

MAGNOLIA

Magnolia Bostad
Hållbarhetsrapport 2024

Hitta hem med
Magnolia Bostad



Hållbarhetsrapport

Magnolia Bostads hållbarhetsrapport är en i årsredovisningen avskild rapport som i denna version presenteras som fristående. Hållbarhetsrapporten utgörs av sidorna 9-13 och 72-85 i årsredovisningen. De sidhänvisningar som förekommer är hänvisningar till sidor i årsredovisningen. För hela årsredovisningen se: www.magnoliabostad.se

Hållbar samhällsutveckling

Hållbarhet i utveckling och
produktion →

Vår påverkan på omvärlden
och människor →

Magnolia Bostads
erbjudande →



Hållbarhet i utveckling och produktion

Magnolia Bostad arbetar för att ligga i framkant inom hållbar samhällsutveckling, att vara delaktigt i att driva branschen mot lägre klimatpåverkan och att vara en attraktiv arbetsgivare.

Bygg- och fastighetssektorn svarar för utsläpp av växthusgaser i Sverige på cirka 10,8 miljoner ton kol-dioxidekvivalenter, vilket motsvarar cirka 22 procent av totalt utsläpp av växthusgaser i Sverige.¹ Av dessa står nybyggnad för 21 procent, uppvärmning för 28 procent, fastighetsförvaltning för 24 procent och re-novering, om- och tillbyggnad för 28 procent. Sektorn bidrar dessutom till stora utsläpp utomlands genom importvaror. Magnolia Bostad har såsom alla i branschen ett stort ansvar för att minimera utsläpp.

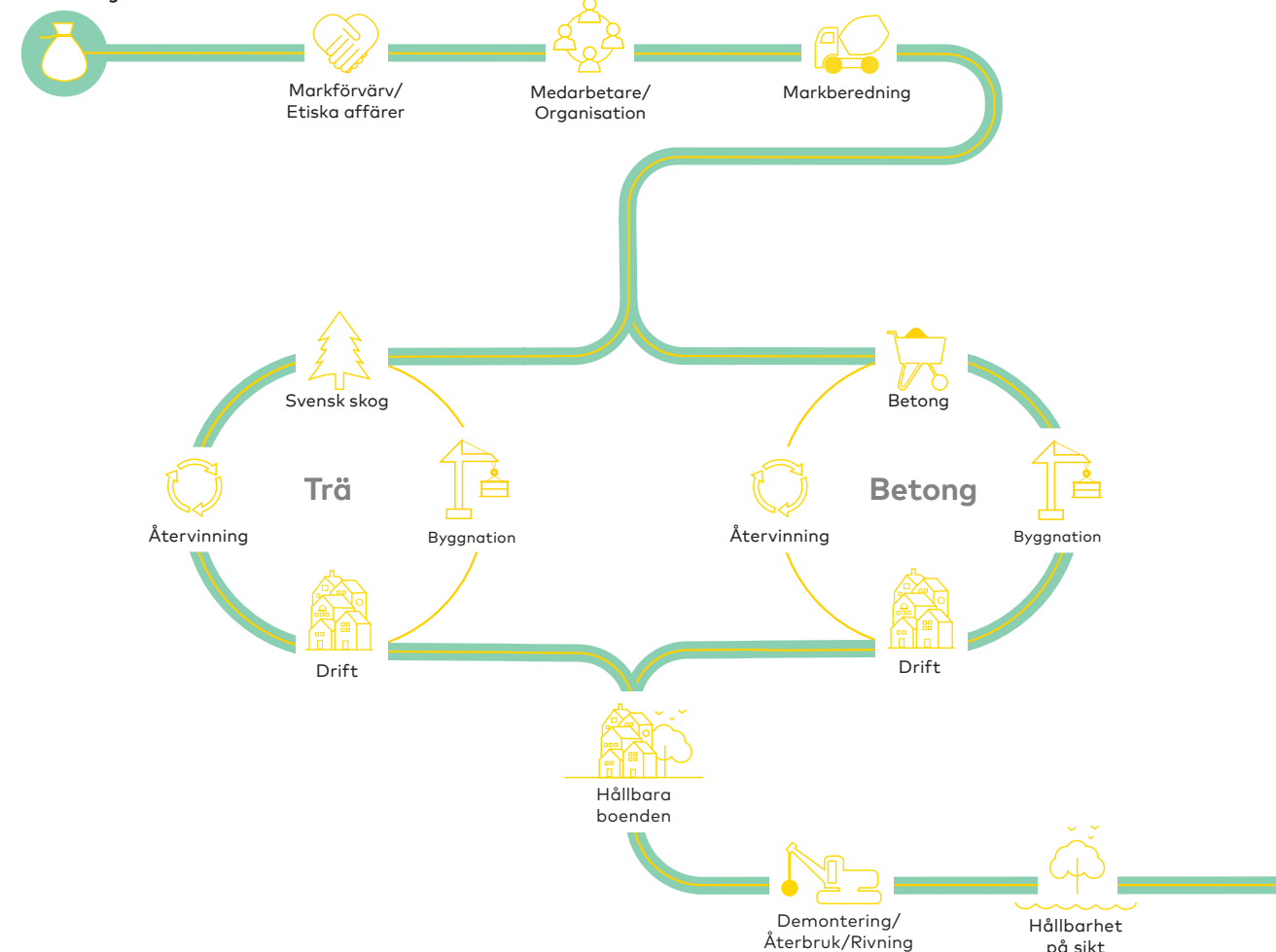
Livscykelperspektiv

Vårt utvecklingsarbete inkluderar redan i ett tidigt skede planer för resurseffektiva lösningar med låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. Vi vill skapa förutsättningar för att byggnader och anläggningar ska bli energieffektiva även i förvaltningsskedet.

Vår ambition är att skapa effektiva, flexibla plan-lösningar och demonterbara konstruktioner för att minska behov av nytt material vid ombyggnad eller underhåll. Vi drar nytta av energieffektiv teknik och hållbara materialval. Vi har även börjat att utvärdera förutsättningar för att tillämpa cirkulära lösningar, det kan till exempel handla om återbruk av material som betong och tegel. För fastigheternas framtida

Ett livscykelperspektiv

Finansiering



¹ Källa: Boverket (2025). Utsläpp av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn. Beräknat på årssiffror från 2022, avrundade procenttal.

Hållbarhet i utveckling och produktion →

Vår påverkan på omvärlden och människor →

Ett projekts utveckling fram till färdigställande →

drift planerar vi för förnybar energi. Vi planerar för solceller i de flesta av projekten och för laddinfrastruktur för elbilar. Vi planerar även för att de som bor i bostäderna ska kunna välja att göra hållbara val i sin vardag.

Miljöcertifieringar

Alla våra projekt utvecklas för certifiering enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande. De flesta av de projekt vi utvecklar certifieras med Miljöbyggnad Silver och vi är medlemmar i SGBC (Sweden Green Building Council).

Miljöbyggnad är ett miljöcertifieringssystem för byggnader, och omgivande fastighet, som ska bidra till uppfyllelse av miljömål i Agenda 2030 och EU:s taxonomi för gröna finanser. Indikatorer inom områdena energi och klimat, inomhusmiljö, utomhusmiljö samt cirkularitet används för att bedöma byggnadens och fastighetens prestanda respektive miljöegenskaper.

Omsorg om miljö och boende

Vi utvecklar med omsorg om miljön och människor. För att bygga in trygghet i våra bostäder är vi inspirerade av BoTryggt30s riktlinjer. I gestaltningen av utemiljöer gör vi vårt bästa för att främja biologisk mångfald samtidigt som vi skapar en miljö där utformningen ska vara inkluderande på flera sätt för alla de som bor i husen.

Magnolia Bostad vill vara en engagerad kraft på de orter där vi verkar och ligga i framkant inom hållbar samhällsutveckling. För oss handlar socialt ansvar om att utgå ifrån människan. Det handlar om att skapa ökad inkludering, trygghet och jämställdhet.

Hållbar finansiering

Att vi utvecklar och bygger hållbart möjliggör även hållbar finansiering.

Lönsam tillväxt

Magnolia Bostad arbetar för hållbar lönsam tillväxt och värde för bolagets ägare.

Attraktiv arbetsgivare

Vi har som mål att vara en attraktiv arbetsgivare med en företagskultur präglad av mångfald där medarbetarna känner sig inkluderade. Vi strävar efter att attrahera, behålla och utveckla talanger.

Affärsetik

Det finns rutiner för hur vi arbetar med affärsetik och hur vi hanterar avsteg från våra riktlinjer och processer.

Samarbeten

Vi samarbetar med andra genom initiativ såsom HS30 och LFM30, med gemensamma mål att reducera klimatpåverkan.

Magnolia Bostad fokuserar på tio av FN:s hållbarhetsmål. Läs på sidorna 76 och 77.



Vår påverkan på omvärlden och människor

Bolagets värdekedja sträcker sig från det att vi förvärvar marken, bostäderna byggs och husen förvaltas. Detta innebär att vi har stor möjlighet att påverka omvärlden och människor. Vi grupperar våra aktiviteter inom tre huvudområden; Klimat och Miljö (Produkten), Social påverkan (Människan) och Ansvarsfullt företagande (Bolaget). Genom att använda Bolagets resurser på ett hållbart, effektivt och riskminimerade sätt ska värden skapas för Bolagets intressenter.

Hållbarhet i utveckling och
produktion →

Vår påverkan på omvärlden
och människor

Magnolia Bostads erbjudande
till sina kunder →



Klimat och Miljö

Magnolia Bostad

- beräknar klimatpåverkan i projekt och bedömer klimatrisker inför uppstart av nya projekt.
- anpassar utvecklingen av nya bostäder efter klimatförändringar och arbetar med att reducera klimatpåverkan.
- planerar för miljöcertifiering i alla projekt.
- genomför miljörevisioner genom extern miljörevisor.
- tar hänsyn till biologisk mångfald och ekosystem.
- är med i utvecklingsarbeten, till exempel för att uppnå större andel cirkulär ekonomi.
- planerar för att boende enkelt ska kunna göra klimatsmarta val i sina bostäder.



Social påverkan

Magnolia Bostad

- bygger in trygghet i de områden vi utvecklar, inspirerade av BoTryggt30s riktlinjer.
- har uppförandekoder för medarbetare, entreprenörer och sponsorpartners.
- värnar om våra medarbetare genom att erbjuda utvecklingsmöjligheter och en trygg arbetsmiljö.



Ansvarsfullt företagande

Magnolia Bostad

- arbetar för att uppnå en hållbar lönsam tillväxt.
- verkar för ett samarbetsklimat utan korruption.
- har rutiner för hur vi arbetar med affärsetik. Ett Etiskt råd finns för att säkerställa hanteringen av anmälda visseblåsningsärenden.

Magnolia Bostads erbjudande till sina kunder

Hållbarhet i utveckling,
produktion och finansiering →

Vår påverkan på omvärlden
och människor →

Magnolia Bostads erbjudande
till sina kunder →

Elenor Engde är biträdande chef Projektutveckling på Magnolia Bostad och har en god överblick över hela projektet fram till färdigställande. Här svarar Elenor på frågor om Magnolia Bostads erbjudande till sina kunder.

Hur ser Magnolia Bostads kunderbidande ut?

Vi utvecklar bostäder hela vägen från markförvärv till färdiga bostäder. Utvecklingen sker främst av hyresrätter i flerfamiljshus. Våra kunder är större bostadsinvestorare och ställer höga krav på hållbarhet. I utvecklingen tar vi hela byggnadernas livscykel i beaktande. Vi anpassar naturligtvis vårt erbjudande för att tillmötesgå våra kunders specifika önskemål men har alltid högt ställda hållbarhetskrav i våra projekt.

Hur integrerar ni hållbarhetsperspektiv i planeringen av nya flerfamiljshus?

Utvecklingen av våra projekt ska vara lägst enligt i enlighet med Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Vi har dessutom definierat skärpta krav på klimatpåverkan i produktionen och vi använder oss av Miljöbyggnads taxonomilinjer för kraven enligt DNSH (do no significant harm), vi bidrar väsentligt genom att utveckla bostäder med låg energiförbrukning.

Är även social hållbarhet en del av ert arbete?

Vårt sociala hållbarhetsarbete i projekten består bland annat av att vi inspirerade av BoTryggt2030:s riktlinjer redan i ritningsstadiet av projekten planerar för att bygga in trygghet, till exempel genom hur gårdar planeras och belysning sätts. Vi arbetar även för mänskliga rättigheter i produktionsskedet genom att ställa krav på våra totalentreprenörer att följa Bankinitiativet.

Hur samarbetar ni med olika intressenter, till exempel kommuner och entreprenörer.

Varje projekt har sina egna förutsättningar, vilket gör att alla samarbeten ser olika ut. Vad gäller entreprenörer så har vi ett tätt samarbete från tidigt skede för att välja rätt lösningar som både blir hållbara och kostnadseffektiva för den aktuella fastigheten. Med kommunerna anpassar vi oss till de förutsättningar som gäller för platsen. Till exempel så finns det i vissa kommuner samverkansorgan mellan fastighetsägare och kommun för att främja social hållbar samhällsutveckling. Vi ansluter oss då till dessa grupperingar och bidrar med vår kompetens och lär oss av andra.

Vilka innovativa lösningar eller teknologier använder ni för att öka hållbarheten i era bostadsprojekt?

Genom materialval och val av energislag arbetar vi för minskad klimatpåverkan. Vi följer den senaste utvecklingen och bidrar till exempel aktivt i ett forskningsprojekt där vi studerar hur man kan återbruka betong.

Vilka utmaningar ser ni när det gäller att balansera hållbarhetsmål med ekonomisk lönsamhet?

Här ser jag ingen motsättning. Hållbarhet är en förutsättning för lönsamhet. Bra och trygga bostadsmiljöer ger minskade vakanser och mindre omflyttning och lägre underhållskostnader. Bättre hus och smarta energieffektiva lösningar ger lägre driftskostnader och därmed en bättre ekonomi i fastigheterna, vilket i sin tur ger ett högre driftnetto och högre värde på fastigheten.



Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsstyrning →

Värdekedja och intressenter →

Väsentliga områden →

FN:s globala mål →

Hållbarhetsnoter →

Klimatavtryck →

GRI-index →

Revisors yttrande →

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsstyrning

Värdekedja och intressenter →

Väsentliga områden →

FN:s globala mål →

Hållbarhetsnoter →

Klimatavtryck →

GRI-index →

Revisors yttrande →

Om hållbarhetsrapporten

Magnolia Bostads hållbarhetsrapport avges av styrelsen. Vi har valt att dela upp hållbarhetsrapporten i två områden. En del där vi beskriver vårt arbete med hållbar samhällsutveckling samt en faktadel med tabeller och detaljerad information. Den första delen utgörs av **sidorna 9-13** och den andra delen av **sidorna 72-85**. Bolagets affärsmodell finns på **sidorna 7-8** och GRI-index finns på **sidorna 83-85**. All information i rapporten avser perioden 1 januari–31 december 2024, om inte annat anges. Det här är Magnolia Bostads åttonde hållbarhetsrapport och den är framtagen inspirerad av GRI Standards riktlinjer, GRI 1 Foundation. Magnolia Bostad kommer som tidigast att rapportera hållbarhetsinformation enligt CSRD för räkenskapsår 2026, utifrån de regler som gäller vid publikation av denna rapport den 14 april 2025. Revisorns yttrande avser att Hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med ÅRL och ingen utökad granskning.

Hållbarhetsstyrning

Styrelsen fastställer bolagets hållbarhetsriktning. Bolagets COO är ansvarig för bolagets hållbarhetsarbete, till denne rapporterar bolagets hållbarhetschef. Hållbarhetsfrågor har en stående punkt vid varje ledningsgruppsmöte där de behandlas och beslutas för att därefter rapporteras på bolagets styrelsemöten. Strategi- och policydokument revideras av styrelse eller verkställande direktör en gång per år. Bolaget har ett Etiskt råd, en kriskommitté och en skyddskommité

Det Etiska rådet utgörs av vVD & CFO och COO/chefsjurist och är inrättad som en del av bolagets

visselblåsarfunktion. Bolagets skyddskommitté bevakar bolagets arbetsmiljöfrågor. COO/chefsjurist är ordförande och HR-chef, skyddsombud och arbetstagarrepresentant ingår.

Styrande dokument:

- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion
- Finanspolicy
- Arbetsbeskrivning för investeringskommittén
- Instruktion för finansiell rapportering
- Beslutsmatris
- Policy för riskhantering
- Besluts- och attestordning
- Policy för hantering av intressekonflikter
- Informationspolicy
- IT-policy
- Integritetspolicy, behandling av personuppgifter generellt
- Integritetspolicy, behandling av personuppgifter av anställda och konsulter
- Hållbarhetspolicy
- Insiderpolicy med instruktion för insiderhantering
- Etiska rådet, instruktion med bilagor
- Policy för visselblåsning
- Riktlinjer för skyddskommittén
- Riktlinjer vid trakasserier och kränkande särbehandling

Magnolia Bostads påverkan genom värdekedjan

Vi har en påverkan på vår omvärld och på människor när vi utvecklar bostäder. Vår påverkan är olika stor

beroende på var i värdekedjan aktuellt projekt befinner sig. Störst möjlighet att påverka olika hållbarhetsfaktorer har vi i början av utvecklingsprocessen för ett projekt, då grundläggande beslut för projektets utformning tas.

Vi utvecklar alla projekt för att miljöcertifieras lägst enligt miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan motsvarande certifiering. Miljöcertifieringar fokuserar på att minska miljöpåverkan från byggprocessen samt från drift och underhåll av byggnaden. Detta kan inkludera minskad energiförbrukning, minskad vattenförbrukning, minskade utsläpp av växthusgaser och annan miljöpåverkan. Att bygga i enlighet med miljöcertifieringar hjälper även till att säkerställa att byggnaden uppfyller de allt strängare miljöregler och lagstiftning som gäller för bygg- och fastighetssektorn.

På **sidan 75** visar vi Magnolia Bostads värdekedja och dess intressenter. På **sidan 76** visar vi vår påverkan på väsentliga hållbarhetsområden.

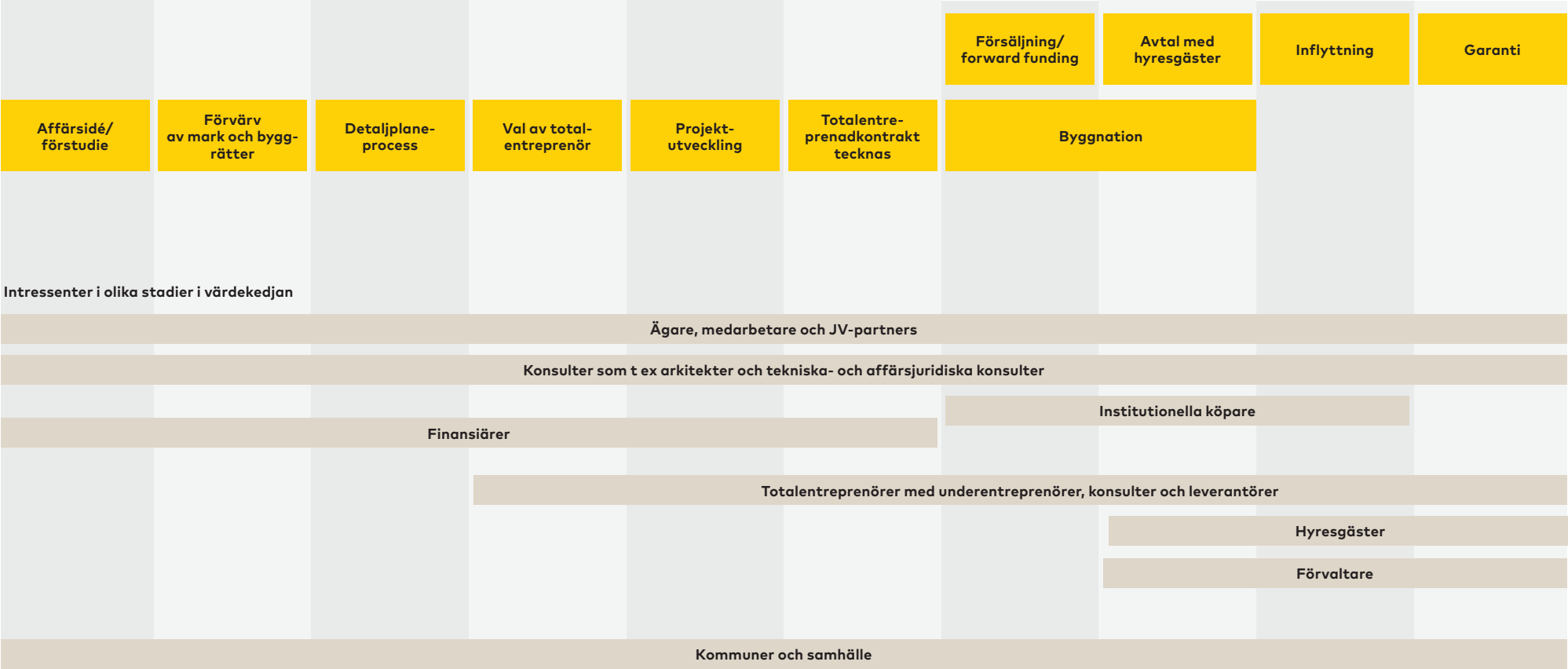
Hållbarhetsrisker samt hantering av dessa, se **sidorna 27-29**. Affärsmodell, se **sidan 7-8**.

Värdekedja och intressenter

Magnolia Bostad utvecklar främst hyresrätter, bostadsrätter och samhällsfastigheter. Nedan visar vi vår värdekedja och dess intressenter för utveckling av hyresrätter.

Magnolia Bostads värdekedja

- Hållbarhetsstyrning →
- Värdekedja och intressenter
- Väsentliga områden →
- FN:s globala mål →
- Hållbarhetsnoter →
- Klimatavtryck →
- GRI-index →
- Revisors yttrande →



Påverkan på väsentliga hållbarhetsområden

	Områden	
	Anpassning till klimatförändringar Begränsning av klimatförändringar Energi	- Vi anpassar oss till klimatet genom var och hur vi utvecklar bostäder och samhällen. Vi förhåller oss till kommuners krav och gör egna klimatberäkningar. - Klimatutsläpp från materialtillverkning, byggnation och energianvändning under fastighetens drift är betydande. - Vi kan påverka energianvändningen och klimatutsläpp genom att utveckla projekten för miljöcertifiering, ha krav för byggnaders energianvändning, införa IMD för värme och genom att använda förnyelsebara energikällor som bergvärme eller solenergi.
Hållbarhetsstyrning → Värdekedja och intressenter → Väsentliga områden FN:s globala mål → Hållbarhetsnoter → Klimatavtryck → GRI-index → Revisors yttrande →	Markanvändning/ Biologisk mångfald och ekosystem	- Vid planering av byggprojekt är det viktigt att identifiera och bevara befintliga naturvärden och ekosystem. Var och hur vi bygger påverkar samhällen och människor. - Vi har ett gestaltungsprogram som anger att vi ska värna om befintlig natur och att planering av nya naturvärden görs genom att träd och växter anläggs med hänsyn till biologisk mångfald. Vi planerar våra gårdar så att dagvatten kan omhändertas lokalt.
	Cirkulärt byggande	- Genom att återanvända byggnadsmaterial kan vi reducera rivningsavfall och vi kan minska utsläpp och energianvändning som är förknippade med tillverkning och transport av nya material. Återbruk har stor utvecklingspotential, vi deltar i forskningsprojekt för återbruk av energikrävande byggnadsmaterial som betong och tegel.
	Föreningar	- Mark där vi utvecklar nya bostäder kan behöva saneras innan byggnation för att uppfylla naturvårdsverkets riktlinjer. - Genom att välja godkända material enligt byggvarudatabaser kan vi undvika att gifter byggs in i våra hus.
	Vattenförbrukning	- Val av byggmaterial påverkar genom att vissa material kräver mer vatten. - I driften av bostäderna kan vi påverka vattenförbrukningen genom att införa IMD av vatten.
	Den egna arbetskraften/ Företagskultur	- Magnolia Bostad arbetar för att erbjuda sina medarbetare en rättvis, jämlik och trivsamt arbetsplats med balans mellan arbete och fritid. En förutsättning för detta är en god företagskultur.
	Arbetstagare i värdekedjan	- Att värna om arbetstagare i värdekedjan vid byggnation är avgörande för att säkerställa rättvisa arbetsförhållanden och främja mänskliga rättigheter. Vi kan påverka vid upphandling av entreprenör genom att ställa krav och genom att vår uppförandekod för leverantörer är en del av entreprenadkontraktet.
	Människors hälsa och säkerhet/ Social inkludering/	- Bostäderna utvecklas för miljöcertifiering, vilket ger förutsättningar för ett hälsosamt inomhusklimat. - Trygga bostäder handlar om att skapa en fysisk och social miljö där de boende känner sig säkra och skyddade, tex genom att skapa öppna och tillgängliga gemensamhetsytor som bjuder in till gemenskap. Vi tar hjälp av BoTryggt2030s riktlinjer.
	Ansvarsfull informationsgivning	- Korrekt och tillförlitlig information till alla våra intressenter möjliggör välunderbyggda beslut. Intressenter på sidan 74.
	Korruption och mutor	- Fastighetsprojekt innebär ofta stora ekonomiska transaktioner vilka kan vara mål för korruption. Genom utbildning och våra uppförandekoder kan vi göra medarbetare, leverantörer och partners medvetna om risker med korruption och mutor.

FN:s globala mål för en hållbar utveckling

- Hållbarhetsstyrning →
- Värdekedja och intressenter →
- Väsentliga områden →
- FN:s globala mål
- Hållbarhetsnoter →
- Klimatavtryck →
- GRI-index →
- Revisors yttrande →

Magnolia Bostads verksamhet påverkar främst tio av FN:s globala hållbarhetsmål. Vi har beaktat de för bolaget mest relevanta delmål.

Mål 3 God hälsa och välbefinnande

Ett boende ska vara en säker plats från farliga ämnen. Inomhusmiljön ska ha en god ventilation, tillgång till dagsljus, inte vara för varm, kall eller fuktig.

Delmål 3.9: Till 2030 väsentligt minska antalet döds- och sjukdomsfall till följd av skadliga kemikalier samt föroreningar och kontaminering av luft, vatten och mark.

- Miljöbyggnad Silver har detaljerade riktlinjer för hur boendemiljön ska utformas. Riktlinjer finns bland annat för solvärmelast, fukt, ljud, termiskt klimat sommar, vinter och klimatrisker.

Mål 5 Jämställdhet

För social hållbarhet är mål 5 viktigt för hur vi arbetar i vår verksamhet och hur vi arbetar med vårt samhällsengagemang.

Delmål 5.1 och 5.5: Utrota diskriminering av kvinnor och flickor och Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande.

- Vi arbetar för jämställdhet i bolaget. Fördelning kvinnor och män, se sidan 80.
- Vår uppförandekod signeras av alla medarbetare och inkluderas i externa avtal med samarbetspartners och mottagande partners av sponsring.
- Vi har nolltolerans mot trakasserier och diskriminering och har ett Etiskt råd samt en skyddskommitté. Vi har även en visselblåsarfunktion för medarbetare och externa intressenter.

Mål 7 Hållbar energi för alla

Inom vårt miljöansvar är mål 7 centralt för hur vi arbetar med hållbar energi.

Delmål 7.2 och 7.3: Öka andelen förnybar energi i världen och Fördubbla ökningen av energieffektivitet.

- Vi samarbetar med valda totalentreprenörer för smarta, hållbara energilösningar baserade på förnybar energi.
- Vi utvecklar alla projekt enligt minst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande och ställer vanligtvis även specifika krav på energianvändning.

Mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Inom affärsetiskt och ekonomiskt ansvar ligger mål 8 till grund för hur vi arbetar och ser på hållbarhet i förhållande till tillväxt.

Delmål 8.1 och 8.8: Hållbar ekonomisk tillväxt och Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygghet och säker arbetsmiljö för alla.

- Hållbar lönsam tillväxt är en förutsättning för bolagets fortsatta framtid. Hållbarhet är en stående punkt på Ledningsgruppens möten.
- Magnolia Bostad verkar för en trygg och säker arbetsmiljö genom Etiskt råd, kriskommitté och skyddskommitté.
- Vi ställer krav på arbetsmiljö i entreprenadavtal och har ambition att genomföra en revision av en totalentreprenör varje år.
- Bolagets uppförandekod inkluderar ställningstagande mot kränkning av mänskliga rättigheter.



Mål 10 Minskad ojämlikhet

För socialt ansvar är mål 10 viktigt för hur vi arbetar inom vår verksamhet.

Delmål 10.3: Säkerställa rättigheter för alla och utrota diskriminering.

- Vi låter utföra medarbetarundersökningar årligen och arbetar aktivt med utfallet genom interna diskussioner och utvärdering.

- Hållbarhetsstyrning →
- Värdekedja och intressenter →
- Väsentliga områden →
- FN:s globala mål
- Hållbarhetsnoter →
- Klimatavtryck →
- GRI-index →
- Revisors yttrande →

Mål 11 Hållbara städer och samhällen

Hur vi arbetar med miljö- och klimatansvar, men också en del i vårt gröna ramverk för hållbar finansiering och ekonomisk hållbarhet.

Delmål 11.1, 11.3 och 11.6: Säkra bostäder till överkomlig kostnad, Inkluderande och hållbar urbanisering samt Minska städernas miljöpåverkan.

- Genom att utveckla flera olika boendeformer utvecklar Magnolia Bostad bostadsområden som attraherar en bred grupp av människor.
- Magnolia Bostad utvecklar med fokus på att möjliggöra för boenden att göra hållbara val när det gäller minskad miljöpåverkan.

Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion

Målet berör avfall, återbruk och cirkularitet. Det behövs material och resurser i utveckling av nya bostäder och bostadsområden. Återbruk och cirkularitet är fortfarande relativt outvecklat, på lite sikt finns här stora miljövinster.

Delmål 12.5: Till 2030 väsentligt minska mängden avfall genom åtgärder för att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall.
-Vi deltar till exempel i ett forskningsprojekt som handlar om återbruk av tunga, lastbärande konstruktionsdelar från klimatintensiva byggmaterial som betong.

Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna

Ett viktigt mål för hur vi arbetar med miljö- och klimatansvar, men också en del i vårt gröna ramverk för hållbar finansiering och ekonomisk hållbarhet.

Delmål 13.1 och 13.3: Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer samt Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar.

- Vid utveckling av nya bostadsområden beaktar Magnolia Bostad i samarbete med aktuell kommun risken för klimatförändringar, såsom stigande havsnivåer och extremväder.

Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald

Inom vårt miljöansvar är biologisk mångfald ett viktigt område och vi strävar efter att minska vår negativa påverkan.

Delmål 15.5: Skydda den biologisk mångfalden och naturliga livsmiljöer.

- Magnolia Bostad strävar efter att minska sin negativa påverkan genom att arbeta i nära dialog med specialister, kommuner och intresseorganisationer kring hur närliggande habitat kan skyddas.
- Vi har ett gestaltningsprogram med riktlinjer för biologisk mångfald och dagvattenhantering.



Mål 16 Fredliga och inkluderande samhällen

Ett viktigt område inom affärsetik och som är väsentligt för vår verksamhet är antikorruption, vilket vi strävar efter att bekämpa i linje med mål 16 i Agenda 2030.

Delmål 16.5: Bekämpa korruption och mutor.

- Magnolia Bostad arbetar förebyggande mot korruption och mutor i dialog med samarbetspartners och anställda genom bolagets uppförandekod och visseblåsarfunktion.
- I bolagets projekt är trygghet och säkerhet obligatoriska aspekter att ta hänsyn till vid bostadsutveckling.

Hållbarhetsnoter

- Hållbarhetsstyrning →
- Värdekedja och intressenter →
- Väsentliga områden →
- FN:s globala mål →
- Hållbarhetsnoter
- Klimatavtryck →
- GRI-index →
- Revisors yttrande →

Skapat värde

Vi skapar värde genom utveckling av bostäder och samhällen. Redovisat fördelat värde till medarbetarna (i tabellen nedan) skiljer sig från personalkostnader redovisade i not 9, Ersättning till anställda. I tabellen

nedan aktiveras en del av kostnaderna och redovisas som rörelsekostnad och sociala avgifter och andra personalrelaterade skatter bryts ut och redovisas som betalningar till den offentliga sektorn. Not 9,

Ersättning till anställda innehåller däremot de totala betalningarna som hör till personal. Siffror i tabellerna anger genomsnitt under året om ej annat anges.

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall	
Hållbar lönsam tillväxt	För Magnolia Bostads verksamhetsmål och finansiella mål, se sidan 6.	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde GRI 201-1 mkr	
		2024	2023
		Skapat värde	
		Fastighetsförsäljningar	1 56858
		Projektledningsintäkter	3471
		Hysesintäkter	3131
		Finansiella intäkter	1619
		Övriga intäkter	10145
		Fördelat värde	
		Rörelsekostnader	-555-439
		Löner och ersättningar till anställda	-53-43
		Betalningar till finansiärer	-312-295
		(varav utdelning till ägare)	(0)(0)
		Betalningar till den offentliga sektorn	-37-44
		Investeringar i samhället	0-1
		Orealiserade värdeförändringar	-289-369
		Kvar i Magnolia Bostad	-1 247-868

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall	
Antikorrupktion	Inga korruptionsärenden	Korruptionsincidenter GRI 406-1/205-3	
		Konstaterade fall	
		Diskriminering	0
		Kränkningar	0
		Korruption	0
		Överträdelse av uppförandekoden	0
Hållbara inköp och leverantörsutvärdering	Samtliga nya medarbetare ska signera uppförandekoden	2024	
		Andel nya medarbetare som signerat bolagets uppförandekod	
		100	
		Andel medarbetare som utbildats i mänskliga rättigheter GRI 412-2	
		100	
	En revision av entreprenör avses att utföras varje år	Antal leverantörer som granskats avseende uppfyllande av avtal och uppförandekod GRI 414-1	
		0	

Miljö

- Hållbarhetsstyrning →
- Värdekedja och intressenter →
- Väsentliga områden →
- FN:s globala mål →
- Hållbarhetsnoter
- Klimatavtryck →
- GRI-index →
- Revisors yttrande →

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall	
Minskad miljöpåverkan	Samtliga projekt miljöcertifieras enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard	2024	2023
		Typ och antal hållbarhets-certifieringar, rankningar och märkningar vid nybyggnad GRI CRE-8	18 av 18 färdigställda projekt miljöcertifierades, är förberedda för miljöcertifiering eller planeras att certifieras med Miljöbyggnad Silver eller Svanen.
Minskad klimatpåverkan	Klimatpåverkan ska mätas för verksamheten	2024	2023
		Växthusgasutsläpp i CO ₂ e för scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol GRI 305	Se sidan 81-82

Socialt ansvar

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall			
Hälsa och säkerhet för Magnolia Bostads medarbetare	Samtliga medarbetare ska omfattas av en skyddskommitté	2024		2023	
	Inga arbetsplatsolyckor	Representation i arbetsmiljökommittéer GRI 403-1		100%	
	Personalomsättning	Antal arbetsplatsolyckor GRI 403-9			
		Sjukfrånvaro ¹⁾		0,7%	
		Varav kort sjukfrånvaro		39%	
		Varav lång sjukfrånvaro		61%	
		Arbetsskador ²⁾		3	
		Dödsfall		0	
		Personalomsättning 401-1	Andel kvinnor	Andel män	Totalt
		Nyanställda	100%	0%	1 st
		Avslutade	50%	50%	40 st
Utbildning och kompetensutveckling	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per kvinna och man.	Totalt genomsnittligt antal utbildningstimmar GRI 404-1			
		2024	Kvinnor	Män	Totalt
		Ledning	5	4	5
		Chefer	6	15	10
		Medarbetare	8	6	7
		Totalt	8	8	8
		2023	Kvinnor	Män	Totalt
		Ledning	12	6	8
		Chefer	44	15	21
		Medarbetare	10	10	10
		Totalt	14	11	12

¹⁾ Lång sjukfrånvaro definieras som sjukfrånvaro över fyra veckor sammanhängande.
²⁾ Två av skadorna inträffade på väg till/från arbetet, den tredje inträffade på kontoret.

- Hållbarhetsstyrning →
- Värdekedja och intressenter →
- Väsentliga områden →
- FN:s globala mål →
- Hållbarhetsnoter
- Klimatavtryck →
- GRI-index →
- Revisors yttrande →

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall				
Utbildning och kompetens-utveckling	Samtliga med-arbetare ska ha utvecklingssamtal varje år	Medarbetarsamtal och karriärplanering GRI 404-3				
						2024
		Andel anställda med regelbundna utvecklingssamtal				100%
Mångfald och jämställdhet	Jämställd fördelning mellan kvinnor och män	Mångfald bland styrande organ och anställda GRI 405-1, baserat på genomsnittligt antal medarbetare under 2024				
		2024	Styrelse	Ledning	Med-arbetare	Totalt
		Könsfördelning				
		Kvinnor	67%	25%	39%	40%
		Män	33%	75%	61%	60%
		Åldersgrupp				
		<30	0	0	2%	2%
		30-50	100%	25%	63%	62%
		>50	0%	75%	35%	36%
		2023	Styrelse	Ledning	Med-arbetare	Totalt
		Könsfördelning				
		Kvinnor	67%	25%	44%	43%
		Män	33%	75%	56%	57%
		Åldersgrupp				
		<30	0%	0%	5%	5%
		30-50	100%	25%	82%	80%
		>50	0%	75%	16%	18%

Antal medarbetare är framtagna som omräknat till helårsanställningar.

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall			
Mångfald och jämställdhet	Jämställd fördelning mellan kvinnor och män	Totalt antal anställda per kön, region och anställningstyp GRI 2-7, antal medarbetare den 31 december 2024			
		2024			
		Region	Kvinnor	Män	Totalt
		Region Öst	7	12	19
		Region Väst	1	4	5
		Region Syd	1	3	4
		Centrala funktioner, inklusive ledningen	8	14	22
		Totalt	50		
		2023			
		Region	Kvinnor	Män	Totalt
		Region Öst	10	17	27
		Region Mitt	1	4	5
		Region Väst	1	5	6
		Region Syd	4	5	9
		Region Norr	0	5	5
		Centrala funktioner, inklusive ledningen	21	16	37
		Totalt	36	52	89

Under januari 2025 ägde en omorganisation rum och strukturen med regioner upphörde.

Klimatavtryck

- Hållbarhetsstyrning →
- Värdekedja och intressenter →
- Väsentliga områden →
- FN:s globala mål →
- Hållbarhetsnoter →
- Klimatavtryck
- GRI-index →
- Revisors yttrande →

Magnolia Bostad redovisar i årsredovisning 2024 för fjärde gången sitt klimatavtryck i enlighet med Greenhouse Gas Protocols tre scope.

För att beräkna Magnolia Bostads klimatbokslut har Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) använts, vilket är den mest vedertagna globala standarden för att beräkna växthusgasutsläpp från verksamheter. Beräkningarna har genomförts enligt de tre tillhörande standarderna: The Corporate Standard, The Corporate Value Chain (Scope 3) Standard Technical Guidance for Calculating Scope 3 Emissions.

Enligt GHG-protokollet behöver en kontrollansats fastställas, antingen Equity share approach eller Control approach, som i sin tur delas in i Financial control approach och Operational control approach. Konso- lideringen av utsläpp från bolag som företag äger påverkas av valet av kontrollansats. För Magnolia Bostads klimatbokslut 2024 används Operational control approach. Detta innebär att växthusgasutsläpp klassificeras som direkta utsläpp när verksamheten ger upphov till utsläpp vid användning, exempelvis vid leasing av fordon eller om företaget verkar i hyrda lokaler.

Omfattning och avgränsningar

Inhämtningen av data förbättras i takt med att vi utvecklar vårt hållbarhetsarbete. I samband med årets klimatbokslut har vi delvis ändrat metod vilket lett till att siffor för 2023 har omräknats för att få jämför- barhet vad gäller påverkan från projekt. Alla färdig- ställda projekt under respektive år är medtagna och utsläpp har beräknats med hjälp av schabloner och referensprojekt. Utsläppen för 2024 påverkades av

att ett stort antal projekt färdigställdes, detta ligger i scope 3 främst i kategorierna 3.2 och i 3.11.

Magnolia Bostads klimatbokslut omfattar samtliga utsläpp i scope 1 och 2. Växthusgasutsläpp i värdekedjan redovisas i scope 3 och kategoriseras enligt GHG-protokollet i olika kategorier.

Scope 1 inkluderar alla direkta växthusgasutsläpp, De enda utsläpp som faller inom scope 1 för Magnolia Bostad består av tjänstebilar, för elbilar ligger utsläpp i scope 2.

Scope 2 beräknas enligt marknadsbaserad metodik och inkluderar energiförbrukning där klimatpåverkan sker hos producenten. Kontorsel, fjärrvärme och fjärrkyla från Magnolias kontor återfinns i scope 2. Även förvaltade fastigheters förbrukning av fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla inkluderas. Hyresgästers elförbrukning inkluderas i scope 3, kategori 13. Med platsbaserad metodik blir resultatet för Scope 2, 88 ton CO₂e. Skillnaden mellan platsbaserat resultat och marknadsbaserat resultat beror på att verifikationer saknas för gröna avtal på flera fastigheter vilket gjort att beräkningar för marknadsbaserat resultat skett med hjälp av residualmixen. Residualmixen är den elmix som ska användas för att beräkna miljöpåverkan om man inte har verifikationer för aktivt val av miljömärkt el.

Scope 3 redovisas i tabell i slutet där det också framgår vad som inkluderats och exkluderats. Magnolia Bostad ägde under året ett antal fastigheter i joint-ventures (JV). Då vi inte hade fullständig operationell kontroll över dessa

fastigheter, ligger alla dessas utsläpp i scope 3, kategori 15.

Utöver produktionsutsläppen beräknas även användningen av de fastigheter som utvecklats för försäljning som Användning av såld produkt med förväntad livslängd på sextio år. För sålda fastigheter som Magnolia Bostad innan försäljningen förvaltat har fastigheternas användningsfas beräknats om förvaltningen pågått under kortare tid än sex månader.

För år 2024 uppgår den totala mängden växthusgas- utsläpp till 104 772 ton CO₂e, varav 5 ton (<0,1%) CO₂e härleds till scope 1, 378 ton (0,4%) CO₂e till scope 2 och 104 389 ton (99,6%) CO₂e till scope 3.

De två dominerande utsläppskategorierna är Kapitalvaror (Nybyggnation) samt Användning av sålda produkter (Framtida användningsfas av sålda fastigheter). Dessa kategorier innehåller utsläpp beräknat på sålda fastigheter under året, utsläppen är beräknade både för byggnationsstadiet och för den framtida användningen av fastigheterna.

Beräkningarna och analyserna är utförda av 2050 Consulting.

Klimatavtryck

- Hållbarhetsstyrning →
- Värdekedja och intressenter →
- Väsentliga områden →
- FN:s globala mål →
- Hållbarhetsnoter →
- Klimatavtryck
- GRI-index →
- Revisors yttrande →

Klimatavtryck	
tCO ₂ e	2024
Scope 1	
Företagsbilar	5
Summa scope 1	5
Scope 2	
Företagsbilar, el	2
Kontor:	
Elektricitet	4
Fjärrvärme	9
Fjärrkyla	0
Fastighetsbestånd:	
Elektricitet	289
Värme	28
Kyla	0
Summa scope 2	332
Scope 3	
3.1 Inköpta varor och tjänster	178
3.2 Kapitalvaror	87 592
3.3 Energi- och bränslerelaterade utsläpp	35
3.4 Uppströms transporter	-
3.5 Avfall	115
3.6 Tjänsteresor	11
3.7 Pendling	33
3.8 Hyrda tillgångar	-
3.9 Nedströms transporter	-

	2024
3.10 Bearbetning såld produkt	-
3.11 Användning av såld produkt	12 324
3.12 End-of life av såld produkt	-
3.13 Uthyrda tillgångar	22
3.14 Franchise	-
3.15 Investeringar	4 064
Summa scope 3	104 375
Summa scope 1, 2 och 3 (tCO ₂ e)	104 713

Nyckeltal	2024	2023
Byggnation färdigställda fastigheter, kgCO ₂ e/m ²	328	322
Företagsbilar, MWh	61	133
Kontorsenergi, MWh	396	338
Fastighetsbestånd, kWh/m ²	68	51
Andel fossilfri el, kontor (%)	100	100
Byggnation färdigställda fastigheter: Byggnationsutsläpp från färdigställda projekt 2024 per BTA.		
Företagsbilar: Inköpt energi till företagsbilar.		
Fastighetsbestånd: Fastighetsel, värme och hyresgästel per förvaltd kvm.		

Scope 3 kategorier (ej relevanta kategorier har utelämnats)		
3.1	Inköpta varor och tjänster	Inkluderas Miljöspendanalys (alla varor och tjänster från ekonomiskt underlag i typ av fakturor utöver det som hanterats separat för projekten och kontoren)
3.2	Kapitalvaror	Inkluderas Utsläpp från alla färdigställda projekt 2024 beräknat på BTA, användning av schabloner och referensprojekt
3.3	Uppströms utsläpp från scope 1 och 2	Inkluderas Energirelaterade utsläpp ej inkluderade i scope 1 eller 2
3.4	Uppströms transporter	Inkluderas Inkluderas i 3.2, via beräkningar med schabloner
3.5	Avfall som uppstår i verksamheten	Inkluderas Avfallsrapporter, miljöspendanalys. Byggavfall samt avfall från kontoren
3.6	Tjänsteresor	Inkluderas Miljöspendanalys och antal hotellnätter
3.7	Pendling	Inkluderas Pendlingsenkät
3.11	Användning av sålda produkter	Inkluderas Fastigheter som utvecklats för försäljning inkluderas här. Energiförbrukning är beräknad under fastigheternas förväntade livslängd, 60år
3.12	Slutbehandling av sålda produkter	Exkluderas Utsläpp i samband med rivning av fastighet
3.13	Nedströms leasade tillgångar	Inkluderas Hyresgästers elförbrukning, uppmätt IMD samt schabloniserade värden Atemp när IMD ej varit tillgänglig
3.15	Investeringar	Inkluderas Energiförbrukning i JV, Magnolia Bostads ägarandel

GRI-index

- Hållbarhetsstyrning →
- Värdekedja och intressenter →
- Väsentliga områden →
- FN:s globala mål →
- Hållbarhetsnoter →
- Klimatavtryck →
- GRI-index
- Revisors yttrande →

Uttalande om redovisningen
Magnolia Bostad rapporterar inspirerad av GRI 1 Foundation 2021 Standards för perioden 1 januari–31 december 2024.

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	Kommentar
GENERELLA UPPLYSNINGAR				
GRI 2: General Disclosures	2-1	Information om organisationen	6, 24	
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	73	
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	73	Publicering 14 april 2025. Kontaktperson: Fredrik Westin, vVD & CFO.
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar		Inga förändringar har skett av tidigare rapporterade upplysningar.
	2-5	Externt bestyrkande	86	Hållbarhetsrapporten är inte externt granskad, men har erhållit revisorns yttrande.
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	7-8, 10-12 74-75	
	2-7	Medarbetare	78-79	
	2-8	Medarbetare som inte är anställda		Saknas
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	88-96	
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	88	
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	88, 91	
	2-12	Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	73, 88	
	2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	73, 88	

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	Kommentar
GENERELLA UPPLYSNINGAR				
	2-14	Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	72	
	2-15	Intressekonflikter	28, 72	
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	73	
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	91	
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	88	
	2-19	Ersättningspolicy	51,52	
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	52	
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		Saknas
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5	
	2-23	Policyåtagande	72	
	2-24	Förankring av policyåtagande	72, 98-90	
	2-25	Process för att åtgärda negativ påverkan	89	
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter	89	
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	26, 88-89	
	2-28	Medlemskap i organisationer	12	
	2-29	Metod för intressentengagemang	8-9, 79-80	
	2-30	Kollektivavtal		Saknas

- Hållbarhetsstyrning →
- Värdekedja och intressenter →
- Väsentliga områden →
- FN:s globala mål →
- Hållbarhetsnoter →
- Klimatavtryck →
- GRI-index
- Revisors yttrande →

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	SDG ¹⁾	Kommentar
VÄSENTLIGA FOKUSOMRÅDEN					
Ekonomi					
Hållbar lönsam tillväxt				11, 13	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	6-8, 73, 25		
GRI 201: Economic Performance	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	78		
Antikorruption				8, 16	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	11, 27, 73, 76, 82, 83		
GRI 205: Anti-corruption	205-3	Korrupsionsincidenter och åtgärder	27, 78		
Hållbara inköp och leverantörsutvärdering				8, 16	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	78		
GRI 412: Human Rights Assessment	412-2	Medarbetarutbildning rörande mänskliga rättigheter	78		
	414-1	Antal leverantörer som granskats avseende uppfyllande av avtal och uppförandekod.	78		
Klimat					
Minskad klimatpåverkan				11, 12, 13	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	7-8, 10-12, 75-77, 79		
GRI 305: Växthusgasutsläpp	GRI 305-1	Direkta (scope 1) växthusgasutsläpp	81-82		
	GRI 305-2	Indirekta (scope 2) växthusgasutsläpp	81-82		
	GRI 305-3	Andra indirekta (scope 3) växthusgasutsläpp	81-82		
	GRI 305-4	Intensitetsmått för växthusgasutsläpp	81-82		
Miljö					
Minskad klimatpåverkan				7, 12, 15	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	11-12, 77, 79		
GRI Construction and Real Estate Sector Supplement	CRE-8	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankningar och märkningar vid nybyggnad	79		

¹⁾ SDG: Sustainable Development Goals. FN:s globala mål för hållbar utveckling, se sidorna 76-77.

Hållbarhetsstyrning →

Värdekedja och intressenter →

Väsentliga områden →

FN:s globala mål →

Hållbarhetsnoter →

Klimatavtryck →

GRI-index

Revisors yttrande →

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	SDG ¹⁾	Kommentar
VÄSENTLIGA FOKUSOMRÅDEN					
Socialt					
Hälsa och säkerhet för Magnolia Bostads medarbetare				5, 10	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	7-8, 79		
GRI 403: Occupational Health and Safety	403-1	Representation i arbetsmiljökommittéer	79		
	403-9	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	79		
Utbildning och kompetensutveckling				8, 10	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	80		
GRI 404: Training and Education 2016	404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar	79		
	404-3	Andel anställda med regelbundna utvecklingssamtal	80		
Mångfald och jämställdhet				5, 10	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	8, 11, 73, 76		
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity	405-1	Mångfald bland styrande organ och anställda	80		
Trygghet				3, 10, 11, 16	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	7-8, 13, 25, 75, 76		

¹⁾ SDG: Sustainable Development Goals. FN:s globala mål för hållbar utveckling, se **sidorna 76-77** .

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

- Hållbarhetsstyrning →
- Värdekedja och intressenter →
- Väsentliga områden →
- FN:s globala mål →
- Hållbarhetsnoter →
- Klimatavtryck →
- GRI-index →
- Revisors yttrande

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 9-13 och 72–85 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 14 april 2025

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor