extra bolagsstämma den 13 oktober 2017 beslutar att godkänna införandet av ny minoritetsägandestruktur med FLAB.

Magnolia Bostad genomför två hotellaffärer, en i Lund om 260 rum och en i Halmstad om 240 rum, med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om 700 MSEK. Köpare är tjänstepensionsbolaget Alecta.

Magnolia Bostad säljer av projektet Terra Nova i Visby, omfattande 60 vårdplatser. Köpare är M&G Investments.

Magnolia Bostad tilldelas en markanvisning för utveckling av ett vårdboende i Motala samt fyra markanvisningar i Stockholms Stad för utveckling av totalt 355 bostäder.

2018

Magnolia Bostad säljer fastigheten Instrumentet 2 i Örnberg till Genova Property Group, med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 166 MSEK.

Magnolia Bostad emitterar ytterligare obligationer om 200 MSEK under det existerande obligationslånets befintliga rambelopp, vilket innebär att den totala volymen sedermera uppgår till 600 MSEK.

Magnolia Bostad tecknar ett samarbetsavtal med projektutvecklings- och byggföretaget Skanska och Arkitema Architects avseende stadsutvecklingsprojekt.

Magnolia Bostad tecknar avtal om att ingå ett joint venture med Randviken gällande fastigheten Skogskarlen 3 i Bergshamra utanför Stockholm.

Affärsidé och strategi

Vision

Att vara den ledande aktören som utvecklar och bygger Sverige.

Affärsidé

Bolagets affärsidé är att med god lönsamhet utveckla effektiva, attraktiva och funktionella boenden.

Strategisk inriktning

Magnolia Bostad är verksam inom områdena hyresrätt, bostadsrätt, vårdboenden, hotell samt studentboenden. Genom att arbeta med flera upplåtelseformer uppnår Bolaget en god riskspridning.

Fördelningen mellan hyresrätter, vårdboenden, hotell och studentboenden samt bostadsrätter i projektportföljen varierar över tid, baserat på efterfrågan, konjunkturläge och vad som från tid till annan bedöms som mest gynnsamt för Bolaget. Bolagets tillväxt ska ske med god lönsamhet.

För att inom ramen för affärsidén nå de uppställda målen har följande strategiska inriktning fastställts:

- Utveckling ska ske på orter med långsiktigt goda demografiska förutsättningar.
- Fastigheterna utvecklas till bostäder, hotell eller vårdboenden utifrån en marknadsbedömning samt respektive fastighets individuella potential och egenskaper.
- Efter försäljning av hyresrättsprojekt har Bolaget som målsättning att, i samarbete med köparen, omvandla cirka 25 procent av hyresrätterna till bostadsrätter.
- Produktionsstart sker i takt med att efterfrågan säkerställts.
- Fokusering på långsiktiga samarbetspartners.
- Effektivt utnyttjande av balansräkningen, främst genom hög omsättningshastighet i hela projektkedjan.

Finansiella mål

Bolaget har satt upp följande finansiella mål:

- *Avkastning på eget kapital:* Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 30 procent.
- *Soliditet:* Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.
- *Långsiktig utdelningspolicy:* Utdelningspolicyn ska utgå ifrån vad som vid var tid bedöms verka för det övergripande målet att optimera den totala avkastningen till aktieägarna.
Styrelsen har gjort bedömningen att aktieutdelning kommer att föreslås som motsvarar upp till 25 procent av Koncernens resultat efter skatt för räkenskapsåret 2018.

När Bolaget fastställt den långsiktiga utdelningspolicyn har hänsyn tagits till utdelningsbegränsningar i Koncernens avtal med kreditgivare (för ytterligare information om utdelningsbegränsningar, se avsnitten "*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Kreditavtal med klausuler om utdelningsbegränsningar*", "*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Obligationslån 2016/2020*" och "*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Obligationslån 2016/2021*").

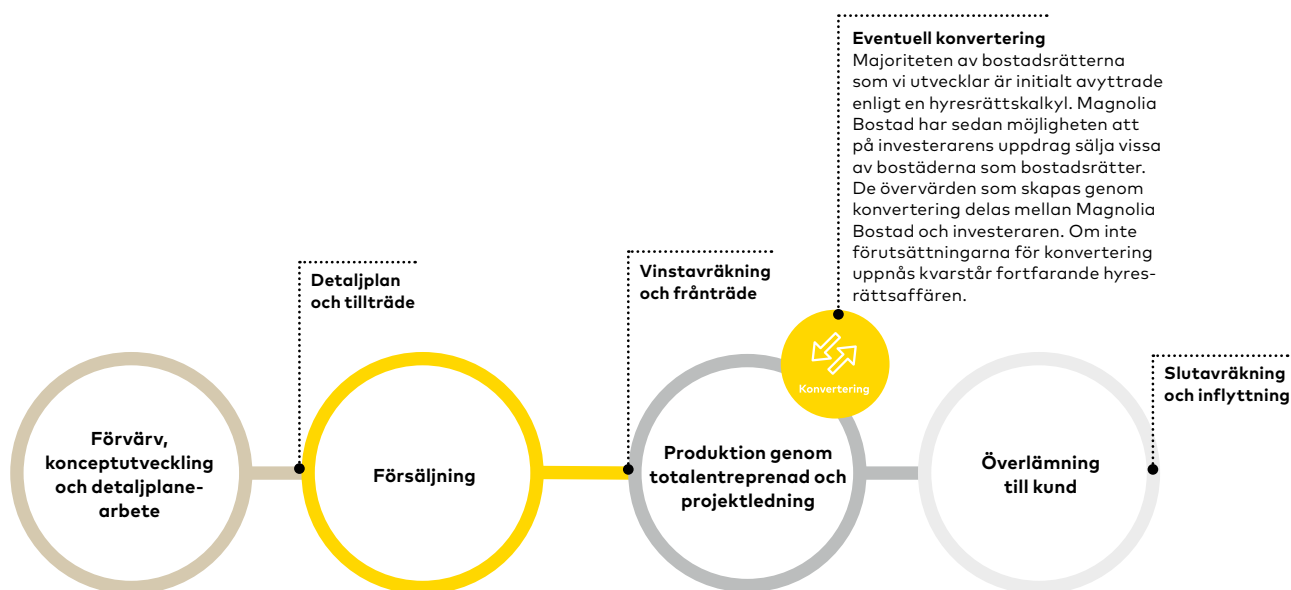
Verksamhets- och hållbarhetsmål

Bolaget har satt upp följande långsiktiga verksamhets- och hållbarhetsmål:

- *Verksamhetsmål:* Ha kapacitet att produktionsstarta 3 000 bostäder, två till fyra vård-, trygghets- eller studentboenden, och ett till två hotell per år från och med 2018 (för en översikt av Bolagets projekt, se avsnitt "*Projekt*").
- *Hållbarhetsmål:* Certifiering enligt lägsta Miljöbyggnad Silver i samtliga projekt.

Affärsmodell med fokus på balanserad risk

Magnolia Bostad utvecklar helhetserbjudanden, främst hyresrätter men även bostadsrätter, vårdboenden, hotell och studentboenden. Bolagets affärsmodell bygger på att balansera risker inom områdena kostnader, intäkter och likviditet.



Genom att arbeta med separata erbjudanden till olika kundkategorier strävar Magnolia Bostad efter att förena god lönsamhet med ett balanserat risktagande.

Balanserad risk i alla led

Magnolia Bostads affärsmodell bygger på att utveckla ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara bostäder i storstädernas ytterområden och i medelstora städers centrala delar. Den ekonomiska grunden bygger på att balansera risker inom områdena kostnader, intäkter och likviditet; projekten är sålda i ett tidigt skede, redan innan byggstart inleds. Genom att genomföra markköp, entreprenadupphandling och förhandlingar med investerare parallellt reduceras tiden mellan förvärv och försäljning, vilket bidrar till balanserad risk i Magnolia Bostads verksamhet. Balanserad risk i verksamhetens alla delar utgör grunden för Magnolia Bostads affärsmodell, och andra viktiga faktorer är ett brett produkterbjudande och närvaro på ett stort antal orter i landet. Magnolia Bostad utvecklar såväl hyresrätter och bostadsrätter som vårdboenden och hotell, och genom att arbeta med varierande upplåtelseformer uppnår Magnolia Bostad en bred riskspridning. I och med att många kommuner efterfrågar en variation av upplåtelseformer, gör det Bolaget till en attraktiv partner för långsiktiga samarbeten.

Bred portfölj

För att kunna starta produktion och kontinuerligt leverera nya boenden krävs en bred byggrättsportfölj. Magnolia Bostads målsättning är att vid varje givet tillfälle inneha över 15 000 byggrätter i portföljen. Alla Bolagets förvärv sker baserat på en hyresrättskalkyl, vilket minskar risken för att Magnolia Bostad köper byggrätter till höga priser. Magnolia Bostad bedömer att över tid kunna konvertera cirka 25 procent av bostäderna i hyresrättsprojekt till bostadsrätter. Vid en konvertering till bostadsrätter är målet att bostadsrätten kan värderas till cirka 10 000 SEK mer per kvadratmeter än hyresrätten.

Effektiv organisation

Tydliga rutiner utgör viktiga inslag i Magnolia Bostads dagliga drift, effektivitet hos samtliga medarbetare är en förutsättning för ett bolag som expanderar. För att säkerställa kontroll över Bolagets förädlingsprocess styrs verksamhetens nyckelfunktioner internt. Bolaget har säkerställt att samtliga nyckelkompetenser finns lokalt inom organisationen samt att effektiva processer och rutiner för att säkerställa god kontroll och effektiv drift är implementerade.

Affärsmodellen

Förvärv av mark, konceptutveckling och upphandling av entreprenad sker så långt det är möjligt i samråd med slutinvesteraren, och avtal med slutinvesteraren ingås således oftast redan innan projektutvecklingen påbörjas. Projektet finansieras under produktionen av investeraren, genom så kallad forward funding, och projektmarginalen för Magnolia Bostad är till hög grad säkerställd. Magnolia Bostads mål är att utveckla cirka 90 procent av portföljen enligt denna process. Efter försäljning av hyresrättsprojekt har Bolaget som målsättning att, i samarbete med köparen, omvandla cirka 25 procent av dessa bostäder till bostadsrätter. Genom sådana omvandlingar möjliggörs enligt Bolagets bedömning ökade vinstmarginaler till samma låga risk och kapitalbindning som i traditionella hyresrättsprojekt.

Magnolia Bostads affärsmodell syftar till att uppnå god lönsamhet, låg kapitalbindning och låg projektrisk med en relativt liten intern resursåtgång.

Magnolia Bostad har valt att lägga tonvikten vid utveckling av hyresrättsfastigheter. Slutkund i hyresrättsprojekt är långsiktiga institutionella placerare eller andra partners som förvärvar fastigheterna tidigt i processen. Hotell-, vård- och studentboendeprojekt liknar hyresrättsprojekt i affärsupplägget då slutkunden även här är institutionella placerare och andra partners. Etablering av nya hotell sker på orter med positiv utveckling för befolkning och näringsliv. Projekten ska vara centralt belägna eller ligga vid strategiska kommunikationsknutpunkter, exempelvis vid infartslägen eller flygplatser.

För att säkerställa kvaliteten i projekten styr och leder Magnolia Bostad alla sina projekt internt. Bolaget har däremot ingen egen byggverksamhet, produktion sker istället via externa entreprenadbolag till fast pris i form av totalentreprenader. Detta ger en minskad resursåtgång, både ekonomiskt och operativt, och låg risk för fördyrad produktion tillsammans med begränsat eget garantiansvar. Bolaget agerar professionell beställare gentemot byggbolaget och ställer nödvändiga krav för att få till stånd bästa resultat utifrån både kvalitets- och miljömässiga aspekter.

Fem produktkategorier ger en balanserad risk

De fastigheter som Magnolia Bostad utvecklar som hyresrätter, vårdboenden, hotell eller studentboenden, avyttras på ett tidigt stadium till större svenska institutioner eller andra partners. Innan produktion av projektet inleds ska en slutlig fastighetsägare ha tecknat bindande köpeavtal med Magnolia Bostad och köparen finansierar därmed också projektet löpande under produktionen, så kallad "forward funding". Detta innebär i normalfallet att Magnolia Bostad får tillbaka det kapital Bolaget investerat redan då köparen tillträder projektet, medan Magnolia Bostads vinst betalas ut vid projektets slutförande.

Magnolia Bostad kan sägas ha en fortsatt involvering i utvecklingsprojekten, i och med att Bolaget i viss utsträckning har kvar risker kopplat till slutförandet av projekten. Kassaflödet från den redovisade vinsten kommer Bolaget tillgodo helt eller delvis vid färdigställande av projektet.

Bolagets policy när det gäller bostadsrättsprojekt är att försäljningen ska omfatta bindande avtal motsvarande kostnadstäckning innan byggstart sker.



Hyresrätt



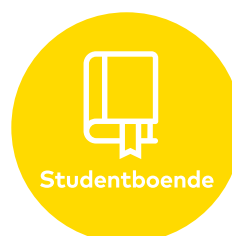
Bostadsrätt



Hotell



Vårdboende



Studentboende

Magnolia Bostads förädlingsprocess

Magnolia Bostads förädlingsprocess sträcker sig över varje steg i fastighetens utveckling. Från det att ett nytt projekt identifieras till dess att ansvaret lämnas över till bostadsrättsföreningen eller, när det gäller hyresrättsprojekt, till en ny fastighetsägare.

Magnolia Bostad erbjuder de boenden som kunderna efterfrågar. Det gäller form och funktion lika mycket som dagens högt ställda hållbarhetskrav. Stor vikt läggs vid att enbart investera i attraktiva lägen med bra kommunikationer i svenska tillväxtorter. Här finns en stor efterfrågan på och goda avsättningsmöjligheter för nya boenden, något som medför en lägre risk även i sämre tider.

Det är en lång kedja att förädla ett projekt från förvärv av råmark eller en befintlig byggnad, via finansiering och projektutveckling till försäljning och produktion fram till dess att kunden flyttar in i sitt nya hem. Att Magnolia Bostad behärskar hela värdekedjan gör Bolaget till en konkurrenskraftig aktör på bostadsutvecklingsmarknaden.

Bolaget har en diversifierad kund- och leverantörsstruktur. Magnolia Bostads kunder utgörs bland annat av institutioner såsom SPP Fastigheter, Alecta och SEBs bostadsfond Domestica II – IV och exempel på Bolagets leverantörer är Consto, Skanska, NCC, Veidekke och Arkitema Architects, Sweco och Krook & Tjäder.

Nedan beskrivs de huvudsakliga momenten i förädlingsprocessen.

Förstudie och förvärv

- Täta kontakter med kommuner avseende markanvisningar.
- Analys av fastighetsägande och uppsökande verksamhet för att hitta egna affärsmöjligheter.
- Snabb uppföljning av propäer från privatpersoner och fastighetsbolag.
- Volymbedomningar och tidiga skisser.
- Marknadsanalyser och due diligence.

I detta moment är kommuner, privata markägare, mäklare och advokatbyråer exempel på Bolagets samarbetspartners.

Programfas

- Drift av flexibla och effektiva detaljplaner till laga kraft där så behövs.
- Konzeptutveckling för det specifika projektet.
- Fastställande av projektets miljöklassificering.
- Förhandling och upphandling av konkurrenskraftig totalentreprenad.
- Upprättande av avtal för försäljning av hyresrättsprojekt.
- Påbörjande av försäljning till bostadsrättskund.

I detta moment är NCC, Alecta och Arkitema Architects exempel på Bolagets samarbetspartners.

Genomförande

- Projektledning och erhållande av bygglov.
- Tecknande av försäljningsavtal och totalentreprenadavtal.
- Vinstavräkning.
- Leverans av projektet till investerare eller bostadsrättskund.
- Projektledning av byggnation i samarbete med entreprenör.

I detta moment är NCC, Serneke och Consto exempel på Bolagets samarbetspartners.

Eftermarknad

- Driftuppföljning i samarbete med kunden.
- Erfarenhetsåterföring.
- Hantering av kundrelationer under garantitiden.
- Genomförande av garantibesiktning.

I detta moment är SBC exempel på Bolagets samarbetspartners.

Nedan följer en mer ingående beskrivning av Magnolia Bostads förädlingsprocess.

Förvärv

Att förvärva fastigheter som kan utvecklas till moderna bostäder i tilltalande miljöer och i marknader med god efterfrågan är centralt för att kunna driva lönsam bostadsutveckling. Magnolia Bostad har en kompetent organisation bestående av egna medarbetare som enbart arbetar med analys och förvärv av nya projekt. Vid förvärv analyserar Bolaget ett projekt genom grundliga utvärderingar av efterfrågan, hyresnivåer, bostadspriser, produktionskostnader, finansiering och risker. Denna analys sker såväl internt som i samarbete med extern kompetens.

Med ett omfattande nätverk av entreprenörer, fastighetsbolag, arkitekter, kreditinstitut och mäklare arbetar Magnolia Bostad aktivt och strukturerat i sökandet efter potentiella projekt. Genom Bolagets förmåga att fatta snabba beslut kan Magnolia Bostad agera snabbt och därmed säkra nya investeringsmöjligheter.

Magnolia Bostads långsiktiga relationer med kommunerna på de marknader där Bolaget är verksamt ger Magnolia Bostad bland annat möjlighet till markanvisningar. I takt med att Bolagets produktion i tillväxtorter ökar befästs positionen som en aktör på marknaden ytterligare och därmed stärks utsikterna till nya affärer med kommunerna.

Projektutveckling

Redan i förvärvsstadiet inleds arbetet med att utveckla ett attraktivt koncept anpassat till platsens naturliga förutsättningar. Vid detaljplaneprocesser strävar Bolaget efter att få ut en så stor genomförbar volym som möjligt, dock utan att göra avkall på kvaliteten. Magnolia Bostad strävar även efter att få detaljplanen så flexibel som möjligt för att kunna utveckla bästa möjliga produkt.

Att på ett tidigt stadium bestämma hur projektet ska utformas gör Magnolia Bostad mer träffsäkra i Bolagets ekonomiska bedömningar. Magnolia Bostad arbetar nära anlitade entreprenörer och utbyter erfarenheter i syfte att redan i ett tidigt skede utveckla kostnads-effektiva lösningar. Detta ökar den finansiella stabiliteten i projektet samt är extra viktigt i hyresrättsprojekt där Bolaget vill kunna erbjuda boenden till en rimlig månadskostnad.

Som samhällsutvecklare tar Magnolia Bostad ansvar för att boendena ska vara smakfulla, välplanerade och yteffektiva, men även för att utveckla området runt omkring bostäderna till en stadsdel där invånarna vill leva och bo. Magnolia Bostad arbetar med framstående arkitekter och leverantörer för att erhålla en attraktiv arkitektonisk gestaltning, design och boendefunktion. Stor vikt läggs också vid projektets entréer, trapphus, korridorer, trädgårdar och andra gemensamma ytor.

Hållbarhetsaspekter är viktiga i projektet och Magnolia Bostad strävar alltid efter att uppnå kraven för miljöcertifiering, motsvarande Miljöbyggnad Silver eller Svanen. Bolaget är noggranna vid val av material och leverantörer för att motsvara eller överträffa dagens högt ställda hållbarhetskrav.

Försäljning

Att sälja bostäder innan kunderna har haft möjlighet att se dem förutsätter en tydlig och effektiv säljprocess. Magnolia Bostads kommunikationsavdelning fokuserar på marknadsföring och försäljning samt med att visualisera hur projektet kommer att se ut, både när det gäller utformning, design, arkitektur och funktioner. En god bild av projektet och bostadens egenskaper och värden är viktigt för att kunden ska bli nöjd. Oavsett upplåtelseform projektleder Magnolia Bostad projektet hela vägen fram till färdigställande.

För att minska finansieringsbehovet och risken i Bolagets projekt säljs projekten i ett tidigt skede, redan innan byggstart inleds. Genom att genomföra markköp, entreprenadupphandling och förhandlingar med investerare parallellt reducerar Bolaget tiden mellan förvärv och försäljning, vilket bidrar till en balanserad risk. Bolaget samarbetar med långsiktiga institutioner och andra partners, som är mindre konjunkturkänsliga än många andra köpare, och Magnolia Bostad inleder löpande förhandlingar för att tillvarata eventuella förutsättningar för att ingå överlåtelseavtal, ramavtal avseende förvärv av bostadsprojekt (se avsnitt "*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga Avtal – Ramavtal*") och liknande. Detta ger Magnolia Bostad en kontinuitet och möjlighet att redan på planeringsstadiet inleda diskussioner om ett slutligt fastighetsvärde för projektet och möjliggör att investeraren kan påverka utformningen av projektet.

Lönsam konvertering

Utvecklingen av hyresrätter är basen i Magnolia Bostads verksamhet. Vinstpotentialen i bostadsrätter är dock högre, vilket Magnolia Bostad tar tillvara genom att sträva efter att över tid konvertera en fjärdedel av bostäderna i hyresrättsprojekt till bostadsrätter. Magnolia Bostad kan därmed fördubbla lönsamheten på konverterade boenden med bibehållen låg risk och låg kapitalbindning. Vid en konvertering till bostadsrätter är målet att bostadsrätten är värd cirka 10 000 SEK mer per kvadratmeter än hyresrätten.

Effektivt genomförande

Magnolia Bostad inleder långsiktiga partnerskap med väletablerade byggentreprenadföretag genom ramavtal. Genom att involvera Bolagets byggentreprenörer tidigt i utvecklingsprocessen stärker Bolaget förutsättningarna för hög kvalitet och leveranssäkerhet. Magnolia Bostad upphandlar produktion i form av totalentreprenad till fast pris, vilket begränsar risken för kostnadsökningar relaterade till byggproduktionen, såsom ändrings- och tilläggsarbeten som kan uppstå under produktionstiden.

Magnolia Bostads projektutvecklare har gedigen erfarenhet av professionell upphandling och kontroll av byggentreprenader. De arbetar nära byggbolagen och följer löpande upp produktionen för att säkerställa att kunden erhåller rätt kvalitet till rätt pris. Oavsett upplåtelseform driver och utvecklar Magnolia Bostad projekten från första idé, via detaljplanearbete och konceptutveckling till det slutgiltiga färdigställandet.

Överlämning till slutkund

En grundläggande förutsättning för nöjda kunder är att Magnolia Bostad levererar produkten i tid och felfritt skick. Magnolia Bostad lägger därför stor vikt vid att lägenheterna ska vara fria från besiktningsanmärkningar vid inflyttning. I hyresrätts-, hotell- och vårdboendeprojekt är Magnolia Bostads slutkund i allmänhet den institution som förvärvat fastigheten. I bostadsrättsprojekt är slutkunden bostadsrättsföreningen.

Bolagets produktionsprocess syftar till att identifiera eventuella fel och brister tidigt i processen. Boenden ska vara felfria då hyresfastigheten lämnas över till slutkunden eller då bostadsrättsköparen flyttar in.

Avslutade projekt i urval



Nya Parken Allé, Norrköping

Intill Norrköpings fotbollsarena, på cykel- och gångavstånd till centrum, har Magnolia Bostad uppfört 268 hyresrätter som avyttrades till SEB. Arkitekter var Radar Arkitektur & Planering.



Traversen, Sollentuna

I oktober 2016 flyttade hyresgästerna in i projektet Traversen på Turebergs Allé i Sollentuna. De 230 yteffektiva och moderna lägenheterna avyttrades till Aberdeens bostadsfond i samband med att Magnolia Bostad förvärvade fastigheten 2013.



Lumen, Sollentuna

I ett före detta industriområde, beläget en kort promenad från Sollentuna Centrum med goda kommunikationer till Stockholm City, har Magnolia Bostad utvecklat projektet Lumen om totalt 90 bostadsrätter. Lumen är slutsålt. Årsskiftet 2016/2017 var hela byggnaden färdigrest. Färdigställande skedde första halvåret 2017 och inflyttning skedde under 2017.

Organisation och medarbetare

En snabbriörlig och skalbar organisation

Magnolia Bostads styrelse och medarbetare har en lång erfarenhet och gedigen kompetens när det gäller fastighetsförädling och bostadsutveckling. Bolagets organisation bestod per den 31 december 2017 av totalt 61 heltidsanställda (2016: 49 och 2015: 35), 54 personer lokaliserade i Stockholm (2016: 45 och 2015: 33) och 7 personer i Helsingborg (2016: 4 och 2015: 2). Under det andra kvartalet 2018 expanderade Magnolia Bostad även i Göteborgsregionen.

Organisationen är indelad i områdena Ledning, Affärsutveckling, Affärsområdesutveckling, Marknad och Kommunikation, Projektutveckling, Finans och Stab. Ledningsgruppen omfattar 7 personer per den 31 december 2017 (2016: 5). Området Affärsutveckling, som arbetar med utveckling av Bolagets projekt, omfattar 13 personer per den 31 december 2017 (2016: 19). Affärsområdesutveckling, som från 2017 är en ny avdelning bestående av specialistfunktioner, omfattar 8 personer per den 31 december 2017 (2016: 0). Området Marknad och Kommunikation, som arbetar med marknadsföring, varumärkesfrågor, PR, kommunikation och marknadsföring av projekten består per den 31 december 2017 av 6 personer (2016: 6). I takt med att projektportföljen vuxit har funktionsområdet Projektutveckling, som primärt består av Bolagets projektutvecklare och personal som aktivt arbetar med Magnolia Bostads utvecklingsprojekt, ökat under de senaste åren. Per den 31 december 2017 omfattar funktionsområdet 14 personer (2016: 11). Området Finans, som innefattar ekonomifunktionen och övrig administration, sysselsatte 9 personer per den 31 december 2017 (2016: 8). Från 2017 finns avdelningen Stab som omfattar 3 personer per den 31 december 2017 (2016: 0).

Magnolia Bostads hållbarhetsarbete är integrerat i affärsverksamheten och i januari 2017 rekryterades en hållbarhetschef.

För att säkerställa maximal kontroll över Bolagets förädlingsprocess styrs verksamhetens nyckelfunktioner internt. Verksamheten kräver noggrann resursplanering med god insikt i hur Bolagets resursbehov ser ut över tid, för att kunna säkerställa en hög leveranskvalitet och minimera risken för underkapacitet i organisationen. Bolagets partnerorganisation består av enskilda specialister och leverantörer inom projektutveckling, försäljning, byggnation, finansiering med mera. Resultatet är en kostnadseffektiv och flexibel organisationsstruktur som snabbt kan anpassas för ökad tillväxt och nya marknadsförhållanden.

Hållbarhet

Magnolia Bostads arbete präglas av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar utveckling. Med utgångspunkt i Bolagets grundläggande värderingar strävar Magnolia Bostad efter att skapa hållbart värde för Bolagets olika intressenter och förtjäna deras förtroende och respekt. Magnolia Bostads mål är att skapa boenden som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara.

Magnolia Bostads uppförandekod

För att skapa förutsättningar för ett hållbart arbete i alla led har Magnolia Bostad formulerat en uppförandekod. Den innehåller de krav Bolaget har på sitt agerande och uppförande och som Magnolia Bostad tillika förutsätter att alla Bolagets affärspartners respekterar. Koden är baserad på Bolagets värderingar och på Magnolia Bostads hållbarhetsarbete. Koden bygger också på de tio principerna i FN:s Global Compact.

Värdegrunden är Bolagets kompass

Magnolia Bostads värderingar – nytänkande, ambition och medvetenhet – sammanfattar Bolagets kultur och drivkrafter. De ligger även till grund för hur Bolaget förhåller sig till kunder, leverantörer, partners och till omvärlden i stort. Magnolia Bostad arbetar strukturerat och målmedvetet med industrialiserade processer för att optimera produktiviteten – ordning och reda från planering till inflyttning. Magnolia Bostads övergripande mål är att generera god tillväxt och avkastning till sina aktieägare. Detta ska ske på ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt hållbart sätt.

Värderingarna fungerar som Bolagets moraliska kompass. Magnolia Bostad drivs av viljan att tänka nytt och målmedvetet. Bolagets företagsanda präglas av öppenhet, glädje och dynamik.

Nytänkande

Magnolia Bostad drivs av möjligheten att bryta ny mark. Bolaget har en djupt förankrad vilja att förnya och att utmana traditioner. Att bygga för samtiden och framtidens behov och omfamna moderna lösningar vad gäller arkitektur, service och byggteknik. Detta kräver nyfikenhet och initiativrikedom.

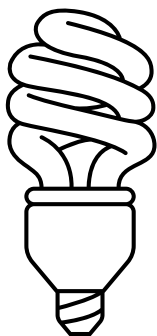
För Magnolia Bostad handlar hållbarhet om att förstå Bolagets roll i samhället och att agera ansvarsfullt och långsiktigt inom de områden där Magnolia Bostad kan påverka. Genom att ta ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar bidrar Magnolia Bostad till ett hållbart samhälle.

Ambition

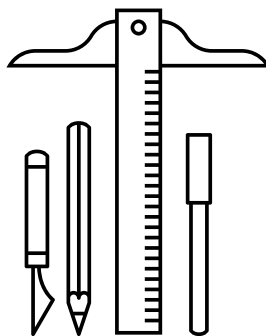
Magnolia Bostad har en ständig vilja att förbättra och att skapa nytt. Bolaget gör inget slumpmässigt, bakom varje handling finns en tanke. Det kräver ordning och reda. Magnolia Bostad rör sig ständigt och snabbt framåt och kulturen är byggd av människor som delar en uppriktig vilja att lyssna på och förstå kunden. Det är på denna ambition Bolaget bygger sina boenden.

Medvetenhet

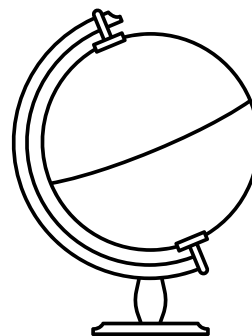
Magnolia Bostad är del av det inkluderande samhället, ett hållbart samhälle där Bolaget bygger med utgångspunkt från hur samtidens människor vill leva och bo. Magnolia Bostad tar största möjliga hänsyn till miljön, för i ambitionen att bygga för framtiden är ansvar för kommande generationer en grundpelare. Magnolia Bostad uppmuntrar, värdesätter och respekterar det



Nytänkande



Ambition



Medvetenhet

faktum att människor är olika. Olikheterna skapar dynamik, som ger nya lösningar, vilket betyder bättre boenden. Samma respekt visar Bolaget sina leverantörer, investerare och övriga partners.

Ekonomiskt ansvar

För Magnolia Bostad är hållbarhetsfrågor en självklar del av bostadsaffären. Att tänka långsiktigt i dessa frågor handlar inte bara om att Bolagets kunder ska bo i vackra och friska hus – det är även en grundläggande förutsättning för Bolagets tillväxt och lönsamhet. Magnolia Bostads arbete präglas av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar utveckling. Genom ett starkt fokus på resurseffektivitet, yteffektivitet och skalbarhet i projekten skapas också förutsättningar för ekonomiskt hållbara hus för många generationer.

Socialt ansvar

Samhällsengagemang

Magnolia Bostad arbetar aktivt med att utveckla socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbara bostadsområden och verkar för att minska bostadsbristen i Sverige. Magnolia Bostad har också en viktig roll i samhället genom att bidra aktivt till att möta krav på bostadsbyggande som följer av den ökade urbaniseringen, med ökad social och ekonomisk integration som målsättning. Genom samverkan med kommuner, entreprenörer och övriga lokala aktörer skapas trygga och ekonomiskt hållbara lösningar.

Tillsammans med andra vill Bolaget också medverka till att långsiktigt skapa förutsättningar för en hållbar utveckling. Magnolia Bostad är en engagerad lokal kraft på de platser Bolaget går in som samhällsutvecklare och stödjer bland annat lagidrott, framförallt damfotboll, på ett flertal orter där Magnolia Bostad verkar. Genom Magnolia Bostads lokala engagemang och positiva bidrag till samhällsutvecklingen stärks också den lokala kännedomen om Magnolia Bostads verksamhet och varumärke.

Attraktiv arbetsgivare

Magnolia Bostad vill ha nöjda medarbetare och vara den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen. Därför arbetar Bolaget kontinuerligt med kompetensutveckling, karriärplanering och att främja medarbetarnas hälsa och välmående. Som arbetsgivare vill Magnolia Bostad erbjuda säkra och trygga arbetsplatser fria från diskriminering och trakasserier, där alla medarbetare behandlas respektfullt och likvärdigt.

I Bolagets uppförandekod har Magnolia Bostad också formulerat de krav som ställs på Bolagets agerande och uppförande. Magnolia Bostad förutsätter även att alla affärspartners respekterar dessa krav.

Miljöansvar

Magnolia Bostad arbetar också för en hållbar utveckling och minskad klimatpåverkan. Varje projekt har sina specifika förutsättningar för att utvecklas till de bostäder som kunderna efterfrågar. Hållbarhet

genomsyrar allt Bolaget gör; från planering, förvärv, projektering och försäljning till produktion. Magnolia Bostads mål är att ständigt förbättra processen för att minimera projektens påverkan på miljön. Bolaget följer inte bara de redan hårt ställda kraven på miljö och hållbarhetsåtgärder som ställs av riksdagen, kommuner och myndigheter, utan strävar också efter att ligga i framkant för att säkerställa sunda, energieffektiva och hållbara projekt.

Magnolia Bostad har formulerat en miljöpolicy som Bolaget arbetar efter och som Bolaget tillika förutsätter att Magnolia Bostads affärspartners respekterar. Bolaget strävar alltid efter att uppnå kraven för miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande i alla bostadsprojekt.

Magnolia Bostad arbetar även målmedvetet med att leverantörernas och kundernas miljöpåverkan ska minska. Genom att kontinuerligt arbeta med fler energisnåla, klimatanpassade och resurseffektiva produkter och tjänster, minimeras påfrestningarna på miljön vilket bidrar till en mer hållbar utveckling.

Hållbarhet centralt i alla projekt

I alla Bolagets samarbeten med konsulter, arkitekter, byggtreprenörer och andra leverantörer förs en dialog om hållbarhetsaspekten i varje enskilt projekt. Magnolia Bostad ställer krav på att de byggtreprenörer som anlitas är ISO-certifierade, eller motsvarande när det gäller kvalitet, miljö och arbetsmiljö.

När det gäller material och produkter utvärderas dessa noga ur ett livscykelperspektiv för att säkerställa att de inte innebär några miljö- eller hälsorisker, vare sig för de boende eller för dem som arbetar med produktionen. Genom att handla upp projekten på total entreprenad, ansvarar byggtreprenadföretagen för att kraven som Magnolia Bostad ställer efterlevs. Bolaget ställer också krav på att hanteringen av avfall och transporter sker miljörätt och effektivt samt att material och produkter återvinns.

Energieffektivitet

Magnolia Bostad har höga ambitioner att bygga energieffektiva bostäder med en god inomhusmiljö. Energieffektiviteten är en viktig miljöaspekt och energianvändningen i Bolagets bostäder ligger idag betydligt lägre än vad Boverkets Byggregler föreskriver. Vilka miljö- och energiåtgärder som vidtas i ett projekt varierar beroende på projektens förutsättningar. Vanliga miljö- och energiåtgärder är särskilt välisolerade fönster, solfångare, solceller eller bergvärme. I projekten används även i hög grad naturmaterial såsom kakel, klinker och trä. I mån av geografisk tillgång är merparten av Bolagets nyproducerade flerbostadshus också anslutna till fjärrvärme.



Tegelmästaren, Vallentuna

Projekt

I detta avsnitt redogörs för Magnolia Bostads projektportfölj per den 31 mars 2018. Informationen om Bolagets produktportfölj är, i allt väsentligt, Bolagets aktuella bedömning av projektportföljen och respektive projekt i sin helhet. Dessa bedömningar, och det slutliga utfallet av respektive projekt, kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom Bolagets kontroll, på grund av exempelvis utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutvecklingen samt att flera av projekten är i planeringsfas där planen för respektive projekt kan komma att förändras.

Magnolia Bostads projekt

Magnolia Bostad utvecklar främst hyresrätter, bostadsrätter, hotell och vårdboenden i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Kommuner, och även institutionella placerare, efterfrågar ofta kompetensen att utveckla kompletta bostadsområden, som utöver bostäder även innehåller exempelvis vård- och studentboenden. Genom att arbeta med flera produkter och upplåtelseformer uppnår Magnolia Bostad en god riskspridning och blir en attraktiv partner för långsiktiga samarbeten. Magnolia Bostad har som ambition att nå en marginal om 10 procent för hyresrättsaffärer, 15 procent för hotellaffärer samt 20 procent för vårdboenden och bostadsrättsaffärer.

Projektportföljen 2017

Per den 31 december 2017 hade Magnolia Bostad en projektportfölj om totalt 16 429 bedömda byggrätter och antalet sålda boenden under produktion uppgick till 5 849. Under räkenskapsåret 2017 hade Bolaget även tecknat avtal om förvärv av 7 501 bedömda byggrätter, i bland annat Hyllie, Stockholm, Huddinge och Nynäshamn. I juni 2017 tecknades avtal om förvärv av samtliga aktier i Svenska Vårdfastigheter AB om totalt cirka 825 bedömda boenden i projektportföljen.

I december genomförde Bolaget även sina första försäljningar av hotell om sammanlagt 500 rum.

Under 2017 har tio projekt om 2 227 boenden sålts.

Geografiskt var drygt 80 procent av Bolagets boenden fördelade i Storstockholm, Öresundsregionen respektive Göteborg. Resterande drygt 20 procent var jämt fördelade i Uppsala och övriga Sverige, däribland Karlstad, Örebro och Eskilstuna.

Projektportföljen 2018

I tabellerna nedan redovisas ej sålda projekt per den 31 mars 2018, sålda projekt under produktion per den 31 mars 2018, omvandlingar av pågående hyresrättsprojekt per den 31 mars 2018 och avslutade projekt per den 31 mars 2018. Projekt som utvecklas i dotterbolaget Norefjell i Oslo Invest AB och intressebolaget Svenska Husgruppen Intressenter AB, och som Magnolia Bostad inte driver, utgör finansiella investeringar och inkluderas därmed inte i tabellerna nedan. Informationen om respektive projekt i tabellerna nedan baseras på Bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter, kan dessa bedömningar, och därmed det slutliga utfallet av respektive projekt komma att ändras över tid.

EJ SÅLDA PROJEKT

I tabellen nedan redovisas Magnolia Bostads projektportfölj som består av 56 kommande, ännu ej sålda projekt, per den 31 mars 2018. Intressebolaget Norefjell Invest inkluderas ej. Magnolia Bostads andel av resultatet i projekten i tabellen uppgår till 90 procent, om annat ej anges.

Projekt	Fastighet, kommun	Kategori	Bedömt antal bostäder/hotellrum	Bedömd BOA/LOA/BRA (kvm)	Detaljplan	Bedömd prod. start	Bedömt färdigställande	Planerad köpare (K) och/eller entreprenör (E)
Adjutanten ⁴⁾	A7 området, Gotland	V	68	4 200	●	2018	2019	PEAB (E)
Täljöviken ⁴⁾	Näs 7:7, Stockholm	V	54	4 850	●	2018	2019	
Partilleport ⁵⁾	Partille 11:61, Göteborg	V	54	11 100	●	2018	2019	Consto (E)
Allarp Laholm ⁵⁾	Allarp 2:468, Helsingborg	V	54	3 850	●	2018	2019	
Nypronrosen 5 ⁵⁾	Nypronrosen 5, Helsingborg	V	125	8 360	●	2018	2019	
Lilium, etapp 2	Del av Gamla Uppsala 99:1, Uppsala	B	110	5 200	●	2018	2019	Serneke (E)
Gyllehemmet ⁴⁾	Gyllehemmet 1 & 2, Borlänge	V	106	10 500	●	2018	2019	
Mossensskolan ⁸⁾	Mossensskolan 3, Motala	V	54	4 400	●	2018	2019	
Konstnären	Östra Sala Backe, E2, kv 5, Uppsala	B	115	6 150	●	2018	2020	
Norrbacka	Sigtuna Norrbacka 1:32-36, Sigstuna	B/V	210	12 000	●	2018	2020	Consto ramavtal (E)
Ångloket	Ängby 1:1, Knivsta	B/V	270	15 000	●	2018	2020	Consto-ramavtal (E)
Kilot ⁴⁾	Kilot 3, Halmstad	B	26	1 860	●	2018	2020	Serneke (E)
Hasseludden ⁴⁾	Hasseludden 1:79, Stockholm	V	60	4 300	●	2018	2020	
Ophelias Brygga	Del av Gamla Staden 1:1 m.fl., Helsingborg	B	125	7 500	●	2018	2020	Serneke (E)
Gjuteriet, etapp 2	Nätet 15, Eskilstuna	B	100	5 800	●	2018	2020	
Slipsen, etapp 1	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	195	9 900	●	2018	2020	Slättö ramavtal (K)
Norrtälje Hamn, etapp 1 ²⁾	Del av Tälje 3:1 m.fl. & Alen 1-5, Norrtälje Hamn	B	145	7 400	●	2018	2020	Slättö ramavtal (K)
Sportflygaren	Del av Nikolai 3:63 m.fl., Örebro	B	145	7 300	●	2018	2020	
Drottninghög ⁸⁾	Drottninghög södra 3 & del av eskadern 1, Helsingborg	V	100	8 100	●	2018	2020	
Österhagen ⁴⁾	Länna 4:7, Stockholm	V	72	5 040	●	2019	2020	
Mesta ⁴⁾	Mesta 5:81, Eskilstuna	V	54	3 950	●	2019	2020	
Sländan, etapp 3	Sländan 9, Södertälje	B	200	10 000	●	2019	2021	
Frihamnen ⁷⁾	Del av Lundbyvassen 736:168, Göteborg	H	300	12 000	●	2019	2021	
Hagby Park	Hagby 1:5, Åkersberga	B	195	10 900	●	2019	2021	Slättö ramavtal (K), Consto ramavtal (E)
Nätverket	Husby 3:3, Åkersberga	B	335	9 200	●	2019	2021	Slättö ramavtal (K), Consto ramavtal (E)
Lommarstranden, etapp 1	Del av Tälje 4:62, Norrtälje	B	100	5 500	●	2019	2021	Slättö ramavtal (K), Consto ramavtal (E)
Norra kajen, etapp 1	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	240	18 000	●	2019	2021	
Torgkvarteren, etapp 1	Del av Våppeby 7:7, Bålsta	B	220	11 000	●	2019	2022	Consto ramavtal (E)
Mejeriet, etapp 1	Filborna 28:4, Helsingborg	B	230	10 400	●	2019	2022	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Norrtälje Hamn, etapp 2 ²⁾	Del av Tälje 3:1 m.fl. & Alen 1-5, Norrtälje Hamn	B	145	7 500	●	2019	2022	Slättö ramavtal (K)
Norrtälje Hamn, etapp 3 ²⁾	Del av Tälje 3:1 m.fl. & Alen 1-5, Norrtälje Hamn	B	150	7 600	●	2019	2022	Slättö ramavtal (K)
Torgkvarteren, etapp 2	Del av Våppeby 7:7, Bålsta	B	220	11 000	●	2019	2023	Consto ramavtal (E)
Slipsen, etapp 2	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	195	9 900	●	2019	2023	Slättö ramavtal (K)

EJ SÅLDA PROJEKT, forts.

Projekt	Fastighet, kommun	Kategori	Bedömt antal bostäder/hotellrum	Bedömd BOA/LOA/BRA (kvm)	Detaljplan	Bedömd prod. start	Bedömt färdigställande	Planerad köpare (K) och/eller entreprenör (E)
Hammarby-Smedby ⁸⁾	Hammarby-Smedby 1:27, Upplands-Väsby	V	72	7 700	●	2020	2021	
Ystad trädgårdstad ⁹⁾	Mispeln 2, Ystad	V	100	4 600	●	2020	2021	
Skärholmen ⁴⁾	Skärholmen 2:1, Stockholm	B	85	7 000	●	2020	2021	
Frihamnen	Del av Lundbyvassen 736:168, Göteborg	B	150	8 000	●	2020	2022	
Norra kajen, etapp 2	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	230	16 000	●	2020	2022	
Lommarstranden, etapp 2	Del av Tälje 4:62, Norrtälje	B	100	5 500	●	2020	2022	Slättö ramavtal (K), Consto ramavtal (E)
Mejeriet, etapp 2	Filborna 28:4, Helsingborg	B	230	10 400	●	2020	2023	
Upplands Väsby Infra City	Grimsta 5:2, Upplands Väsby	B/V/H	800	42 000	●	2020	2023	Consto (E)
Slipsen, etapp 3	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	200	9 900	●	2021	2024	Slättö ramavtal (K)
Mejeriet, etapp 3	Filborna 28:4, Helsingborg	B	240	10 400	●	2021	2024	
Södra Häggviks Gårdar ¹⁾	Stinsen 2, Sollentuna	B/V	1 500	94 000	●	2020	–	Slättö ramavtal, del av projekt (K), Skanska samarbetsavtal (E)
Erstavik ⁵⁾	Erstavik 25:1, Stockholm	V	72	5 180	●	2021	2022	
Norra kajen, etapp 3	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	230	16 000	●	2021	2023	
Bredängshöjden	Vita Liljan 3 m.fl., Stockholm	B	700	35 000	●	tbd ⁶⁾	–	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Orminge Centrum	Orminge 52:1, Nacka	B	240	20 000	●	tbd ⁶⁾	–	
Senapsfabriken, etapp 3	Kungsängen 29:2, Uppsala	B	700	29 000	●	tbd ⁶⁾	–	Slättö ramavtal (K)
Skogskarlen ³⁾	Skogskarlen 3, Solna	B	200	17 400	●	tbd ⁶⁾	–	
Bunkeflostrand	Limhamn 155:355, Malmö	B/V	1 300	58 500	●	tbd ⁶⁾	–	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Kvarnsjödal	Tumba 7:241, Botkyrka	B/V	2 000	130 000	●	tbd ⁶⁾	–	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Vårby Bryggö	Gambrinus 2 & 4, Huddinge	B/V/H	1 800	85 000	●	tbd ⁶⁾	–	Slättö ramavtal, del av projekt (K), Skanska samarbetsavtal (E)
Skarpnäcksgård 1:1 ⁴⁾	Skarpnäcks gård 1:1, Stockholm	B	60	3 500	●	tbd ⁶⁾	–	
Årstaberg 1 ⁴⁾	Liljeholmen 1:5, Stockholm	B	100	6 300	●	tbd ⁶⁾	–	
Årstaberg 2 ⁴⁾	Årsta 1:1, Stockholm	B	120	7 500	●	tbd ⁶⁾	–	
Summa			16 001	898 640				

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

2) Utvecklas i samarbete med Slättö Förvaltning AB.

3) Magnolia Bostad äger 50 % av JV.

4) Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 92 %.

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

6) För mark där Magnolia Bostad inte har planbesked eller då det inte finns datum för hyresgästernas avflytt.

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

8) Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 78,2 %.

9) Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 39,1 %.

Kategori: B = Bostäder, V = Vårdboende, H = Hotell

● Lagakraftvunnen detaljplan ● Detaljplan har ej vunnit laga kraft

SÅLDA PROJEKT UNDER PRODUKTION

I tabellen nedan redovisas Magnolia Bostads projektportfölj som består av 25 projekt under produktion per den 31 mars 2018. Intressebolaget Norefjell Invest inkluderas ej. Magnolia Bostads andel av resultatet i projekten i tabellen uppgår till 90 procent, om annat ej anges.

Projekt	Fastighet, kommun	Ägande- form	Sålda boenden under produktion	BOA/ LOA /BRA (kvm)	Ej sålda bostäder under Produk- tion	Produk- tions- start	Färdig- ställande	Köpare	Total- entreprenad
Slipen	Del av Varvet 2, Karlstad	HR	216	12 300	0	2015	2018	Slättö	Consto
Maria Forum	Slagan 1, Helsingborg	HR	292	12 500	0	2015	2018	Alecta	Serneke
Bryggeriet	Norrland 11, Helsingborg	HR	327	14 700	0	2015	2019	Alecta	Skanska
Nyby Lilium, etapp 1	Del av Gamla Uppsala 99:1, Uppsala	HR	300	14 000	0	2015	2019	SEB Domestica II	Serneke
Kalkstenen	Tankloket 1, Malmö	HR	129	5 100	0	2015	2019	SPP Fastigheter	Veidekke
Cementfabriken	Kölen 1, Malmö	HR	144	7 100	0	2015	2019	SPP Fastigheter	Veidekke
Varvet	Varvet 4 & Del av Varvet 2, Karlstad	BR	92	6 100	0	2016	2018	Brf	Consto
Segelflygaren	Glidplanet 1, Örebro	HR	210	10 000	0	2016	2018	Slättö	Consto
Maria Mosaik	Arkeologen 1 & Antikvarien 1, Helsingborg	HR	345	16 000	0	2016	2020	SPP Fastigheter	Veidekke
Senapsfabriken, etapp 1 ¹⁾	Kungsängen 25:1, kv 2, Uppsala	HR	455	19 400	0	2016	2019	SEB Domestica III	NCC
Tegelslagaren	Vallentuna-Åby 1:166, Vallentuna	HR	155	6 150	0	2016	2019	SEB Domestica II	ED Bygg
Tegelmästaren	Vallentuna-Åby 1:171, Vallentuna	HR	160	5 950	0	2016	2019	SEB Domestica II	ED Bygg
Sländan, etapp 1	Sländan 6, Södertälje	HR	445	19 000	0	2016	2019	SPP Fastigheter	ED Bygg
Gjuteriet, etapp 1	Nätverket 1 & Namnsdagen 1, Eskilstuna	HR	262	13 900	0	2016	2019	Slättö	Consto
Varvet Townhouse	Varvet 4 & Del av Varvet 2, Karlstad	BR	4	700	4	2017	2018	Brf	Consto
Sländan, etapp 2	Sländan 8, Södertälje	HR	130	5 300	0	2017	2020	Viva Bostad	ED Bygg
Fyren, etapp 1	Telegrafan 16, Nynäshamn	HR	220	10 500	0	2017	2020	Viva Bostad	Consto
Fyren, etapp 2	Telegrafan 16, Nynäshamn	HR	236	11 600	0	2017	2020	SEB Domestica IV	Consto
Hotell Resecentrum ²⁾	Kilot 2, Halmstad	H	240	9 500	0	2017	2020	Alecta	Serneke
Hotell Brunnhög ²⁾	Morgonen 1, Lund	H	260	8 900	0	2017	2020	Alecta	Serneke
Hyllie Valhall ²⁾	Valhall 1, Malmö	HR	427	21 000	0	2017	2021	Vault investment partners	ED Bygg
Senapsfabriken, etapp 2 norra ¹⁾	Del av Kungsängen 45:1, 29:3, Uppsala	HR	325	13 100	0	2017	2022	Slättö ramavtal	NCC
Senapsfabriken, etapp 2 södra ¹⁾	Del av Kungsängen 45:1, 29:3, Uppsala	HR	325	13 900	0	2017	2023	Heimstaden Bostad	NCC
Visborg ²⁾	Skenet 3, Visby	V	58	3 950	0	2018	2019	Northern Horizon	Peab
Fasanen	Burlöv Arlöv 20:58 m.fl., Burlöv	HR	275	12 675	0	2018	2020	Heimstaden Bostad	Serneke
Summa			6 032	273 325	4				

1) Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76,3 %.

2) Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 92 %.

Ägandeform: HR = Hyresrätt, BR = Bostadsrätt, V = Vårdboende, H = Hotell

KONVERTERINGAR I SÅLDA HYRESRÄTTSPROJEKT 2018

Projekt	Ort	Antal konverterade bostadsrätter sålda till slutkund	Samarbets-partner
Gjuteriet, #2	Eskilstuna	3	Slättö
Summa		3	

AVSLUTADE PROJEKT 2018

Projekt	Ort	Ägandeform	Antal boenden	Köpare
Lumen	Sollentuna	BR	90	Brf
Terra Nova	Visby	V	60	M&G
Summa			150	

LEVERERADE BOSTÄDER UNDER PERIODEN 2012–2017 (överlämnade, vinstavräknade och slutavräknade projekt)¹⁾

Projekt	Ort	Typ	Antal bostäder
Torsgatan	Stockholm	Bostadsrätt	18
Holmiavägen	Lidingö	Äganderätt	3
Strandpromenaden	Höllviken	Bostadsrätt	6
Grevilli	Lidingö	Bostadsrätt	13
Söderblick	Nyköping	Bostadsrätt	24
Sand	Falsterbo	Äganderätt	4
Seaside	Höllviken	Bostadsrätt	12
Traversen	Sollentuna	Hysesrätt	232
Kungsängen-Tibble	Kungsängen	Hysesrätt	133
Publiken 1	Norrköping	Hysesrätt	268
Muttern	Stockholm	Bostadsrätt	62
Totalt:			775

1) Per den 31 december 2017 hade Magnolia Bostad 5 849 sålda och vinstavräknande boenden under produktion.

Urval av projekt



Fyren, Nynäshamn

Projektet Fyren är centralt belägen i Nynäshamn med direkt närhet till havet och naturen. En knapp timme från Stockholm är läget perfekt för den som vill kombinera stadsliv och friluftsliv. Den delvis 19 våningar höga byggnaden blir ett landmärke vid infarten till centrala Nynäshamn. Fyren erbjuder ett havsnära läge med vidsträckt utsikt, unik arkitektur och välplanerade bostäder. Byggstart inleds under 2018, med första inflyttning under andra halvåret 2020. Köpare av Fyren etapp 1, om cirka 220 bostäder, var Viva Bostad Nynäshamn AB och köpare av Fyren etapp 2, om cirka 240 bostäder samt en förskolelokal, var SEBs bostadsfond Domestica IV. Arkitekter är Schweiller Svensson Arkitektkontor och Consto är entreprenör.



Ophelias Brygga, Helsingborg

Ophelias Brygga vid Helsingborgs hamninlopp har ett spektakulärt läge med utsikt över Öresund och ligger ett stenkast från centralstationen. Här planeras en ny stadsdel, H+, med bostäder, kontor, restauranger och handel nära vattnet. Magnolia Bostad utvecklar här 125 välplanerade och moderna bostadsrätter. Inflyttning planeras till 2020 och arkitekter är Link Arkitektur samt Batteriiö Arkitekter. Ophelias Brygga karakteriseras av väl valda inredningskoncept, tilltagna och grönskande gemensamma takterrasser och fina brygglandskap. Projektet blickar ut över hamnbassängen och på andra sidan planeras en allmän park och grönområde. Ophelias Brygga har förutom ett unikt läge vid hamninloppet även ett miljöfokus, med väl genomtänkta materialval och smarta tekniska lösningar.



Senapsfabriken, Uppsala

Senapsfabriken är ett av de största utvecklingsområdena i centrala Uppsala, där Magnolia Bostad avser att utveckla totalt 1800 bostäder i tre etapper. Fastigheten är belägen i stadsdelen Kungsängen vid södra infarten till Uppsala centrum, ett område som de senaste åren befunnit sig i stark utveckling. De blivande bostäderna ligger endast några minuters promenad från Uppsalas nybyggda resecentrum och ett stenkast från Fyrisåns strand. Tåget till Stockholm tar bara 40 minuter, vilket skapar ett attraktivt boende för jobbpendlare. Etapp 1 om 454 hyresrätter har avyttrats till SEB Domestica III och etapp 2 om totalt 650 hyresrätter har avyttrats till Heimstaden Bostad och Slättö, med villkor om möjlig konvertering. Inflyttning i etapp 1 planeras att starta 2018–2019, och inflyttning i etapp 2 planeras att starta 2020. Arkitekt är Sweco och entreprenören är NCC.



Kanikenäsholmen, Karlstad

Vid Karlstads gamla varv på Kanikenäsholmen planerar Magnolia Bostad att uppföra ett nytt vattennära bostadsområde. Här utvecklar Bolaget 316 bostäder med blandad upplåtelseform i direkt anslutning till Vänern med småbåtshamn, kajer och sjöbodrar och med Karlstad centrum på bekvämt promenadavstånd. De 216 hyresrätterna har avyttrats till Slättö Förvaltning och har konverterats till bostadsrätter. De första bostadsrätterna i kvarteret Varvet såldes slut under 2017. Försäljning av Kanikenäsholmen Townhouse bestående av 8 bostadsrätter inleddes under 2017. Inflyttning inleddes under 2017 och fortsätter under 2018. Arkitekt är Radar Arkitektur & Planering och entreprenören är Consto.



Maria Forum, Helsingborg

Magnolia Bostad utvecklar 292 hyresrätter i östra delen av Mariastaden i Helsingborg, cirka 600 meter från Maria station och 4,5 kilometer från Knutpunkten. Naturreservatet Småryd och Pålsjö skog med strövområden, motionsslingor, tennisbanor och fotbollsplaner ligger i närheten, liksom Sofiero Slott med sin fantastiska parkanläggning. I närområdet finns även livsmedelsbutiker, caféer, restauranger och en handelsträdgård.

Bebyggelsen är stadsmässig i form av ett slutet kvarter med aktiva bottenvåningar och en skyddad gård. Lägenheterna varierar i storlek vilket ger en garanti för en varierad sammansättning hyresgäster där barnfamiljer blandas med såväl äldre som ungdomar. Bostäderna avyttrades till Alecta samtidigt som marken förvärvades. Inflyttning planeras till 2018. Arkitekt är Radar Arkitektur & Planering och entreprenören är Serneke.



Södra Häggviks Gårdar, Sollentuna

Magnolia Bostad och tjänstepensionsbolaget Alecta förvärvade i december 2016 Stinsen köpcentrum i Södra Häggvik. Området avses att omvandlas till attraktiva stads- och bostadskvarter med blandade funktioner. Här planeras det för cirka 2 000 bostäder. Cirka en tredjedel utvecklas som bostadsrätter av Magnolia Bostad, en tredjedel avses att säljas till Alecta som hyresrätter och resterande tredjedel avses att säljas till Slättö.



Torgkvarteren, Bålsta

Bålsta centrum står inför en omfattande omvandling, med ett nytt resecentrum, stadstorg och nya bostadskvarter i anslutning till det. Här avser Magnolia Bostad att uppföra ett nytt resecentrum och 440 bostäder med blandad upplåtelseform. Bostäderna avses att bidra till en levande och varierad stadsmiljö som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar.

Bostäderna fördelas på tre storgårdskvarter, som innefattar plats för butiker, uteserveringar, restauranger och kontor i bottenplan och lamellhus som sträcker sig utmed Mälarbanan. Här kommer även en matbutik med en totalyta om 3 000 kvm byggas. Inflyttning planeras till 2020–2021. Arkitekt är ETTTELVA Arkitekter/Tengbom. En entreprenör för projektet har ännu inte anlitats.



Segelflygaren, Örebro

På platsen där Örebros första flygplats tidigare låg, Södra Ladugårdsängen, växer det nya kvarteret Segelflygaren fram. Här förvärvade Magnolia Bostad mark avseende utveckling av 210 bostäder. Med sitt attraktiva läge intill grönområden öppnar Segelflygaren upp för möjligheten att bo nära city och natur. De boende får närhet till sport- och träningsanläggningar som golfbana, gym, racketcentrum och äventyrsbad. 58 av de 210 hyresrätter som såldes till Slättö säljstartades under tredje kvartalet 2017 som bostadsrätter enligt konverteringsmodellen. Arkitekt är C.F. Møller och entreprenören är Consto.



Gjuteriet, Eskilstuna

I september 2016 förvärvade Magnolia Bostad fastigheterna Eskilstuna Nätverket 7 & 8 i Norra Munktelldagen, Eskilstuna. Under projektnamnen Gjuteriet, etapp 1 och etapp 2, kommer Bolaget utveckla cirka 375 hyres- och bostadsrätter. Norra Munktelldagen är ett område under stark utveckling och kommer när det är färdigbyggt bestå av cirka 1200 bostäder. I samband med förvärvet sålde Magnolia Bostad Gjuteriet, etapp 1, bestående av 260 av bostäderna till Slättö. 98 av de 260 hyresrätter som såldes till Slättö säljstartades under andra och tredje kvartalet 2017 som bostadsrätter enligt konverteringsmodellen. Färdigställande bedöms ske under 2019. Arkitekt är Hidemark & Stintzing och entreprenören är Consto.



Cementfabriken och Kalkstenen, Limhamn, Malmö

I norra delen av Limhamns läge utvecklar Magnolia Bostad Kalkstenen med 129 hyresrätter. I södra delen av Limhamns läge utvecklar Magnolia Bostad Cementfabriken med 144 hyresrätter. Byggnaden planeras ha solceller på taket och i mitten avses en park uppföras med bland annat cykelparkering samt en lekplats. Byggrätterna förvärvades i december 2015 och avyttrades samtidigt till SPP Fastigheter. I tredje kvartalet 2016 beviljades bygglov och byggnationen påbörjades under fjärde kvartalet. Färdigställande bedöms ske under 2018. Arkitekt är Lindberg Stenberg och entreprenören är Veidekke.

Utvald finansiell information

Om inte annat anges har den utvalda finansiella informationen som redovisas nedan hämtats från Magnolia Bostads omarbetade reviderade historiska finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2017, 2016 och 2015, vilka har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU ("IFRS") och reviderats av Bolagets revisorer, i enlighet med vad som anges i deras rapport (RevR5) som är bilagd till den omarbetade historiska finansiella informationen. Informationen har även hämtats från Magnolia Bostads ej reviderade eller översiktligt granskade delårsinformation per och för tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2018, innehållandes ej reviderade eller översiktligt granskade jämförelsesiffror för tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2017, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Den historiska finansiella informationen har omarbetats till IFRS 15 för att ha samma redovisningsstandard för intäkter, i syfte att öka jämförbarheten och underlätta för en investerare att tillgodogöra sig den historiska finansiella informationen.

Den finansiella informationen ska läsas tillsammans med avsnitten "Riskfaktorer", "Operationell och finansiell översikt", "Kapitalisering, skuldsättning och övrig finansiell information" samt den omarbetade historiska finansiella informationen som återfinns i avsnitt "Historisk finansiell information". Koncernens historiska resultat indikerar inte nödvändigtvis det resultat som kan förväntas i framtiden. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Belopp som anges i detta avsnitt har i vissa fall avrundats och därför summerar tabellerna inte alltid nödvändigtvis exakt.

Koncernens resultaträkning

(MSEK)	För de tre månader som avslutades den 31 mars		För räkenskapsåren		
	2018 (ej reviderade eller översiktligt granskade)	2017 (ej reviderade eller översiktligt granskade)	2017 (reviderade)	2016 (reviderade)	2015 (reviderade)
Nettoomsättning	532	77	1 781	1 064	813
Produktions- och driftskostnader	-404	-45	-1 347	-642	-657
Bruttoresultat	128	32	434	422	156
Central administration	-12	-8	-41	-27	-13
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-3	-4	-9	14	0
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	-	-	-	-	153
Rörelseresultat	113	20	384	409	296
Finansiella intäkter	2	1	6	3	3
Finansiella kostnader	-35	-24	-115	-93	-52
Värdeförändring finansiella instrument	-	0	0	0	0
Resultat före skatt	80	-3	276	319	245
Inkomstskatter	0	0	0	0	-1
PERIODENS RESULTAT	80	-3	276	319	245
Resultat hänförligt till					
Bolagets aktieägare	81	-2	203	271	232
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-1	73	48	13
Resultat per aktie, SEK					
Före utspädningseffekter	2,14	-0,05	5,37	7,16	6,71
Efter utspädningseffekter	2,14	-0,05	5,37	7,13	6,50

Koncernens balansräkning

(MSEK)	31 mars		31 december		
	2018 (ej reviderade eller översiktligt granskade)	2017 (ej reviderade eller översiktligt granskade)	2017 (reviderade)	2016 (reviderade)	2015 (reviderade)
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Goodwill	6	6	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	1	1	0	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	7	7	7	6	7
Maskiner och inventarier	8	7	8	1	0
Summa materiella anläggningstillgångar	8	7	8	1	0
Andelar i intresseföretag och joint ventures	109	114	111	116	2
Fordringar hos intresseföretag	24	23	24	23	24
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	31	31	31	31
Andra långfristiga fordringar	1 202	468	1 165	397	216
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 365	636	1 330	567	272
Summa anläggningstillgångar	1 380	650	1 345	574	279
Omsättningstillgångar					
Exploaterings- och projektfastigheter	1 101	1 453	1 310	1 160	1 139
Bostadsrätter	4	4	4	4	4
Kundfordringar	13	2	31	1	4
Fordringar hos intresseföretag	42	19	52	20	0
Övriga fordringar	662	509	595	475	204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	4	5	5	2
Likvida medel	442	138	208	507	193
Summa omsättningstillgångar	2 268	2 129	2 205	2 172	1 546
SUMMA TILLGÅNGAR	3 648	2 779	3 550	2 746	1 825

Koncernens balansräkning, forts.

(MSEK)	31 mars		31 december		
	2018 (ej reviderade eller översiktligt granskade)	2017 (ej reviderade eller översiktligt granskade)	2017 (reviderade)	2016 (reviderade)	2015 (reviderade)
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	151	151	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	187	185	185	185	185
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	737	516	655	518	285
Eget kapital hänförligt till Bolagets aktieägare	1 075	852	991	854	621
Innehav utan bestämmande inflytande	178	135	180	135	87
Summa eget kapital	1 254	987	1 171	989	708
Långfristiga skulder					
Uppskjuten skatteskuld	2	2	2	2	2
Långfristiga räntebärande skulder	1 399	1 267	1 566	1 268	731
Långfristiga skulder till intresseföretag	24	–	35	–	–
Derivat	–	–	–	–	0
Övriga långfristiga skulder	30	54	30	91	110
Summa långfristiga skulder	1 455	1 323	1 633	1 361	843
Kortfristiga skulder					
Kortfristiga räntebärande skulder	656	262	507	237	130
Derivat	–	0	–	0	–
Leverantörsskulder	55	68	16	38	14
Skulder till intresseföretag	0	11	1	–	–
Skatteskulder	2	0	0	0	4
Övriga kortfristiga skulder	108	40	85	68	77
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118	88	136	53	50
Summa kortfristiga skulder	939	469	745	396	274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 648	2 779	3 550	2 746	1 825

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

(MSEK)	För de tre månader som avslutades den 31 mars		För räkenskapsåren		
	2018 (ej reviderade eller översiktligt granskade)	2017 (ej reviderade eller översiktligt granskade)	2017 (reviderade)	2016 (reviderade)	2015 (reviderade)
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-50	-37	-291	-90	-90
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	112	-347	-326	68	-60
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62	-384	-617	-22	-150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1	-8	-13	-101	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	173	24	332	437	306
Periodens kassaflöde	234	-368	-298	314	156
Likvida medel vid periodens början	208	507	507	193	37
Likvida medel vid periodens slut	442	138	208	507	193

Utvalda nyckeltal

Vissa av nyckeltalen som presenteras nedan är icke IFRS-mått, det vill säga finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Magnolia Bostad anser att dessa finansiella mått, som inte definierats enligt IFRS, ger en bättre förståelse för trenderna avseende det finansiella resultatet och att sådana mått som inte definierats enligt IFRS är användbar information för investerare i kombination med andra mått som är definierade i enlighet med IFRS. Ett finansiellt mått som inte definierats enligt IFRS definieras som ett mått som mäter historiska eller framtida finansiella resultat, finansiell

position eller kassaflöden men som exkluderar eller inkluderar belopp som inte skulle justeras på samma sätt i det närmast jämförbara IFRS-måttet. Dessa finansiella mått ska inte betraktas isolerat ifrån eller som ett substitut till de resultatmått som tas fram i enlighet med IFRS. Dessutom kanske sådana mått, som definierats av Koncernen, inte är jämförbara med andra mått med liknande namn som används av andra företag. För en beskrivning av beräkningen av icke IFRS-mått samt anledningen för användning, se avsnitt "Utvald finansiell information – Definitioner".

(MSEK om inget annat anges)	För de tre månader som avslutades den 31 mars		För räkenskapsåren		
	2018	2017	2017	2016	2015
Antal sålda boenden under perioden ^{1), 3)}	333	130	2 227	2 124	1 553
Antal sålda boenden under produktion ^{2), 3)}	6 032	4 075	5 849	3 945	2 253
Rörelsemarginal, % ⁴⁾	21,2	26,0	21,6	38,4	36,4
Rörelseresultat ⁴⁾	113	20	384	409	296
Avkastning på eget kapital (exklusive minoritet), % ⁴⁾	-	-	22,0	36,7	53,1
Finansnetto ⁴⁾	-33	-23	-109	-90	-49
Soliditet, % ⁴⁾	34,4	35,5	33,0	36,0	38,8
Vinstmarginal, % ⁴⁾	15,0	-3,9	15,5	30,0	30,1
Resultat efter finansiella poster ⁴⁾	80	-3	276	319	245
Räntebärande nettoskulder ⁴⁾	1 613	1 391	1 865	998	668
Räntetäckningsgrad, ggr ⁴⁾	3,3	0,9	3,4	4,4	5,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie (SEK) ⁴⁾	1,6	-10,2	-16,3	-0,6	-4,3
Resultat per aktie (exklusive minoritet) (SEK) ⁵⁾	2,14	-0,05	5,37	7,16	6,71
Eget kapital per aktie (exklusive minoritet) (SEK) ⁴⁾	28,42	22,53	26,20	22,58	16,42
Utdelning per aktie (SEK) ⁴⁾	-	-	1,75	1,75	1,00

1) Antal boenden i sålda projekt där bindande försäljningsavtal tecknats under perioden.

2) Antal boenden i sålda projekt där bindande försäljningsavtal tecknats.

3) Icke-IFRS mått hämtade från Magnolia Bostads interna bokförings- och rapporteringssystem.

4) Icke-IFRS-mått hämtade från, eller beräknade baserat på, informationen i den omarbetade reviderade historiska finansiella informationen.

5) IFRS-mått hämtade från den omarbetade reviderade historiska finansiella informationen.

Avstämningstabell

Följande tabell visar avstämning av avkastning på eget kapital, %, eget kapital per aktie, finansnetto, kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, räntebärande nettoskulder, räntetäckningsgrad, ggr, rörelsemarginal, %, soliditet, % och vinstmarginal, %. För en beskrivning av beräkningen av icke IFRS-mått samt anledningen för användning, se avsnitt "Utvald finansiell information – Definitioner".

(MSEK om inget annat anges)	För de tre månader som avslutades den 31 mars		För räkenskapsåren		
	2018	2017	2017	2016	2015
RÖRELSEMARGINAL					
Rörelseresultat	113	20	384	409	296
Nettoomsättning	532	77	1 781	1 064	813
Rörelsemarginal, %	21,2	26,0	21,6	38,4	36,4
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL					
Periodens resultat hänförligt till Bolagets aktieägare	81	-2	203	271	232
IB eget kapital hänförligt till Bolagets aktieägare	991	854	854	621	253
UB eget kapital hänförligt till Bolagets aktieägare	1 075	852	991	854	621
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till Bolagets aktieägare	1 033	853	923	738	437
Avkastning på eget kapital (exklusive minoritet), %	7,8	-0,2	22,0	36,7	53,1
SOLIDITET					
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	1 254	987	1 171	989	708
Balansomslutning	3 648	2 779	3 550	2 746	1 825
Soliditet, %	34,4	35,5	33,0	36,0	38,8
RÄNTETÄCKNINGSGRAD					
Resultat efter finansiella poster	80	-3	276	319	245
Återläggning: finansiella kostnader	35	24	115	93	52
Summa	115	21	391	412	297
Finansiella kostnader	-35	-24	-115	-93	-52
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	0,9	3,4	4,4	5,7
FINANSNETTO					
Finansiella intäkter	2	1	6	3	3
Finansiella kostnader	-35	-24	-115	-93	-52
Värdeförändring finansiella instrument	-	0	0	0	0
Finansnetto	-33	-23	-109	-90	-49
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULDER					
Långfristiga räntebärande skulder	1 399	1 267	1 566	1 268	731
Kortfristiga räntebärande skulder	656	262	507	237	130
Återläggning: likvida medel	-442	-138	-208	-507	-193
Räntebärande nettoskulder	1 613	1 391	1 865	998	668
VINSTMARGINAL					
Periodens resultat	80	-3	276	319	245
Nettoomsättning	532	77	1 781	1 064	813
Vinstmarginal, %	15,0	-3,9	15,5	30,0	30,1

Avstämningstabell, forts.

(MSEK om inget annat anges)	För de tre månader som avslutades den 31 mars		För räkenskapsåren		
	2018	2017	2017	2016	2015
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN PER AKTIE					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62	-384	-617	-22	-150
Ingående antal utestående aktier före utspädning	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	31 288 942
Utgående antal utestående aktier före utspädning	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	34 555 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie (SEK)	1,6	-10,2	-16,3	-0,6	-4,3
EGET KAPITAL PER AKTIE					
Eget kapital hänförligt till Bolagets aktieägare	1 075	852	991	854	621
Antal utestående aktier före utspädning	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283
Eget kapital per aktie (exklusive minoritet) (SEK)	28,42	22,53	26,20	22,58	16,42

Definitioner

Icke IFRS-mått	Beskrivning	Motivering för användande
Avkastning på eget kapital (exklusive minoritet), %	Periodens resultat hänförligt till Bolagets aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital hänförligt till Bolagets aktieägare.	Avkastning på eget kapital visar den avkastning som genereras på det kapital som aktieägarna har investerat i Bolaget samt på det ackumulerade resultatet.
Eget kapital per aktie (exklusive minoritet)	Eget kapital hänförligt till Bolagets aktieägare dividerat med antal utestående aktier före utspädning.	Eget kapital per aktie presenteras för att det är ett mått som visar bokförda värdet per aktie.
Finansnetto	Nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader.	Finansnetto presenteras för att ge en bild av vinst/förlust genererad av Bolagets finansieringsverksamhet.
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie	Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning.	Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie presenteras för att ge en bild av medel genererade av den löpande verksamheten per aktie.
Resultat efter finansiella poster	Rörelseresultat plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader.	Resultat efter finansiella poster mäter Bolagets resultat före skatt.
Räntebärande nettoskulder	Räntebärande skulder minus likvida medel.	Räntebärande nettoskulder presenteras då det är ett användbart mått på att visa den finansiella ställningen.
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader dividerat med räntekostnader.	Räntetäckningsgrad presenteras då det är ett användbart mått för att ge en bild av Bolagets förmåga att täcka räntekostnaderna.
Rörelsemarginal, %	Rörelseresultat i procent av nettoomsättning.	Rörelsemarginal mäter lönsamheten i Bolagets verksamhet.
Rörelseresultat	Nettoomsättning minus kostnader för produktion- och drift, central administration, av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar och resultat från andelar i intresseföretag.	Rörelseresultat och rörelsemarginal presenteras för att ge en bild av vinst/förlust genererad i den löpande verksamheten.
Soliditet, %	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.	Soliditet används för att mäta Bolagets finansiella position. Soliditet utvisar hur mycket av Bolagets tillgångar som är finansierade med egna medel.
Vinstmarginal, %	Periodens resultat i procent av nettoomsättning.	Vinstmarginal presenteras för att ge en bild av vinst/förlust genererad av den löpande verksamheten och dess finansiering.

Operationell och finansiell översikt

Följande information bör läsas tillsammans med Koncernens finansiella och operativa data samt den omarbetade historiska finansiella informationen med noter, som återfinns i avsnitt "Historisk finansiell information". Redogörelsen innehåller framåtblickande uttalanden som speglar Koncernens planer, uppskattningar och antaganden, och Koncernens faktiska resultat kan skilja sig avsevärt från de som uttrycks eller antyds i dessa framåtblickande uttalanden. Faktorer som kan orsaka eller bidra till dessa skillnader inkluderar, men är inte begränsade till, de som diskuteras nedan och på andra ställen i Prospektet, särskilt i avsnitt "Riskfaktorer".

Framåtblickande information är alla uttalanden i Prospektet som inte hänför sig till historiska fakta och händelser, samt sådana uttalanden som är hänförliga till framtiden och som exempelvis innehåller uttryck som "anser", "uppskattar", "förväntar", "väntar", "bedömer", "antar", "förutser", "kan", "vill", "ska", "bör", "enligt uppskattning", "anser", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "såvitt är känt" eller liknande uttryck som identifierar information som är framåtblickande. Framåtblickande uttalanden är baserade på nuvarande uppskattningar och antaganden. Sådana framåtblickande uttalanden är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena, eller medföra att de förväntningar som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena inte infrias eller visar sig vara mindre fördelaktiga.

Faktorer som påverkar Magnolia Bostads resultat

Det finansiella resultatet för Magnolia Bostad har påverkats, och kommer sannolikt i framtiden att påverkas, av ett antal faktorer, varav vissa ligger utanför Bolagets kontroll. I detta avsnitt inkluderas de nyckelfaktorer som Magnolia Bostad bedömer har påverkat Koncernens rörelseresultat och kassaflöde under perioden som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet och som bedöms fortsätta göra det i framtiden. Nedan listas de faktorer som Bolaget anser ha störst påverkan på dess finansiella utveckling:

- makroekonomiska faktorer och efterfrågan på bostäder;
- tillgång till förvärvsobjekt;
- projektkostnader;
- försäljningspriser;
- samarbetspartners; samt
- vinstavräkning.

Makroekonomiska faktorer och efterfrågan av bostäder

Koncernen är beroende av en fungerande marknad för sina bostäder vilket i största grad påverkas av den generella efterfrågan på bostäder. Sådan efterfrågan påverkas bland annat av ett antal makroekonomiska faktorer. Dessa faktorer inkluderar bland annat befolkningsökning, demografi, bostadsutbud, sysselsättning och hushållens betalningsförmåga. För ytterligare information om de makroekonomiska faktorerna, se avsnitt "Marknadsöversikt". Härutöver är Koncernen beroende av ett antal faktorer som påverkar marknaden för nya bostäder, exempelvis myndighetsbeslut och andra politiska åtgärder som påverkar nybyggnation.

Tillgång till förvärvsobjekt

Magnolia Bostad arbetar kontinuerligt med att identifiera och utvärdera nya projektutvecklingsmöjligheter och är i hög grad beroende av hur tillgången till förvärvsobjekt ser ut. Eftersom Bolaget är selektivt och följer en utarbetad investeringsstrategi är det viktigt för Bolaget att få tillgång till så många potentiella objekt som möjligt. Förvärv kan ske med både privata ägare och kommuner som motpart.

Projektkostnader

Oförutsedda projektkostnader utanför projektbudget kan få direkt genomslag på Koncernens resultat. Projektkostnader inkluderar bland annat kostnader hänförliga till personal och leverantörer.

Försäljningspriser

Att bestämma försäljningspriset på fastigheterna som Magnolia Bostad utvecklar är en central del av Koncernens arbete. Bolaget har god förståelse för sin tänkta målgrupp redan före projektfasen inleds och arbetar aktivt med att följa kunders önskemål och behov under hela projektfasen för att säkerställa att bostäderna motsvarar kundernas förväntningar vad gäller kvalitet, funktionalitet och pris.

Samarbetspartners

Magnolia Bostad erbjuder kompetens inom fastighetsutveckling till samarbetspartners som vill saminvestera i bostadsprojekt. Kompetensen tillhandahålls i utbyte mot finansiell styrka eller tillgång till projektfastigheter med god avkastningspotential, och en fördelning av risk och vinst.

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker när ett prestationsåtagande uppfylls genom att överföra en utlovad vara eller tjänst till en kund. En tillgång överförs när kontrollen över tillgången överförs till kunden. När (eller allt eftersom) ett prestationsåtagande uppfylls ska ett företag intäktsredovisa det belopp av transaktionspriset som fördelas till prestationsåtagandet.

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

Intäktsredovisning av projektledningsavtal

Projektledning redovisas som ett prestationsåtagande och intäkten hänförlig till projektledning redovisas över tid enligt inputmetoden, eftersom kontrollen överförs över tid. Inputmetoden innebär att intäkter redovisas på basis av insatser eller input för att uppfylla ett prestationsåtagande i förhållande till total förväntad input för uppfyllandet av prestationsåtagandet.

Intäktsredovisning av projektutveckling

Magnolia Bostad bedömer att tidpunkten för intäktsredovisning av projektutveckling är när kontrollen övergått till köparen. Kontrollen bedöms övergå när (i) bindande avtal ingåtts med köpare av projektet (fastigheten), (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen bedömer att kontrollen över tillgången övergår vid denna tidpunkt då det finns ett legalt bindande avtal med köparen och de betydande riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet av tillgången därmed förts över på köparen.

Transaktionspriset innehåller rörliga komponenter. För hyresrättsprojekt, hotell och vårdboenden är de rörliga komponenterna kopplade till den framtida fastighetens hyra/driftnetto och yta. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Vid utgången av varje rapportperiod uppdateras det uppskattade transaktionspriset för att korrekterge de omständigheter som föreligger vid rapportperiodens slut. Den rörliga komponenten för hyra beror på garantier begränsade i tid och omfattning kopplade till framtida hyresnivå/driftnetto och framtida vakansnivå för hyresrättsprojekt. Vakansgarantin uppdateras utifrån aktuellt uthyrningsläge.

Rörliga komponenter i transaktionspriset kopplade till yta består av planrisk samt eventuell risk i totalentreprenaden. Planrisk baseras på kännedom om detaljplanarbetet och intäktsredovisas vid lagakraftvunnet bygglov då osäkerheten kopplad till planrisk upphör. Risk i totalentreprenaden anses upphöra och intäktsredovisas när totalentreprenaden slutförts. Koncernen gör en individuell bedömning av det förväntade värdet av rörliga komponenter i varje enskilt projekt. För bostadsrättsprojekt har koncernen ett åtagande mot bostadsrättsföreningen att köpa osålda bostadsrätter varvid osålda bostadsrätter behandlas som en ytterligare rörlig komponent i transaktionspriset för bostadsrättsprojekt, utöver den rörliga komponenten för yta bestående av planrisk och risk i totalentreprenaden som finns beskrivet ovan. Med sålda lägenheter menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare.

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

Hyesintäkter

Hyesintäkter aviseras i förskott och redovisas i den period som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad.

Jämförelse mellan perioden 1 januari – 31 mars 2018 och perioden 1 januari – 31 mars 2017

Koncernens resultat

Nettoomsättning

Magnolia Bostads nettoomsättning uppgick till 532 MSEK under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2018, jämfört med 77 MSEK under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2017, vilket motsvarar en ökning om 591 procent. Den ökade nettoomsättningen är främst hänförlig till försäljning av 333 boenden, en ökning om 203 stycken jämfört med 130 boenden första kvartalet 2017. Under första kvartalet 2018 har även fastigheten Instrumentet 2 i Örnberg avyttrats till Genova Property Group och fastigheten Skogskarlen 3 i Bergshamra utanför Stockholm har avyttrats till ett nystartat joint venture med Randviken.

Rörelseresultat

Magnolia Bostads rörelseresultat uppgick till 113 MSEK under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2018, jämfört med 20 MSEK under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2017. Rörelsemarginalen uppgick under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2018 till 21 procent, jämfört med 26 procent under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2017. Det ökade rörelseresultatet är främst hänförligt till försäljning av 333 boenden, en ökning om 203 stycken jämfört med 130 boenden första kvartalet 2017. Under första kvartalet 2018 har även fastigheten Instrumentet 2 i Örnberg avyttrats till Genova Property Group och fastigheten Skogskarlen 3 i Bergshamra utanför Stockholm har avyttrats till ett nystartat joint venture med Randviken.

Finansiella intäkter och kostnader

Magnolia Bostads finansnetto uppgick till –33 MSEK under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2018, jämfört med –23 MSEK under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2017. Förändringen i finansnettot är främst hänförlig till ökade finansieringskostnader, vilket beror på att totala räntebärande skulder har varit högre under kvartalet jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror på finansieringen av förvärvet av Svenska Vårdfastigheter AB som genomfördes under början av tredje kvartalet 2017.

Skatt

Magnolia Bostads kostnad för skatt uppgick till 0 MSEK under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2018, jämfört med 0 MSEK under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2017, vilket motsvarar en effektiv skattesats om 0 procent (0 procent). Att Bolagets skattekostnader under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2018 understiger 22,0 procent av resultat före skatt beror på att vissa redovisade intäkter, främst försäljning av bolag, inte är skattepliktiga.

Periodens resultat efter skatt

Magnolia Bostads resultat efter skatt uppgick till 80 MSEK under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2018, jämfört med –3 MSEK under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2017, vilket motsvarar en vinstmarginal om 15 procent under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2018, jämfört med –4 procent under föregående period.

Kassaflöde

Magnolia Bostads kassaflöde från den löpande verksamheten generade ett inflöde om 62 MSEK under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2018, jämfört med ett utflöde om 384 MSEK under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2017. Förändringen jämfört med tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2017 berodde främst på erhållet kassaflöde från köpare av projekten. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till –1 MSEK under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2018, jämfört med –8 MSEK under föregående period. Förändringen jämfört med tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2017 är främst hänförlig till förvärv av materiella anläggningstillgångar vilka var 0 MSEK under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2017, jämfört med 7 MSEK under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2018. Bolagets kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 173 MSEK under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2018, jämfört med 24 MSEK under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2017. Ökningen jämfört med tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2017 berodde främst på att nettot av upptagna lån och amortering av låneskulder uppgick till 171 MSEK, jämfört med 24 MSEK under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2017. Sammantaget uppgick kassaflödet under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2018 till 234 MSEK, jämfört med –368 MSEK under tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2017.

Koncernens finansiella ställning

Magnolia Bostads balansomsättning uppgick till 3 648 MSEK per den 31 mars 2018, jämfört med 3 550 MSEK per den 31 december 2017. Ökningen uppgår till 2,8 procent och förklaras av nedan.

Andra långfristiga fordringar

Magnolia Bostads andra långfristiga fordringar uppgick till 1 202 MSEK per den 31 mars 2018, jämfört med 1 165 MSEK per den 31 december 2017. Andra långfristiga fordringar består främst av långfristiga fordringar på köpare av projekten och ökningen om 3,2 procent är främst hänförlig till genomförda projektförsäljningar.

Övriga fordringar

Magnolia Bostads övriga fordringar uppgick till 662 MSEK per den 31 mars 2018, jämfört med 595 MSEK per den 31 december 2017. Övriga fordringar består främst av kortfristig del av fordringar på köpare av projekten och ökningen om 11,3 procent är främst hänförlig till genomförda projektförsäljningar, omföring till kortfristigt från andra långfristiga fordringar och minskar till följd av erhållna betalningar från köpare.

Exploaterings- och projektfastigheter

Magnolia Bostads exploaterings- och projektfastigheter uppgick till 1 101 MSEK per den 31 mars 2018, jämfört med 1 310 MSEK per den 31 december 2017. Förändringen om -16,0 procent är främst hänförlig till försäljningar genomförda under kvartalet och fortsatta investeringar i projektportföljen.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2017 och 2016**Koncernens resultat***Nettoomsättning*

Magnolia Bostads nettoomsättning uppgick till 1 781 MSEK under 2017, jämfört med 1 064 MSEK under 2016, vilket motsvarar en ökning om cirka 67,4 procent. Den ökade nettoomsättningen är främst hänförlig till ökad försäljning av exploaterings- och projektfastigheter. Magnolia Bostad har vinstavräknat 2 227 boenden under 2017, vilket är 103 boenden fler än föregående år.

Rörelseresultat

Magnolia Bostads rörelseresultat uppgick till 384 MSEK under 2017, jämfört med 409 MSEK under 2016. Rörelsemarginalen uppgick under 2017 till 21,6 procent, jämfört med 38,4 procent under 2016. Det minskade rörelseresultatet är främst hänförligt till något lägre marginal i projektförsäljningarna till följd av ändrad mix av boenden, 14 MSEK högre kostnader för central administration samt 23 MSEK lägre resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures. Magnolia Bostad har under året stärkt organisationen samt

genomfört förvärvet av Svenska Vårdfastigheter, vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till 41 MSEK (27). Resultat från intressebolag försämrades till -9 MSEK (14), vilket huvudsakligen förklaras av det negativa resultatet från delägandet i Sollentuna Stinsen JV AB om -11 MSEK (-), vilket är enligt projektutvecklingsplanen. Utöver resultatet från Sollentuna Stinsen JV AB har Kanikenäsvarvet Bostad HB bidragit med 3 MSEK (-) till resultatet från andelar i intresseföretag och joint ventures.

Finansiella intäkter och kostnader

Magnolia Bostads finansnetto uppgick till -109 MSEK under 2017, jämfört med -90 MSEK under 2016. Det ökade finansnettot är främst hänförligt till växande tillgångar som externfinansieras.

Skatt

Magnolia Bostads kostnad för skatt uppgick till 0 MSEK under 2017, jämfört med 0 MSEK under 2016. Att Bolagets skattekostnader under 2017 understiger 22,0 procent av resultat före skatt beror på att vissa redovisade intäkter, främst försäljning av bolag, inte är skattepliktiga.

Årets resultat efter skatt

Magnolia Bostads resultat efter skatt uppgick till 276 MSEK under 2017, jämfört med 319 MSEK under 2016, vilket motsvarar en vinstmarginal om 15,5 procent under 2017, jämfört med 30,0 procent under föregående år.

Kassaflöde

Magnolia Bostads kassaflöde från den löpande verksamheten generade ett utflöde om 617 MSEK under 2017, jämfört med ett utflöde om 22 MSEK under 2016. Ökningen jämfört med 2016 berodde främst på genomförda investeringar i exploaterings- och projektfastigheter och erlagda handpenningar för ej tillträda projekt. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -13 MSEK under 2017, jämfört med -101 MSEK under föregående år. Skillnaden jämfört med 2016 är hänförlig till förvärvet av Stinsen köpcentrum (-100 MSEK) genom ett bolag samägt med Alecta, vilket påverkade kassaflödet med -100 MSEK föregående år. Bolagets kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 332 MSEK under 2017, jämfört med 437 MSEK under 2016. Minskningen jämfört med 2016 berodde främst på lägre nettoupplåning. Sammantaget uppgick kassaflödet under 2017 till -298 MSEK, jämfört med 314 MSEK under 2016.

Koncernens finansiella ställning

Magnolia Bostads balansomslutning uppgick till 3 550 MSEK per den 31 december 2017, jämfört med 2 746 MSEK per den 31 december 2016. Ökningen uppgår till 29,3 procent och förklaras av nedan.

Andra långfristiga fordringar

Magnolia Bostads andra långfristiga fordringar uppgick till 1 165 MSEK per den 31 december 2017, jämfört med 397 MSEK per den 31 december 2016. Andra långfristiga fordringar består främst av långfristiga fordringar på köpare av projekten och ökningen om 193,5 procent är främst hänförlig till genomförda projektförsäljningar.

Övriga fordringar

Magnolia Bostads övriga fordringar uppgick till 595 MSEK per den 31 december 2017, jämfört med 475 MSEK per den 31 december 2016. Övriga fordringar består främst av kortfristig del av fordringar på köpare av projekten och ökningen om 25,3 procent är främst hänförlig till genomförda projektförsäljningar, omföring till kortfristigt från andra långfristiga fordringar och minskar till följd av erhållna betalningar från köpare.

Exploaterings- och projektfastigheter

Magnolia Bostads exploaterings- och projektfastigheter uppgick till 1 310 MSEK per den 31 december 2017, jämfört med 1 160 MSEK per den 31 december 2016. Ökningen om 12,9 procent är främst hänförlig till investeringar i projektportföljen samt förvärvet av Svenska Vårdfastigheter AB och den förvärvade projektportföljen omfattande tolv projekt fördelat på cirka 825 vårdboenden.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2016 och 2015

Koncernens resultat

Nettoomsättning

Magnolia Bostads nettoomsättning uppgick till 1 064 MSEK under 2016, jämfört med 813 MSEK under 2015, vilket motsvarar en ökning om cirka 30,9 procent. Den ökade nettoomsättningen är främst hänförlig till ökad försäljning av exploaterings- och projektfastigheter. Magnolia Bostad har vinstavräknat 2 124 lägenheter under 2016, vilket är 571 lägenheter fler än föregående år.

Rörelseresultat

Magnolia Bostads rörelseresultat uppgick till 409 MSEK under 2016, jämfört med 296 MSEK under 2015. Rörelsemarginalen uppgick under 2016 till 38,4 procent, jämfört med 36,4 procent under 2015. Det ökade rörelseresultatet är främst hänförligt till fler sålda boenden under året, 2 124 stycken under 2016 jämfört med 1 553 stycken under 2015. Magnolia Bostad har under 2016 förstärkt Bolagets organisation, vilket medfört att kostnader för central administration ökat till 27 MSEK, jämfört med 13 MSEK under 2015.

Finansiella intäkter och kostnader

Magnolia Bostads finansnetto uppgick till -90 MSEK under 2016, jämfört med -49 MSEK under 2015. Förändringen i finansnettot är främst hänförligt till växande tillgångar som externfinansieras samt kostnader i samband med återköp av del av obligationslån.

Skatt

Magnolia Bostads kostnad för skatt uppgick till 0 MSEK under 2016, jämfört med 1 MSEK under 2015. Att Bolagets skattekostnader under 2016 understiger 22,0 procent av resultat före skatt beror på att vissa redovisade intäkter, främst försäljning av bolag, inte är skattepliktiga.

Årets resultat efter skatt

Magnolia Bostads resultat efter skatt uppgick till 319 MSEK under 2016, jämfört med 245 MSEK under 2015, vilket motsvarar en vinstmarginal om 30,0 procent under 2016, jämfört med 30,1 procent under föregående år.

Kassaflöde

Magnolia Bostads kassaflöde från den löpande verksamheten generade ett utflöde om 22 MSEK under 2016, jämfört med ett utflöde om 150 MSEK under 2015. Förändringen jämfört med 2015 berodde främst på förändringen av/i exploaterings- och projektfastigheter. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -101 MSEK under 2016, jämfört med 0 MSEK under föregående år. Skillnaden jämfört med 2015 är hänförlig till förvärvet av Stinsen köpcentrum (-100 MSEK) genom ett bolag samägt med Alecta. Bolagets kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 437 MSEK under 2016, jämfört med 306 MSEK under 2015. Ökningen jämfört med 2015 berodde främst på de obligationslån som Magnolia Bostad emitterade under 2016. Sammantaget uppgick kassaflödet under 2016 till 314 MSEK, jämfört med 156 MSEK under 2015.

Koncernens finansiella ställning

Magnolia Bostads balansomslutning uppgick till 2 746 MSEK per den 31 december 2016, jämfört med 1 825 MSEK per den 31 december 2015. Ökningen uppgår till 50,5 procent och förklaras av nedan.

Andra långfristiga fordringar

Magnolia Bostads andra långfristiga fordringar uppgick till 397 MSEK per den 31 december 2016, jämfört med 216 MSEK per den 31 december 2015. Andra långfristiga fordringar består främst av långfristiga fordringar på köpare av projekten och ökningen om 83,8 procent är främst hänförlig till genomförda projektförsäljningar.

Övriga fordringar

Magnolia Bostads övriga fordringar uppgick till 475 MSEK per den 31 december 2016, jämfört med 204 MSEK per den 31 december 2015. Övriga fordringar består främst av kortfristig del av fordringar på köpare av projekten och ökningen om 132,8 procent är främst hänförlig till genomförda projektförsäljningar, omföring till kortfristigt från andra långfristiga fordringar och minskar till följd av erhållna betalningar från köpare.

Exploaterings- och projektfastigheter

Magnolia Bostads exploaterings- och projektfastigheter uppgick till 1 160 MSEK per den 31 december 2016, jämfört med 1 139 MSEK per den 31 december 2015. Ökningen om 1,8 procent är främst hänförlig till investeringar i projektportföljen.

Viktiga redovisningsprinciper

För en beskrivning av viktiga bedömningar och uppskattningar för Koncernens redovisning vid tillämpningen av redovisningsprinciperna, se not 1 och 2 i avsnitt "*Historisk finansiell information – Omarbetad historisk finansiell information för 2017, 2016 och 2015 – Noter*".

Kapitalisering, skuldsättning och övrig finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt beskriver Magnolia Bostads kapitalisering och nettoskuldsättning per den 31 mars 2018, det vill säga den sista rapporteringsdagen före offentliggörandet av Prospektet. Samtlig information i tabellerna nedan utgörs av icke reviderad finansiell information. Informationen som presenteras nedan bör läsas tillsammans med avsnitt "Operationell och finansiell översikt" och avsnitt "Historisk finansiell information" i Prospektet. Utöver vad som beskrivs i avsnitt "Kapitalisering, skuldsättning och övrig finansiell information – Väsentliga förändringar efter 31 mars 2018" har det inte skett några betydande förändringar i Magnolia Bostads kapitalisering eller skuldsättning sedan den 31 mars 2018.

Kapitalisering

I tabellen nedan sammanfattas Magnolia Bostads kapitalisering per den 31 mars 2018, det vill säga den sista rapporteringsdagen före Noteringen. Tabellen nedan omfattar såväl räntebärande som icke-räntebärande skulder.

MSEK	31 mars 2018
Kortfristiga skulder	
Mot borgen	–
Mot säkerhet ¹⁾	531
Utan garanti/borgen eller annan säkerhet	408
Summa kortfristiga skulder	939
Långfristiga skulder	
Mot borgen	–
Mot säkerhet ²⁾	776
Utan garanti/borgen eller annan säkerhet	679
Summa långfristiga skulder	1 455
Summa kortfristiga och långsiktiga skulder	2 394
Eget kapital	
Aktiekapital	151
Tillskjutet kapital	187
Balanserade vinstmedel	737
Innehav utan bestämmande inflytande	178
Summa eget kapital	1 254

1) Varav 416 MSEK består av aktiepant och 398 MSEK av fastighetspant.

En del av säkerheterna omfattas av både aktiepant och fastighetspant.

2) Varav 689 MSEK består av aktiepant och 87 MSEK består av fastighetspant.

Ställda säkerheter

Magnolia Bostads ställda säkerheter uppgick per den 31 mars 2018 till 1 534 MSEK, bestående av fastighetsinteckningar om 659 MSEK, pantsatta aktier i dotterbolag om 831 MSEK och pantsatta internreverser om 43 MSEK.

Eventualförpliktelser

Magnolia Bostads eventualförpliktelser uppgick per den 31 mars 2018 till 308 MSEK, bestående av borgensförbindelser till förmån för skulder i bostadsrättsföreningar.

Pensionsåtaganden

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

Nettoskuldsättning

I tabellen nedan sammanfattas Magnolia Bostads nettoskuldsättning per den 31 mars 2018, det vill säga den sista rapporteringsdagen före Noteringen. Tabellen nedan omfattar såväl räntebärande som icke-räntebärande skulder.

Belopp i MSEK	31 mars 2018
A. Kassa	–
B. Likvida medel	442
C. Lätt realiserbara värdepapper	–
D. Likviditet (A) + (B) + (C)	442
E. Kortfristiga fordringar	722
F. Kortfristiga banklån	656
G. Kortfristig andel av långfristig skuld	–
H. Övriga kortfristiga skulder	283
I. Kortfristiga skulder (F) + (G) + (H)	939
J. Netto kortfristig skuldsättning (I) – (E) – (D)	–225
K. Långfristiga banklån	359
L. Emitterade obligationer	723
M. Övriga långfristiga lån	371
N. Långfristiga skulder (K) + (L) + (M)	1 453
O. Nettoskuldsättning (J) + (N)	1 228

Materiella anläggningstillgångar

Den 31 mars 2018 uppgick det redovisade värdet av Magnolia Bostads materiella anläggningstillgångar till 8 MSEK, bestående av maskiner och inventarier. Det finns dock inga befintliga eller planerade väsentliga materiella anläggningstillgångar.

Immateriella tillgångar

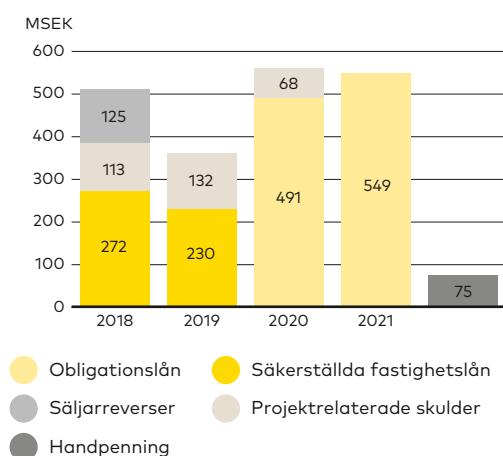
Den 31 mars 2018 uppgick det redovisade värdet av Magnolia Bostads immateriella tillgångar till 7 MSEK, och bestod framförallt av goodwill.

Finansieringsstruktur

Magnolia Bostads finansiering består bland annat av två obligationslån. Bolaget emitterade i april 2016 ett seniort säkerställt fyraårigt obligationslån om initialt 600 MSEK (som per datumet för detta Prospekt uppgår till 500 MSEK), med möjlighet att emittera efterföljande obligationer inom en ram om 750 MSEK. Vidare emitterade Bolaget i oktober 2016 ett seniort icke säkerställt femårigt obligationslån som per datumet för detta Prospekt uppgår till 600 MSEK, med möjlighet att emittera efterföljande obligationer inom en ram om totalt 1 000 MSEK. Därtill består Bolagets finansiering av banklån om totalt 815 MSEK, varav 503 MSEK med pant i fastighet. Resterande skulder utgörs av säljarreverser om 125 MSEK samt erhållen handpenning om 75 MSEK. Därutöver har Magnolia Bostad outnyttjade krediter om 257 MSEK, främst fördelade på en revolverande kreditfacilitet om totalt 200 MSEK med Magnolia Utveckling AB som låntagare och Nordea som långivare samt en revolverande kreditfacilitet om totalt 300 MSEK med Magnolia Utveckling AB som låntagare och Collector Bank AB som långivare. För mer information avseende obligationerna, se avsnitten "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Obligationslån 2016/2020" och "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Obligationslån 2016/2021".

I grafen nedan sammanfattas Magnolia Bostads förfallostruktur över Bolagets skulder per den 31 mars 2018. Utöver den information som framkommer i grafen har Magnolia Bostad per den 31 mars 2018 outnyttjade krediter om 57 MSEK samt 200 MSEK som förfaller 2020.

Förfallostruktur



Rörelsekapital

Det är Bolagets bedömning att dess tillgängliga rörelsekapital är tillräckligt för att möta Bolagets behov under åtminstone de kommande tolv månaderna från dagen för Prospektet. Rörelsekapital avser i denna bemärkelse Bolagets möjlighet att erhålla tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser i den takt de förfaller till betalning.

Magnolia Bostads behov av rörelsekapital påverkas främst av i vilken takt Bolaget expanderar och investerar i sin projektportfölj. Under perioden 2015–2017 gjordes omfattande investeringar och antalet exploaterings- och projektfastigheter ökade, vilket ledde till att rörelsekapitalbehovet under denna period ökade.

Investeringar

I tabellen nedan sammanfattas Koncernens sammanlagda investeringar för de tre månader som avslutades den 31 mars 2018, samt för räkenskapsåren som avslutades 2017, 2016 och 2015.

	För de tre månader som avslutades den 31 mars 2018			
(MSEK)	2018	2017	2016	2015
Investeringar i immateriella tillgångar	0	1	–	1
Investeringar i materiella tillgångar	0	9	1	1
Investeringar i finansiella tillgångar	1	3	100 ¹⁾	5

1) Investeringen består av 100 MSEK i ett joint venture med Alecia pensionsförsäkring, ömsesidigt. För mer information, se avsnitt "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga Avtal – Ramavtal" samt not 19 i avsnitt "Historisk finansiell information – Omarbetad historisk finansiell information för 2017, 2016 och 2015 – Noter".

Pågående eller beslutade investeringar

Magnolia Bostad har vid tidpunkten för Prospektet inga huvudsakliga pågående eller beslutade framtida investeringar.

Väsentliga förändringar efter 31 mars 2018

Det har inte skett några väsentliga förändringar av Koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 31 mars 2018.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelsen

Enligt Magnolia Bostads bolagsordning ska styrelsen bestå av mellan tre (3) och sju (7) bolagsstämmovalda ledamöter, utan suppleanter. För närvarande består Magnolia Bostads styrelse av sex (6) ledamöter utsedda av bolagsstämman för tiden intill slutet av årsstämman 2019. Bolagets styrelse har inga suppleanter.

Styrelsen i Magnolia Bostad

Namn	Befattning	Födelseår	Vald	Oberoende i förhållande till	
				Huvudaktieägaren	Bolaget och ledning
Fredrik Holmström	Ordförande	1971	2009	Nej	Nej
Fredrik Tibell	Ledamot	1966	2011	Nej	Ja
Andreas Rutili	Ledamot	1975	2015	Ja	Nej
Risto Silander	Ledamot	1957	2015	Ja	Ja
Jan Roxendal	Ledamot	1953	2016	Ja	Ja
Viveka Ekberg	Ledamot	1962	2017	Ja	Ja

Nedan redovisas styrelseledamöterna, när de valdes in samt deras ålder, befattning, innehav i Bolaget, pågående uppdrag samt avslutade uppdrag som respektive ledamot haft under de senaste fem åren. Samtligas innehav avser aktuellt innehav per dagen för Prospektet. Innehaven inkluderar makes, makas och omyndiga barns innehav samt innehav via bolag där vederbörande innehar ett betydande ägande och/eller betydande inflytande.



Fredrik Holmström (född 1971)

Fredrik Holmström är styrelseordförande i Magnolia Bostad sedan 2009.

Fredrik Holmström är även ägare, styrelseledamot och verkställande direktör i F. Holmströmgruppen AB, F. Holmström Fastigheter AB och F. Holmström Private Equity AB, Nynäshamn AB. Fredrik Holmström är också styrelseordförande i Emilsborg Property Nybro AB och Klematis Fastigheter AB, styrelseledamot i F. Holmström Private Equity AB, Pelle Holmström Aktiebolag, Pelle Holmström Nederön AB, Bonäsudden Holding AB, Bonäsudden Fastighets AB, Sachajuan Haircare Aktiebolag, Stars & Angels Productions AB och Vincero Fastigheter 3 AB.

Fredrik Holmström innehar även, för Koncernens räkning, uppdrag i vissa koncernbolag som inte är helägda, såsom styrelseordförande i Magnolia Hotellutveckling AB och Magnolia Hotellutveckling 2 AB, styrelseledamot i Moutarde Holding AB och Moutarde Equity AB, samt styrelsesuppleant i FL Properties Uppsala AB.

Under de senaste fem åren har Fredrik Holmström varit, men är inte längre, styrelseledamot i Travel Agency Holding Sweden AB samt styrelsesuppleant i Sinclair PR & Communications AB, Uppsala Väststolen Bostads AB och Moutarde Holding AB. Fredrik Holmström är även medgrundare till Magnolia Bostad.

Fredrik Holmström har en BSBA i finans från IUM, Monaco (tidigare University of Southern Europe).

Fredrik Holmström innehar 21 321 837 aktier i Bolaget (genom det av Fredrik Holmström helägda bolaget F. Holmström Fastigheter AB).



Fredrik Tibell (född 1966)

Fredrik Tibell är styrelseledamot i Magnolia Bostad sedan 2011.

Fredrik Tibell är även ägare, styrelseledamot och verkställande direktör i Caritas Corporate Finance AB. Fredrik Tibell är också styrelseordförande i Svenska husgruppen AB, Svenska husgruppen Holding AB, Svenska husgruppen Bygg AB, Svenska husgruppen Intressenter AB, Forsgrens Timmerhus AB och Faluhus AB, samt styrelsesuppleant i F. Holmströmgruppen AB, F. Holmström Fastigheter AB, F. Holmström Private Equity AB, F. Holmström Fastigheter i Nynäshamn AB, Pelle Holmström AB, Klematis Fastigheter AB, Emilsborg Property Nybro AB, Stars & Angels Productions AB, Synergy Tower AB och Uljaberg Intressenter AB.

Fredrik Tibell innehar även, för Koncernens räkning, uppdrag i vissa koncernbolag som inte är helägda, såsom styrelseordförande i FL Properties Uppsala AB, styrelseledamot i Moutarde Holding AB, Moutarde Equity AB, Magnolia Hotellutveckling AB och Magnolia Hotellutveckling 2 AB, samt styrelsesuppleant i Magnolia Senap AB.

Under de senaste fem åren har Fredrik Tibell varit, men är inte längre, styrelseordförande i Travel Agency Invest II AS, Travel Agency Holding Sweden AB, samt styrelseledamot i Uppsala Väststolen Bostads AB, Holiday Wheels Nordics AB, Travel Agency I AB, Travel Capital AB och Caritas Corporate Support AB.

Fredrik Tibell har studerat ekonomi vid Stockholms universitet.

Fredrik Tibell innehar 10 000 aktier i Bolaget (genom det av Fredrik Tibell helägda bolaget Caritas Corporate Finance AB).



Andreas Rutili (född 1975)

Andreas Rutili är styrelseledamot i Magnolia Bostad sedan 2015.

Andreas Rutili är även styrelseordförande i Vincero AB, Vincero Invest AB, Vincero Fastigheter AB, Viva Bostad AB, Mulino Fastigheter 1 AB, BFB Fastigheter AB och Provberg Fastigheter 1 AB, styrelseledamot och verkställande direktör i Vitoshka Capital AB och Vitoshka One AB, styrelseledamot i Vincero Invest 1 AB, Vincero Senap Holding AB, Vincero Utveckling AB, Mulino Fastigheter AB, Mulino Fastigheter Holding AB, FLUPP AB, Sjöålen Fastigheter 5 AB, Senapsfabriken Uppsala AB, Senapsfabriken Fastigheter AB, Flemingsdal Fastigheter 1 AB, Flemingsdal Fastigheter 2 AB, Flemingsdal Fastigheter Holding AB, Flemingsdal Fastigheter 2 Holding AB, Sjöålen Fastigheter Holding AB, Sjöålen Fastigheter 3 AB, Sjöålen Fastigheter 7 Holding AB, Sjöålen Fastigheter 8 Holding AB, Sjöålen Fastigheter 1 AB, Sjöålen Fastigheter 6 AB, Sjöålen Fastigheter 7 AB, Sjöålen Fastigheter 8 AB, Sjöålen Fastigheter 9 AB, Cavallino Fastigheter Holding AB, Cavallino Fastigheter 1 Holding AB, Cavallino Fastigheter 1 AB, Primo Veddesta Fastigheter Holding AB, Primo Veddesta Fastigheter 1 Holding AB, Primo Veddesta Fastigheter AB och Arda Ekonomisk förening, samt styrelsesuppleant i Vincero Fastigheter 1 AB, Vincero Fastigheter 2 AB, Vincero Fastigheter 3 AB, Vincero Invest 2 AB och Rickard E Danielsson AB.

Andreas Rutili innehar även, för Koncernens räkning, uppdrag i vissa koncernbolag som inte är helägda, såsom styrelseordförande i Magnolia Senap AB, Moutarde Equity AB, Moutarde Holding AB, samt styrelseledamot i Söderblick Utveckling AB, Söderblick Produktion AB och FL Properties Uppsala AB.

Under de senaste fem åren har Andreas Rutili varit, men är inte längre, styrelseordförande i Mulino Fastigheter 2 AB, Uppsala Väststolen Bostads AB, Termino C 121 AB och Förvaltningsbolaget Kängen 44:1 Aktiebolag, samt styrelseledamot i Viva Bostad Sländan AB, Terraviva 1 AB, Mulino Fastigheter AB, Flemingsdal Fastigheter 1 Holding AB, Sjöålen Fastigheter AB, Alimenta AB, H9 Fastighets AB, Höllviken Utveckling AB, Termino C 143 AB, Termino C 142 AB, Albrektsvägen Fastighetsutveckling AB, T18 Holding Aktiebolag och Provberg Fastigheter 2 AB. Andreas Rutili har vidare varit komplementär i Danielsson & Rutili Kommanditbolag och Terraviva Kommanditbolag. Andreas Rutili är även medgrundare till Magnolia Bostad och var Bolagets verkställande direktör under åren 2009–2015.

Andreas Rutili har studerat ekonomi vid Uppsala universitet och Stockholms universitet.

Andreas Rutili innehar 2 938 565 aktier i Bolaget via en kapitalförsäkring hos Danica Pension.



Risto Silander (född 1957)

Risto Silander är styrelseledamot i Magnolia Bostad sedan 2015.

Risto Silander är även styrelseledamot i Varenne AB, Stronghold Invest AB (publ), Niam AB, Brevan Howard Funds, Endeavour Pembroke Funds, BH-DG Funds, Trygg Stiftelsen och Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv. Därtill är Risto Silander styrelseordförande i Fountainhead AB, Yeoville AB, Roark Investments AB och Bånudden Fastighets AB. Därtill är Risto Silander styrelseordförande i Fountainhead AB, Yeoville AB, Roark Investments AB och Bånudden Fastighets AB.

Under de senaste fem åren har Risto Silander varit, men är inte längre, styrelseledamot i DW Funds, E. Öhman J:or Aktiebolag, E. Öhman J:or Holding AB, ZenGroup AB, ZenMgmt AB och ECAM AB.

Tidigare har Risto Silander även varit verkställande direktör för Alfred Berg samt innehaft ledande befattningar inom Svenska Handelsbanken, Goldman Sachs och UBS.

Risto Silander har en civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

Risto Silander innehar 80 000 aktier i Bolaget (genom det av Risto Silander helägda bolaget Yeoville AB).



Jan Roxendal (född 1953)

Jan Roxendal är styrelseledamot i Magnolia Bostad sedan 2016.

Jan Roxendal är även styrelseordförande i Andra AP-fonden och Exportkreditnämnden, styrelseledamot i Catella AB, samt ägare, styrelseordförande och verkställande direktör i Roxtra AB. Jan Roxendal är också styrelseledamot i Stiftelsen Serafimerlasarettet.

Under de senaste fem åren har Jan Roxendal varit, men är inte längre, styrelseordförande i Flexenclosure AB (publ), mySafety Försäkringar AB och mySafety Group AB, samt styrelseledamot i Aktiebolaget Svensk Exportkredit.

Tidigare har Jan Roxendal även varit koncernchef och verkställande direktör för Intrum Justitia AB, vice verkställande direktör och medlem av koncernledningen för ABB-koncernen, koncernansvarig för ABB Financial Services, samt haft flera andra ledande befattningar inom ABB-koncernen.

Jan Roxendal har en högre allmän bankexamen från Studierådet för Affärsbankerna.

Jan Roxendal innehar 5 000 aktier i Bolaget via en kapitalpensionsförsäkring hos Swiss Life KP. Därtill innehar Jan Roxendal obligationer i obligationslån 2016/2020 till ett belopp om 1 000 000 SEK via en kapitalpensionsförsäkring hos Swiss Life KP. För ytterligare information om obligationslånet, se avsnitt "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Obligationslån 2016/2020".



Viveka Ekberg (född 1962)

Viveka Ekberg är styrelseledamot i Magnolia Bostad sedan 2017.

Viveka Ekberg är även styrelseordförande i Nordic Cross Asset Management AB, styrelseledamot i Lindab International AB (publ), Svolder Aktiebolag (publ), CAG Group AB, AREIM AB, SPP Pension & Försäkring AB (publ), Marmot Förvaltning AB och Skagen A/S (i Norge), samt styrelsesuppleant i Sechral AB, Sechral II AB, Sechral 4 AB och Sechral 952 AB. Viveka Ekberg är också styrelseordförande i Apoteket AB:s Pensionsstiftelse, styrelseledamot och vice styrelseordförande i Stiftelsen Affärsvärlden samt styrelseledamot i Centrum för Rättvisa.

Under de senaste fem åren har Viveka Ekberg varit, men är inte längre, styrelseledamot i Piab Group AB, Piab International AB, Piab Management AB, Bluestep Bank AB (publ), Bluestep Holding AB, Catella AB (publ), Forex Bank Aktiebolag, Estea AB, SPP Spar AB, EndCo 1042 Sweden AB, Fastighetsaktiebolaget Skärvagsvålen I, Fastighetsaktiebolaget Skärvagsvålen II, Fastighetsaktiebolaget Skärvagsvålen III, Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ), Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), Estea Logistic Properties 5 AB och SPP Livförsäkring AB (publ). Viveka Ekberg har även varit ordförande i Barncancerfondens Finansnämnd.

Viveka Ekberg har en civilekonomexamen med inriktning på redovisning & finansiering samt international business från Handelshögskolan i Stockholm.

Viveka Ekberg innehar 20 000 aktier i Bolaget (varav 10 000 genom det av Viveka Ekberg helägda bolaget Marmot Förvaltning AB via en kapitalförsäkring hos Swedbank AB (publ)).

Ledande befattningshavare

Nedanstående tabell listar namn, befattning, födelseår och anställningsår för Magnolia Bostads ledande befattningshavare.

Ledande befattningshavare i Magnolia Bostad

Namn	Befattning	Födelseår	Befattning sedan
Fredrik Lidjan	Verkställande direktör	1973	2015
Fredrik Westin	Finans- och ekonomidirektör	1973	2016
Erik Rune	Vice verkställande direktör och COO	1973	2016 ¹⁾
Rickard Langerfors	Vice verkställande direktör och chef projektutveckling	1972	2011
Suzana Bossel	Marknads- och kommunikationschef	1973	2014
Camilla Weiner	Hållbarhetschef	1968	2017
Linda Wiman	Chef affärsområdesutveckling	1975	2017
Stefan Berg	Chef affärsutveckling	1979	2017

1) Erik Rune var under perioden februari 2015 till september 2016 vice verkställande direktör samt finans- och ekonomidirektör för Bolaget, och vice verkställande direktör samt avdelningschef affärsutveckling under perioden september 2016 till november 2017.

Bolagets ledningsgrupp består av åtta personer. Nedan redovisas de ledande befattningshavarna, när de tillträdde samt deras ålder, befattning, innehav i Bolaget, pågående uppdrag samt de olika uppdrag som respektive person haft under de senaste fem åren. Samtligas innehav avser aktuellt innehav per dagen för Prospektet. Innehaven inkluderar makes, makas och omyndiga barns innehav samt innehav via bolag där vederbörande innehar ett betydande ägande och/eller betydande inflytande.



Fredrik Lidjan (född 1973)

Fredrik Lidjan är även ägare och styrelseledamot i Fredrik Lidjan AB (FLAB), samt styrelseledamot i Magnolia Holding 3 AB, Magnolia Holding 4 AB, Magnolia Hotellutveckling AB och Magnolia Hotellutveckling 2 AB.

Fredrik Lidjan innehar även, för Koncernens räkning, uppdrag i vissa koncernbolag som inte är helägda, såsom styrelseordförande och verkställande direktör i Fastighet Senapsfabriken kv 3 AB, Holding Senapsfabriken kv 3 AB, Holding Senapsfabriken Parkering kv2 AB, Fastighet Senapsfabriken Parkering kv 2 AB, Holding Senapsfabriken Parkering kv 3 AB, Fastighet Senapsfabriken Parkering kv 3 AB, Holding Senapsfabriken del av etapp 2 AB, Fastighet Senapsfabriken del av etapp 2 AB och Moutarde Holding Senapsfabriken etapp 2 AB, styrelseordförande i Sollentuna Stinsen Holding 1 AB och Sollentuna Stinsen JV AB, samt styrelseledamot i Sollentuna Stinsen Property 1 AB och Magnolia Senap AB.

Under de senaste fem åren har Fredrik Lidjan varit, men är inte längre, styrelseordförande och verkställande direktör i Varvet 2 Bostäder AB och Holding Senapsfabriken kv 2 AB, styrelseordförande i T18 Holding Aktiebolag, styrelseledamot och verkställande direktör i Nox Invest AB, som var föremål för tvångslikvidation 2013, samt styrelseledamot i Valsta Bostad 4 AB. Fredrik Lidjan har vidare varit affärsansvarig för hyresrättsutveckling inom Magnolia Bostad och verksam i F. Holmström Fastigheter AB:s styrelse. Fredrik Lidjan har även en lång erfarenhet av fastigheter, bostadsutveckling, riskhantering och finansiering, bland annat från hans position som transaktionschef på DTZ samt kreditanalytiker på Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ).

Fredrik Lidjan har en civilekonomexamen från University of California, Los Angeles, USA.

Fredrik Lidjan innehar 155 300 aktier i Bolaget.



Fredrik Westin (född 1973)

Fredrik Westin är finans- och ekonomidirektör för Magnolia Bostad sedan 2016.

Fredrik Westin innehar även, för Koncernens räkning, uppdrag i vissa koncernbolag som inte är helägda, såsom styrelseledamot i Fastighet Senapsfabriken kv 3 AB, Fastighet Senapsfabriken Parkering kv 2 AB, Fastighet Senapsfabriken Parkering kv 3 AB, Holding Senapsfabriken kv 3 AB, Holding Senapsfabriken Parkering kv2 AB, Holding Senapsfabriken Parkering kv 3 AB, Holding Senapsfabriken del av etapp 2 AB, Fastighet Senapsfabriken del av etapp 2 AB och Moutarde Holding Senapsfabriken etapp 2 AB, samt styrelsesuppleant i Sollentuna Stinsen Holding 1 AB och Sollentuna Stinsen JV AB.

Under de senaste fem åren har Fredrik Westin varit, men är inte längre, styrelseledamot i Holding Senapsfabriken kv 2 AB. Fredrik Westin har även varit ekonomichef på Kungsleden, och har även en bakgrund som analyschef och redovisningschef på GE Capital Real Estate Nordic.

Fredrik Westin har en civilekonomexamen från Handelshögskolan i Göteborg.

Fredrik Westin innehar 1 600 aktier samt 20 000 teckningsoptioner i Bolaget.



Erik Rune (född 1973)

Erik Rune är vice verkställande direktör och COO för Magnolia Bostad sedan 2015.

Erik Rune är även styrelseledamot i EWTR Invest AB.

Erik Rune innehar även, för Koncernens räkning, uppdrag i vissa koncernbolag som inte är helägda, såsom styrelsesuppleant i Fastighet Senapsfabriken kv 3 AB, Holding Senapsfabriken kv 3 AB, Holding Senapsfabriken Parkering kv2 AB, Holding Senapsfabriken Parkering kv 3 AB, Fastighet Senapsfabriken Parkering kv 2 AB, Fastighet Senapsfabriken Parkering kv 3 AB, Holding Senapsfabriken del av etapp 2 AB, Fastighet Senapsfabriken del av etapp 2 AB och Moutarde Holding Senapsfabriken etapp 2 AB.

Under de senaste fem åren har Erik Rune varit, men är inte längre, styrelseordförande i Valsta Bostad 4 AB, samt styrelseledamot i NPF Sweden Holding AB, Trophi Daily 1 AB, Trophi Daily 2 AB, Trophi Daily 3 AB, Trophi Daily 4 AB, Trophi Daily 5 AB, Trophi Daily 6 AB, Trophi Daily 7 AB, Trophi Daily 8 AB, Trophi Daily 9 AB, Sollentuna Stinsen Property 1 AB, GenJärn Borås Fastighet AB, NPF Sweden Investment Holding AB, NPF Sweden Holding 2 AB, NPF Sweden 3 AB, NPF Sweden 5 AB, NPF Sweden 10 AB, NPF Sweden 12 AB, NPF Sweden 16 AB, NPF Sweden 20 AB, Falkenberg Bostad Utvecklings AB, Genova Gördelmakaren 5 AB, Lillån Center AB, Genova Viby Fastighet AB, Power Gate Property AB, Klockarbäcken Fastighets AB, Fastighets AB Nygård 2:14, Oiger Baronen AB, Varvet 2 Bostäder AB, Fastighet Senapsfabriken kv 3 AB, Holding Senapsfabriken Parkering kv2 AB, Holding Senapsfabriken Parkering kv 3 AB, Fastighet Senapsfabriken Parkering kv 2 AB, Fastighet Senapsfabriken Parkering kv 3 AB, NPF Finland Megastock Holding Oy, NPF Megaherts Oy, NPF Rautatalo Oy, NPF Kluuvi Oy, NPF Merikortelli Oy, NPF Finland Kluuvi Holding Oy, AFIAA Brondankulma Oy, NPF Finland Holding Oy, AFIAA Finland Bronda Holding Oy och Holding Senapsfabriken kv 2 AB, samt styrelsesuppleant i CBRE Global Investors Nordics AB. Erik Rune har vidare varit finans- och ekonomidirektör och avdelningschef affärsutveckling för Bolaget, CFO i Norden för CBRE Global Investors, arbetat med fastighetsfinansiering på Eurohypo och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) samt fastighetsrådgivning på Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ).

Erik Rune har en civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

Erik Rune innehar 175 000 aktier (genom det av Erik Rune helägda bolaget EWTR Invest AB via en kapitalförsäkring hos Nordnet Pensionsförsäkring AB) samt 87 500 teckningsoptioner i Bolaget.



Rickard Langerfors (född 1972)

Rickard Langerfors är vice verkställande direktör och chef projektutveckling för Magnolia Bostad sedan 2011.

Rickard Langerfors är även styrelseledamot i Urban Green AB och Langholding AB.

Rickard Langerfors innehar även, för Koncernens räkning, uppdrag i vissa koncernbolag som inte är helägda, såsom styrelsesuppleant i Magnolia Senap AB, Söderblick Utveckling AB, Söderblick Produktion AB, Holding Senapsfabriken Parkering kv2 AB, Holding Senapsfabriken kv 3 AB, Holding Senapsfabriken Parkering kv 3 AB, Fastighet Senapsfabriken Parkering kv 2 AB, Fastighet Senapsfabriken kv 3 AB, Fastighet Senapsfabriken Parkering kv 3 AB, Holding Senapsfabriken del av etapp 2 AB, Fastighet Senapsfabriken del av etapp 2 AB och Moutarde Holding Senapsfabriken etapp 2 AB, samt verkställande direktör för Stinsen JV AB.

Under de senaste fem åren har Rickard Langerfors varit, men är inte längre, styrelseledamot i Valsta Bostad 4 AB, samt styrelsesuppleant i Termino C 121 AB, Termino C 142 AB, Holding Senapsfabriken kv 2 AB, Albrektsvägen Fastighetsutveckling AB och Varvet 2 Bostäder AB. Rickard Langerfors har även varit projektchef på Skanska med ansvar för bostadsutvecklingen i bland annat Järvastaden. Rickard Langerfors har vidare en bakgrund som produktchef med ansvar för standardisering av Skanskas bostadsproduktion i Sverige samt som projektansvarig på HSB med ansvar för bland annat Hammarby sjöstad.

Rickard Langerfors har en högskoleingenjörsexamen från Kungliga Tekniska högskolan.

Rickard Langerfors innehar 294 000 aktier i Bolaget (genom det av Rickard Langerfors helägda bolaget Langholding AB via en kapitalförsäkring hos Nordnet Pensionsförsäkring AB) samt 16 000 teckningsoptioner i Bolaget.



Suzana Bossel (född 1973)

Suzana Bossel är marknads- och kommunikationschef för Magnolia Bostad sedan 2014.

Suzana Bossel är även ägare och styrelseledamot i Plava Invest AB, samt styrelseledamot i Bossel Solutions AB.

Under de senaste fem åren har Suzana Bossel varit, men är inte längre marknadschef för Ettelva Arkitekter. Suzana Bossel har en lång erfarenhet av konceptutveckling, varumärkesfrågor och PR i bostadsbranschen, bland annat från JM, som marknadschef för småhusutvecklaren Arkitekthus verksamhet i Sverige och Norge samt från egen verksamhet som kommunikationskonsult för bland annat projekt för Peab i Göteborg och Stockholm.

Suzana Bossel har en examen Marknadsekonom DIHM från IHM Business School samt en högskoleexamen i teknikredaktion från Mälardalens högskola.

Suzana Bossel innehar 105 000 aktier i Bolaget (genom det av Suzana Bossel helägda bolaget Plava Invest AB) samt 15 000 teckningsoptioner i Bolaget.



Camilla Weiner (född 1968)

Camilla Weiner är hållbarhetschef för Magnolia Bostad sedan 2017.

Camilla Weiner är även ägare, verkställande direktör och styrelseledamot i Weiner Kommunikation AB.

Under de senaste fem åren har Camilla Weiner varit, men är inte längre, Head of IR och Sustainability för Padox AB. Camilla Weiner har en bakgrund som kommunikationsdirektör samt hållbarhetsdirektör i noterade bolag såsom Securitas AB, Axfood AB, Ahlsell AB och SCA AB samt som revisor på PricewaterhouseCoopers.

Camilla Weiner har en civilekonomexamen från Uppsala universitet.

Camilla Weiner innehar inga aktier i Bolaget.



Linda Wiman (född 1975)

Linda Wiman är chef affärsområdesutveckling för Magnolia Bostad sedan 2017.

Under de senaste fem åren har Linda Wiman varit, men är inte längre, försäljningschef och chef marknadsföring för JM AB.

Linda Wiman har en examen Marknadsekonom DIHM från IHM Business School.

Linda Wiman innehar 3 000 teckningsoptioner samt, genom en till Linda Wiman närstående person, 350 aktier i Bolaget.



Stefan Berg (född 1979)

Stefan Berg är chef affärsutveckling för Magnolia Bostad sedan 2017.

Under de senaste fem åren har Stefan Berg varit, men är inte längre, styrelseordförande och verkställande direktör i ESCF II Sweden Holding AB, PEC Tobaksmonopolet AB och Pan European Core Sweden Holding AB, styrelseordförande i CBRE Global Investors Nordics AB, ESCF Sweden Valbo Centrum AB, ESCF Sweden Valbo Holding AB och ESCF II Sweden Jägersro AB. Stefan Berg har vidare varit styrelseledamot i NPF Sweden 3 AB, NPF Sweden 10 AB, NPF Sweden 12 AB, NPF Sweden 16 AB, NPF Sweden 20 AB, NPF Sweden Holding AB, NPF Sweden Holding 2 AB, NPF Sweden Investment Holding AB, CBRE Global Investors Finland Oy, NPF Kluuvi Oy, NPF Rautatalo Oy, NPF Finland Kluuvi Holding Oy, NPF Finland Megastock Holding Oy, Kirkkokatu 14, Trophi Daily 1 AB, Trophi Daily 2 AB, GenJärn Borås Fastighet AB, NPF Sweden 5 AB, Falkenberg Bostad Utvecklings AB, Trophi Daily 3 AB, Genova Gördelmakaren 5 AB, Trophi Daily 4 AB, Trophi Daily 5 AB, Lillån Center AB, Trophi Daily 6 AB, Trophi Daily 7 AB, Trophi Daily 8 AB, Fastighets AB Nygård 2:14, Klockarbäcken Fastighets AB, Power Gate Property AB, Genova Viby Fastighet AB, Trophi Daily 9 AB, Sollentuna Stinsen Property 1 AB, Oiger Baronen AB, ESCF Tyresö Centrum AB, TyresöHandel AB, ESCF Sweden Holding AB, ESCF Fastighets Valbo Köpcentrum AB, NPF Megahertsi Oy, NPF Finland Bronda Holding Oy, Merikortteli Oy och ledamot i den verkställande ledningen i REI Denmark Aps. Stefan Berg har vidare varit Managing Director och Head of Asset Management för CBRE Global Investors Nordics AB, Senior Associate på Pembroke Real Estate samt Head of Asset Management för Genesta Property Nordics.

Stefan Berg har en civilingenjörsexamen i lantmäteri från Kungliga Tekniska högskolan.

Stefan Berg innehar 12 000 teckningsoptioner i Bolaget.

Ytterligare information om styrelsens ledamöter och ledande befattningshavare

Det finns inga familjeband mellan någon av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna. Ingen av personerna i Bolagets styrelse och ledning har, under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) utöver vad som nämnts ovan, representerat ett bolag som försatts i konkurs, konkursförvaltning eller ansökt om tvångslikvidation eller genomgått företagsrekonstruktion, (iii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner av myndigheter eller organisation som företräder en viss yrkesgrupp och som är offentligt reglerad, eller (iv) har av domstol förbjudits att agera som styrelseledamot eller ledande befattningshavare eller på annat sätt idka näringsverksamhet.

Fredrik Tibell, genom det av honom helägda bolaget Caritas Corporate Finance AB, har anlitats i begränsad utsträckning som konsult av Bolaget. Fredrik Holmströms bolag F. Holmström Fastigheter AB, Huvudaktieägaren, har ingått förvaltningsavtal med Bolaget avseende sex av Magnolia Bostads fastigheter. Huvudaktieägaren har vidare lånat ut 4 MSEK till det av verkställande direktören helägda bolaget FLAB. Bolagets verkställande direktör innehar, genom FLAB, tio procent av aktierna i Magnolia Holding 3 AB, 24 procent av aktierna i Magnolia Hotellutveckling AB samt 8 procent av aktierna i Magnolia Holding 4 AB och Magnolia Hotellutveckling 2 AB. Minoritetsägandet i Magnolia Holding 3 AB och Magnolia Hotellutveckling AB etablerades innan Fredrik Lidjan utsågs till verkställande direktör i Bolaget. Vidare har FLAB, innan Fredrik Lidjan utsågs till verkställande direktör i Bolaget, ingått avtal med vissa av Bolagets dotterbolag. För ytterligare information om FLAB, se avsnitt "*Legala frågor och kompletterande information – Minoritetsägarstruktur*". Enligt Bolagets uppfattning har nu nämnda transaktioner genomförts på marknadsmässiga villkor.

Viva Bostad Sländan AB, ett bolag i vilket Andreas Rutili har ett indirekt ägande, men inte bestämmande inflytande, förvärvade den 31 mars 2017 projekt Sländan, bestående av cirka 130 lägenheter, av Magnolia Bostad. Viva Bostad Nynäshamn AB, ett bolag i vilket Andreas Rutili har ett indirekt ägande, men inte bestämmande inflytande, förvärvade den 29 september 2017 projekten Fyren etapp 1, bestående av 220 lägenheter, av Magnolia Bostad. Vincero AB, ett bolag som till 50 procent ägs av Andreas Rutili och till 50 procent av en till Andreas Rutili närstående person, innehar, genom en bolagsstruktur, ägarintressen som motsvarar 16,7 procent i koncernbolaget Moutarde Holding AB. Andreas Rutili har således rätt till andel av vinsten i projekten Senapsfabriken etapp 1 och Senapsfabriken etapp 2.

För ytterligare information om närståendetransaktioner, se avsnitt "*Legala frågor och kompletterande information – Närståendetransaktioner*".

I övrigt föreligger inte några potentiella intressekonflikter för styrelseledamöterna och de ledande befattningshavarna i förhållande till uppdraget i Bolaget.

Det förhållande att vissa befattningshavare i Bolaget är verksamma i andra bolag, i enlighet med vad som redovisas ovan, kan ge upphov till intressekonflikter. Ledande befattningshavare i Bolaget har i vissa fall att tjänstgöra som styrelseledamot eller verkställande direktör i dotter- och intressebolagen inom ramen för sin anställning. Sådana uppdrag medför en lojalitetsplikt mot dessa bolag i fråga att verka för deras intresse vilket inte nödvändigtvis sammanfaller med Bolagets intresse. De beskrivna intressekonflikterna hanteras enligt aktiebolagslagens regler för jäv.

Ingen person i Bolagets ledning har träffat någon överenskommelse med någon större aktieägare, några kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken överenskommelse befattningshavaren valts in i styrelsen i Bolaget eller tillträtt sin anställning som verkställande direktör.

Inget bolag inom Magnolia Bostad-koncernen har ingått avtal med styrelseledamot eller ledande befattningshavare om förmåner efter det att uppdraget avslutats. För information om företagsledningens rätt till avgångsvederlag om deras anställning i Bolaget avslutas, se avsnitt "*Bolagsstyrning – Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare – Ersättning till den verkställande direktören och andra ledande befattningshavare*".

Ingen person i Bolagets ledning har ingått avtal innebärande en begränsning för denne att överlåta värdepapper i Bolaget under en viss tid.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare finns tillgängliga på Bolagets adress på Sturegatan 6, 102 40 Stockholm, Sverige.

Revisorer

Bolagets revisorer är Ernst & Young AB, kontorsadress Box 7850, 103 99 Stockholm, med Fredric Hävrén (född 1971) som huvudansvarig revisor, Ingemar Rindstig (född 1949) som personvald revisor, samt Mikael Ikonen (född 1962) som revisorssuppleant. Samtliga valdes på årsstämman 2018 för perioden intill slutet av årsstämman 2019. Fredric Hävrén, Ingemar Rindstig och Mikael Ikonen är samtliga auktoriserade revisorer samt medlemmar i FAR. Ingemar Rindstig har kontorsadress Box 1448, 751 44 Uppsala, och Mikael Ikonen har kontorsadress Box 7850, 103 99 Stockholm.

Ernst & Young AB och Ingemar Rindstig, men inte Fredric Hävrén och Mikael Ikonen, har varit revisor respektive huvudansvarig alternativt personvald revisor för Bolaget under hela den period som den omarbetade historiska finansiella informationen i detta Prospekt omfattar. Bolagets revisorer granskar koncernredovisningen, årsredovisningarna för moderbolag och dotterbolag samt avger revisionsberättelse. Den externa revisionen är utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Bolagsstyrning

Magnolia Bostad är ett svenskt publikt aktiebolag. Före Noteringen baserades Bolagets bolagsstyrning huvudsakligen på svenska lagar och regler, till exempel aktiebolagslagen (2005:551) och årsredovisningslagen (1995:1554), Bolagets bolagsordning samt interna regler och instruktioner. Som ett bolag noterat på Nasdaq Stockholm kommer Bolaget att tillämpa svenska lagar och regler, Bolagets bolagsordning, interna regler och instruktioner, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"), samt andra tillämpliga svenska och utländska lagar och regler. Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige och tillämpas av Bolaget sedan januari 2017. Koden anger en norm för god bolagsstyrning på en högre ambitionsnivå än aktiebolagslagen och andra reglers minimikrav. Koden bygger på principen "följ eller förklara". Det innebär att Bolaget inte vid varje tillfälle måste följa varje regel i Koden utan kan välja andra lösningar som bedömts bättre svara mot omständigheterna i det enskilda fallet, förutsatt att Bolaget öppet redovisar varje sådan avvikelse, beskriver den lösning som valts i stället samt anger skälen för detta. Bolaget förväntar sig inte att avvika från någon av reglerna i Koden, dock att Bolagets verkställande direktör av personliga skäl inte hade möjlighet att närvara på den extra bolagsstämma i Bolaget som ägde rum den 13 oktober 2017.

Den huvudsakliga målsättningen med Magnolia Bostads bolagsstyrning är att skapa ett ramverk för regler, ansvarsområden samt processer och rutiner som effektivt skyddar aktieägarnas och andra parter intressen genom att minimera risker och skapa förutsättningar för en trygg expansion av Bolagets verksamhet.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutande organ. Bolagsstämman kan avgöra varje fråga i bolaget som inte uttryckligen faller under ett annat bolagsorgans exklusiva kompetens. På årsstämman, som ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång, utövar aktieägarna sin rösträtt i frågor såsom fastställande av resultat- och balansräkning, disposition av bolagets vinst eller förlust, beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och den verkställande direktören, val av styrelseledamöter och revisor samt ersättning till styrelsen och revisorn.

Utöver årsstämman kan extra bolagsstämmor sammankallas. I enlighet med bolagsordningen ska kallelse till bolagsstämma ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Ett meddelande om att kallelse till mötet har skett ska samtidigt annonseras i Dagens Industri.

Styrelsens ordförande, så många andra styrelseledamöter som möjligt och den verkställande direktören ska närvara vid extra bolagsstämmor i Bolaget. Vid årsstämmor ska, utöver det ovannämnda, minst en ledamot i valberedningen och, i den mån det är möjligt, samtliga styrelsemedlemmar delta.

Rätt att delta i bolagsstämma

Alla aktieägare som är direktregistrerade i den av Euroclear förda aktieboken fem vardagar före bolagsstämman och som meddelar Bolaget sin avsikt att delta i bolagsstämman senast det datum som anges i kallelsen till bolagsstämman, har rätt att delta i bolagsstämman och rösta för det antal aktier de innehar. Aktieägare kan delta i bolagsstämman personligen eller genom ombud och kan även åtföljas av högst två biträden.

Initiativ från aktieägare

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka in en skriftlig begäran avseende detta till styrelsen. Begäran ska normalt ha tagits emot av styrelsen senast sju veckor före bolagsstämman.

Valberedning

På årsstämman som hölls den 26 april 2017 beslutade Bolaget 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 och som önskar delta i valberedningsarbetet. Instruktionen för valberedningen följer Koden vad gäller utnämningen av valberedningens ledamöter. Sammansättningen av valberedningen inför varje årsstämma ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman. Ingen ersättning ska utgå till ledamöterna i valberedningen. Bolaget ska betala nödvändiga omkostnader som valberedningen ådrar sig i samband med sitt arbete. 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 samt 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.

Styrelsen

Styrelsen är det högsta beslutande organet efter bolagsstämman och det högsta verkställande organet. Styrelsens ansvar regleras huvudsakligen i aktiebolagslagen, Bolagets bolagsordning och Kodens. Utöver detta styrs styrelsens arbete av riktlinjer från bolagsstämman och styrelsens arbetsordning. Styrelsens arbetsordning, som har antagits av Bolagets styrelse och omprövas årligen, reglerar arbetsfördelningen och ansvarsfördelningen mellan styrelsen, styrelseordföranden och den verkställande direktören och anger en ordning för ekonomisk rapportering för den verkställande direktören. Styrelsen antar även instruktioner för styrelseutskotten och en instruktion för den verkställande direktören för Magnolia Bostad, samt en instruktion för ekonomisk rapportering.

I styrelsens uppgifter ingår att fastställa strategier, affärsplaner och budgetar, hel- och delårsrapporter, årsbokslut samt att anta instruktioner, policys och riktlinjer. Styrelsen är även skyldig att följa den ekonomiska utvecklingen och säkerställa kvalitén i den ekonomiska rapporteringen och den interna kontrollen samt att utvärdera verksamheten baserat på de mål och riktlinjer som styrelsen satt upp. Slutligen fattar styrelsen beslut angående Bolagets väsentliga investeringar samt förändringar i organisationen och verksamheten.

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 alltid får den information som krävs för att kunna utföra sitt arbete effektivt. Styrelseordföranden företräder styrelsen gentemot Bolagets aktieägare.

Styrelseledamöter, med undantag för arbetstagarrepresentanter, väljs årligen av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju bolagsstämmovalda ledamöter, utan styrelsesuppleanter. Per dagens datum för Prospektet består Bolagets styrelse av sex ordinarie bolagsstämmovalda ledamöter, utan suppleanter. Styrelseledamöterna presenteras närmare i detalj i avsnitt "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer*".

Revisionsutskott

Styrelsen har utsett ett revisionsutskott i enlighet med aktiebolagslagen. Enligt aktiebolagslagen får ledamöterna i revisionsutskottet inte vara anställda av Bola-

get och minst en ledamot i revisionsutskottet ska ha redovisnings- eller revisionskompetens. Revisionsutskottet ska bestå av tre ledamöter, av vilka en majoritet ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning, och minst en av ledamöterna som är oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning måste även vara oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Det nuvarande revisionsutskottet består av tre ledamöter: Jan Roxendal (ordförande i revisionsutskottet), Fredrik Tibell och Viveka Ekberg, som alla är oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning. Jan Roxendal och Viveka Ekberg är även oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Bolagets verkställande direktör eller någon annan företrädare för Bolaget samt Bolagets revisorer deltar, när det är nödvändigt, vid revisionsutskottets möten.

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 2018 har revisionsutskottet hållit 2 protokollförda sammanträden per den 31 mars 2018, varav Bolagets revisorer har deltagit på 1.

Ersättningsfrågor

Styrelsen har beslutat att själva utföra de arbetsuppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott att utföra då det anses vara mest ändamålsmässigt för Bolaget. Den huvudsakliga funktionen för styrelsen när det kommer till ersättning är att:

- Överväga och besluta om ramen för ersättningspaket till Bolagets verkställande direktör, inklusive men inte begränsat till, lön, löneökningar, pensionsrättigheter och eventuella kompensationsbetalningar eller avgångsvederlag, säkerställa att avtalsvillkoren är skäliga för individen och Bolaget, att misslyckanden inte belönas och att uppgiften att mildra förluster erkänns till fullo.
- Överväga och besluta i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för övriga ledande befattningshavare, inklusive men inte begränsat till, att utvärdera om nivån på ersättningar och andra anställningsvillkor är i enlighet med, och inte överstiger, jämförbara marknads-mässiga nivåer vid varje given tidpunkt.
- Överväga och besluta om ersättningsfrågor av väsentlig betydelse för Bolaget, inklusive incitamentsprogram och betalningar till Bolagets

verkställande direktör. Besluten avseende ersättningen till verkställande direktören inklusive eventuella incitamentsprogram ska ske i enlighet med, och inte överstiga, jämförbara marknadsmässiga nivåer vid varje given tidpunkt.

- Överväga och besluta om målen (bonusnivåer och prestationsmål) för av Bolaget drivna prestationsrelaterade incitamentsprogram för ledande befattningshavare i Bolaget samt att övervaka och utvärdera uppfyllnad av sådana mål.
- Övervaka och utvärdera program för rörliga ersättningar, både pågående och sådana som har avslutats under året, för ledande befattningshavare.
- Övervaka och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättning som årsstämman enligt lag ska fastställa samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget.
- Övervaka genomförandet av eventuella pensions-, dödsfalls- eller invaliditets- eller livförsäkringspaket och eventuella incitamentsprogram för ledande befattningshavare i Bolaget.
- Granska sina egna ramar och sin effektivitet avseende ovanstående, på årsbasis.

Investeringskommitté

Efter beslut av styrelsen har Bolaget inrättat en investeringskommitté. Investeringskommittén, som inte är ett utskott till styrelsen, ska bestå av fyra till fem medlemmar, vilka väljs av styrelsen en gång per år. Investeringskommittén består för närvarande av fyra medlemmar: Bolagets verkställande direktör, vice verkställande direktör och COO, vice verkställande direktör och chef projektutveckling samt chef affärsområdesutveckling. På investeringskommitténs sammanträden deltar, utöver kommitténs medlemmar, även Bolagets chef affärsutveckling som föredragande samt Bolagets chefsjurist alternativt bolagsjurist som protokollförare.

Investeringskommitténs huvuduppgift är att agera rådgivare och ge stöd åt styrelsen i samband med förvärv och försäljningar av fastighetsprojekt. Magnolia Bostad har inrättat en delegationsordning som innebär att förvärv och försäljningar som inte bedöms kvalificera som insiderinformation, eller anses utgöra beslut i närståendefråga, beslutas enligt följande:

Markförvärv:

- upp till 50 MSEK beslutas av styrelseordföranden tillsammans med en oberoende styrelseledamot.
- över 50 MSEK beslutas av styrelsen i sin helhet.

Försäljning:

- upp till 150 MSEK beslutas av styrelseordföranden tillsammans med en oberoende styrelseledamot.
- över 150 MSEK beslutas av styrelsen i sin helhet.

Beslut i närståendefrågor och transaktioner som bedöms vara insiderinformation fattas av styrelsen i sin helhet. Investeringskommittén gör, i enlighet med Bolagets insiderpolicy, bedömningen av när en transaktion kan anses kvalificera som insiderinformation och när sådan insiderinformation uppstår. Investeringskommittén är vidare ansvarig för att se till att en insiderförteckning upprättas. Bolagets chefsjurist gör bedömningen om huruvida ett uppskjutet offentliggörande kan eller bör ske.

Investeringskommittén har en fast tid i veckan utsatt för sammanträden, men sammanträden sker endast vid behov. Under 2018 har fem protokollförda sammanträden hållits per den 31 mars 2018. Investeringskommitténs beslut dokumenteras genom protokoll som, tillsammans med övrig relevant dokumentation och information, hålls tillgänglig för styrelsen. Verkställande direktör rapporterar beslut från investeringskommittén på ordinarie styrelsemöte samt när det i övrigt bedöms nödvändigt.

Ett investeringsbeslut fattas i flera steg. Ansvarig projektorganisation, som består av minst en affärsutvecklare och en projektutvecklare, presenterar en potentiell transaktion för investeringskommittén. Efter ett godkännande i investeringskommittén drivs processen vidare av projektorganisationen med en så kallad due diligence och avtalsförhandlingar. Beslut om förvärv eller försäljning tas sedan enligt ovan beskriven delegationsordning, enligt rekommendation från investeringskommittén.

Verkställande direktör och ledande befattningshavare

Den verkställande direktören rapporterar till styrelsen. Den verkställande direktörens ansvar regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Bolagets bolagsordning, riktlinjer från bolagsstämman, instruktionen för den verkställande direktören och andra interna riktlinjer och anvisningar som fastställts av styrelsen samt andra tillämpliga svenska och utländska lagar och regler. Därutöver ska den verkställande direktören, från och med tidpunkten för Noteringen, följa Kodex och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

Enligt aktiebolagslagen ska den verkställande direktören sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Den verkställande direktören ska vidare vidta de åtgärder som är nödvändiga för att Bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt. Fördelningen av arbete mellan styrelsen och den verkställande direktören beskrivs i instruktionen för den verkställande direktören.

Den verkställande direktören ska administrera den operativa ledningen och verkställa de beslut som fattats av styrelsen. Den verkställande direktören ska kontrollera och övervaka att de ärenden som ska behandlas av styrelsen i enlighet med tillämplig lagstiftning, bolagsordningen och interna instruktioner presenteras för styrelsen och ska fortlöpande hålla styrelsens

ordförande informerad om Bolagets verksamhet, dess resultat och finansiella ställning, liksom andra händelser, omständigheter eller förhållanden som inte kan antas vara irrelevanta för styrelsen eller aktieägarna.

Den verkställande direktören och ledande befattningshavare presenteras närmare i detalj i avsnitt "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer".

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelseledamöter

Arvoden och andra ersättningar till styrelseledamöterna, inklusive styrelseordföranden, beslutas av bolagsstämman. Årsmötet som hölls den 27 april 2018 beslutade att det totala arvodet till styrelseledamöterna, för tiden intill nästa årsstämma, ska uppgå till 1,7 MSEK. 450 000 SEK ska utgå till styrelsens ordförande och 250 000 SEK till vardera av de fem övriga styrelseledamöterna. Härutöver ska 80 000 SEK utgå till revisionsutskottets ordförande och 60 000 SEK 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 och andra ledande befattningshavare

Ersättningen till Bolagets ledande befattningshavare ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt utgå i form av fast lön så att Magnolia Bostad har möjlighet att attrahera och behålla skickliga medarbetare. Den fasta lönen revideras i början av kalenderåret. Den fasta lönen ska baseras på faktorer som befattning, kompetens, erfarenhet och prestation. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till att Bolaget befinner sig i en starkt expansiv fas. Magnolia Bostad

ska även kunna anlita konsult till ledningsgruppen mot marknadsmässig ersättning.

Rörlig ersättning i form av bonus kan utgå till ledande befattningshavare till ett belopp motsvarande maximalt 12 månatliga grundlöner. Bonus ska vara baserad på utfall i förhållande till uppsatta mål, såväl i förhållande till Bolagets resultat som i förhållande till individuella prestationer. Utfallande rörlig ersättning utbetalas i form av ej pensionsgrundande lön.

Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar.

Villkor om konkurrensförbud och ersättning efter anställnings upphörande finns för Bolagets verkställande direktör. Ersättning till följd av konkurrensförbudet ska sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande 60 procent av den fasta lönen för ett år.

Förmåner utöver lön, rörlig ersättning och pension utgår för samtliga ledande befattningshavare i form av tjänstebil och sjukvårdsförsäkring. Dessa förmåner ska utgöra en mindre del av den totala kompensationen och överensstämmer med vad som är marknadsmässigt brukligt.

Dessutom kan bolagsstämman i Magnolia Bostad besluta om att erbjuda långsiktiga incitamentsprogram. Dessa incitamentsprogram ska vara avsedda att bidra till långsiktig värdetillväxt och tillhandahålla ett gemensamt intresse för värdeutveckling för aktieägare och medarbetare. För mer information angående Bolagets befintliga incitamentsprogram, se avsnitt "Aktiekapital och ägarförhållanden – Aktierelaterade incitamentsprogram".

Ersättningar under räkenskapsåret 2017

Styrelseledamöterna valda av bolagsstämman får ersättning i enlighet med beslut på bolagsstämman. Ersättning i KSEK som mottagits av styrelsen och ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2017 anges i tabellen nedan.

(KSEK)	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig lön	Pensions- premier	Totalt
Styrelseledamöter				
Fredrik Holmström	450	0	0	450
Jan Roxendal	303	0	0	303
Fredrik Tibell	290	0	0	290
Andreas Rutili	250	0	0	250
Risto Silander	250	0	0	250
Viveka Ekberg	290	0	0	290
Ledande befattningshavare				
Verkställande direktör, Fredrik Lidjan ¹⁾	2 318	0	577	2 895
Vice verkställande direktör och COO, Erik Rune	1 720	1 680	414	3 814
Vice verkställande direktör och chef projektutveckling, Rickard Langerfors	1 487	720	332	2 539
Övriga ledande befattningshavare (5 personer)	5 252	1 087	730	7 069
Totalt	12 610	3 487	2 053	18 150

¹⁾ Se avsnitt "Legala frågor och kompletterande information – Minoritetsägandestrukturen" för en beskrivning av Fredrik Lidjans indirekta minoritetsägarande i vissa koncernbolag samt de vinstdelningsavtal som ingåtts mellan FLAB och Koncernen.

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 Bolaget som genomför de individuella kontrollstrukturerna, samt 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 Commissions 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 policys för intern kontroll, se avsnitt "Revisionsutskott".

Som ett led i att stärka Bolagets kontrollstrukturer anställde Bolaget under 2017 två bolagsjurister.

Kontrollmiljö

Grunden för den interna kontrollen avseende finansiell rapportering är Bolagets organisation, beslutsvägar, ansvar och befogenheter som kommuniceras i de styrande dokumenten. Dessa dokument är till exempel bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, instruktionen för den verkställande direktören, uppförandekod, affärsplan, policys, processbeskrivningar och handböcker. Bolagets arbete med intern kontroll syftar till att identifiera riskfyllda områden och minimera dessa risker.

Riskbedömning

Bedömningen av riskerna för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs såväl av Magnolia Bostads styrelse som dess ledning. Inom Magnolia Bostad finns en etablerad riskhanteringsprocess. Verkställande

direktören 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 Bolagets marknad, bransch, affär och interna processer. Operativa risker är verksamhetsrisker kopplade till Magnolia Bostads affär, projekt och processer, såsom exempelvis regelefterlevnad och kvalitetsbrister. 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 kopplat till redovisning och rapportering. Organisatoriska risker är primärt hänförliga till successionsplanering, kompetensförsörjning och resursplanering. Magnolia Bostads utarbetade affärsmodell, tillsammans med etablerade kontrollsystem, 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 och kommunikation

Magnolia Bostads styrande dokument i form av uppförandekod, policys, processbeskrivningar och handböcker uppdateras löpande av processägare och ledning och görs tillgängliga via Magnolia Bostads intranät. Information om Magnolia Bostads värderingar, uppförandekod finns också på Bolagets webbplats. 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 Magnolia Bostads 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 innan publicering.

Magnolia har ingen egen internrevisionsfunktion. Koncernen har en enkel operativ struktur där verksamheten bedrivs i ett segment. Bolaget har rutiner som säkerställer att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom att förslag på åtgärder som uppmärksammas följs upp. Uppföljning av pågående och färdigställda investeringar presenteras för styrelsen löpande. Styrelsen bedömer att den egna uppföljningen är tillräcklig för att säkerställa att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är god. Beslutet omprövas årligen.

Revision

Bolagets lagstadgade revisor utses av årsstämman. Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och bokföring, koncernredovisningen, samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha en eller två revisorer varav en kan vara ett registrerat revisionsbolag, med högst två revisorssuppleanter. Magnolia Bostads revisor är Ernst & Young AB, med Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor. Bolagets personvalda revisor är Ingemar Rindstig, med Mikael Ikonen som revisorssuppleant. Bolagets revisorer presenteras närmare i detalj i avsnitt *"Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer – Revisorer"*.

Ersättning till Bolagets revisor ska utgå enligt godkänd räkning. Den totala ersättningen till Bolagets revisor uppgick under 2017 till 7,2 MSEK, varav 2,7 MSEK utgick för revisionsuppdrag, 0,3 MSEK för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, 0,7 MSEK för skatterådgivning samt 3,5 MSEK för övriga uppdrag.

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 informationsspridning 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.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Magnolia Bostads aktiekapital, per dagen för Prospektet, uppgår till 151 289 132 SEK fördelat på 37 822 283 aktier. Aktiernas kvotvärde är fyra (4) SEK. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet inte vara lägre än 120 000 000 SEK och inte högre än 480 000 000 SEK. Antalet aktier i Bolaget ska inte vara färre än 30 000 000 och inte fler än 120 000 000. Det finns endast ett aktieslag i Bolaget. Varje aktie bär en (1) röst på bolagsstämma. Alla aktier har lika rätt till Bolagets tillgångar och vinst vid likvidation och vinstutdelning. Aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter Noteringen. Rätt till utdelning tillfaller personer registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen. Samtliga utgivna aktier är fullt betalda.

ISIN-koden för Magnolia Bostads aktier är SE0007074505. Kortnamnet på Nasdaq Stockholm för Bolagets aktie kommer att vara MAG. Bolagets aktiekapital är uttryckt i svenska kronor och är fördelat på de av Bolaget utgivna aktierna, med ett kvotvärde denominerat i svenska kronor. Bolagets aktier har utgivits i enlighet med svensk lag och aktieägarnas rättigheter kan endast ändras eller modifieras i enlighet med aktiebolagslagen.

Bolagets aktier är registrerade hos Euroclear, som är den centrala värdepappersförvararen och clearingorganisationen för aktierna i enlighet med lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan visar de historiska förändringarna i Magnolia Bostads aktiekapital sedan Bolaget bildades fram till första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

Datum för registrering hos Bolagsverket	Transaktion	Förändring i antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapitalet (SEK)	Totalt aktiekapital (SEK)	Kvotvärde (SEK)
18 december 2009	Bildande	25 000	25 000	100 000	100 000	4
4 januari 2011	Nyemission	26 662 627	26 687 627	106 650 508	106 750 508	4
17 september 2012	Nyemission	4 601 315	31 288 942	18 405 260	125 155 768	4
3 juni 2015	Utnyttjande av teckningsoptioner	800 000	32 088 942	3 200 000	128 355 768	4
3 juni 2015	Utnyttjande av teckningsoptioner	1 040 000	33 128 942	4 160 000	132 515 768	4
10 juni 2015	Nyemission	4 693 341	37 822 283	18 773 364	151 289 132	4

Största aktieägare per den 31 mars 2018

Huvudaktieägaren äger cirka 56,4 procent av aktierna och innehar cirka 56,4 procent av rösterna i Magnolia Bostad. Huvudaktieägaren, F. Holmström Fastigheter AB, är helägt av Fredrik Holmström, styrelseordförande i Bolaget. Andreas Rutili, styrelseledamot i Magnolia Bostad, innehar sina aktier i Bolaget via en kapitalförsäkring hos Danica Pension. Erik Rune, vice verkställande direktör och COO i Magnolia Bostad, genom sitt helägda

bolag EWTR Invest AB, samt Rickard Langerfors, vice verkställande direktör och chef projektutveckling i Magnolia Bostad, genom sitt helägda bolag Langholding AB, innehar sina aktier i Bolaget via en kapitalförsäkring hos Nordnet Pensionsförsäkring AB (för ytterligare information se avsnitt "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer – Styrelsen"). Tabellen nedan visar aktieägandet i Bolaget per den 31 mars 2018.

Aktieägare	Antal aktier	Andel av antal (%)
F. Holmström Fastigheter AB	21 323 837	56,38
Danica Pension ¹⁾	3 128 534	8,27
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	2 635 908	6,97
Nordnet Pensionsförsäkring AB ²⁾	1 604 837	4,24
Svolder Aktiebolag	1 494 009	3,95
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	686 264	1,81
Martin Dahlin	581 611	1,54
John Larsson	388 540	1,03
Cliens Sverige Fokus	346 864	0,92
Cliens Sverige Mixfond	246 596	0,65
Summa tio största aktieägare	32 437 000	85,76
Övriga aktieägare	5 385 283	14,24
Totalt	37 822 283	100,00

1) Varav 2 938 565 aktier innehas av Andreas Rutili, motsvarande cirka 7,77 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget.

2) Varav 175 000 aktier innehas av Erik Rune samt 294 000 aktier innehas av Rickard Langerfors, motsvarande cirka 0,46 procent respektive 0,78 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget.

Bolaget har inte vidtagit några särskilda åtgärder i syfte att garantera att kontrollen inte missbrukas. De regler till skydd för minoritetsaktieägare som finns i aktiebolagslagen (2005:551) utgör dock ett skydd mot en majoritetsägares eventuella missbruk av sin kontroll över ett bolag. I tillägg finns regler på Nasdaq Stockholm som kommer att tillämpas, förutsatt godkänd ansökan. Bolaget tillämpar även Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden").

Utspädning av aktieägare

Magnolia Bostad har per dagen för Prospektet, förutom teckningsoptionerna som beskrivs nedan under avsnitt "Aktiekapital och ägarförhållanden – Aktierelaterade incitamentsprogram", inga utestående konvertibla skuldebrev eller andra finansiella instrument, som om de utnyttjas skulle kunna medföra en utspädningseffekt för Bolagets aktieägare.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Vid Magnolia Bostads årsstämma 26 april 2017 beslutades att emittera teckningsoptioner som ett led i ett nytt incitamentsprogram för ledande befattningshavare och andra medarbetare i Bolaget, inklusive kommande nya medarbetare. Sammanlagt omfattar incitamentsprogrammet högst 350 000 teckningsoptioner. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt till Magnolia Bostads dotterbolag Magnolia Utveckling AB, som även tecknat samtliga teckningsoptioner.

Ledande befattningshavare och andra medarbetare i Bolaget har blivit erbjudna att förvärva teckningsoptioner från Magnolia Utveckling AB till marknadsvärdet. Anmälan om förvärv av teckningsoptioner skulle initialt ske under tiden från 1 maj 2017 till den 31 december 2017. Under det fjärde kvartalet 2017 fattade Bolagets styrelse beslut om att förlänga anmälningsfristen för programmet fram till och med årsstämman 2018. När anmälningsfristen löpte ut, i samband med årsstämman 2018, hade totalt 260 500 teckningsoptioner förvärvats av ledande befattningshavare och anställda i Bolaget. Teckningsoptionerna har förvärvats till ett pris om 8,23 SEK per teckningsoption.

Bolaget eller Magnolia Utveckling AB har rätt att återköpa teckningsoptionerna till det då aktuella marknadsvärdet om deltagarens anställning i Bolaget eller dotterbolag upphör. Teckningsoptioner som innehas av Magnolia Utveckling AB och som inte överlåtits till eller återköpts från deltagare, får makuleras av Bolaget eller överlätas av Magnolia Utveckling AB till andra deltagare till det då aktuella marknadsvärdet och enligt villkoren för optionsprogrammet.

Nyteckning av aktier med stöd av teckningsoptionerna kan ske under perioden från och med den 2 november 2020 och till och med den 26 april 2022. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en ny aktie i Bolaget till en teckningskurs motsvarande ett belopp uppgående till 160 procent av det vägda genomsnittet av samtliga affärer i Bolagets aktier under perioden 1 december 2017 till 31 december 2017, vilket uppgick till 84 SEK per aktie.

Teckningskursen, samt det antal aktier som varje teckningsoption berättigar till teckning av, kan i vissa fall komma att beräknas om. Sådana fall innefattar bland annat fondemission, sammanläggning eller uppdelning av aktier, nyemission med företrädesrätt för aktieägarna att teckna nya aktier mot kontant betalning eller kvittning och emission av konvertibler eller teckningsoptioner med företrädesrätt för aktieägarna. Vid full aktieteckning med stöd av samtliga teckningsoptioner kan 350 000 nya aktier ges ut under programmet, vilket medför en utspädning på 0,9 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget, dock med förbehåll för den omräkning av antalet aktier som kan komma att ske i vissa fall. Vid aktieteckning med stöd av de förvärvade teckningsoptionerna kan 260 500 nya aktier ges ut, vilket medför en utspädning på 0,7 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget, dock med förbehåll för den omräkning av antalet aktier som kan komma att ske i vissa fall.

Då teckningsoptionerna ska överlåtas på marknads-mässiga villkor bedömer Bolaget inte att några kostnader för sociala avgifter kommer att belasta Bolaget med anledning av teckningsoptionsprogrammet. Mot denna bakgrund har Bolaget inte säkrat teckningsoptionsprogrammet genom så kallad hedging, eller på annat sätt, i detta avseende.

Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen för Magnolia Bostad känner till, föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan några av Magnolia Bostads aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen för Magnolia Bostad känner till finns det inga överenskommelser eller motsvarande avtal som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Bolagets verkställande direktör innehar, genom det av honom helägda bolaget FLAB, tio procent av aktierna i Magnolia Holding 3 AB, 24 procent av aktierna i Magnolia Hotellutveckling AB samt åtta procent av aktierna i Magnolia Holding 4 AB och Magnolia Hotellutveckling 2 AB. Aktieägandet i nämnda koncernbolag regleras av aktieägaravtal. För ytterligare information, se avsnitt "*Legala frågor och kompletterande information – Minoritetsägandestrukturen*".

Restriktioner avseende avyttring av aktier i Bolaget

Aktierna i Magnolia Bostad är fritt överlåtbara. Aktierna i Bolaget är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösnings-skyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende aktierna i Magnolia Bostad sedan Bolaget bildades.

Bolagsordning

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 revisors-suppleanter.

§ 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 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 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.

Legala frågor och kompletterande information

Allmän bolagsinformation och legal koncernstruktur

Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen (2005:551). Moderbolaget i Koncernen, Magnolia Bostad AB (organisationsnummer 556797-7078), är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 14 september 2009 och registrerades hos Bolagsverket den 18 december 2009. Bolagets nuvarande firma registrerades hos Bolagsverket den 4 april 2011. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Magnolia Bostad bedriver för närvarande sin verksamhet i Sverige. Per den 31 mars 2018, bestod Koncernen av 138 direkt och indirekt ägda bolag.

Per dagen för Prospektet har Bolaget följande fem väsentliga dotterbolag: Magnolia Utveckling AB (organisationsnummer 556776-1464), Magnolia Projekt AB (organisationsnummer 556784-2413), Magnolia Produktion AB (organisationsnummer 556866-9666), Magnolia Holding 3 AB (organisationsnummer 559016-4140) och Magnolia Holding 4 AB (organisationsnummer 559114-8415). Bolaget äger samtliga aktier i Magnolia Utveckling AB, som i sin tur äger samtliga aktier i Magnolia Projekt AB och Magnolia Produktion AB. Magnolia Utveckling AB äger därtill 90 procent av aktierna i Magnolia Holding 3 AB och 92 procent av aktierna i Magnolia Holding 4 AB. Resterande aktier i Magnolia Holding 3 AB respektive Magnolia Holding 4 AB ägs av FLAB (för ytterligare information om minoritetsägandet i Magnolia Holding 3 AB respektive Magnolia Holding 4 AB, se avsnitt "*Minoritetsägandestrukturen*"). Samtliga väsentliga dotterbolag är bildade i Sverige.

Miljö

Magnolia Bostad har utvecklat en miljöpolicy som Bolaget arbetar utifrån i samtliga projekt och som är tillgänglig för alla Magnolia Bostads medarbetare. Miljöpolicyen omfattar miljö såväl som kvalitetssäkring, och följer intentionerna i ISO 14001¹⁾ och ISO 9001²⁾.

Magnolia Bostad bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808). Det kan dock i samband med exploatering av fastigheter uppstå enskilda situationer som kräver tillstånd.

Twister

Ett av Bolagets koncernbolag ingick 2015 ett aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av ett fastighetsägande bolag. I början av sommaren 2016 framkom, i strid med bestämmelserna i aktieöverlåtelseavtalet, att det bolag som förvärvats varken ägde eller var inskriven

ägare till den fastighet som bolaget skulle inneha enligt aktieöverlåtelseavtalet. Koncernbolaget begärde i mars 2017, med anledning av garantibrottet, att säljarna skulle betala ett belopp motsvarande fastighetens värde, vilket uppgick till 29 MSEK vid tidpunkten för förvärvet, till koncernbolaget. Säljarna har därefter bestridit kravet. Det tvistiga beloppet har reserverats av Koncernen och ett skiljedomsförfarande administrerat av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut har initierats för att avgöra tvisten.

Vidare ingick 2017 ett av Bolagets koncernbolag ett aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av ett bolag, samt den koncern till vilken bolaget var moderbolag, verksamt inom utvecklingen av vårdboenden. Aktieöverlåtelseavtalet innehöll en skadelöshetsförbindelse i enlighet vilken säljarna av bolaget ska hålla koncernbolaget skadelöst med hänsyn till kostnader som kan uppkomma i vissa projekt angivna i ett till aktieöverlåtelseavtalet bilagt dokument. Efter tillträdet av förvärvet noterades att kostnader, vilka enligt Koncernen bör vara föremål för skadelöshetsförbindelsen, uppkommit i ett flertal av de angivna projekten. Koncernbolaget har, i december 2017 respektive i april 2018, översänt två reklamationsbrev till ombud för säljarna, enligt vilka koncernbolaget gör anspråk om att säljarna ska hålla koncernbolaget skadeslöst för kostnader uppgående till cirka 27 MSEK och förbehöll sig vidare rätten att framställa ytterligare krav mot säljarna enligt skadelöshetsförbindelsen i aktieöverlåtelseavtalet samt eventuella andra krav. Den 4 juni 2018 översändes ett kravbrev till säljarna med anledning av ovan nämnda reklamationer. Per dagen för Prospektet har koncernbolaget inte erhållit något formellt svar från säljarna. Förlikningsförhandlingar med säljarna har initierats.

Utöver vad som anges ovan är Magnolia Bostad inte, och har inte heller varit, part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medvetet om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget har heller inte informerats om anspråk som kan leda till att Bolaget blir part i sådana rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden.

Försäkring

Koncernen har, bland andra, följande försäkringar: kombinerad företagsförsäkring (innefattande fastighetsförsäkring och företagsförsäkring) samt ansvarsförsäkring för styrelse- och verkställande direktör.

1) Swedish Standards Institute – ISO 14000 är samlingsnamnet för de standarder som handlar om miljöledning.

2) Swedish Standards Institute – ISO 9001 är en ledningssystemstandard för verksamhetsprocesserna i ett företag eller en organisation.

Bolaget anser att dess försäkringar är i nivå med andra branschföretags och att de är tillräckliga med hänsyn till de risker som normalt är förenade med Bolagets verksamhet. Det finns dock ingen garanti för att Bolaget inte drabbas av förluster som inte täcks av försäkringar. Vidare finns det inga garantier för att försäkringsskyddet kommer att fortsätta att vara tillgängligt för Bolaget eller, om tillgängligt, till en väsentligt högre kostnad.

Magnolia Bostads avtalsmodell

Nedan följer en sammanfattning av de avtalstyper som ingås av Magnolia Bostad i samband med Bolagets löpande verksamhet.

Markanvisningsavtal

Inför framtagandet av en ny detaljplan och exploatering av ett markområde som ägs av en kommun ingås vanligen ett markanvisningsavtal mellan kommunen och Magnolia Bostad, vilket i regel ger Bolaget ensamrätt att under en begränsad tid och under vissa villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller tomrättsupplåtelse av det av kommunen ägda markområdet. Magnolia Bostad erlägger i vissa fall, i samband med ingåendet av ett markanvisningsavtal, en reservationsavgift som inte återbetalas om upplåtelse av markområdet inte kommer till stånd.

Det bör noteras att ett avtal enligt vilket part ges rätt att i framtiden ingå avtal om förvärv av fastighet inte är bindande enligt svensk rätt. I många fall ingås dock denna sorts avtal med kommuner som normalt inte frånträder avtalen vilket innebär att parterna slutligen ingår marköverlåtelseavtal.

Exploateringsavtal

I samband med en ny detaljplan villkorar vanligtvis kommunen exploatering av ett markområde som ägs av en privat fastighetsägare genom ett exploateringsavtal. I samband med utveckling och ombyggnad av fastigheter ingår Magnolia Bostad därför regelbundet, eller övertar ansvaret för, exploateringsavtal med kommuner med anledning av utveckling och exploatering av den ifrågavarande fastigheten. Enligt dessa exploateringsavtal åtar sig Bolaget att, på Magnolia Bostads bekostnad, utforma och genomföra byggnation av publika faciliteter såsom gator och trottoarer samt erlägga exploateringsbidrag. Det förekommer vidare att Bolaget åtar sig att vid vite tillse att byggnationen färdigställs inom en viss tidsperiod samt att de bostäder som uppförs på fastigheten inte omvandlas från hyresrätter till bostadsrätter under en viss period från ingåendet av exploateringsavtalet.

Aktieöverlåtelseavtal avseende hyresprojekt och bostadsrättsprojekt

Aktieöverlåtelseavtalen, som vanligen till stor del innehåller liknande avtalsskrivelser, innehåller, avseende såväl överlåtelseavtal för bostadsrätter som för hyresrätter, garantier från Magnolia Bostad i egenskap av säljare, rörande bland annat äganderätten till aktierna, äganderätten till fastigheten, belastningar på fastigheten och andra garantier rörande aktierna, tillgång-

arna och det överlåtna bolagets åtaganden, skatter, tvister och krav. Köparen måste vanligen framföra krav inom en viss tid, oftast mellan nio och 24 månader, dock ifråga om skatter vanligen inte senare än 90 dagar efter lagakraftvunnet avgörande därom, och vad gäller miljögarantier, inom 36 månader. För flera av aktieöverlåtelseavtalen finns ytterligare begränsningar, innebärande att köparens garantianspråk måste överstiga ett visst belopp för att köparen ska ha rätt till ersättning och säljarens ansvar är generellt begränsat till det överenskomna fastighetsvärdet.

Försäljning av hyresfastigheter

Magnolia Bostad förvärvar mark som utvecklas till hyresfastigheter för försäljning till professionella köpare.

Enligt överlåtelseavtalen för sådana hyresfastigheter åtar sig Bolaget att tillse att bostadsfastigheten är uppförd i enlighet med det entreprenadavtal som det bolag som äger den aktuella fastigheten har ingått. Magnolia Bostad ska vidare, på Bolagets bekostnad och risk, tillse att projektet är slutfört i enlighet med entreprenadavtalet. Magnolia Bostad ska även åta sig att tillse att åtaganden enligt entreprenadavtalet är fullföljda och, till den del det är inom Bolagets kontroll, tillse att andra parter till entreprenadavtalet fullföljer sina skyldigheter. Magnolia Bostad tillser att nödvändiga besiktningar för byggarbetet slutförs och att observerade fel inom rimlig tid rättas till. Krav baserade på garantierna enligt entreprenadavtalet hantearas av Bolaget och Magnolia Bostad ska ersätta köparen för krav samt kostnader på grund av byggnationen från konsulter, uppdragstagare, hyresgäster och andra tredje parter.

Enligt överlåtelseavtalen utgår vissa sanktioner i händelse av försening av byggprojektet. För det fall färdigställandet försenas har köparen vanligen rätt till förseningsvite. Köparen är vidare berättigad att säga upp avtalet om nödvändigt bygglov för projektet inte har vunnit laga kraft innan projektets avtalade startdatum eller om byggarbetet på fastigheten inte har blivit godkänd genom slutbesiktning det senaste datum som anges i överlåtelseavtalet eller om avsett resultat av projektet väsentligen inte har uppnåtts på datumet då byggnaden godkänns genom slutbesiktning. För det fall köparen säger upp avtalet på grund därav har köparen vanligen rätt till ersättning.

Parterna kommer vanligtvis överens om en initial förväntad hyresnivå för de nya bostadshyresavtal som ska ingås avseende fastigheten. Om någon av hyrorna, efter förhandling med Hyresgästföreningen sätts till ett lägre belopp, ska Magnolia Bostad kompensera köparen för en viss del av skillnaden mellan förväntad hyresnivå och faktisk hyresnivå.

Parterna kommer vidare vanligtvis överens om att Säljaren inom en viss period, vanligen mellan 12 och 24 månader, från det datum då bostäderna blev tillgängliga för uthyrning, till viss del ska stå kostnader för eventuella hyresvakanser.

I samband med försäljningen av hyresfastigheten tillämpar Bolaget den så kallade forward funding-modellen, innebärande att köparen av hyresfastigheten äger och därmed åtar sig att finansiera projektet löpande under produktionen.

I vissa avtal om försäljning av hyresrättsprojekt finns möjlighet för köparen att efterfråga att lägenheterna i stället säljs som bostadsrätter, varvid köparen ska erlagga en tilläggsköpeskilling för en del av vinsten i bostadsrättsförsäljningen, förutsatt att Magnolia Bostad deltar i bostadsrättsprojektet.

Överlåtelseavtal ingångna med bostadsrättsföreningar

Innan Magnolia Bostad utvecklar en förvärvad fastighet till en bostadsfastighet säljs i normalfallet den ifrågavarande fastigheten till en bostadsrättsförening, som bildas av Magnolia Bostad. Detta sker genom att fastigheten säljs till ett av Bolaget ägt bolag vars aktier säljs till bostadsrättsföreningen. Köparen av aktierna betalar köpeskillingen genom att utfärda ett efterställt skuldebrev. Lånebeloppet enligt skuldebrevet ska betalas av köparen av aktierna på Magnolia Bostads begäran, avseende vissa projekt under förutsättning att den ifrågavarande finansieringsbanken har gett sitt skriftliga godkännande därtill.

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar har Magnolia Bostad inledningsvis rätt att utse en majoritet av styrelseledamöterna till bostadsrättsföreningen.

Projekt- och byggnadsförvaltningsavtal i bostadsrättsaffärer

I samband med den ovan beskrivna försäljningen av fastigheten till bostadsrättsföreningen ingår Magnolia Bostad ett standardiserat projekt- och byggnadsförvaltningsavtal med ifrågavarande bostadsrättsförening. Enligt avtalet agerar Bolaget projektledare gentemot bostadsrättsföreningen, vilket innebär att Magnolia Bostad representerar bostadsrättsföreningen gentemot, bland annat, totalentreprenören, myndigheter, leverantörer och köpare av bostäder. Bolaget lämnar även en garanti på den totala kostnadsberäkningen för projektet.

Projekt- och byggnadsförvaltningsavtalet innehåller flertalet förpliktelser för Magnolia Bostad, inklusive, bland annat, hantering av avtalsförhandlingar, projektledning, dokumentering, kvalitetssäkring, besiktning, tillstånd, försäkringar och finansiering. ABK 09: Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsverksamhet, är tillämpliga på projekt- och byggnadsförvaltningsavtalet.

Magnolia Bostad bär samtliga kostnader relaterade till exploatering och som hör samman med projekt- och byggnadsförvaltningsavtalet, inklusive, bland annat, kostnader för lagfart, bygglov, inspektioner, försäkringar, administration och beskattning. Dessa kostnader ska dras från beloppet enligt det skuldebrev som utfärdas av bostadsrättsföreningen i samband med köpet av fastigheten.

Betalning av den ersättning Bolaget har rätt till enligt avtalet ska göras först när Magnolia Bostad har fullföljt sina skyldigheter enligt avtalet, dock tidigast då bostadsrättsföreningens styrelse har beslutat om byggstart, bostadsrättsföreningen har erhållit byggglån och långivaren har godkänt betalning.

Bolaget bär enligt projekt- och byggnadsförvaltningsavtalet projektrisken för osålda lägenheter, vilket innebär att lägenheter som inte sålts senast inom en viss tid, vanligen mellan två och tre månader efter godkänd slutbesiktning, ska överlätas till Magnolia Bostad. Lägenheterna ska överlätas till det pris som specificeras i den ekonomiska plan som projektet baseras på. Bolaget har rätt att hyra ut lägenheterna till dess att de överläts till en tredje part.

Projekt- och byggnadsförvaltningsavtalet är villkorat av att parterna fullföljer sina åtaganden i enlighet med det överlåtelseavtal som enligt ovan ingås mellan parterna.

Avtalet löper ut när byggprojektet är färdigt och godkänt genom en slutbesiktning, bostadsrättsföreningens byggnadslån har lösts och samtliga bostadsrätter upplåtits. Magnolia Bostads åtagande såsom projektledare för entreprenaden kvarstår under garanti tiden samt den tid därefter som åtgår för åtgärdande av fel som konstaterats vid garantibesiktning.

Försäljning av lägenheter

Försäljning av lägenheter till privatpersoner görs i två steg. Först ingår bostadsrättsföreningen ett förhandsavtal avseende en lägenhet med en enskild person och därefter ingår parterna ett upplåtelseavtal, vilket beskrivs i närmare detalj nedan.

Enligt det standardiserade förhandsavtalet som bostadsrättsföreningen använder sig av betalas 10 procent av köpeskillingen i förväg och innan lägenheten börjar färdigställas. Avtalet innehåller information om uppskattade kostnader, köpeskillingen samt avgiften till bostadsrättsföreningen. Denna information baseras på en kostnadsberäkning som biläggs avtalet. Skulle de uppskattade kostnaderna komma att bli väsentligt högre än vad som anges i förhandsavtalet i enlighet med kostnadsberäkningen, har den enskilda personen möjlighet att säga upp avtalet inom tre månader från kostnadsökningen. I sådant fall ska bostadsrättsföreningen återbetala förhandsbetalningen plus ränta i enlighet med räntelagen (1975:635). Enskilda personer får också, vid fall av kostnadsökning, ersättning för bland annat kostnad för av bostadsrättsföreningen godkänd interiör. Skulle en enskild person inte fullgöra sina skyldigheter enligt avtalet, blir den enskilda personen ersättningsskyldig. Det bör noteras att de standardiserade förhandsavtalen kan anses vara ogiltiga mot bakgrund av vad som anges i avsnitt *"Riskfaktorer- Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker"*. Magnolia Bostad bevakar frågan om hur specificerad den beräknade tidpunkten i förhandsavtalen bör vara och uppdaterar kommande avtal efter att rättsläget är klarlagt.

Vid projektets slut och cirka två veckor innan köparen får tillträde till lägenheten, ingår bostadsrättsföreningen ett upplåtelseavtal med köparen, genom vilket bostadsrättsföreningen beviljar köparen rätt till lägenheten. På tillträdesdagen betalar köparen köpeskillingen för lägenheten minus förhandsbetalningen om 10 procent av köpeskillingen, vilken enligt ovan betalades i samband med ingåendet av förhandsavtalet. Upplåtelseavtalet innehåller sedvanliga bestämmelser om bland annat köparens andel i bostadsrättsföreningen, medlemskap, stadgar och uthyrningsavgift.

Försäljning av vårdprojekt

Magnolia Bostad förvärvade under 2017 Svenska Vårdfastigheter AB med vissa dotterbolag och förvärvade därigenom indirekt omkring 12 projekt avseende utveckling av fastigheter för vårdboenden. Vissa av dessa bolag ägs gemensamt med den externa samarbetspartnern KIAB, och syftet är att Magnolia Bostad och KIAB gemensamt ska utveckla de relevanta fastigheterna.

Magnolia Bostad utvecklar lokalerna för vårdboende och avser att avyttra vårdprojekten till fastighetsförvaltandebolag för driften därav, sedan hyresavtal med en vårdaktör ingåtts.

Magnolia Bostad strävar generellt efter att ingå hyresavtal med en vårdaktör med en initial löptid om mellan 15 till 25 år och hyresavtalen ingås en tid innan påbörjandet av byggnationen av vårdboendet. Hyresavtalen ingås antingen som lokalhyresavtal eller så kallade blockhyresavtal och är vanligen villkorade av att bygglov och startbesked erhålls samt, om blockhyresavtal ingås, att hyresnämndens godkännande av att vissa avsteg görs från hyreslagens bestämmelser för bostadslägenheter. Vanligen är tillträdesdagen under sådana hyresavtal rörlig och hyresgästen har rätt att säga upp hyresavtalet med omedelbar verkan för det fall en viss försening i förhållande till den preliminära tillträdesdagen uppkommer. Vårdaktören kan vid förseningar av tillträdesdagen ha rätt till förseningsvite.

Det förekommer att Magnolia Bostad ingår ett entreprenadavtal med en kommun angående en beställning av vårdboendet å ena sidan, och ett entreprenadavtal med en entreprenör å andra sidan, samt ett projektutvecklingsavtal. Entreprenadavtalen innehåller till stor del motsvarande bestämmelser.

Försäljning av hotellprojekt

Innan Magnolia Bostad utvecklar en förvärvad fastighet för hotellverksamhet säljs i normalfallet projektbolaget och den ifrågavarande fastigheten till en långsiktig ägare.

Innan byggnationen av hotellet påbörjas ingår Bolaget och en hyresgäst ett hyresavtal avseende hotellet som därefter överläts till projektbolaget i fråga. Hyresavtalen är vanligen villkorade av att bygglov erhålls, att Bolaget ingår entreprenadavtal och att genomförandeavtalet, som ska ingås mellan Bolaget och hyresgästen, inte har upphört att gälla. Normalt anges en preli-

minär tillträdesdag och hyresgästen har rätt att säga upp hyresavtalet för de fall tillträdet inte skett inom nio månader från det att tillträdesdagen blivit bestämd. Om tillträdesdagen försenas kan hyresgästen ha rätt till ersättning för skada till följd av förseningen. Hyresgästen har vidare rätt till hyresrabatt om hotellrum är obrukbara vid tillträdesdagen.

Entreprenadavtal

Magnolia Bostad engagerar byggföretag för byggnation av bostadsfastigheterna och tillhandahåller i sin tur en totalentreprenad till bostadsrättsföreningen. Bolaget ingår också entreprenadavtal för utveckling och ombyggnad av hyresfastigheter, vårdboenden, hotell och studentboenden, vilket beskrivs närmare nedan. Entreprenadavtalen avseende hyresfastigheterna ingås vanligen av Magnolia Produktion AB i egenskap av beställare, och överläts därefter till projektbolaget.

Entreprenadavtalen är vanligtvis totalentreprenader baserade på ABT 06: Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten. Totalentreprenadavtalen är ofta villkorade av att Magnolia Bostad erhåller nödvändiga byggnadstillstånd och ingår nödvändiga försäljnings- och köpeavtal med köpare av fastigheterna.

Totalentreprenadavtalen stipulerar fasta priser för projekten där tillägg eller ändringar måste göras skriftligen. Avtalen innehåller vanligen sedvanliga garanti- perioder på fem år efter godkänd slutbesiktning av byggnationen. Vidare ska entreprenören, i de entreprenadavtal där Bolaget är beställare, betala vite för varje vecka som byggarbetet försenas. Entreprenören enligt totalentreprenadavtalet ansvarar i flera av entreprenadavtalen gentemot beställaren för beställarens skyldighet att betala skadestånd till tredje parter på grund av byggarbetet. Vidare måste såväl entreprenören som beställaren vanligtvis tillhandahålla en säkerhet för sina skyldigheter enligt avtalet.

Väsentliga avtal

Nedan följer en sammanfattning av de väsentliga avtal som har ingåtts av Bolaget under de senaste två åren, samt andra avtal som ingåtts av Bolaget, som innehåller rättigheter eller skyldigheter av väsentlig betydelse för Bolaget. Bolaget anser inte att det finns något enskilt avtal som är av väsentlig betydelse för Bolagets verksamhet som helhet, utöver de avtal som beskrivs nedan.

Ramavtal

Bolaget har tecknat ett ramavtal med Slättö som syftar till att Slättö ska förvärva bostadsprojekt av Bolaget till ett värde av minst 7 MDRSEK. Magnolia Bostad har ingått markanvisningsavtal, markreservationsavtal eller avtal om förvärv avseende merparten av projekten som omfattas av ramavtalet. Ramavtalet medför att Bolaget får en ökad säkerhet vid försäljning av existerande projektportfölj genom att säkra köpare till framtida potentiella projekt. Ramavtalet löper till den 21 mars 2020 med möjlighet till förlängning.

Slättö har rätt att säga upp ramavtalet till omedelbart upphörande, och rätt till ett normerat skadestånd (ett på förhand bestämt skadeståndsbelopp) samt rätt till återbetalning av den handpenning om 75 MSEK som erlagts under ramavtalet, jämte ränta om 7 procent, för det fall Magnolia Bostad inom vissa tidsperioder inte har presenterat en tillräcklig volym av produktionsklara projekt och parterna, till följd därav, inte har ingått överlåtelseavtal avseende projekt till ett visst värde. För att ett projekt ska anses produktionsklart krävs att Bolaget har ingått bindande avtal om förvärv av den aktuella fastigheten, eller i förekommande fall reservationsavtal därom, att fastigheterna omfattas av lagakraftvunnen detaljplan, att Bolaget har ingått markreservationsavtal samt att en viss teknisk standard avtalas. För det fall parterna, till följd av att Magnolia Bostad inte har presenterat en tillräcklig volym produktionsklara projekt, inte har ingått överlåtelseavtal avseende projekt till ett värde om minst 300 MSEK uppgår det normerade skadeståndet till 5 MSEK och om överlåtelseavtal inte har ingåtts avseende projekt till ett värde om minst 1 MDRSEK uppgår det normerade skadeståndet till 20 MSEK. Om parterna därefter inte har ingått överlåtelseavtal avseende värden som motsvarar en viss andel av de projekt för vilka Bolaget ingått förvärvsavtal och för vilka detaljplan vunnit laga kraft, uppgår det normerade skadeståndet till mellan 25 MSEK och 100 MSEK. Slättö och Magnolia Bostad har olika uppfattning om huruvida tillräcklig volym av produktionsklara projekt hittills har levererats av Magnolia Bostad och ramavtalet mellan Slättö och Magnolia Bostad är under omförhandling, utifrån att parterna har en gemensam vilja om att förändra ramavtalet. Målet är att bättre anpassa ramavtalet till förändrade förhållanden samt att se över i vilken mån ramavtalets projekt kan anpassas för de förändrade investeringsstödsreglerna. Skulle omförhandlingarna inte slutföras och Slättö, i strid med Magnolia Bostads uppfattning, får rätt att häva avtalet, så har Slättö rätt till ett normerat skadestånd om 5 MSEK, samt rätt till återbetalning av handpenningen jämte ränta.

Bolaget har även tecknat ett ramavtal med Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt ("Alecta") om förvärv av fastigheten Sollentuna Stinsen 2 i ett gemensamt bolag ägt till lika delar. Magnolia Bostad planerar att uppföra cirka 2 000 bostäder på fastigheten. Enligt avtalet ska Magnolia Bostad förvärva byggrätter i projektet av ett av parterna gemensamt ägt bolag, varvid fastigheten ska delas upp i mindre delar, av vilka Alecta ska förvärva en, vilken ska utvecklas för hyresbostadsändamål av Magnolia Bostad. Resterande delar av fastigheten ska försälgas av Magnolia Bostad till en eller flera tredje parter. Magnolia Bostad har under ramavtalet, under vissa förutsättningar, åtagit sig att hålla Alecta skadeslöst för eventuell skattebelastning som kan komma att drabba bolaget för de transaktioner som genomförs enligt ramavtalet med anledning av eventuella ändringar i gällande lagstiftning inom fastighets- och stämpelskatteområdet. Magnolia Bostad bedömer att ett sådant åtagande inte kan komma att leda till en betalning överstigande 85 MSEK. Skadeslöshetsåtaganden för Bolaget avseende skattebelastningar

som kan komma att drabba Alecta, direkt eller indirekt, med anledning av ändrad lagstiftning har inkluderats även i andra avtal om försäljning av hyresrättsprojekt som ingåtts med Alecta.

Bolaget har också ingått ett samarbetsavtal med Skanska Sverige AB enligt vilket parterna ska utreda förutsättningarna att tillsammans utveckla projekten Södra Häggviks Gårdar och Vårby Bryggor med möjlighet att även inkludera projekten Kvarnsjödal och Bredängshöjden. Parternas intention med samarbetet ska leda till att parterna ingår entreprenadavtal och genomförandeavtal som i relevanta delar ska ersätta samarbetsavtalet.

Bolaget har vidare tecknat ett ramavtal med entreprenadbolaget Consto AB, avseende ingåendet av entreprenadavtal mellan parterna. Ramavtalet innehåller bestämmelser om vissa grundläggande principer som ska gälla för sådana entreprenadavtal.

Samarbetsavtal

Magnolia Bostad är delägare i vissa intressebolag och så kallade joint ventures tillsammans med andra investerare. Dessa delägda bolag finansieras ibland med lån eller aktieägartillskott från Bolaget och samarbetet regleras genom aktieägaravtal. Samtliga avtal är ingångna på för branschen sedvanliga villkor. De samarbetsavtal som Bolaget anser materiella för Magnolia Bostads verksamhet beskrivs närmare nedan i avsnitt "*Legala frågor och kompletterande information – Minoritetsägandestrukturen*".

Kreditavtal med klausuler om ägarförändringar

Flera av Bolagets dotterbolag har med olika kreditgivare ingått kreditavtal som innehåller klausuler om ägarförändringar (change of control). Klausulerna innebär att kreditgivaren har rätt att säga upp avtalen om en viss typ av ägarförändring sker under den tid Bolaget har förpliktelser gentemot kreditgivaren. Se nedan en beskrivning av dessa klausuler.

Ett tilläggsavtal till kreditavtal som har ingåtts mellan, bland annat, Swedbank AB (publ) och Magnolia Bergshamra Holding AB innehåller ett åtagande om att (i) Bolagets aktier ska vara noterade på Nasdaq First North Premier eller Nasdaq Stockholm eller sådan annan marknadsplats som godkänns av Swedbank AB (publ), och (ii) Bolaget, direkt eller indirekt, måste äga och kontrollera 100 procent av aktierna och rösterna i Magnolia Bergshamra Holding AB.

Ett låneavtal som har ingåtts mellan, bland annat, Collector Bank AB och Svenska Vårdfastigheter AB innehåller ett åtagande om att Bolaget, direkt eller indirekt, måste äga och kontrollera minst 50,1 procent av aktierna i Svenska Vårdfastigheter AB.

Ett låneavtal som har ingåtts mellan, bland annat, Collector Bank AB och Magnolia Utveckling AB innehåller ett åtagande om att Bolaget måste äga och kontrollera 100 procent av aktierna och rösterna i Magnolia Utveckling AB.

Ett tilläggsavtal till kreditavtal som har ingåtts mellan Swedbank AB (publ) och Sambo Fastigheter 4 AB innehåller ett åtagande om att Bolaget, direkt eller indirekt, måste kontrollera minst 75 procent av aktierna och rösterna i Sambo Fastigheter 4 AB.

Ett tilläggsavtal till kreditavtal som har ingåtts mellan Bolaget och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) innehåller ett åtagande om att (i) Fredrik Holmström måste äga minst 35 procent av aktierna i Bolaget, (ii) Bolaget måste äga 100 procent av aktierna i Magnolia Utveckling AB, och (iii) Magnolia Utveckling AB måste äga minst 90 procent av aktierna i Magnolia Holding 3 AB.

Ett låneavtal som har ingåtts mellan Nordea Bank AB (publ) och Magnolia Utveckling AB innehåller en bestämmelse om att banken har rätt att säga upp sina åtaganden och kräva förtida återbetalning i det fall (i) någon fysisk person eller grupp av fysiska personer (med undantag för Fredrik Holmström och hans barn, syskon, syskonbarn och maka), eller någon juridisk person som kontrolleras av sådana fysiska personer, förvärvar kontroll över mer än 30 procent av rösterna i Bolaget, eller (ii) Bolaget upphör att äga och kontrollera 100 procent av rösterna i Magnolia Utveckling AB.

Ett låneavtal som har ingåtts mellan, bland annat, Heimstaden Bostad Portalen AB (som långgivare) och Fastighet Senapsfabriken kv 3 AB (som låntagare) innehåller en bestämmelse om att långgivaren har rätt att säga upp sina åtaganden och kräva förtida återbetalning i det fall (i) låntagaren inte längre är konsoliderat av Bolaget, (ii) Moutarde Holding AB inte längre äger, direkt eller indirekt, aktier motsvarande 100 procent av rösterna i låntagaren, Holding Senapsfabriken Parkering kv2 AB, Moutarde Holding Senapsfabriken etapp 2 AB och Holding Senapsfabriken Parkering kv 3 AB eller på annat sätt inte längre har, direkt eller indirekt, kontroll över 100 procent av rösterna i nämnda bolag, eller (iii) låntagaren överläts till bolag utanför Bolagets eller låntagarens koncern.

Kreditavtal med klausuler om utdelningsbegränsningar

Flera av Bolagets dotterbolag har med olika kreditgivare ingått kreditavtal som innehåller klausuler om utdelningsbegränsningar. Klausulerna innebär ett åtagande att inte göra utdelningar, alternativt att inte föreslå att sina dotterbolag gör utdelningar. Nedan följer en beskrivning av dessa klausuler.

Ett kreditavtal om 65 MSEK som har ingåtts mellan Erik Penser Bank AB (publ) och Magnolia Utveckling AB innehåller ett åtagande enligt vilket Magnolia Utveckling AB under vissa omständigheter inte ska tillåta aktieutdelning i sitt dotterbolag Moutarde Holding AB.

Ett tilläggsavtal till kreditavtal som har ingåtts mellan, bland annat, Swedbank AB (publ) och Sambo Fastigheter 4 AB innehåller ett åtagande enligt vilket Sambo Fastigheter 4 AB endast får göra utdelningar eller andra värdeöverföringar om banken samtyckt till det.

Ett kreditavtal om 55,9 MSEK som har ingåtts mellan, bland annat, SBAB Bank AB (publ) och Ormingeplan 2-4 KB innehåller ett åtagande avseende under vilka omständigheter Ormingeplan 2-4 KB, Ormen Långe AB och Ormen Korte AB har rätt att göra värdeöverföringar.

Obligationslån 2016/2020

Bolaget emitterade ett säkerställt fyraårigt obligationslån på 600 MSEK i april 2016, med möjlighet att emittera efterföljande obligationer om 150 MSEK i framtiden. Obligationslånet har sedermera noterats på Nasdaq Stockholm. Den lägsta teckningsgraden för varje tecknare av obligationer är 1 MSEK, vilket även är det nominella beloppet på vardera obligation.

Obligationerna löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 6,25 procent per annum, med ett STIBOR-golv om 0 procent, och ränta ska erläggas fyra gånger per år, 28 januari, 28 april, 28 juli och 28 oktober. Slutlig återbetalningsdag är 28 april 2020. Obligationslånet är säkerställt genom en aktiepant över aktierna i Magnolia Utveckling AB.

Villkoren för obligationslånet innehåller ett finansiellt åtagande enligt vilket Bolaget måste tillse att soliditeten alltid är minst 25 procent. Det finns särskilda åtaganden i obligationsvillkoren enligt vilka det endast är tillåtet för Bolaget och dess dotterbolag att göra utdelningar om: (i) Koncernen innehar minst 25 MSEK i likvida tillgångar (Cash Equivalents), (ii) det inte föreligger en utestående uppsägningsgrund (Event of Default), (iii) Bolagets soliditet på konsoliderad basis överstiger (A) 27,50 procent från och med det första emitteringsdatumet till (men exkluderande) det datum som faller ett år efter det första emitteringsdatumet, (B) 28,50 procent från och med det datum som faller ett år efter det första emitteringsdatumet till (men exkluderande) det datum som faller två år efter det första emitteringsdatumet, (C) 29,50 procent från och med det datum som faller två år efter det första emitteringsdatumet till (men exkluderande) det datum som faller tre år efter det första emitteringsdatumet, och (D) 30,00 procent från och med det datum som faller tre år efter det första emitteringsdatumet till (men exkluderande) den slutliga återbetalningsdagen (Incurrence Test), och (iv) utbetalningen inte överstiger (A) 25 procent av Koncernens konsoliderade vinst för det föregående räkenskapsåret till och med år 2017, och (B) 50 procent av Koncernens konsoliderade vinst för det föregående räkenskapsåret från och med år 2018.

De särskilda åtagandena i obligationsvillkoren innehåller också restriktioner rörande under vilka förutsättningar som Bolaget och dess dotterbolag får ta upp skuld, ställa säkerheter och sälja tillgångar. Vidare innehåller obligationsvillkoren sedvanliga åtaganden angående tillhandahållandet av information till obligationsinnehavarna och agenten. Bolaget får under vissa villkor återlösa obligationslånet i förtid (call option).

Om det sker en ägarförändring (change of control) eller avnoteringshändelse (de-listing event) så har varje enskild obligationsinnehavare rätt att begära förtida återbetalning, till ett belopp som motsvarar 101 procent av det nominella beloppet av varje inlöst obligation samt upplupen ränta. En ägarförändring innebär att en person (eller flera personer som agerar tillsammans), som inte är Fredrik Holmström (eller någon med anknytning till honom) tar kontroll över Bolaget genom att (i) äga eller kontrollera, direkt eller indirekt, mer än 50 procent av aktierna i Bolaget eller (ii) ha rätten att, direkt eller indirekt, tillsätta eller avsätta majoriteten av styrelseledamöterna i styrelsen i Bolaget. En avnoteringshändelse innebär att (i) Bolagets aktier upphör att vara listade på Nasdaq First North, Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknad, eller (ii) handeln i Bolagets aktier på de nämnda börserna stoppats under en period av 15 arbetsdagar i följd.

Obligationslån 2016/2021

Bolaget emitterade ett icke säkerställt femårigt obligationslån på 400 MSEK i oktober 2016, med möjlighet att emittera efterföljande obligationer inom en ram om totalt 1 000 MSEK. Obligationslånet har sedermera noterats på Nasdaq Stockholm. Den lägsta teckningsgraden för varje tecknare av obligationer är 1 MSEK, vilket även är det nominella beloppet på vardera obligation. Den 16 mars 2018 emitterade Bolaget efterföljande obligationer om 200 MSEK.

Obligationerna löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 7,25 procent per annum och ränta ska erläggas fyra gånger per år, 13 januari, 13 april, 13 juli och 13 oktober. Slutlig återbetalningsdag är 13 oktober 2021.

Villkoren för obligationslånet innehåller ett finansiellt åtagande enligt vilket Bolaget måste tillse att soliditeten alltid är minst 25 procent. Det finns särskilda åtaganden i obligationsvillkoren enligt vilka det endast är tillåtet för Bolaget och dess dotterbolag att göra utdelningar om: (i) Koncernen innehar minst 25 000 000 SEK i likvida tillgångar (Cash Equivalents), (ii) det inte föreligger en utestående uppsägningsgrund (Event of Default), (iii) Bolagets soliditet på konsoliderad basis överstiger (A) 27,50 procent från och med det första emitteringsdatumet till (men exkluderande) 28 april 2017, (B) 28,50 procent från och med 28 april 2017 till (men exkluderande) 28 april 2018, (C) 29,50 procent från och med 28 april 2018 till (men exkluderande) 28 april 2019, och (D) 30,00 procent från och med 28 april 2019 till (men exkluderande) den slutliga återbetalningsdagen (Incurrence Test), och (iv) utbetalningen inte överstiger (A) 25 procent av Koncernens konsoliderade vinst för det föregående räkenskapsåret till och med år 2017, och (B) 50 procent av Koncernens konsoliderade vinst för det föregående räkenskapsåret från och med år 2018.

De särskilda åtagandena i obligationsvillkoren innehåller också restriktioner rörande under vilka förutsättningar som Bolaget och dess dotterbolag får ta upp skuld, ställa säkerheter och sälja tillgångar. Vidare innehåller obligationsvillkoren sedvanliga åtaganden

angående tillhandahållandet av information till obligationsinnehavarna och agenten. Bolaget får under vissa villkor återlösa obligationslånet i förtid (call option).

Om det sker en ägarförändring (change of control) eller avnoteringshändelse (de-listing event) så har varje enskild obligationsinnehavare rätt att begära förtida återbetalning, till ett belopp som motsvarar 101 procent av det nominella beloppet av varje inlöst obligation samt upplupen ränta. En ägarförändring innebär att en person (eller flera personer som agerar tillsammans), som inte är Fredrik Holmström (eller någon med anknytning till honom) tar kontroll över Bolaget genom att (i) äga eller kontrollera, direkt eller indirekt, mer än 50 procent av aktierna i Bolaget eller (ii) ha rätten att, direkt eller indirekt, tillsätta eller avsätta majoriteten av styrelseledamöterna i styrelsen i Bolaget. En avnoteringshändelse innebär att (i) Bolagets aktier upphör att vara listade på Nasdaq First North, Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknad, eller (ii) handeln i Bolagets aktier på de nämnda börserna stoppats under en period av 15 arbetsdagar i följd.

Minoritetsägandestrukturen

På initiativ av, och tillsammans med, Fredrik Lidjan, som då var extern konsult, etablerade Magnolia Bostad 2013 affärsmodellen för hyresrätter. Fredrik Lidjan, genom det helägda bolaget Fredrik Lidjan AB (FLAB), fick uppdraget att initiera den nya verksamheten. Enligt överenskommelsen erhöll inte FLAB någon fast ersättning, utan skulle istället erhålla mellan 8–12 procent av vinsten i de hyresrättsprojekt som utvecklades och avyttrades tillsammans med FLAB. 2013 ingick Bolaget och FLAB vinstdelningsavtal avseende förmedlingen av de projekt som omfattar fastigheterna Publiken 1, Traversen 18, Trapphuset 1, Kungsängens-Tibble 19:1, Kungsängens-Tibble 20:2, Sigtuna Valsta 3:29 och Uppsala Kungsängen 25:1. Inga nya projekt omfattas av vinstdelningsavtalen, utan dessa upphör att gälla så snart de ursprungliga projekt som regleras enligt avtalen har slutförts. Enligt Bolagets uppfattning har nu nämnda transaktioner med FLAB genomförts på marknadsmässiga villkor. Under 2017 har FLAB erhållit 18 MSEK (30 MSEK under 2016) enligt dessa avtal. Bolaget beräknar att FLAB kommer att erhålla 15–25 MSEK i ersättning i enlighet med återstående vinstdelningsavtal enligt ovan beskrivna överenskommelse, varefter samtliga vinstdelningsavtal är slutligt reglerade.

Inför Magnolia Bostads notering på Nasdaq First North övergick uppgörelsen med FLAB från strukturen med vinstdelningsavtal till deläggande i gemensamt bolag, genom att FLAB och koncernbolaget Magnolia Utveckling AB gemensamt förvärvade aktierna i det nystartade bolaget Magnolia Holding 3 AB ("H3AB"). 10 procent av aktierna i H3AB förvärvades av FLAB och de återstående aktierna förvärvades av Magnolia Utveckling AB. Ägandet i H3AB regleras av ett aktieägaravtal enligt vilket Koncernens samtliga fastighetsutvecklingsprojekt som huvudsakligen utgörs av hyresrätter (dock förenat med vissa övriga kriterier) fram till och med februari 2019 ska allokeras till H3AB. FLAB:s

resultatandel uppgick till –1 MSEK 2017 (28 MSEK 2016), vilket motsvarar 10 procent av H3AB:s resultat för 2017. FLAB har investerat 705 000 SEK i H3AB. Beloppet avser dels FLAB:s initiala pro-rata finansiering av sin andel i bolaget, dels ett aktieägartillskott om 700 000 SEK. Magnolia Utveckling AB har på samma villkor finansierat sin pro-rata andel i bolaget samt gjort motsvarande aktieägartillskott pro rata sin ägarandel.

Under 2015 tog Bolaget beslutet att även börja utveckla hotell i samarbete med Fredrik Lidjan och Clas Hjorth enligt motsvarande modell som tillämpats för hyresrätter enligt ovan. Parterna etablerade Magnolia Hotellutveckling AB ("Hotell 1") genom att Magnolia Bostad förvärvade 60 procent, FLAB 24 procent och Clas Hjorth AB 16 procent av aktierna i det nystartade bolaget Hotell 1. Ägandet av Hotell 1 regleras av ett aktieägaravtal enligt vilket Hotell 1 ska bedriva Koncernens hotellutvecklingsprojekt till och med 31 december 2020. Då inga hotellutvecklingsprojekt har genomförts är varken FLAB eller Clas Hjorth AB berättigad till någon vinst från Hotell 1 för 2017. FLAB och Clas Hjorth AB har investerat 109 440 SEK respektive 72 960 SEK i Hotell 1. Beloppen avser dels parternas initiala pro-rata finansiering av sina andelar i bolaget, dels aktieägartillskott om 97 440 SEK respektive 64 960 SEK. Magnolia Bostad AB har på samma villkor finansierat sin pro-rata andel i bolaget samt gjort motsvarande aktieägartillskott pro rata sin ägarandel. Samägandet i H3AB och Hotell 1 benämns nedan för den "Ursprungliga Minoritetsägandestrukturen".

Aktieägaravtalen för H3AB och Hotell 1 innehåller bestämmelser om bland annat finansiering, val av styrelse, värdering av aktier och avtalsbrott. Sammanfattningsvis är de båda bolagen kontrollerade av Magnolia Bostad, med beaktande av aktiebolagslagens minoritetsskyddsregler. Överlåtelsebegränsningar i form av hembudsförbehåll finns i respektive bolags bolagsordning. Överlåtelsebegränsningar ger Bolaget möjlighet att förhindra att FLAB och Clas Hjorth AB säljer sina aktier till tredje part. Finansiering av H3AB och Hotell 1 sker på marknadsmässiga villkor eller av parterna pro rata och på samma villkor (motsvarande gäller för ställande av säkerhet). Om FLAB eller Clas Hjorth AB inte önskar delta i finansieringen är Magnolia Bostad berättigad, men inte skyldig, att tillhandahålla finansieringen på marknadsmässiga villkor. Avsikten är att parterna ska finansiera bolagen pro rata sitt ägande. Om finansiering inte tillhandahålls pro rata, blir parternas totala avkastningsprofil på tillhandahållet kapital (aktieägartillskott respektive lån på marknadsmässiga villkor) inte densamma. För det fall Magnolia Bostad ensam tillhandahåller finansiering på marknadsmässiga villkor, och en vinst slutligen uppstår efter det att lånet återbetalats inklusive ränta, blir FLAB:s avkastning på investerat kapital relativt högre än Magnolia Bostads. På motsvarande sett blir FLAB:s avkastning på investerat kapital relativt lägre än Magnolia Bostads, för det fall någon vinst inte uppstår efter det att lånet återbetalats inklusive ränta. Utdelning till aktieägarna i respektive bolag ska ske årligen med beaktande av begränsningarna i aktiebolagslagen. I varje bolag ska därmed utdelning till aktieägarna ske

samtidigt och med lika belopp per aktie. Den utdelning som bolagen i Koncernen erhåller kan delas ut till Magnolia Bostads aktieägare förutsatt att detta är förenligt med de utdelningsrestriktioner som beskrivs närmare i avsnitt "*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal*".

Under 2015 utsågs Fredrik Lidjan till verkställande direktör för Magnolia Bostad. Styrelsen och Huvudaktieägaren har inför Noteringen ansett det lämpligt att säkerställa att det inte finns någon risk för att Fredrik Lidjan som verkställande direktör har intressen som står i strid med Bolagets aktieägare med anledning av dennes olika ägarandelar i olika koncernbolag. FLAB och Bolaget har därför etablerat en ny minoritetsägandestruktur enligt följande.

I augusti 2017 förvärvade FLAB och Magnolia Utveckling AB ett nybildat bolag, Magnolia Holding 4 AB ("H4AB"). 8 procent av aktierna i H4AB förvärvades av FLAB och de återstående aktierna förvärvades av Magnolia Utveckling AB. FLAB, Clas Hjorth AB och Magnolia Bostad har därtill etablerat Magnolia Hotellutveckling 2 AB ("Hotell 2"). 8 procent av aktierna i Hotell 2 ägs av FLAB, 16 procent av Clas Hjorth AB och återstående del av aktierna av Magnolia Bostad. Ägandet av de båda bolagen regleras av aktieägaravtal. Enligt dessa aktieägaravtal ska samtliga hotellutvecklingsprojekt som bedrivs av Magnolia Bostad direkt eller indirekt allokeras till Hotell 2 fram till och med den 31 december 2020 och samtliga övriga investeringar i Koncernen (det vill säga inte bara projekt som huvudsakligen utgörs av hyresrätter som var fallet i den Ursprungliga Minoritetsägandestrukturen) allokeras till H4AB fram till och med den 31 december 2022. Samtliga nya projekt i Koncernen kommer därmed att allokeras till antingen H4AB eller Hotell 2. Efter den 30 juni 2017 har inga nya projekt allokats till varken H3AB eller Hotell 1. När de projekt som innehas av H3AB och Hotell 1 har avslutats, sålts och vinstavräknats, kommer både H3AB och Hotell 1 att likvideras. När exklusivitetsperioden för H4AB respektive Hotell 2 har löpt ut kommer inga nya projekt allokeras till H4AB eller Hotell 2, och de pågående projekten som innehas av respektive bolag kommer att färdigställas och säljas och resultatet kommer löpande att delas ut till ägarna. Enligt Styrelsens uppfattning är det sannolikt att de sista projekten kommer avslutas efter 2030, varefter likvidation av bolagen kan ske.

Samägandet i H4AB och Hotell 2 benämns nedan för den "Nya Minoritetsägandestrukturen". FLAB har investerat 320 000 SEK i H4AB och 4 000 SEK i Hotell 2. Clas Hjorth AB har investerat 8 000 SEK i Hotell 2. Beloppen avser parternas initiala pro-rata finansiering av deras respektive andelar i bolagen och Magnolia Bostad har på samma villkor finansierat sina pro-rata andelar. Aktieägaravtalet för H4AB respektive Hotell 2 innehåller motsvarande bestämmelser som aktieägaravtalet för H3AB respektive Hotell 1.

Avsikten med den Nya Minoritetsägandestrukturen, och ersättandet av den Ursprungliga Minoritetsägandestrukturen, är att FLAB, genom minskning av

sin ägarandel från 10 respektive 24 procent till 8 procent, får samma ägarandel i samtliga nya projekt, oavsett typ, vilket innebär att den potentiella risken för intressekonflikter eliminerats.

Bolagets styrelse har, efter anlitande av extern expertis, kommit fram till att villkoren för finansiering av projekt i den Nya Minoritetsägandestrukturen vid finansiering av ena parten i sig är marknadsmässig. Styrelsen anser vidare att det är en väl avvägd balans i bedömt värde på det ägande och de rättigheter som FLAB erhåller genom den Nya Minoritetsägandestrukturen, i relation till värdet av det ägande och de rättigheter som FLAB tappat genom att förtidsavsluta den Ursprungliga Minoritetsägandestrukturen, och transaktionen bedöms värdemässigt inte vara till nackdel för aktieägarna i Magnolia Bostad. Styrelsens bedömning stöds av en extern marknadsvärdering som bekräftar att villkoren för transaktionen är skäliga för Magnolia Bostads aktieägare från en finansiell utgångspunkt. Styrelsen bedömer även att risken för skattekonsekvenser för Bolaget som en konsekvens av avslutandet av den Ursprungliga Minoritetsägandestrukturen och införandet av den Nya Minoritetsägandestrukturen är låg.

Vidare bedöms avslutandet av den Ursprungliga Minoritetsägandestrukturen och införandet av den Nya Minoritetsägandestrukturen inte ha några effekter på Magnolia Bostads finansiella ställning, resultat eller nyckeltal. Huvudaktieägaren och styrelsen i Bolaget bedömer att den Nya Minoritetsägandestrukturen sammantaget kommer att vara till gagn för aktieägarna och ha en positiv påverkan på Koncernens fortsatta utveckling.

Inför införandet av den Nya Minoritetsägandestrukturen inhämtade Bolaget ett uttalande från Aktiemarknadsnämnden, nummer 2017:29. Enligt uttalandet hade Aktiemarknadsnämnden inga synpunkter beträffande vinstdelningsavtalen samt den Ursprungliga Minoritetsägandestrukturen, och etableringen av den Nya Minoritetsägandestrukturen är förenlig med god sed på aktiemarknaden om den godkänns av Magnolia Bostads bolagsstämma med tillämpning av Leo-bestämmelserna. Etableringen av den Nya Minoritetsägandestrukturen godkändes av en extra bolagsstämma i Bolaget den 13 oktober 2017, med stöd av samtliga aktier och röster på bolagsstämman.

Närståendetransaktioner

Bolaget och Huvudaktieägaren har ingått förvaltningsavtal avseende fastigheterna Kopplingsboxen 26, Instrumentet 2, Sländan 5, Skogskarlen 3, Orminge 52:1 och Kungsängen 29:2. Enligt förvaltningsavtalen ska Huvudaktieägaren bistå Bolaget med bland annat ekonomisk och teknisk förvaltning av fastigheterna mot en ersättning om mellan 6 500 SEK och 50 000 SEK (exklusive moms) per kvartal beroende på vilken fastighet som avses. Förvaltningsavtalen avseende Kopplingsboxen 26, Instrumentet 2, Skogskarlen 3, Orminge 52:1 och Kungsängen 29:2 gäller fram till den 30 april 2019 och kan därefter förlängas med ett år i taget. Förvaltningsavtalet avseende Sländan 5

löpte ut den 31 december 2016, men möjligheten till förlängning med ett kvartal i taget utnyttjades fram till andra halvåret av 2017. Huvudaktieägaren hyrde tidigare en kontorslokal av Magnolia Utveckling AB. Hyran uppgick till 1 408 000 SEK per år, exklusive vissa avtalade tillägg. Avtalsrelationen är avslutad. I maj 2018 ingick Huvudaktieägaren och Magnolia Utveckling AB ett andrahandshyresavtal, enligt vilket Magnolia Utveckling AB från och med den 1 juni 2018 ska hyra en kontorslokal av Huvudaktieägaren. Enligt Bolagets uppfattning är samtliga dessa avtal marknadsmässiga.

Den 11 september 2015 lånade Huvudaktieägaren ut 4 MSEK till det av verkställande direktören helägda bolaget FLAB. Lånet löper med en ränta om fem procent. Lånebeloppet, inklusive upplupen ränta, ska återbetalas den 28 december 2018. Huvudaktieägaren har i vissa fall rätt att påkalla förtida återbetalning av lånet.

Fredrik Tibell, genom det av honom helägda bolaget Caritas Corporate Finance AB, har anlitats i begränsad utsträckning som konsult av Bolaget avseende löpande finansiell rådgivning. Enligt Bolagets uppfattning har nu nämnda transaktioner genomförts på marknadsmässiga villkor. Caritas Corporate Finance AB har under 2017 fakturerat Bolaget 0,3 MSEK (0,5 MSEK under 2016) för tjänster utförda under 2017.

För en beskrivning av närståendetransaktioner med FLAB, se avsnitt "*Minoritetsägandestrukturen*".

Viva Bostad Sländan AB, ett bolag i vilket styrelseledamoten Andreas Rutili har ett indirekt ägande, men inte bestämmande inflytande, förvärvade den 31 mars 2017 projekt Sländan, bestående av cirka 130 lägenheter, av Magnolia Bostad. Fastighetsvärdet vid färdigställande beräknas uppgå till cirka 245 MSEK. Inför försäljningen inhämtade Bolaget ett uttalande från Aktiemarknadsnämnden (nummer 2017:02) angående transaktionen. Av uttalandet framgår att styrelsen, vid beslut om fastighetsöverlåtelse, ska ta nödvändig hänsyn till att Andreas Rutili, som har intressen i en presumtiv köparpart på marknaden för Magnolia Bostads fastigheter, är eller kan anses vara jävig. Från synpunkten av god sed ansåg nämnden, på grund av de speciella omständigheter som är hänförliga till Andreas Rutilis roll, att Magnolia Bostad i direkt anslutning till varje överlåtelse som sker till en köparpart där Andreas Rutili har ett sådant ekonomiskt intresse som beskrivs närmare i framställningen, ska informera aktiemarknaden om överlåtelsen och på vilket sätt styrelsen säkerställt att den skett på marknadsmässiga villkor. Andreas Rutili deltog inte i Bolagets styrelses hantering av transaktionen. Försäljningen föregicks av en sedvanlig försäljningsprocess och Bolagets styrelse har därtill inhämtat externa värderingsutlåtanden för att säkerställa att affären sker till marknadsmässiga villkor. Transaktionen offentliggjordes av Bolaget genom pressmeddelande den 31 mars 2017.

Viva Bostad Nynäshamn AB, ett bolag i vilket Andreas Rutili har ett indirekt ägande, men inte bestämmande

inflytande, förvärvade den 29 september 2017 projektet Fyren etapp 1, bestående av 220 lägenheter, av Magnolia Bostad. Samtidigt sålde Magnolia Bostad Fyren etapp 2, bestående av cirka 240 lägenheter samt en förskolelokal, till SEBs bostadsfond Domestica IV. Båda försäljningarna är villkorade av köparens finansiering och sammanlagt fastighetsvärde vid färdigställande beräknas uppgå till cirka 950 MSEK. Transaktionen har skett i enlighet med det uttalande från Aktiemarknadsnämnden som inhämtades i samband med försäljningen av projekt Sländan. Andreas Rutili deltog inte i Bolagets styrelses hantering av affären. Försäljningen föregicks av sedvanlig försäljningsprocess och Bolagets styrelse har därtill inhämtat externa värderingsutlåtanden för att säkerställa att affären sker till marknadsmässiga villkor. Transaktionen offentliggjordes av Bolaget genom pressmeddelande den 29 september 2017.

I relation till transaktionerna avseende projekt Sländan samt projekt Fyren etapp 1 har koncernbolaget Magnolia Produktion AB ingått avtal om förskottsgarantiförsäkring med en extern försäkringsgivare till förmån för Viva Bostad Sländan AB respektive Viva Bostad Nynäshamn AB för att uppfylla vissa lagkrav i förhållande till utveckling av bostadsrätter. Magnolia Produktion AB har ingått ett avtal om återbetalningsskyldighet för Vincero AB (se nedan) för eventuella betalningsskyldigheter som kan riktas mot Magnolia Produktion AB under förskottsgarantiförsäkringen. Magnolia Produktion AB:s betalningsskyldighet under förskottsgarantiförsäkringen kan som högst uppgå till 22 MSEK. Magnolia Produktion AB uttar även en marknadsmässig ersättning. Syftet med att ingå förskottsgarantiförsäkringen är att möjliggöra en konvertering av hyresrätterna till bostadsrätter, med följd att Magnolia Bostad kan erhålla tilläggsköpeskilling om bostadsrätter utvecklas.

Vad gäller transaktionen avseende projekt Fyren etapp 1 var försäljningen villkorad av Viva Bostad Nynäshamn AB:s finansiering. För att underlätta Viva Bostad Nynäshamn AB:s möjlighet att erhålla erforderlig finansiering justerades det aktuella avtalet. Mot bakgrund av detta, och med hänsyn till att justeringen av avtalet var nettopositivt för Magnolia Bostad, sett till att Bolaget får högre möjliga intäkter samt förmånligare projektvillkor, har Magnolia Bostads styrelse godtagit att Bolaget ställer ut ett borgensåtagande för ett lån om 20 MSEK till Viva Bostad Nynäshamn AB:s moderbolag med en extern långgivare. Samtidigt ska Magnolia Bostad erhålla ett lån från Viva Bostad Nynäshamn AB på samma belopp som är kvittningsbart mot borgensåtagandet till den externa långgivaren. Per dagen för Prospektet har inga slutliga avtal ingåtts.

Vincero AB, ett bolag som till 50 procent ägs av Andreas Rutili och till 50 procent av en till Andreas Rutili närstående person, innehar, genom en bolagsstruktur, ägarintressen som motsvarar 16,7 procent i koncernbolaget Moutarde Holding AB. Andreas Rutili har således rätt till andel av vinsten i projekten Senapsfabriken etapp 1 och Senapsfabriken etapp 2. Moutarde

Holding AB har under 2017 lämnat lån till sina indirekta aktieägare, däribland Senapsfabriken Fastigheter AB i vilket bolag styrelseledamoten Andreas Rutili indirekt är aktieägare. Lånen har lämnats i förhållande till respektive aktieägars avtalade vinstandel i Moutarde Holding AB och samtliga aktieägare har erhållit lån på samma villkor. Senapsfabriken Fastigheter AB har erhållit ett lån om cirka 55 MSEK.

För ytterligare information om närståendetransaktioner, se not 34 i avsnitt "*Historisk finansiell information – Omarbetad historisk finansiell information för 2017, 2016 och 2015 – Noter*".

Det är Bolagets bedömning att ovanstående närstående-transaktioner har gjorts på marknadsmässiga villkor.

Rådgivare

Manager tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Magnolia Bostad och Huvudaktieägaren i samband med upptagandet av Bolagets aktier till handel på Nasdaq Stockholm, för vilket den kommer att erhålla sedvanlig ersättning. Manager har, från tid till annan, tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, Bolaget, Huvudaktieägaren och närstående till Huvudaktieägaren tjänster inom ramen för den dagliga verksamheten i samband med andra transaktioner. Bolagets och Huvudaktieägarens legala rådgivare (se avsnitt "*Adresser*") kommer för denna rådgivning att erhålla sedvanlig ersättning. Den legala rådgivaren har även, från tid till annan, tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, Bolaget, Huvudaktieägaren och närstående till Huvudaktieägaren legal rådgivning inom ramen för den dagliga verksamheten i samband med andra transaktioner.

Transaktionskostnader

Magnolia Bostads kostnader hänförliga till upptagandet av dess aktier till handel på Nasdaq Stockholm, inklusive ersättning till Bolagets rådgivare, beräknas uppgå till cirka 14,7 MSEK.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Magnolia Bostads (i) bolagsordning; samt (ii) all sådan historisk finansiell information som refereras till i Prospektet, hålls tillgängliga för inspektion under kontorstid på Sturegatan 6, 102 40, Stockholm, Sverige. Dessa handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form på Magnolia Bostads webbplats, www.magnoliabostad.se. Vidare hålls Magnolia Bostads och dess dotterbolags årsredovisningar för räkenskapsåren 2015–2017 tillgängliga på Magnolia Bostads adress ovan.

Information som finns på webbplats eller som refereras till på Bolagets webbplats utgör inte del av, och införlivas inte genom, hänvisning till Prospektet.

Skattefrågor

Nedan sammanfattas vissa svenska skatteregler som kan komma att aktualiseras vid förvärv av aktier i Bolaget. Sammanfattningen vänder sig till fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar till exempel inte situationer där aktierna innehas av handelsbolag eller som lagertillgång i näringsverksamhet. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn. Inte heller behandlas de särskilda regler som gäller för så kallade kvalificerade aktier i fåmansföretag eller aktier som innehas via ett investeringssparkonto eller kapitalförsäkring. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, såsom investmentföretag, investeringsfonder och personer som inte är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Innehavare av aktier rekommenderas att inhämta råd från oberoende skatterådgivare avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Beskattning vid avyttring av marknadsnoterade aktier

Fysiska personer

För fysiska personer och dödsbon beskattas kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är normalt 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av aktier beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Med omkostnadsbelopp avses i korthet utgifter för anskaffning ökade med utgifter för förbättring. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas med tillämpning av genomsnittsmetoden. För marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är fullt avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommit samma år på andra marknadsnoterade aktier och delägarätter utom andelar i sådana investeringsfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter (räntefonder). Kapitalförlust kan även kvittas mot den skattepliktiga delen av kapitalvinster på andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer som inte är marknadsnoterade. Det kan tilläggas att kvittning ska ske i en särskilt angiven ordning.

Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift.

Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och med 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Aktiebolag

Aktiebolag beskattas för alla inkomster i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer i enlighet med vad som anges ovan. Avdrag för kapitalförluster på aktier medges normalt endast mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. En kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen och både givaren och mottagaren begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphört). Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar hos ägaren gäller särskilda regler.

Beskattning av utdelning

För fysiska personer och dödsbon beskattas utdelning på noterade aktier i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För aktiebolag beskattas utdelning med bolagsskatt om 22 procent. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar hos ägaren gäller särskilda regler.

Preliminär skatt avseende utdelning innehålls av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. Bolaget ansvarar inte för att eventuell källskatt innehålls.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt om 30 procent på utdelning från svenska aktiebolag. Denna skattesats är dock ofta reducerad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Kupongskatten innehålls vid utdelningstillfället av Euroclear, eller för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. I de fall 30 procent kupongskatt innehålls vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller kupongskatt annars innehållits med för stort belopp, kan återbetalning begäras skriftligen hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningstillfället.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier och andra delägar rättigheter. Aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i det land där de har sin skatterättsliga hemvist. Enligt en särskild regel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av vissa värdepapper om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller vid något tillfälle under de tio närmast föregående kalenderåren varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av denna regel är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning.

Definitioner

Euroclear avser Euroclear Sweden AB (Box 7822, 103 97 Stockholm, Sweden).

Huvudaktieägaren avser F. Holmström Fastigheter AB.

IFRS avser International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av Europeiska Unionen.

Koden avser Svensk kod för bolagsstyrning.

Magnolia Bostad, Bolaget eller **Koncernen** avser, beroende på sammanhanget, Magnolia Bostad AB, organisationsnummer 556797-7078, koncernen i vilken Magnolia Bostad AB, är moderbolag eller dotterföretag i koncernen.

Manager avser Skandinaviska Enskilda Banken AB, SEB Corporate Finance.

Nasdaq Stockholm avser den reglerade marknad som bedrivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag.

Noteringen avser upptagandet till handel av Magnolia Bostad AB:s aktier på Nasdaq Stockholm.

Prospektet avser detta prospekt som har upprättats med anledning av upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

SEK avser svenska kronor, **KSEK** avser tusen svenska kronor, **MSEK** avser miljoner svenska kronor, **MDRSEK** avser miljarder svenska kronor.

Historisk finansiell information

Finansiell delårsinformation för perioden januari – mars 2018

Koncernens resultaträkning i sammandrag	F-2
Koncernens rapport över totalresultatet	F-2
Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag	F-3
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag	F-5
Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag	F-6
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag	F-7
Moderbolagets rapport över totalresultatet	F-7
Moderbolagets balansräkning i sammandrag	F-8
Övrig information	F-9

Omarbetad historisk finansiell information för 2017, 2016 och 2015

Koncernens resultaträkning	F-14
Koncernens rapport över totalresultat	F-14
Koncernens rapport över finansiell ställning	F-15
Koncernens kassaflödesanalys	F-17
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	F-18
Noter	F-19
Revisorsrapport	F-39

Finansiell delårsinformation för perioden januari – mars 2018

Finansiell information

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017/2018 apr-mar	2017 jan-dec
Nettoomsättning	532	77	2 236	1 781
Produktions- och driftskostnader	-404	-45	-1 706	-1 347
Bruttoresultat	128	32	530	434
Central administration	-12	-8	-45	-41
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-3	-4	-8	-9
Rörelseresultat	113	20	477	384
Finansiella intäkter	2	1	7	6
Finansiella kostnader	-35	-24	-126	-115
Värdeförändring finansiella instrument	-	0	0	0
Resultat före skatt	80	-3	359	276
Inkomstskatter	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	80	-3	359	276
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	81	-2	286	203
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-1	73	73
Resultat per aktie, kr				
Före utspädnings effekter	2,14	-0,05	7,56	5,37
Efter utspädnings effekter	2,14	-0,05	7,56	5,37

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017/2018 apr-mar	2017 jan-dec
Periodens resultat	80	-3	359	276
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	80	-3	359	276
Totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	81	-2	286	203
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-1	73	73

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	1	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	7	7	7
Maskiner och inventarier	8	7	8
Summa materiella anläggningstillgångar	8	7	8
Andelar i intresseföretag och joint ventures	109	114	111
Fordringar hos intresseföretag	24	23	24
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	31	31
Andra långfristiga fordringar	1 202	468	1 165
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 365	636	1 330
Summa anläggningstillgångar	1 380	650	1 345
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 101	1 453	1 310
Bostadsrätter	4	4	4
Kundfordringar	13	2	31
Fordringar hos intresseföretag	42	19	52
Övriga fordringar	662	509	595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	4	5
Likvida medel	442	138	208
Summa omsättningstillgångar	2 268	2 129	2 205
SUMMA TILLGÅNGAR	3 648	2 779	3 550

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	187	185	185
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	737	516	655
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 075	852	991
Innehav utan bestämmande inflytande	178	135	180
Summa eget kapital	1 254	987	1 171
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2	2	2
Långfristiga räntebärande skulder	1 399	1 267	1 566
Långfristiga skulder till intresseföretag	24	-	35
Övriga långfristiga skulder	30	54	30
Summa långfristiga skulder	1 455	1 323	1 633
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	656	262	507
Derivat	-	0	-
Leverantörsskulder	55	68	16
Skulder till intresseföretag	0	11	1
Skatteskulder	2	0	0
Övriga kortfristiga skulder	108	40	85
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118	88	136
Summa kortfristiga skulder	939	469	745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 648	2 779	3 550

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	151	185	0	517	136	989
Periodens resultat	-	-	-	-2	-1	-3
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2017-03-31	151	185	0	516	135	986
Utdelning	-	-	0	-66	-30	-96
Förvärv av dotterföretag	-	-	-	-	1	1
Periodens resultat	-	-	-	205	74	280
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2017-12-31	151	185	0	655	180	1 171
Ingående eget kapital 2018-01-01	151	185	0	655	180	1 171
Emission av teckningsoptioner	-	2	-	-	-	2
Periodens resultat	-	-	0	81	-1	80
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2018-03-31	151	187	0	737	178	1 254

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017/2018 apr-mar	2017 jan-dec
Löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	80	-3	359	276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	3	4	8	9
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1	1	2	2
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	-136	-37	-683	-584
Övriga avsättningar	0	0	0	0
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	2	-1	9	6
Betald inkomstskatt	0	-1	1	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-50	-37	-304	-291
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	209	-293	346	-156
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-129	-66	-257	-194
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	32	12	44	24
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62	-384	-171	-617
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	-1	0	-1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-7	-2	-9
Investering i finansiella tillgångar	-1	0	-4	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1	-8	-6	-13
Finansieringsverksamheten				
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	1	1
Emission av teckningsoptioner	2	-	2	-
Uptagna lån	253	25	825	597
Amortering av låneskulder	-82	-1	-281	-200
Utbetald utdelning	-	-	-66	-66
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	173	24	481	332
Periodens kassaflöde	234	-368	304	-298
Likvida medel vid periodens början	208	507	138	507
Likvida medel vid periodens slut	442	138	442	208

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017/2018 apr-mar	2017 jan-dec
Nettoomsättning	0	0	14	14
Summa intäkter	0	0	14	14
Central administration	-11	-7	-11	-7
Rörelseresultat	-11	-7	3	7
Finansiella intäkter	15	14	358	357
Finansiella kostnader	-17	-16	-65	-64
Resultat efter finansiella poster	-13	-10	273	276
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-13	-10	273	276

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017/2018 jan-mar	2017 jan-dec
Periodens resultat	-13	-10	273	276
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-13	-9	273	276

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	154	349	154
Summa anläggningstillgångar	154	349	154
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	1 262	771	1 191
Fordringar hos intresseföretag	0	0	0
Övriga fordringar	1	0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	1	0
Summa kortfristiga fordringar	1 264	772	1 193
Kassa och bank	79	5	4
Summa omsättningstillgångar	1 343	777	1 197
SUMMA TILLGÅNGAR	1 497	1 126	1 351
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	438	231	451
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 040	878	883
Summa långfristiga skulder	1 040	878	883
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	2	1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	16	16
Summa kortfristiga skulder	19	17	17
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 497	1 126	1 351

Övrig information

Redovisningsprinciper

Magnolia Bostad följer de av EU antagna IFRS standarderna. Delårsrapporten för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. För moderbolaget har delårsrapporten upprättats i enlighet med årsredovisningslagen vilket är i enlighet med bestämmelserna i RFR 2. Redovisningsprinciperna överensstämmer med de som använts av koncernen i årsredovisningen för 2017. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Nya redovisningsprinciper

IFRS 9 Finansiella instrument behandlar redovisningen av finansiella instrument. Den nya standarden tillämpas från 2018 och ersätter IAS 39. Den innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Magnolia Bostad har valt att tillämpa de lätt-nadsregler som finns i standarden och inte göra någon retroaktiv omräkning av tidigare perioder. För Magnolia Bostad innebär den nya standarden nya utgångspunkter för klassificering och värdering av finansiella instrument samt en framtidsblickande nedskrivningsmodell för finansiella tillgångar. Alla finansiella tillgångar och finansiella skulder kommer fortsätta värderas på samma grunder så som de tidigare tillämpats under IAS 39. Magnolia Bostad har inte identifierat några väsentliga effekter av tillämpning av IFRS 9.

Effekter vid övergång till IFRS 15

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder trädde i kraft för räkenskapsår som inleddes den 1 januari 2018 eller senare och ersätter då samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter med en

samlad modell för intäktsredovisning. Standarden tillämpas av koncernen och moderbolaget från och med den 1 januari 2018 med fullständig retroaktiv omräkning.

Intäktsredovisning av projektledningsavtal

Projektledning redovisas under IFRS 15, i likhet med tidigare redovisningsprinciper, som ett prestationsåtagande och intäkten hänförlig till projektledning redovisas över tid enligt inputmetoden, eftersom kontrollen överförs över tid. Inputmetoden innebär att intäkter redovisas på basis av insatser eller input för att uppfylla ett prestationsåtagande i förhållande till total förväntad input för uppfyllandet av prestationsåtagandet.

Intäktsredovisning av projektutveckling

Under IFRS 15 sker intäktsredovisning för projektutveckling när kontrollen har övergått till köparen. Koncernen bedömer att tidpunkten för intäktsredovisning under IFRS 15 är oförändrad jämfört med tidigare principer och att kontrollen har övergått till köparen när (i) bindande avtal ingåtts med köpare av projektet (fastigheten), (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Transaktionspriset innehåller rörliga komponenter. För hyresrättsprojekt, hotellprojekt och vårdboenden är de rörliga komponenterna kopplade till den framtida fastighetens hyra/driftnetto och yta. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Vid övergången av varje rapportperiod uppdateras det uppskattade transaktionspriset för att korrekt återge de omständigheter som föreligger vid rapportperiodens slut.

En del av intäkten redovisades även enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper först då utfallet av viss osäkerhet, såsom vakansrisk och eventuell risk i totalentreprenaden, är känt och osäkerheten i den rörliga delen av transaktionspriset har upphört. Från och med 2016 beaktas även eventuell osäkerhet avseende planrisk vid bedömningen av det rörliga ersättningsbeloppet.

Övergången till IFRS 15 har lett till en viss omfördelning över tid för intäkter i projekt intäktsredovisade innan bedömningarna och uppskattningarna kopplade till planrisken infördes 2016. Vid intäktsredovisning innan 2016 beaktades inte eventuell osäkerhet avseende planrisk, vilket, vid retroaktiv tillämpning av IFRS 15 har lett till en lägre initial intäkt i vissa projekt avräknade under 2015.

För bostadsrättsprojekt har övergången till IFRS 15 inte fått några effekter.

Akkumulerade projektresultat och därmed utgående eget kapital 2017 är oförändrat jämfört med tidigare redovisningsprinciper. För sammanställning av effekter på koncernens resultaträkning och balansräkning vid tillämpning av IFRS 15, se tabeller på efterföljande sidor.

För delårsperioden 1 januari till 31 mars 2017 har övergången till IFRS 15 påverkat Nettoomsättning, Bruttoresultat, Rörelseresultat, Resultat före skatt och Periodens resultat positivt med 6 mkr. Balansräkningen per 31 mars 2017 har påverkats med -3 mkr på Andra långfristiga fordringar, Summa anläggningstillgångar, Summa tillgångar, Eget kapital och Summa eget kapital och skulder av övergången till IFRS 15.

Resultaträkning 2015

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Rörelsens intäkter och kostnader			
Nettoomsättning	876	-63	813
Produktions- och driftkostnader	-657	-	-657
Bruttoresultat	219	-63	156
Central administration	-13	-	-13
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	0	-	0
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	153	-	153
Rörelseresultat	359	-63	296
Finansiella intäkter	3	-	3
Finansiella kostnader	-52	-	-52
Resultat före skatt	308	-63	245
Inkomstskatt	-1	-	-1
Årets resultat	308	-63	245

Resultaträkning 2016

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Rörelsens intäkter och kostnader			
Nettoomsättning	1 010	54	1 064
Produktions- och driftkostnader	-642	-	-642
Bruttoresultat	368	54	422
Central administration	-27	-	-27
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	14	-	14
Rörelseresultat	355	54	409
Finansiella intäkter	3	-	3
Finansiella kostnader	-93	-	-93
Resultat före skatt	265	54	319
Inkomstskatt	0	-	0
Årets resultat	265	54	319

Resultaträkning 2017

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Rörelsens intäkter och kostnader			
Nettoomsättning	1 772	9	1 781
Produktions- och driftkostnader	-1 347	-	-1 347
Bruttoresultat	425	9	434
Central administration	-41	-	-41
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-9	-	-9
Rörelseresultat	375	9	384
Finansiella intäkter	6	-	6
Finansiella kostnader	-115	-	-115
Resultat före skatt	267	9	276
Inkomstskatt	0	-	0
Årets resultat	267	9	276

Balansräkning 2015-01-01

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Andra långfristiga fordringar	15	-	15
Andra anläggningstillgångar	109	-	109
Summa anläggningstillgångar	124	-	124
Summa omsättningstillgångar	671	-	671
Summa tillgångar	794	-	794
Eget kapital	253	-	253
Summa avsättningar/långfristiga skulder	494	-	494
Kortfristiga skulder	46	-	46
Summa eget kapital och skulder	794	-	794

Balansräkning 2015-12-31

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Andra långfristiga fordringar	279	-63	216
Andra anläggningstillgångar	64	-	64
Summa anläggningstillgångar	342	-63	279
Summa omsättningstillgångar	1 546	-	1 546
Summa tillgångar	1 888	-63	1 825
Eget kapital	771	-63	708
Summa avsättningar/långfristiga skulder	843	-	843
Kortfristiga skulder	274	-	274
Summa eget kapital och skulder	1 888	-63	1 825

Balansräkning 2016-12-31

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Andra långfristiga fordringar	406	-9	397
Andra anläggningstillgångar	177	-	177
Summa anläggningstillgångar	583	-9	574
Summa omsättningstillgångar	2 172	-	2 172
Summa tillgångar	2 755	-9	2 746
Eget kapital	998	-9	989
Summa avsättningar/långfristiga skulder	1 361	-	1 361
Kortfristiga skulder	396	-	396
Summa eget kapital och skulder	2 755	-9	2 746

Balansräkning 2017-12-31

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Andra långfristiga fordringar	1 165	-	1 165
Andra anläggningstillgångar	180	-	180
Summa anläggningstillgångar	1 345	-	1 345
Summa omsättningstillgångar	2 205	-	2 205
Summa tillgångar	3 550	-	3 550

Eget kapital	1 171	-	1 171
Summa avsättningar/långfristiga skulder	1 633	-	1 633
Kortfristiga skulder	745	-	745
Summa eget kapital och skulder	3 550	-	3 550

Förändring eget kapital

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS
Ingående balans 2015-01-01	253	-	253
Omföring vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	-38	-	-38
Nyemission	193	-	193
Emissionskostnad	-13	-	-13
Förärv av dotterföretag	74	-	74
Utdelning	-6	-	-6
Årets resultat	308	-63	245
Utgående balans 2015-12-31	771	-63	708

För ytterligare beskrivning av tillämpade redovisningsprinciper för koncernen och moderbolaget hänvisas till Magnolia Bostad AB:s årsredovisning för 2017.

Närståendetransaktioner

Koncernen

Koncernen står under bestämmande inflytande från F. Holmström Fastigheter AB, org.nr. 556530-3186, med säte i Stockholm. Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel och fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen. Alla transaktioner har skett på marknads-mässiga grunder.

Magnolia Bostad och verkställande direktörens bolag Fredrik Lidjan AB (FLAB) har, efter beslut på extra bolagsstämma den 13 oktober 2017, träffat en ny överenskommelse om framtida samarbeten.

Överenskommelsen innebär att samtliga nya projekt som förvärfvas av Magnolia Bostad tecknas av ett dotterbolag i koncernen där Fredrik Lidjan via Fredrik Lidjan AB har en ägarandel om 8 procent och Magnolia Bostad en ägarandel om 92 procent.

För ytterligare information se dokumentation från extra bolagsstämma 13 oktober 2017 på www.magnolia-bostad.se under avsnittet Bolagsstämmor.

Av periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande om -1 mkr är -2 mkr hänförligt till FLABs andel av resultatet i Magnolia Holding 3 AB och 0 mkr hänförligt till Magnolia Holding 4 AB.

Styrelseledamoten Andreas Rutli har genom bolag ett ägarintresse och rätt till andel av vinsten i projekten Senapsfabriken etapp 1 och Senapsfabriken etapp 2.

Omfattning och inriktning på närstående transaktioner har inte väsentligt förändrats sedan senaste årsredovisningen. För ytterligare information se sidan 84 samt not 4, not 9 och not 35 i årsredovisningen 2017 samt www.magnoliabostad.se.

Moderföretaget

Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderföretaget närstående relationer som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Magnolia Bostad är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Magnolia Bostad AB:s hemsida www.magnoliabostad.se samt årsredovisningen sidorna 86–87 och not 3.

Hållbarhet

Magnolia Bostad arbetar för en hållbar utveckling och minskad miljö- och klimatpåverkan genom att utveckla ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara bostadsområden. Under föregående verksamhetsår har Magnolia Bostad genomfört en intressentdialog samt identifierat väsentliga aspekter som ligger till grund för det fortsatta hållbarhetsarbetet. Vidare arbetades ett långsiktigt hållbarhetsprogram fram. För

ytterligare beskrivning av Magnolia Bostads hållbarhetsarbete se sidorna 56–72 i årsredovisningen för 2017. Hållbarhetsfrågor är en självklar del av Magnolia Bostads verksamhet och bostadsaffär. Att tänka långsiktigt handlar inte bara om att utveckla ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara hus och stadsdelar - det är även en grundläggande förutsättning för bolagets tillväxt och lönsamhet.

Organisation

Magnolia Bostad är en snabbväxande och skalbar organisation indelad i områdena Affärsutveckling, Affärsområdesutveckling, Projektutveckling, Finans, Marknad och Kommunikation och Stab. Bolaget bestod per den 31 mars 2018 av 64 (61) anställda. Av antalet anställda var 36 (33) kvinnor och 27 (28) män vid kontor i Stockholm och Helsingborg. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2017.

Ledningsgruppen har varit oförändrad under första kvartalet 2018. Under 2017 utökades ledningsgruppen med två personer och består av åtta personer. För ytterligare information om Magnolia Bostads ledningsgrupp se www.magnoliabostad.se.

Stockholm den 27 april 2018,
Magnolia Bostad AB

Styrelsen

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Omarbetad historisk finansiell information för 2017, 2016 och 2015

Finansiell information | Bokslut

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	5, 6	1 781	1 064	813
Produktions- och driftskostnader		-1 347	-642	-657
Bruttoresultat		434	422	156
Central administration	8	-41	-27	-13
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	10	-9	14	0
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag		-	-	153
Rörelseresultat	7, 9, 11	384	409	296
Finansiella intäkter	12	6	3	3
Finansiella kostnader	13	-115	-93	-52
Värdeförändring finansiella instrument	30	0	0	0
Resultat före skatt		276	319	245
Inkomstskatter	14	0	0	-1
ÅRETS RESULTAT		276	319	245
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare		203	271	232
Innehav utan bestämmande inflytande		73	48	13
Resultat per aktie, kr	15			
Före utspädningseffekter		5,37	7,16	6,71
Efter utspädningseffekter		5,37	7,13	6,50

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Årets resultat		276	319	245
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat		0	0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		276	319	245
Totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare		203	271	232
Innehav utan bestämmande inflytande		73	48	13

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
TILLGÅNGAR	1				
Anläggningstillgångar					
Goodwill	16	6	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	1	0	1	8
Summa immateriella anläggningstillgångar		7	6	7	14
Maskiner och inventarier	18	8	1	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8	1	0	0
Andelar i intresseföretag och joint ventures	19	111	116	2	40
Fordringar hos intresseföretag	34	24	23	24	24
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	31	31	31	31
Andra långfristiga fordringar	21	1165	397	216	15
Summa finansiella anläggningstillgångar		1330	567	272	110
Summa anläggningstillgångar		1345	574	279	124
Omsättningstillgångar					
Exploaterings- och projektfastigheter	22	1310	1160	1139	424
Bostadsrätter		4	4	4	9
Kundfordringar	23	31	1	4	1
Fordringar hos intresseföretag	34	52	20	0	10
Övriga fordringar	24	595	475	204	187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	5	5	2	2
Likvida medel	26	208	507	193	37
Summa omsättningstillgångar		2205	2172	1546	671
SUMMA TILLGÅNGAR		3550	2746	1825	794

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1				
Eget kapital	27				
Aktiekapital		151	151	151	125
Övrigt tillskjutet kapital		185	185	185	31
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		655	518	285	97
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		991	854	621	253
Innehav utan bestämmande inflytande		180	135	87	0
Summa eget kapital		1171	989	708	253
Långfristiga skulder					
Uppskjuten skatteskuld	28	2	2	2	0
Långfristiga räntebärande skulder	29	1 566	1 268	731	494
Långfristiga skulder till intresseföretag	34	35	-	-	-
Derivat	30	-	-	0	0
Övriga långfristiga skulder	29	30	91	110	0
Summa långfristiga skulder		1 633	1 361	843	494
Kortfristiga skulder					
Kortfristiga räntebärande skulder	29	507	237	130	0
Derivat		-	0	-	-
Leverantörsskulder		16	38	14	15
Skulder till intresseföretag	34	1	-	-	-
Skatteskulder		0	0	4	1
Övriga kortfristiga skulder		85	68	77	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	136	53	50	13
Summa kortfristiga skulder		745	396	274	46
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 550	2 746	1 825	794

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 32 och 33.

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamheten	1			
Resultat efter finansiella poster		276	319	245
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm</i>				
Avgår resultatandel i intresseföretag		9	-14	1
Av- och nedskrivningar av tillgångar		2	1	12
Rearesultat försäljning av exploateringsfastigheter		-584	-392	-146
Övriga avsättningar		0	0	-51
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter		6	0	-152
Betald inkomstskatt		0	-4	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-291	-90	-90
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter		-156	119	-144
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar		-194	-4	104
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder		24	-47	-20
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-617	-22	-150
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-1	-	-1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-9	-1	-1
Investering i finansiella tillgångar		-3	-100	-5
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		-	-	7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13	-101	0
Finansieringsverksamheten				
Nyemission		-	-	181
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande		1	0	-
Upptagna lån		597	1 059	471
Amortering av låneskulder		-200	-584	-340
Utbetald utdelning		-66	-38	-6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		332	437	306
Årets kassaflöde		-298	314	156
Likvida medel vid årets början		507	193	37
Likvida medel vid årets slut		208	507	193

Erhållen ränta uppgår till 8 mkr (2016: 2 mkr, 2015: 2 mkr). Erlagd ränta uppgår till -112 mkr (2016: -74 mkr, 2015: -42 mkr).

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2015-01-01	125	31	0	97	0	253
Omföring vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	-	-	-	-38	74	36
Nyemission	26	154	-	-	-	180
Utdelning	-	-	-	-6	-	-6
Årets resultat	-	-	-	232	13	245
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2015-12-31	151	185	0	285	87	708

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	151	185	0	285	87	708
Utdelning	-	-	-	-38	-	-38
Årets resultat	-	-	-	271	48	319
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2016-12-31	151	185	0	518	135	989

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	151	185	0	518	135	989
Utdelning	-	-	0	-66	-30	-96
Förvärv av dotterföretag	-	-	-	-	1	1
Årets resultat	-	-	-	203	73	276
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2017-12-31	151	185	0	655	180	1171

För mer information se not 27 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Magnolia Bostad AB, org nr 556797-7078, med säte i Stockholm är dotterbolag till F. Holmström Fastigheter AB, org nr 556530-3186, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största koncernen som Magnolia Bostad AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är F. Holmströmgruppen AB, org nr 556696-3590, med säte i Stockholm.

Magnolia Bostad AB:s kontor är beläget på Sturegatan 6, Box 5853, 102 40 Stockholm. Dessa finansiella rapporter har godkänts för utfärdande av styrelsen den 22 maj 2018.

Tillämpade regelverk

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

Försättningsprinciper vid upprättande av koncernens finansiella rapporter

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

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

Klassificering

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

Indata för värdering till verkligt värde

- Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som bolaget har tillgång till vid värderingstidpunkten.
- Nivå 2 – Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.
- Nivå 3 – Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Koncernredovisning

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

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

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

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

Redovisning av intresseföretag och samarbetsarrangemang

Samarbetsarrangemang är bolag över vilka koncernen genom ingångna avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande. Samarbetsarrangemang klassificeras antingen som gemensam verksamhet eller joint ventures. Gemensamma verksamheter är samarbetsarrangemang där Magnolia Bostad har rätt till den gemensamma verksamhetens tillgångar, åtaganden för skulder och redovisar sin andel av intäkter och kostnader post för post i koncernredovisningen. För närvarande förekommer inga bolag som bedöms vara gemensam verksamhet i Magnolia Bostad.

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

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger vanligen då koncernen innehar mer än 20 procent men mindre än 50 procent av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag och joint ventures enligt kapitalandelsmetoden. I de fall koncernen förvärvar ytterligare

Finansiell information | Tilläggsupplysningar och noter

andelar i intresseföretaget, men det fortsatt är ett intresseföretag till koncernen, omvärderas inte det tidigare innehavet. Då andelar i intresseföretag avyttras, så att betydande inflytande inte längre föreligger, redovisas hela innehavet som avyttrat och eventuell vinst eller förlust redovisas i koncernens resultaträkning. I de fall det ändå finns kvar andelar redovisas de som Övriga värdepappersinnehav.

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

Stegvisa förvärv

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

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan företag i koncernen liksom därmed sammanhängande realiserade vinster elimineras i sin helhet. Realiserade vinster uppkomna från transaktioner med intresseföretag och joint ventures elimineras till den del koncernen äger andelar i företaget. Realiserade vinster uppkomna till följd av transaktioner med intresseföretag elimineras mot "Andelar i intresseföretag". Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster såvida det inte föreligger ett nedskrivningsbehov.

Segment

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

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker när ett prestationsåtagande uppfylls genom att överföra en utlovad vara eller tjänst till en kund. En tillgång överförs när kontrollen över tillgången överförs till kunden. När (eller allt eftersom) ett prestationsåtagande uppfylls ska ett företag intäktsredovisa det belopp av transaktionspriset som fördelas till prestationsåtagandet.

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

Intäktsredovisning av projektledningsavtal

Projektledning redovisas som ett prestationsåtagande och intäkten hänförlig till projektledning redovisas över tid

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

Intäktsredovisning av projektutveckling

Magnolia Bostad bedömer att tidpunkten för intäktsredovisning av projektutveckling är när kontrollen övergått till köparen. Kontrollen bedöms övergå när (i) bindande avtal ingåtts med köpare av projektet (fastigheten), (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen bedömer att kontrollen över tillgången övergår vid denna tidpunkt då det finns ett legalt bindande avtal med köparen och de betydande riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet av tillgången därmed förts över på köparen.

Transaktionspriset innehåller rörliga komponenter. För hyresrättsprojekt, hotell och vårdboenden är de rörliga komponenterna kopplade till den framtida fastighetens hyra/driftnetto och yta. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Vid utgången av varje rapportperiod uppdateras det uppskattade transaktionspriset för att korrekt återge de omständigheter som föreligger vid rapportperiodens slut. Den rörliga komponenten för hyra beror på garantier begränsade i tid och omfattning kopplade till framtida hyresnivå/driftnetto och framtida vakansnivå för hyresrättsprojekt. Vakansgarantin uppdateras utifrån aktuellt uthyrningsläge.

Rörliga komponenter i transaktionspriset kopplade till yta består av planrisk samt eventuell risk i totalentreprenaden. Planrisk baseras på kännedom om detaljplanearbetet och intäktsredovisas vid lagakraftvunnet bygglov då osäkerheten kopplad till planrisk upphör. Risk i totalentreprenaden anses upphöra och intäktsredovisas när totalentreprenaden slutförts. Koncernen gör en individuell bedömning av det förväntade värdet av rörliga komponenter i varje enskilt projekt. För bostadsrättsprojekt har koncernen ett åtagande mot bostadsrättsföreningen att köpa osålda bostadsrätter varvid osålda bostadsrätter behandlas som en ytterligare rörlig komponent i transaktionspriset för bostadsrättsprojekt, utöver den rörliga komponenten för yta bestående av planrisk och risk i totalentreprenaden som finns beskrivet ovan. Med sålda lägenheter menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare.

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

Hyresintäkter

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

Finansiell information | Tilläggsupplysningar och noter

Ersättning till anställda och styrelse

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

Avgiftsbestämda pensioner

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

Leasing

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

Skatter

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

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

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

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redovisas i resultaträkningen som kostnad då de uppkommer. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om de ökar de framtida ekonomiska fördelarna som överstiger den ursprungliga bedömningen och utgifterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningsvärde med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsprinciper för immateriella och materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Licenser	5 år
Maskiner och inventarier	3-5 år

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar provas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett. För goodwill och immateriella tillgångar med obestämbart nyttjandeperiod provas nedskrivningsbehovet årligen.

Exploaterings- och projektfastigheter

Fastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas i sin helhet som tillgång vid tillträde. Eventuell skatterabatt vid förvärv minskar fastighetens anskaffningsvärde.

Avsättningar och eventualefterpliktelser

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar

Finansiell information | Tilläggsupplysningar och noter

aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Eventualförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventalförpliktelser redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket och/eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, låne- och kundfordringar samt finansiella tillgångar som kan säljas. Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper: finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Låne- och kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Avtalstillgångar och avtalsskulder

Timingen för intäktsredovisning, fakturering för projektledningsavtal och erhållande av likvid ger upphov till kundfordringar, avtalstillgångar och avtalsskulder. Avtalstillgångar redovisas som Andra långfristiga fordringar eller Övriga fordringar i koncernens rapport över finansiell ställning. Avtalstillgångar uppstår i vår projektförsäljningar eftersom tidpunkten för intäktsredovisningen sker när kontrollen över tillgången övergår till köparen, medan slutlikvid vanligen förfaller till betalning i samband med att fastigheten är färdigbyggd och projektöverlämning sker.

Avtalsskulder redovisas som Övriga långfristiga skulder eller Övriga skulder i koncernens rapport över finansiell ställning. Avtalsskulder uppkommer om vi erhåller förskott eller handpenning direkt kopplat till ett specifikt projekt.

Finansiella tillgångar som kan säljas

Tillgångar som kan säljas redovisas initialt till anskaffningsvärde och värderas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning. Värdeförändringen på tillgångar som kan säljas redovisas bland övrigt totalresultat. Vid avyttring av tillgångar som kan säljas omförs de ackumulerade vinsterna eller förlusterna till resultaträkningen. Investeringar i andelar i andra företag än koncernföretag, joint ventures och intresseföretag ingår i tillgångar som kan säljas men värderas till anskaffningsvärde om inte verkligt värde kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Likvida medel och spärrkonto

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter samt hyresdepositioner och redovisas som övriga fordringar.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen består av derivatinstrument. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. I koncernen består derivatinstrumenten av ränteswappar.

Andra finansiella skulder

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

Kassaflödesanalys

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

Ändrade redovisningsprinciper

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU.

Finansiell information | Tilläggsupplysningar och noter

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar som tillämpas av koncernen

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter. Innehåller ett kundkontrakt mer än ett prestationsåtagande ska varje prestationsåtagande värderas för sig och intäktsredovisas när prestationen utförts, antingen vid en specifik tidpunkt eller över tid. Enligt IFRS 15 ska olika avtal med samma kund ses som ett enda avtal om avtalen förhandlas fram som ett paket med ett enda kommersiellt syfte. Det finns två olika sätt att redovisa övergången till IFRS 15, antingen retroaktiv övergång eller som en framtåtriktad retroaktiv övergång. Koncernen redovisar enligt metoden för retroaktiv övergång, vilket innebär att det redovisas retroaktivt för varje redovisad rapportperiod.

Övergången till IFRS 15 har påverkat Nettoomsättning, Bruttoresultat, Rörelseresultat, Resultat före skatt och Periodens resultat negativt med 63 mkr för räkenskapsåret 2015. Per 31 december 2015 har det påverkat Andra långfristiga fordringar, Summa anläggningstillgångar, Summa tillgångar, Eget kapital samt Summa eget kapital och skulder negativt med 63 mkr.

För räkenskapsåret 2016 har övergången påverkat Nettoomsättning, Bruttoresultat, Rörelseresultat, Resultat före skatt och Periodens resultat positivt med 54 mkr. Per 31 december 2016 har det påverkat Andra långfristiga fordringar, Summa anläggningstillgångar, Summa tillgångar, Eget kapital samt Summa eget kapital och skulder negativt med 9 mkr.

För räkenskapsåret 2017 har övergången påverkat Nettoomsättning, Bruttoresultat, Rörelseresultat, Resultat före skatt och Periodens resultat positivt med 9 mkr.

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar som ännu inte tillämpas av koncernen

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av koncernen.

IFRS 9 Finansiella instrument

Standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, från och med 1 januari 2018. Standarden innebär en minskning av antalet värderingskategorier för finansiella tillgångar och innebär att huvudkategorierna för redovisning är till anskaffningsvärde (upplupet anskaffningsvärde), verkligt värde via resultatet samt verkligt värde via övrigt totalresultat. För vissa investeringar i eget kapitalinstrument finns möjligheten att redovisa till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringen redovisad direkt i övrigt totalresultat, där ingen överföring sker till periodens resultat vid avyttring. Vidare har nya regler införts för hur förändringar i egen kreditspread ska presenteras när skulder redovisas till verkligt värde. I nedskrivningsmodellen ska även förväntade framtida förluster beaktas. Säkringsredovisningen bygger mer på den interna riskhanteringen för att företagets riskhantering ska återspeglas i de finansiella rapporterna. Koncernen har genomfört en analys av effekterna av IFRS 9. Modellen för klassificering och värdering innebär i praktiken ingen större förändring för Magnolia Bostad jämfört med dagens standard. Den nya nedskrivningsmodellen avses få en tidigareläggning av reservering för kreditförluster. Magnolia Bostads kreditrisk för kundfordringar är begränsad då verksamheten som avser projektledning faktureras löpande under arbetets gång. Kreditrisken för fordringar på köpare av

projekten bedöms vara mycket låg då köpare utgörs av stabila svenska institutioner och andra välrenommerade partners. Magnolia Bostad tillämpar inte säkringsredovisning. Magnolia Bostads bedömning är att standarden inte kommer ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 16 Leases

IFRS 16 Leases ersätter IAS 17 från och med 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska de flesta leasade tillgångar redovisas i balansräkningen, vilket kommer att leda till en högre balansomslutning och en lägre soliditet. För leasegivaren innebär den nya standarden inte några större skillnader. Koncernen har påbörjat en analys av effekterna av IFRS 16. Den initiala bedömningen är att standarden kommer ha en begränsad effekt på koncernens finansiella rapporter då Magnolia Bostads leasing är begränsad, dock kommer upplysningskraven att utökas. För mer information om leasingåtaganden se not 7 Operationell leasing.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Resultatavvräkning

Projektutveckling av bostadsrätter vinstavräknas från och med den dag då (i) bindande avtal ingåtts med bostadsrättsföreningen om uppförande av bostadsrätter, (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på bostadsrättsföreningen. Koncernen gör en individuell bedömning av reserveringsbehovet i varje enskilt projekt. Redovisade intäkter baseras sig på överenskommen köpeskilling efter avdrag för osålda bostadsrätter. Med sålda lägenheter menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare. Koncernen håller tillbaka intäkter för osäkerheten kopplat till planrisken baserat på kännedom om detaljplanearbetet. Upplösning av planriskreserven sker vid lagakraftvunnet bygglov när osäkerheten kopplat till planrisk försvinner. Koncernen håller också tillbaka intäkter för eventuell risk i totalentreprenaden. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat i den period de identifieras.

Projektutveckling av hyresrätter vinstavräknas den dag då (i) bindande avtal ingåtts med en köpare av hyresrättsprojektet, (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen gör en individuell bedömning av reserveringsbehovet i varje enskilt projekt. Koncernen ställer vissa garantier för projektet avseende vanskans och hyresnivå för vilka koncernen håller tillbaka intäkter

Finansiell information | Tilläggsupplysningar och noter

utifrån de specifika förhållanden som förekommer i respektive projekt. Omvärdering för rörlig ersättning kopplade till hyresgaranti sker löpande utifrån aktuellt uthyrningsläge. Koncernen håller tillbaka intäkter för planrisk baserat på kännedom om detaljplanarbetet. Upplösning av planriskreserveringen sker vid lagakraftvunnet bygglov när osäkerheten kopplat till planrisk försvinner. Koncernen håller också tillbaka intäkter för eventuell risk i totalentreprenaden. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Bedömning och uppskattning av rörliga komponenter att inkludera i transaktionspriset baseras i stor utsträckning på en bedömning av framtida förväntad prestanda och all information (historisk, aktuell och prognostiserad) som rimligen finns tillgänglig för oss. Omvärderingar av projektets förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat i den period de identifieras.

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

Uppskjuten skattefordran

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

Klassificering exploaterings- och projektfastigheter och förvaltningsfastigheter

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

Företagsledningens bedömning är att koncernens innehav av fastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas därmed som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst enligt dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under år 2017 och 2016 har företagsledningen gjort bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

Not 3 Finansiella risker och finanspolicy

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

Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, s k covenants, för just de tre nyckeltalen. Bolagets egna mål stämmer väl med bankernas krav. För 2017 uppfyller bolaget samtliga mål och krav med marginal. För en beskrivning av bolagets risker och riskhantering se avsnittet Riskhantering i förvaltningsberättelsen.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Kapitalbindning utvärderas individuellt för respektive projektfinansiering och synkroniseras med respektive projekts löptid. Matchning av kassaflöden från forward funding och slutlikvid från köpare med förfall på finansiering eftersträvas. Magnolia Bostad har som policy att ha en likviditet om 150 mkr inklusive checkräkningskredit. Per årsskiftet uppgick den disponibla likviditeten, inklusive outnyttjade krediter till 540 mkr (619).

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

Löptidsanalys 2017-12-31	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	626	641	662	421	-
Skulder till intresseföretag	2	35	-	-	-
Derivat	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	16	-	-	-	-
Övriga skulder	189	30	-	-	-
Summa	833	706	662	421	-

Löptidsanalys 2016-12-31	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	321	300	231	984	-
Skulder till intresseföretag	-	-	-	-	-
Derivat	0	-	-	-	-
Leverantörsskulder	38	-	-	-	-
Övriga skulder	110	91	-	-	-
Summa	469	391	231	984	-

Av kassaflöden från räntebärande skulder inom 0-1 år om 626 mkr inträffar 157 mkr inom 6 månader och 469 mkr efter 6 månader men inom 12 månader.

Finansiell information | Tilläggsupplysningar och noter

Majoriteten av bankfinansieringen är kopplad till olika enskilda projekten där återbetalning av skuld kommer att ske i samband med Magnolia Bostads frånträde. Av låneförfall under 2018 och 2019 utgörs 294 mkr respektive 285 mkr av säkerställda fastighetslån som bedöms kunna refinansieras vid förfall utöver detta är 95 mkr respektive 193 mkr korta projektrelaterade lån som bedöms kunna återbetalas vid förfall.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i Finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar. Refinansieringsrisken minskar genom att strukturerat och i god tid starta refinansieringsprocessen. För större lån påbörjas processen senast 12 månader före förfallodagen. Koncernen har ett soliditetsmål om minst 30 procent och eftersträvar att alltid ha ett utrymme om 200 mkr i total utökad upplåning inom samtliga befintliga låneramverk. En högre soliditet gör Magnolia till en attraktivare låntagare.

Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget. Den maximala kreditexponeringen motsvarar tillgångarnas redovisade värde och uppgår till 2 076 mkr (2016: 1 428 mkr, 2015: 643 mkr). Kreditrisken bland fordringar för fastighetsförsäljningar bedöms vara begränsad då risken att motparterna inte skulle kunna fullgöra sina åtaganden bedöms vara låg. Av koncernens Andra långfristiga fordringar och Övriga fordringar om totalt 1 760 mkr, i vilka fordringar för fastighetsförsäljningar ingår, är 309 mkr fordringar på motparter med investment grade i kreditbetyg av ett oberoende kreditvärderingsinstitut. Motparter för övriga fordringar saknar kreditbetyg från oberoende kreditvärderingsinstitut, majoriteten är koncentrerad mot ett fåtal motparter som Alecta pensionsförsäkring ömsesidigt, våra sammarbetspartners Slättö och svenska fastighetsbolag som Heimstaden Bostad och Viva Bostad. Totalt uppgår fordringarna på dessa fyra parter till 918 mkr. Av kvarvarande fordringar är 117 mkr mot svenska bostadsrättsföreningar.

Per årsskiftet uppgår förfallna Låne- och kundfordringar till 0 mkr (2016: 0 mkr, 2015: 0 mkr). Av koncernens omsättning är 6 procent (2016: 55 procent) till motpart med investment grade i kreditbetyg. Bolaget är även exponerat för kreditrisk i

den mån överskottslikviditet ska placeras. Bolaget har under 2017 avslutat sina ränteswappar och har per årsskiftet inga ränteswappar eller andra derivatinstrument.

Marknadsrisk**Ränterisk**

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

Koncernens exponering för ränterisk i form av stigande marknadsräntor illustreras av en känslighetsanalys. Räntekostnaderna under året uppgick till -115 mkr (2016: -93 mkr, 2015: -52 mkr) och genomsnittlig ränta vid årsskiftet uppgick till 5,9 procent. Vid en ökning av STIBOR 3M med en procentenhet skulle koncernens räntekostnad för räkenskapsåret öka med ca 9 mkr (2016: 1 mkr). En förändring av ränteläget med en procentenhet skulle också påverka värdet av räntederivat med - mkr (2016: 0 mkr, 2015: 0 mkr).

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter, och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av soliditeten. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.

Under 2017 var koncernens strategi att upprätthålla en soliditet på minst 30 procent. Soliditeten per 31 december 2017 var 33,0 procent, per 31 december 2016 var soliditeten 36,0 procent och per 31 december 2015 var soliditeten 38,8 procent. Koncernens strategi är oförändrad jämfört med 2016.

Finansiell information | Tilläggsupplysningar och noter

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

2017-12-31 Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Finansiella skulder värde- rade till upplupet anskaffnings- värde
Tillgångar i balansräkningen				
Fordringar hos intresseföretag	-	76	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	31	-
Andra långfristiga fordringar	-	1165	-	-
Kundfordringar	-	31	-	-
Övriga fordringar	-	595	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	1	-	-
Likvida medel	-	208	-	-
Summa	-	2 076	31	-
Skulder i balansräkningen				
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 566
Skulder till intresseföretag	-	-	-	36
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	30
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	507
Leverantörsskulder	-	-	-	16
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	74
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	-	115
Summa	-	-	-	2 344

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

2016-12-31 Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Finansiella skulder värde- rade till upplupet anskaffnings- värde
Tillgångar i balansräkningen				
Fordringar hos intresseföretag	-	43	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	31	-
Derivat	0	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	397	-	-
Kundfordringar	-	1	-	-
Övriga fordringar	-	475	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	5	-	-
Likvida medel	-	507	-	-
Summa	0	1 428	31	-
Skulder i balansräkningen				
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 268
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	91
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	237
Derivat	0	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	38
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	-	42
Summa	0	-	-	1 744

Finansiell information | Tilläggsupplysningar och noter

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

2015-12-31 Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Finansiella skulder värde- rade till upplupet anskaffnings- värde
Tillgångar i balansräkningen				
Fordringar hos intresseföretag	-	24	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	31	-
Derivat	0	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	216	-	-
Kundfordringar	-	4	-	-
Övriga fordringar	-	204	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	2	-	-
Likvida medel	-	193	-	-
Summa	0	643	31	-
Skulder i balansräkningen				
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	731
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	110
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	130
Derivat	0	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	14
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	77
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	-	36
Summa	0	-	-	1 098

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

2015-01-01 Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Finansiella skulder värde- rade till upplupet anskaffnings- värde
Tillgångar i balansräkningen				
Fordringar hos intresseföretag	-	33	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	31	-
Derivat	0	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	15	-	-
Kundfordringar	-	1	-	-
Övriga fordringar	-	187	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	2	-	-
Likvida medel	-	37	-	-
Summa	0	276	31	-
Skulder i balansräkningen				
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	494
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	0
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-
Derivat	0	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	15
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	-	5
Summa	0	-	-	531

Finansiell information | Tilläggsupplysningar och noter

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från det verkliga värdet utom för obligationslån där verkligt värde bedöms uppgå till 870 mkr (923) jämfört med bokfört värde om 883 mkr (876). Verkligt värde för obligationslån har bedömts enligt nivå 1, vilket innebär att värdet härleds från noterade priser på en aktiv marknad. Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. Majoriteten av de räntebärande banklånen löper med rörlig ränta varvid det redovisade värdet anses reflektera verkligt värde.

Finansiella tillgångar som kan säljas avser ett onoterat innehav i Norefjell Projektutveckling AS. Innehavet har värderats baserat på en transaktion mellan två oberoende parter justerat för storleken på innehavet i jämförelse med den observerade transaktionen. Verkligt värde för innehavet i Norefjell Projektutveckling AS har bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin då värdet baseras på det justerade värdet av en transaktion på en ej aktiv marknad. Innehavet redovisas som tillgångar som kan säljas då det inte är i linje med Magnolia Bostads nuvarande affärsmodell. Eftersom ägandet är koncentrerat och det inte finns någon aktiv marknad för instrumenten så är tidplanen för planerad avyttring osäker.

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde enligt nivå 2, vilket innebär att värdet härleds antingen direkt (d v s som prisnoteringar) eller indirekt (d v s härledda prisnoteringar).

Not 4 Koncernens sammansättning

Verksamheten i Magnolia Bostad koncernen bedrivs i ett flertal bolag i koncernen. Ägandet i verksamhetsdrivande bolag är utspjtt på flera olika holdingbolag som ägs antingen direkt eller indirekt av Magnolia Bostad AB.

I samband med att Fredrik Lidjan tillträdde som VD ingicks en överenskommelse med Fredrik Lidjan AB och bolaget om att Fredrik Lidjan AB ska investera på marknadsmässiga villkor med en ägarandel om 10 procent och Magnolia Bostad investerar och erhåller en ägarandel om 90 procent i de aktiebolag där hyresrättsprojekt kommer att bedrivas. Överenskommelsen kan även omfatta bostadsrätter om det gäller samma tomt och bostadsrättsdelen utgör en mindre del av det totala projektet. Denna överenskommelse sträcker sig fram till februari 2019. Fredrik Lidjan AB innehar således ett minoritetsintresse om 10 procent i dessa bolag genom sitt 10-procentiga ägande av Magnolia Holding 3 AB. Av minoritetens totala intresse i koncernen om 180 mkr (2016: 136 mkr, 2015: 93 mkr) utgör Fredrik Lidjan AB:s andel av Magnolia Holding 3 AB 40 mkr (2016: 47 mkr, 2015: 22 mkr) och andelen av årets resultat uppgår till -1 mkr (2016: 28 mkr, 2015: 21 mkr).

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 allokera till dessa bolag.

Den nya strukturen innebär att Fredrik Lidjan AB kommer att saminvestera i bolagets samtliga framtida projekt på marknadsmässiga villkor med en ägarandel om 8 procent i Magnolia Holding 4 AB samt i Magnolia Hotellutveckling 2 AB. Vid framtida hotellprojekt kommer Clas Hjort ha en ägarandel om 16 procent i Magnolia Hotellutveckling 2 AB. Magnolia Bostad investerar och erhåller därmed en ägarandel om 92 procent i

de aktiebolag där hyresrätter, bostadsrätter samt vårdboenden utvecklas och en ägarandel om 76 % i framtida hotellprojekt. De nya avtalen sträcker sig fram till 2020 för hotellprojekt samt 2022 för samtliga övriga projekt. Minoritetens andel av resultatet i Magnolia Holding 4 AB uppgår till 7 mkr, vilket uppgår till totala minoriteten i Magnolia Holding 4 AB.

Minoritetens andel av resultatet i Magnolia Hotellutveckling 2 AB uppgår till 17 mkr, vilket uppgår till totala minoriteten i Magnolia Hotellutveckling 2 AB.

I koncernbolaget Moutarde Holding AB i vilket projekten Senapsfabriken etapp 1 och 2 i Uppsala bedrivs finns det en minoritet vars andel av resultatet i dessa projekt uppgår till 23,7 procent, vilket utgör 50 mkr (2016: 15 mkr, 2015: -2 mkr) av årets resultat. Totalt uppgår minoriteten i Moutarde Holding AB till 114 mkr (2016: 88 mkr, 2015: 71 mkr).

I Magnolia Vårdfastigheter AB, under vilket kommande vårdprojekt kommer att förvärfvas, finns en minoritet om 15 procent. Minoriteten i Magnolia Vårdfastigheter AB:s andel av årets resultat uppgår till 0 mkr, totalt uppgår minoriteten till 1 mkr. Detta är utöver det minoritetsintresse som Fredrik Lidjan AB har genom sitt 8-procentiga ägande i Magnolia Holding 4 AB.

I vissa av koncernens låneavtal förekommer villkor som begränsar förmågan att överlåta kontanter eller andra tillgångar till andra företag inom koncernen.

Nedan presenteras finansiell information i sammandrag för underkoncernen som har icke-kontrollerande intressen. Inga utdelningar till icke-kontrollerande intressen har blivit betalda under 2017, 2016 eller 2015.

Moutarde Holding AB	2017	2016	2015
Anläggningstillgångar	509	0	0
Likvida medel	44	20	2
Övriga omsättningstillgångar	430	277	426
Summa tillgångar	983	297	428
Eget kapital	466	137	96
Långfristiga skulder	228	157	151
Kortfristiga skulder	289	3	181
Summa eget kapital och skulder	983	297	428
Nettoomsättning	565	221	13
Rörelsekostnader	-352	-135	-3
Finansnetto	-3	-22	-19
Årets resultat	210	64	-9

Finansiell information | Tilläggsupplysningar och noter

Magnolia Holding 3 AB	2017	2016	2015
Anläggningstillgångar	586	460	77
Likvida medel	53	9	69
Övriga omsättningstillgångar	779	577	227
Summa tillgångar	1 418	1 046	372

Eget kapital	430	486	156
Långfristiga skulder	142	197	76
Kortfristiga skulder	846	363	140
Summa eget kapital och skulder	1 418	1 046	372

Nettoomsättning	290	685	415
Rörelsekostnader	-241	-354	-261
Finansnetto	-51	-1	-4
Årets resultat	-2	330	149

2017	A	B	C
Anläggningstillgångar	81	71	0
Likvida medel	17	0	4
Övriga omsättningstillgångar	429	0	17
Summa tillgångar	528	71	21

Eget kapital	87	71	5
Långfristiga skulder	156	-	-
Kortfristiga skulder	285	0	16
Summa eget kapital och skulder	528	71	21

Nettoomsättning	382	124	0
Rörelsekostnader	-287	-53	0
Finansnetto	-13	0	0
Årets resultat	82	71	0

A = Magnolia Holding 4 AB, B = Magnolia Hotellutveckling 2 AB, C = Magnolia Vårdfastigheter AB.

Not 5 Nettoomsättning

Koncernen	2017	2016	2015
Intäkter från avtal med kunder	1 734	1 017	771
Övriga intäkter	47	47	42
SUMMA INTÄKTER	1 781	1 064	813

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

Koncernen	2017	2016	2015
Försäljning exploaterings- och projektfastigheter	1 347	889	732
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	1 347	889	732
Projektledningsintäkter	24	23	27
Hyresintäkter	47	47	42
Övriga rörelseintäkter	363	105	12
Summa intäkter redovisade över tid	434	175	81
SUMMA INTÄKTER	1 781	1 064	813

Intäkter från tre (2016: tre, 2015: fyra) av Magnolia Bostads kunder överstiger enskilt 10 procent av Magnolia Bostads totala intäkter. Nedan visas intäkter från kunder vars transaktioner utgör tio procent eller mer av företagets intäkter för respektive år.

Intäkter från större kunder	2017	2016	2015
Heimstaden Bostad	303	-	-
Slättö	252	162	-
Vault Investment Partners	233	-	-
Skandinaviska Enskilda Banken AB	-	287	123
SPP Fastigheter	-	244	115
Alecta	-	-	133
BRF 1 (Lumen)	-	-	89
BRF 2 (Muttern)	-	-	161
Summa	789	693	621

Dessa intäkter har redovisats som försäljning av exploaterings- och projektfastigheter.

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

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

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

Not 6 Avtalade framtida hyresintäkter

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

Koncernen	2017	2016	2015
Avtalade hyresintäkter inom ett år	44	38	53
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	111	67	199
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	13	0	0
Summa	168	105	252

Summan av hyresintäkter som ingår i koncernens resultaträkning uppgår till 47 mkr (2016: 47 mkr, 2015: 42 mkr).

Not 7 Operationell leasing

Koncernen	2017	2016	2015
Avtalade hyresutbetalningar inom ett år	-7	-5	-5
Avtalade hyresutbetalningar mellan ett och fem år	-15	-18	-5
Avtalade hyresutbetalningar senare än fem år	0	0	0
Summa	-22	-23	-10

Operationella leasingavgifter i koncernen uppgick 2017 till 7 mkr (2016: 4 mkr, 2015: 3 mkr). Koncernens leasingavgifter består till största delen av hyra för kontorslokaler.

Not 8 Upplýsning om revisorns arvode och kostnadsersättning

Koncernen	2017	2016	2015
Ernst & Young			
revisionsuppdrag	-2,7	-1,9	-1,1
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-0,3	-0,2	0
skatterådgivning	-0,7	-0,1	-0,2
övriga uppdrag	-3,5	0	0
Summa	-7,2	-2,2	-1,3

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

Not 9 Ersättningar till anställda

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA KOSTNADER

Koncernen	2017		2016		2015	
	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	-16	-36	-10	-21	-6	-12
(varav tantiem o dyl)	(-3)	(-5)	(-2)	(-2)	(-1)	(-3)
Sociala kostnader	-4	-12	-2	-7	-1	-3
Pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	-3	-6	-1	-3	-1	-2
Summa	-22	-53	-13	-31	-8	-17

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

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

2017, tkr	Grundlön/styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionspremier
Fredrik Holmström, styrelsens ordförande	-450	0	0
Andreas Rutill, ledamot	-250	0	0
Risto Silander, ledamot	-250	0	0
Fredrik Tibell, ledamot	-290	0	0
Jan Roxendal, ledamot	-303	0	0
Viveka Ekberg, ledamot	-290	0	0
Fredrik Lidjan, verkställande direktör ¹⁾	-2 318	0	-577
Erik Rune, vice verkställande direktör	-1720	-1 680	-414
Rickard Langerfors, vice verkställande direktör	-1487	-720	-332
Övriga ledande befattningshavare, 5 personer	-5 252	-1 087	-730
Summa	-12 610	-3 487	-2 053

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

Finansiell information | Tilläggsupplysningar och noter

**ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE
BEFATTNINGSHAVARE**

2016, tkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Pensions- premier
Fredrik Holmström, styrelsens ordförande	-383	0	0
Erik Paulsson, ledamot	-50	0	0
Andreas Rutili, ledamot	-217	0	0
Risto Silander, ledamot	-217	0	0
Fredrik Tibell, ledamot	-217	0	0
Jan Roxendal, ledamot	-167	0	0
Fredrik Lidjan, verkställande direktör ¹⁾	-3 190	0	0
Erik Rune, vice verkställande direktör	-1 494	-780	-473
Rickard Langerfors, vice verkställande direktör	-1 346	-660	-370
Övriga ledande befattningshavare, 2 personer	-1 157	-419	-222
Summa	-8 438	-1 859	-1 065

¹⁾ Ersättning till VD för 2016 har fakturerats enligt konsultavtal.

**ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE
BEFATTNINGSHAVARE**

2015, tkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Pensions- premier
Fredrik Holmström, styrelsens ordförande	-167	0	0
Erik Paulsson, ledamot	-100	0	0
Andreas Rutili, ledamot	-100	0	0
Risto Silander, ledamot	-100	0	0
Fredrik Tibell, ledamot	-100	0	0
Fredrik Lidjan, verkställande direktör ¹⁾	-1 650	0	0
Andreas Rutili, f d verkställande direktör	-299	0	-78
Övriga ledande befattningshavare, 3 personer	-3 113	-785	-704
Summa	-5 629	-785	-782

¹⁾ Ersättning till VD för 2015 har fakturerats enligt konsultavtal.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2017	2016	2015
Medelantal anställda	52	33	23
(varav män)	(24)	(17)	(13)

KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING

	2017	2016	2015
Styrelsen	6	5	5
(varav män)	(5)	(5)	(5)
VD och ledande befattningshavare	8	5	4
(varav män)	(5)	(4)	(3)

Ersättning styrelse

På årsstämman 2017 beslutades att arvode till styrelseledamöterna för perioden till och med utgången av årsstämman 2018 ska utgå med 450 tkr till styrelsens ordförande och 250 tkr till var och en av de övriga styrelseledamöterna. Stämman beslutade vidare att ersättning ska utgå med 80 tkr till ordföranden i revisionsutskottet och 60 tkr till var och en av övriga medlemmar i revisionsutskottet.

Ledande befattningshavare

Under 2017 utökades ledningsgruppen med två personer och bestod vid årsskiftet av åtta personer. Vid årsskiftet ingick verkställande direktör, CFO, vice VD/COO, vice VD/Chef Projektutveckling, Chef Affärsutveckling, Chef Affärsområdesutveckling, Marknads- och kommunikationschef och Hållbarhetschef.

Ersättning och förmåner

VD har inte rätt till någon rörlig ersättning enligt anställningsavtalet. För övriga ledande befattningshavare utgår fast och rörlig lön. För övriga anställda utgår fast och rörlig lön. Rörlig lön utgörs av bonus. Rörlig lön baseras på uppfyllelse av mål kopplade till bolagets resultat samt individuella prestationer. För ledande befattningshavare ska rörlig ersättning följa de av årstämman beslutade riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare.

Pensioner

Personer i gruppen ledande befattningshavare har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att efter avslutad anställning, har den anställda rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå, tas ut som pension.

Uppsägning

VD:s anställningsavtal har ömsesidig uppsägningstid om 12 månader. Villkor om konkurrensförbud och ersättning efter anställningsupphörande finns för VD. Konkurrensförbudet gäller i 12 månader. Ersättning till följd av konkurrensförbudet ska sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande 60 % av den fasta lönen för ett år.

Övriga i koncernledningen har sex månaders uppsägningstid.

**Not 10 Resultat från andelar
i intresseföretag och joint
ventures**

Koncernen	2017	2016	2015
Resultatandel från intresseföretag och joint ventures	-9	14	0
Summa	-9	14	0

Av resultat från andelar i intresseföretag kommer 3 mkr (2016: 12 mkr, 2015: - mkr) från Kanikenäsvarvet Bostad HB som bolaget äger tillsammans med Slättö och -11 mkr (2016: - mkr, 2015: - mkr) från Sollentuna Stinsen JV AB som bolaget äger tillsammans med Alecta. För mer information se not 19 Andelar i intresseföretag och joint ventures.

Finansiell information | Tilläggsupplysningar och noter

Not 11 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen	2017	2016	2015
Driftskostnader	-16	-14	-13
Produktionskostnader	-1 264	-571	-569
Övriga externa kostnader	-31	-45	-49
Personalkostnader	-41	-27	-13
Av- och nedskrivningar	-2	-1	-8
Resultat från andelar i intresseföretag	-9	14	0
Övriga rörelsekostnader	-35	-11	-18
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	-	-	153
Summa	-1 398	-655	-517

Not 12 Finansiella intäkter

Koncernen	2017	2016	2015
Ränteintäkter	3	3	2
Ränteintäkter, intresseföretag	3	0	1
Summa	6	3	3

Not 13 Finansiella kostnader

Koncernen	2017	2016	2015
Räntekostnader	-115	-86	-46
Övriga finansiella kostnader	0	-7	-7
Summa	-115	-93	-52

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Ökningen jämfört med föregående år förklaras av högre räntebärande skulder. Övriga finansiella kostnader föregående år består till största delen av kostnader i samband med återköp av obligation.

Not 14 Skatt på årets resultat

Koncernen	2017	2016	2015
Aktuell skatt	0	0	-1
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0	0
Summa	0	0	-1

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT

Koncernen	2017	2016	2015
Resultat före skatt	267	319	245
Nominell skatt enligt gällande skattesats (22%)	-59	-70	-54
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-3	-1	-5
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	129	89	62
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-53	-11	-4
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-3	0	0
Övrigt	-11	-7	0
Redovisad effektiv skatt	0	0	-1

Skattekostnaden understiger 22,0 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst försäljning av bolag) ej är skattepliktiga. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. Ingen uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag har aktiverats då dessa underskott sannolikt ej kommer att utnyttjas inom överskådlig framtid. För mer information om underskottsavdrag se not 28 Uppskjuten skatt.

Not 15 Resultat per aktie

Koncernen	2017	2016	2015
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	203	271	232
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	37 822 283	34 555 613
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning	37 822 283	37 982 283	35 635 613
Antal utestående aktier på balansdagen	37 822 283	37 822 283	37 822 283
Resultat per aktie före utspädningseffekter, kr	5,37	7,16	6,71
Resultat per aktie efter utspädningseffekter, kr	5,37	7,13 ¹⁾	6,50 ¹⁾

¹⁾ 160 000 teckningsoptioner innehas av koncernen Magnolia Bostad. De avser outnyttjade teckningsoptioner från tidigare optionsprogram till anställda.

Not 16 Goodwill

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6	6	6
Utgående redovisat värde	6	6	6

Den årliga nedskrivningsprövningen av goodwill identifierade inte några nedskrivningsbehov.

Finansiell information | Tilläggsupplysningar och noter

Not 17 Övriga immateriella tillgångar

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1	1	8
Inköp	1	0	1
Utrangeringar	-	-	-8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	1	1
Ingående avskrivningar enligt plan	-1	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-0	-1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1	-1	0
Utgående planenligt restvärde	1	0	1

Not 18 Maskiner och inventarier

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1	1	0
Inköp	10	0	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11	1	1
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-2	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3	0	0
Utgående planenligt restvärde	8	1	0

Not 19 Andelar i intresseföretag och joint ventures

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	116	2	40
Förvärv	0	100	75
Tillskott	3	-	-
Omföring till dotterbolag	-	-	-113
Årets andel av intressebolag och joint ventures resultat	-9	14	0
Utgående redovisat värde	111	116	2

Andelar i intressebolag redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden och i moderbolaget enligt anskaffningsvärde-metoden.

Koncernens andel av resultat från enskilt oväsentliga intresseföretag uppgår till 0 mkr (2016: 3 mkr, 2015: 0 mkr).

Koncernen Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent ¹⁾	Redovisat värde
Svenska Husgruppen Intressenter AB	556871-5717	Borlänge	45,0%	6
Söderblick Utveckling AB	556849-9445	Stockholm	50,0%	0
Söderblick Produktion AB	556849-9452	Stockholm	50,0%	0
FL Properties Uppsala AB	556870-5304	Stockholm	50,0%	0
Moutarde Equity AB	556912-2079	Stockholm	35,0%	0
Magnolia Senap AB	556887-5925	Stockholm	50,0%	0
Sollentuna Stinsen JV AB ²⁾	559085-9954	Stockholm	45,0%	89
Kanikenäsvarvet Bostad HB ²⁾	969782-0810	Stockholm	45,0%	15
KIASVA AB	559081-9487	Stockholm	46,0%	0
Fastighets AB Partille Port 5	556960-0298	Stockholm	46,0%	0
Bollmora Vårdfastigheter AB	559063-2955	Stockholm	46,0%	1
Hälestad Nyponknoppen AB	559092-4220	Stockholm	46,0%	0
Donatus AB	556825-9351	Stockholm	50,0%	0
Summa				111

¹⁾ Kapitalandel överensstämmer med ägarandel

²⁾ Innehav klassificerade som joint ventures

Finansiell information | Tilläggsupplysningar och noter

Sollentuna Stinsen JV AB	2017	2016
Anläggningstillgångar	0	0
Likvida medel	60	89
Övriga omsättningstillgångar	715	700
Långfristiga finansiella skulder	-581	-300
Kortfristiga finansiella skulder	-8	-289
Övriga skulder	-8	0
Nettotillgångar	178	200
Bolagets andel av nettotillgångar	89	100
Nettoomsättning	57	4
Avskrivningar	0	-1
Räntekostnader	-34	-3
Årets resultat	-22	0
Bolagets andel av årets resultat	-11	0

Bolaget Sollentuna Stinsen JV AB förvärvades i december 2016. Samtliga bostäder kommer att utvecklas av Magnolia Bostad. Cirka en tredjedel kommer att säljas till Alecia som hyresrätter vilka de själva kommer att äga och förvalta. Cirka en tredjedel avses säljas till Slättö i enlighet med det ramavtal som tecknades mellan Magnolia Bostad och Slättö den 25 november 2016. Köpeskillingen för fastighetsförvärvet uppgick till cirka 700 mkr.

Fastigheten omfattar knappt 54 200 kvm i Södra Häggvik. På fastigheten finns Stinsen köpcentrum med cirka 41 600 kvm uthyrbar area handel och kontor.

Kanikenäsvarvet Bostad HB	2017	2016
Anläggningstillgångar	0	0
Likvida medel	0	0
Övriga omsättningstillgångar	30	24
Långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder	0	0
Nettotillgångar	30	24
Bolagets andel av nettotillgångar	15	12
Nettoomsättning	6	87
Årets resultat	6	24
Bolagets andel av årets resultat	3	12

Bolaget Kanikenäsvarvet Bostad HB bildades under slutet av 2016 tillsammans med Slättö för att handha beslutsfattande och vinstfördelningen för gemensamma bostadsrättsprojekt, om och i den omfattning sådan hantering och beslutsfattande inte redan följer av det ramavtal som ingicks med Slättö den 25 november 2016.

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående verkligt värde	31	31	31
Utgående redovisat värde	31	31	31
	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Övriga placeringar	31	31	31
Summa	31	31	31

Det onoterade innehavet i Norefjell Prosjektutveckling AS har av företagsledningen kategoriserats som tillgång som kan säljas. Verkligt värde för innehavet i Norefjell Prosjektutveckling AS har bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin då värdet baseras på andra indata än noterade priser.

Not 21 Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Fordran fastighetsförsäljning	1 067	356	215	14
Erlagd handpenning	20	40	-	-
Depositioner	0	1	1	1
Övrigt	78	0	-	-
Summa	1 165	397	216	15

Avser till största delen långfristiga fordringar på köpare.

Fordran fastighetsförsäljning	2017	2016	2015
Ingående balans	356	215	14
Tillkommer från nya fastighetsförsäljningar	772	366	207
Förändring i uppskattning av rörlig ersättning	-5	30	5
Avgående till Övriga fordringar	-56	-255	-11
Utgående balans	1 067	356	215

Redovisat som kortfristiga Övriga fordringar finns ytterligare fordringar från fastighetsförsäljning uppgående till 423 mkr (2016: 403 mkr. 2015: 157 mkr) . För uppgift om kortfristiga fordringar på köpare se not 24 Övriga fordringar. Motparter är främst svenska institutioner eller andra välrenommerade samarbetspartners. Fordringar på köpare förfaller vanligen till betalning i samband med att fastigheten är färdigbyggd och projektöverlämning sker, detta sker vanligen 2,5 - 3 år efter frånträde av fastigheten.

Finansiell information | Tilläggsupplysningar och noter

Not 22 Exploaterings- och projektfastigheter

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående värde	1160	1138	424
Pågående nybyggnad	695	438	108
Förvärv	684	155	816
Försäljning	-1 229	-571	-210
Summa	1310	1160	1138

Not 23 Kundfordringar

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Kundfordringar brutto	31	1	4	1
Avsättning för osäkra kundfordringar	0	0	0	0
Utgående redovisat värde	31	1	4	1
Avsättning för osäkra kundfordringar				
Avsättning vid årets början	0	0	0	0
Konstaterade förluster	0	0	0	0
Återvunna kundfordringar	0	0	0	0
Årets förändring/reservering	0	0	0	0
Avsättning vid årets slut	0	0	0	0
Koncernen	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	31	1	4	1
Förfallna < 30 dagar	0	0	0	0
Förfallna 31 - 90 dagar	0	0	0	0
Summa ej nedskrivna kundfordringar	31	1	4	1
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	0	0	0	0
Summa kundfordringar	31	1	4	1

Bolaget har redovisat förluster på 0 mkr (2016:0 mkr, 2015:0 mkr) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 24 Övriga fordringar

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Fordran fastighetsförsäljning	423	403	157	164
Erlagd handpenning	97	30	29	-
Övriga poster	75	42	19	23
Summa	595	475	204	187

Av övriga fordringar är 0 mkr (2016: 0 mkr, 2015: 0 mkr) förfallna till betalning.

Fordran fastighetsförsäljning	2017	2016	2015
Ingående balans	403	157	164
Tillkommer från nya fastighetsförsäljningar	259	346	43
Tillkommer från Andra långfristiga fordringar	56	255	11
Erhållna betalning	-295	-355	-61
Utgående balans	423	403	157

Majoriteten av fordringarna är mot svenska institutioner och andra välrenommerade samarbetspartners.

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Upplupna räntetäkter	0	3	0	0
Övriga poster	5	2	2	2
Summa	5	5	2	2

Not 26 Likvida medel

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Kassa och bank	208	507	193	37
Summa	208	507	193	37

Not 27 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Eget kapital i koncernen

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier per 31 december 2017 uppgår till 37 822 283 st (37 822 283) och kvotvärdet är 4 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission och erhållna aktieägartillskott.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond samt utdelningar.

Not 28 Uppskjuten skatt

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Uppskjuten skatteskuld				
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	2	2	2	0
avseende finansiella derivat	-	0	0	0
periodiseringsfonder	0	0	0	0
Summa	2	2	2	0

Totalt underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran uppgår till 501 mkr (2016: 200 mkr, 2015: 168 mkr), vilket motsvarar en uppskjuten skattefordran om 110 mkr (2016: 44 mkr, 2015: 37 mkr).

Not 29 Räntebärande skulder och Övriga långfristiga skulder

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Långfristiga räntebärande skulder				
Banklån	608	392	505	268
Obligationslån	883	876	226	226
Handpenning	75	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	382	222	130	0
Säljarreverser	125	15	0	0
Summa	2 073	1 505	861	494
Koncernen	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	507	237	130	0
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	1 566	1 268	731	494
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-	-	-
Summa	2 073	1 505	861	494

Som säkerhet för obligationslånet med ett utestående nominellt belopp om 500 mkr har aktier i dotterbolag lämnats. Det koncernmässiga värdet för säkerheter ställda för obligationslånet uppgår till 736 mkr (2016: 638 mkr, 2015: 264 mkr). För banklån har koncernen ställt säkerheter uppgående till 965 mkr (2016: 734 mkr, 2015: 468 mkr).

Övriga långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Lån	0	91	110	0
Tilläggsköpeskilling	30	0	-	-
Depositioner	0	0	0	0
Summa	30	91	110	0

Övriga långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	30	91	110	0

Övriga långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-	-	-
Summa	30	91	110	0

Förändring av finansiella skulder	2017	2016	2015
Ingående balans	1 596	983	494
Upptagna lån	597	1 059	471
Förvärvade skulder	195	125	294
Amorteringar	-200	-584	-340
Försäljningar	-91	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande förändringar	6	13	64
Utgående balans	2 103	1 596	983

Not 30 Derivat

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående verkligt värde	0	0	0
Förvärv av derivat	0	0	0
Försäljning av derivat	0	0	0
Värdeförändringar	0	0	0
Summa	-	0	0

Koncernens derivat bestod av en ränteswap med ett nominellt belopp om 52 mkr som förföll under 2017.

Finansiell information | Tilläggsupplysningar och noter

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Upplupna personalkostnader	13	3	6	1
Upplupna räntekostnader	19	16	4	0
Förutbetalda intäkter	8	8	8	5
Fastighetsskatt	0	0	0	2
Övriga poster	96	26	32	4
Summa	136	53	50	12

Not 32 Ställda säkerheter

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Fastighetsinteckningar	714	503	468	259
Pantsatta aktier i dotterbolag	944	845	264	56
Pantsatta internreverser	43	13	0	0
Summa	1701	1360	732	315

Not 33 Eventualförpliktelser

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Borgensförbindelser till förmån för skulder i bostadsrättsföreningar	634	140	250	0
Summa	634	140	250	0

Not 34 Närstående

Koncernen

Koncernen står under bestämmande inflytande från F. Holmström Fastigheter AB, org.nr. 556530-3186, med säte i Stockholm.

Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag och intressebolag, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel och fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen.

Transaktioner med intresseföretag	2017-12-31	Koncernen 2016-12-31	2015-12-31
-----------------------------------	------------	----------------------	------------

Försäljningar till intresseföretag			
Svenska Husgruppen Intressenter AB	0	0	0
FL Properties Uppsala AB	0	0	0
Magnolia Senap AB	0	0	0
Moutarde Equity AB	0	0	0
KIASVA AB	0	-	-
KIAB Laholm AB	0	-	-
Bollmora Vårdfastigheter AB	0	-	-
Donatus AB	0	-	-

Inköp från intresseföretag			
Svenska Husgruppen Intressenter AB	0	0	0
FL Properties Uppsala AB	0	0	0
Magnolia Senap AB	0	0	0
Moutarde Equity AB	0	0	0
KIASVA AB	0	-	-
KIAB Laholm AB	0	-	-
Bollmora Vårdfastigheter AB	0	-	-
Donatus AB	24	-	-

Fordringar på intresseföretag	2017-12-31	Koncernen 2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Svenska Husgruppen Intressenter AB	24	24	24	24
FL Properties Uppsala AB	3	2	-	1
Magnolia Senap AB	2	2	-	1
Moutarde Equity AB	16	14	-	-
Moutarde Holding AB	-	-	-	8
KIASVA AB	8	-	-	-
KIAB Laholm AB	8	-	-	-
Bollmora Vårdfastigheter AB	15	-	-	-
Summa	76	43	24	34

Skulder till intresseföretag	2017-12-31	Koncernen 2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Moutarde Equity AB	36	-	-	-
Summa	36	-	-	-

Transaktioner har förekommit med F. Holmström Fastigheter AB och andra bolag över vilka Fredrik Holmström, styrelseordföranden i Magnolia Bostad AB, har ett bestämmande inflytande. Magnolia Bostad koncernen har under året haft kostnader om 1 mkr (2016: 1 mkr, 2015: 2 mkr) för tjänster utförda av bolag närstående till huvudägaren Fredrik Holmström. F. Holmström Fastigheter AB har hyrt kontorslokal av Magnolia Bostad koncernen för - mkr (2016: 1 mkr, 2015: 1 mkr).

Bolagets verkställande direktör har under 2016 via Fredrik Lidjan AB fakturerat Magnolia Bostad koncernen för ersättningen för sitt arbete som VD. Vidare ingick Fredrik Lidjan AB innan Fredrik Lidjan tillträdde som VD för Magnolia Bostad

Finansiell information | Tilläggsupplysningar och noter

ett vinstdelningsavtal med Magnolia Bostad koncernen för vilka det under året fakturerats 18 mkr (2016: 30 mkr, 2015: 5 mkr).

Fredrik Lidjan innehar även genom Fredrik Lidjan AB 5 000 aktier i koncernbolaget Magnolia Holding 3 AB, organisationsnummer 559016-4140, 320 aktier i koncernbolaget Magnolia Holding 4 AB, organisationsnummer 559114-8415 samt 40 aktier i koncernbolaget Magnolia Hotellutveckling 2 AB, organisationsnummer 559125-7604, för mer information se not 4. Koncernens sammansättning.

Intressebolaget Donatus AB, vilket förvärvades som en del av förvärvet av Svenska Vårdfastigheter, har fakturerat koncernen 24 mkr för entreprenadtjänster.

Styrelseledamoten Andreas Rutili har genom bolag ett ägarintresse och rätt till andel av vinsten i projekten Senapsfabriken etapp 1 och Senapsfabriken etapp 2.

Under 2017 har Magnolia Bostad avyttrat projektet Sländan etapp 2 om cirka 130 lägenheter till Viva Bostad Sländan AB, ett bolag i vilket Andreas Rutili har ett indirekt ägande, men inte ett bestämmande inflytande. Vidare har Magnolia

Bostad under året avyttrat projektet Fyren etapp 1 om 220 lägenheter till Viva Bostad Nynäshamn AB, ett bolag i vilket Andreas Rutili har ett indirekt ägande, men inte ett bestämmande inflytande. Båda projekten har avyttrats från bolag som ägs av Magnolia Holding 3 AB.

Magnolia Bostad koncernen har under året köpt tjänster för 0 mkr (2016: 0 mkr, 2015: 2 mkr) från Caritas Corporate Finance AB där styrelseledamoten Fredrik Tibell sitter i styrelsen. Tjänsterna avser löpande finansiell rådgivning.

För mer information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 9 Ersättningar till anställda.

Not 35 Alternativa nyckeltal

Riktlinjer för alternativa nyckeltal har getts ut av The European Securities and Markets Authority, ESMA. Riktlinjer för alternativa nyckeltal syftar till att underlätta förståelsen av nyckeltalen och därmed öka användbarheten. De alternativa nyckeltalen ger värdefull merinformation för utvärdering av bolagets verksamhet.

Icke IFRS finansiella nyckeltal	Definition	Anledning för användning
Avkastning på eget kapital, %	Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.	Avkastning på eget kapital visar den avkastning som genereras på det kapital som aktieägarna har investerat i Bolaget samt på det ackumulerade resultatet.
Eget kapital per aktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med antal utestående aktier före utspädning.	Eget kapital per aktie presenteras för att det är ett mått som visar bokförda värdet per aktie.
Finansnetto	Nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader.	Finansnetto presenteras för att ge en bild av vinst/förlust genererad av bolagets finansieringsverksamhet.
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie	Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning.	Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie presenteras för att ge en bild av medel genererade av den löpande verksamheten per aktie.
Resultat efter finansiella poster	Rörelseresultat plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader.	Resultat efter finansiella poster mäter Bolagets resultat före skatt.
Räntebärande nettoskulder	Räntebärande skulder minus likvida medel.	Räntebärande nettoskulder presenteras då det är ett användbart mått på att visa den finansiella ställningen.
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.	Räntetäckningsgrad presenteras då det är ett användbart mått för att ge en bild av bolagets förmåga att täcka räntekostnaderna.
Rörelsemarginal, %	Rörelseresultat i procent av nettoomsättning.	Rörelsemarginal mäter lönsamheten i Bolagets verksamhet.
Rörelseresultat	Nettoomsättning minus kostnader för produktion- och drift, central administration, av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar och resultat från andelar i intresseföretag.	Rörelseresultat och rörelsemarginal presenteras för att ge en bild av vinst/förlust genererad i den löpande verksamheten.
Soliditet, %	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.	Soliditet används för att mäta Bolagets finansiella position. Soliditet utvisar hur mycket av Bolagets tillgångar som är finansierade med egna medel.
Vinstmarginal, %	Årets resultat i procent av nettoomsättning.	Vinstmarginal presenteras för att ge en bild av vinst/förlust genererad av den löpande verksamheten och dess finansiering.

Revisors rapport avseende omarbetade finansiella rapporter över historisk finansiell information

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

Vi har utfört en revision av de finansiella rapporterna för Magnolia Bostad AB på s. F14 - F38, som omfattar balansräkningen per den 31 december 2015, 31 december 2016 och 31 december 2017 och resultaträkningen, kassaflödesanalysen och redogörelsen för förändringar i eget kapital för dessa år samt en beskrivning av väsentliga redovisningsprinciper och andra tilläggsupplysningar.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för de finansiella rapporterna

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras på ett sådant sätt att de ger en rättvisande bild av finansiell ställning, resultat, förändringar i eget kapital och kassaflöde i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning. Denna skyldighet innefattar utformning, införande och upprätthållande av intern kontroll som är relevant för att ta fram och på rättvisande sätt presentera de finansiella rapporterna utan väsentliga felaktigheter, oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Styrelsen ansvarar även för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras enligt kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om de finansiella rapporterna på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Magnolia Bostad AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

En revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt* innebär att utföra granskningsåtgärder för att få revisionsbevis som styrker belopp och upplysningar i de finansiella rapporterna. De valda granskningsåtgärderna baseras på vår bedömning av risk för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Vid riskbedömningen överväger vi den interna kontroll som är relevant för bolagets framtagande och rättvisande presentation av de finansiella rapporterna som en grund för att utforma de revisionsåtgärder som är tillämpliga under dessa omständigheter men inte för att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innebär också att utvärdera tillämpligheten av använda redovisningsprinciper och rimligheten i de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort samt att utvärdera den samlade presentationen i de finansiella rapporterna.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som underlag för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning ger de finansiella rapporterna en rättvisande bild i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning av Magnolia Bostad AB:s ställning per den 31 december 2015, 31 december 2016 och 31 december 2017 och resultat, redogörelse för förändringar i eget kapital och kassaflöde för dessa år.

Stockholm den 18 juni 2018

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Adresser

Bolaget

Tel. 08-470 50 80
Magnolia Bostad AB
Sturegatan 6
102 40 Stockholm
Sverige

Manager

Skandinaviska Enskilda Banken AB
SEB Corporate Finance
Kungsträdgårdsgatan 8
106 40 Stockholm
Sverige

Revisor

Ernst & Young AB
Box 7850
103 99 Stockholm
Sverige

Legala rådgivare

Roschier Advokatbyrå AB
Brunkebergstorg 2
111 51 Stockholm
Sverige

Denna sida har avsiktligen lämnats blank.

MAGNOLIA

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