

MAGNOLIA

**Magnolia Bostad
Bolagsstyrningsrapport 2022**

Hitta hem med
Magnolia Bostad



Bolagsstyrningsrapport

Magnolia Bostads bolagsstyrningsrapport 2022 utgör sidorna 127–133 i Magnolia Bostads årsredovisning för 2022. Bolagsstyrningsrapporten är en från årsredovisningen avskild rapport som i denna version presenteras som fristående. De sidhänvisningar som förekommer i denna rapport är hänvisningar till sidor i Magnolia Bostad årsredovisning.

För hela årsredovisningen se: www.magnoliabostad.se

Bolagsstyrningsrapport

[Bolagsstyrningsrapport →](#)

[Styrelse →](#)

[Ledningsgrupp →](#)

[Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten →](#)

[Övrig information](#)

[Definitioner →](#)

[Finansiell kalender
och kontakt →](#)

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse →

Ledningsgrupp →

Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner →

Finansiell kalender
och kontakt →

Magnolia Bostad AB (publ), org.nr 556797-7078, är ett publikt svenskt aktiebolag med säte i Stockholm som ägs av Ham Nordic AB. Magnolia Bostads obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm.

Bolagsstyrningsrapporten för 2022 är upprättad som en del av bolagets tillämpning av aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Bolaget har tidigare och fram till september 2021 tillämpat svensk kod för bolagsstyrning med anledning av att bolaget var börsnoterat. Flera delar i koden är inte tillämplig på företag med få ägare, men i de delar av koden som är tillämpliga fortsätter bolaget att följa dessa.

Bolagsstyrningsrapporten är fastställd av bolagets styrelse och har granskats av bolagets revisorer. För att säkerställa att Magnolia Bostad styrs på ett effektivt sätt är ansvarsfördelningen tydlig mellan bolagets beslutsinstanser.

Bolagsordning

Bolagsordningen tillsammans med gällande lagar och befintligt aktieägaravtal reglerar verksamheten och styrningen. Bolaget ska direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta, utveckla och sälja fastigheter, bedriva projektverksamhet avseende fastigheter samt äga och förvalta värdepapper och annan därmed förenlig verksamhet. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Bolagsordningen går att finna på bolagets hemsida under avsnittet Bolagsstyrning.

Val av styrelse och ändring av bolagsordning

Magnolia Bostads bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Aktier och aktieäggande

Aktiekapitalet uppgick den sista december 2022 till 151 289 132 kronor fördelat på 37 822 283 aktier som ägs till 100 procent av HAM Nordic AB.

Aktieägarnas rösträtt

Bolagsstämman är det högsta beslutande organet och det forum där aktieägarna formellt utövar sitt inflytande.

Bolagsstämma

Årsstämma hölls den 28 april 2022. HAM Nordic AB representerades av Erika Olsén. Till årsstämmans ordförande valdes Fredrik Holmström. En extra bolagsstämma hölls dessförinnan den 17 februari 2022 då stämman beslutade om att anta ny bolagsordning för Bolaget. Bolagsordningen som antogs gjorde det möjligt för Bolagets styrelse att utse högst två styrelsesuppleanter. Stämman beslutade att välja Leif Andersson till suppleant i Bolagets styrelse.

Styrelsen

Styrelsen utses av bolagsstämman och bestod per den 31 december 2022 av sex ledamöter, Fredrik Holmström, Therese Rattik, Johan Bengtsson, Erika Olsén, Erik Rune, och Fredrik Tibell samt en suppleant, Leif Andersson. För styrelsen, se **sidorna 131–132**.

Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler.

Styrelsens uppgifter utförs genom ett organiserat samspel med bolagets ledningsgrupp. Styrelsen följer genom tillsända rapporter de bedömningsskyldigheter som följer av lag. Utöver detta styrs styrelsens arbete av riktlinjer från bolagsstämman, av styrelsens arbetsordning och valda delar av Koden. Under 2022 har 23 protokollförda styrelsemöten genomförts, varav tio per capsulam. Bolagets styrelse har inga utskott vilket innebär att uppgifterna fullgörs av hela styrelsen. Styrelsen utvärderar löpande styrelsearbetet i syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med vd övervaka bolagets resultat och fungera som ordförande på styrelsemöten. Ordföranden ansvarar för att övriga ledamöter i styrelsen får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt.

Vd och ledning

Vd ansvarar för den operativa styrningen, för att sköta den löpande förvaltningen och för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Bolagets ledningsgrupp bestod den 31 december 2022 av Johan Tengelin, Fredrik Westin, Suzana Bossel, Hanna Jessing och Henrik Meeths. För ledningen, se **sidan 133**.

Investeringskommitté

Magnolia Bostad har en investeringskommitté vars huvuduppgift är att agera rådgivare till styrelsen och förbereda samtliga investeringsbeslut i samband med förvärv, försäljningar och fastighetsinvesteringar. För investeringskommittén gäller av styrelsen anta-

Innehållsförteckning	Vår verksamhet	Hållbar samhällsutveckling	Finansiering	Projekt och fastigheter	Förvaltningsberättelse och räkenskaper	Hållbarhetsrapportering	Bolagsstyrning och övrig information
Bolagsstyrningsrapport Styrelse → Ledningsgrupp → Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten → Övrig information Definitioner → Finansiell kalender och kontakt →	gen arbetsbeskrivning med delegationsordning och beslutsmatris. Revisorer Bolagets externa revisorer utses av bolagsstämman. Revisorerna har som uppgift att på aktieägarnas vägnar granska styrelsens och vd:s förvaltning av bolaget samt att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagar och regler. Årsstämman 2022 beslutade att för tiden intill slutet av årsstämma 2022 välja Ernst & Young AB till revisor. Utöver revision har Ernst & Young under året även tillhandahållit rådgivning kring främst skatt. Under 2022 har total ersättning till revisorer utgått om 3,2 mkr (3,4). Se även not 8 – Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning. Intern kontroll Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att, med rimlig grad av säkerhet, uppnå ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policyer och riktlinjer. Bolagsstyrningsrapporten om bolagets interna kontroll avser bolagets finansiella rapportering. Bolaget har etablerade kontrollstrukturer och övervakar regelbundet att dessa verkställs, uppdateras och efterlevs. Regionchefer och avdelningschefer är ansvariga för att tillse att interna kontroller är etablerade inom deras ansvarsområden och att dessa kontroller åstadkommer avsedd effekt. Bolaget följer COSO:s (Committee of Sponsoring Organizations of the	Treadway Commission) 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 har utformats för att garantera tillförlitlig övergripande finansiell rapportering och extern finansiell rapportering i enlighet med IFRS, tillämpliga lagar och regler samt andra krav som kan åläggas företag med obligationer noterade på Nasdaq Stockholm. Riskbedömning avseende den finansiella rapporteringen sker årligen och involverar styrelsen, ledande befattningshavare samt andra anställda. För att säkerställa att bolagets uppförandekod efterlevs har bolaget en visselblåsarfunktion. Genom visselblåsarfunktionen erbjuds ändamålsenliga kanaler för anmälningar av allvariga oegentligheter begångna av personer i nyckelpositioner eller i ledande ställning inom bolaget. Anmälan kan ske på ett sätt som är tryggt för den som anmäler och administrering och övervakning av visselblåsarfunktionen hanteras av extern part. Bolaget har därutöver inrättat Etiska rådet vars uppdrag är att säkerställa att anmälda visselblåsarärenden hanteras på ett korrekt sätt. Vid behov hanterar Etiska rådet också eventuella ärenden som rör brott mot bolagets uppförandekod med mera, och som inte hanteras inom ramen för visselblåsarfunktionen.	Kontrollmiljö Grunden för den interna kontrollen avseende finansiell rapportering är bolagets organisation, bolagets beslutsvägar och fördelning av ansvar och befogenheter såsom detta kommuniceras i de styrande dokumenten. Dessa dokument är till exempel bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, vd-instruktionen, uppförandekoden, bolagets affärsplan, policyer, arbetsbeskrivning för investeringskommittén, processbeskrivningar och handböcker. Bolagets arbete med intern kontroll syftar till att identifiera och hantera risker. Samtliga interna styrdokument ses över årligen och uppdateras när behov föreligger såsom vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav. Riskbedömning Bedömning av risker för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs årligen såväl av bolagets styrelse och ledningsgrupp som av dess externa revisorer. Inom bolaget finns en etablerad riskhanteringsprocess. Vd ansvarar för att, i samarbete med olika avdelningar, tillse att bolaget har en strukturerad riskkartläggning av hela verksamheten. Bolagets risker delas upp i tre huvudtyper: (1) omvärldsrisker, (2) operativa risker och finansiella risker, se mer på sidorna 64-66. 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				

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse →

Ledningsgrupp →

Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner →

Finansiell kalender
och kontakt →

har väsentlig påverkan på bolagets resultat och har väl genomarbetade kontrollåtgärder är redovisning av projekt- och finansieringsfrågor samt försäljning samt risker kopplade till IT-miljön. Kontroller för nämnda områden genomförs bland annat med avvikelse analyser och vid kvartalsvisa möten mellan affärsområde och ledning. Chef Strategi inom avdelning Finans, identifierar risker och säkerställer att bolaget upprätthåller en säker IT-miljö. För affärsverksamheten är verksamhetssystemen grunden för den kontrollstruktur som satts upp och fokuserar på viktiga steg i affärsverksamheten som investeringsbeslut, produktionsstart samt försäljning. Bolaget lägger stor vikt vid uppföljning av projekt kopplat till framtagna rutiner för projektprocessen såsom regelbundna projektuppföljningsmöten, investeringskommitté och kvalitetsråd.

Information, kommunikation

Riktlinjerna för kommunikation är att korrekt information ska lämnas på korrekt vis och i rätt tid samt följa lag och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter (räntebärande instrument). Bolagets styrande dokument i form av uppförandekod, policyer, processbeskrivningar och handböcker ses årligen över samt görs tillgängliga via bolagets intranät. Alla nyanställda får information om de styrande dokumenten och bolaget har informationstillfällen där värderingar och uppförandekod diskuteras.

Uppföljning

Uppföljning sker på många olika nivåer inom bolaget. Bolagets affärsplan och budget beslutas av styrelsen varje år. Styrelsen får minst en gång per kvartal ekonomiska rapporter med kommentarer inklusive projektuppföljning och uppföljning av garantier och reserveringar. Bolagets externa revisor rapporterar sina

iakttagelser från granskningar och bedömningar av den interna kontrollen till styrelsen. Bolaget har rutiner som säkerställer att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom att förslag på åtgärder som uppmärksammats följs upp.

Magnolia Bostads ledningsgrupp:
Henrik Meeths, Suzana Bossel, Johan Tengelin, Fredrik Westin och Hanna Jessing.



Styrelse

Uppgifter per 31 december 2022
Urval av styrelseuppdrag

- Bolagsstyrningsrapport →
- Styrelse
- Ledningsgrupp →
- Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →
- Övrig information
- Definitioner →
- Finansiell kalender och kontakt →



Fredrik Holmström
Ordförande sedan 2009

Född 1971
Grundare av Magnolia Bostad. Ordförande och ägare av Holmströmgruppen AB, moderbolag i en privatägd företagsgrupp inriktad på bostadsproduktion, förvärv och förvaltning av fastigheter samt handel med noterade och onoterade innehav. Styrelseledamot i HAM Nordic AB, Ankarhagen Holding AB, Vincero Fastigheter 3 AB och Sachajuan Haircare Aktiebolag.

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



Therese Rattik
Ledamot sedan september 2021

Född 1976
Verkställande direktör Areim. Styrelseledamot i Swedish Green Building Council. Styrelseledamot i HAM Nordic AB.

EMBA, inriktning Global Economy, Handelshögskolan i Stockholm och M.Sc. i Fastighetsekonomi från KTH i Stockholm.



Johan Bengtsson
Ledamot sedan september 2021

Född 1975
Fund manager Areim. Styrelseledamot i HAM Nordic AB.

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

Uppgifter per 31 december 2022
Urval av styrelseuppdrag

- Bolagsstyrningsrapport →
- Styrelse
- Ledningsgrupp →
- Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →
- Övrig information
- Definitioner →
- Finansiell kalender och kontakt →



Erika Olsén
Ledamot sedan september 2021

Född 1976
CIO Areim. Styrelseordförande i HAM Nordic AB. Styrelseledamot i Genova Property Group AB och Diös Fastigheter AB

M.Sc. i Fastighetsekonomi från KTH i Stockholm.



Erik Rune
Ledamot sedan september 2021

Född 1973
Verkställande direktör Holmströmgruppen AB. Styrelseledamot i HAM Nordic AB, Lyvia Group AB och Novedo Holding AB.

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.



Fredrik Tibell
Ledamot sedan 2010

Född 1966
Grundare, ägare och vd av Caritas Corporate Finance AB som är finansiell rådgivare åt främst företag inom fastighetsbranschen. Styrelseordförande i Ankarhagen Holding AB. Styrelseledamot i HAM Nordic AB.

Ekonomistudier vid Stockholms universitet.

Ledningsgrupp och revisorer

- Bolagsstyrningsrapport →
- Styrelse →
- Ledningsgrupp
- Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →
- Övrig information
- Definitioner →
- Finansiell kalender och kontakt →



Johan Tengelin
Verkställande direktör

Anställd och medlem i ledningsgruppen sedan december 2020.

Född 1970

Tidigare partner i Brunswick Real Estate och vd för Svea fastigheter. Dessförinnan vd för den nordiska verksamheten på GE Capital Real Estate och partner i Carnegie Investment Bank.

Civilekonom från Handelshögskolan vid Göteborgs universitet. Auktoriserad finansanalytiker (CEFA) vid Handelshögskolan i Stockholm.



Fredrik Westin
vVD & CFO

Anställd och medlem i ledningsgruppen sedan 2016.

Född 1973

Tidigare Ekonomichef på Kungsleden. Har även en bakgrund som Analyschef och Redovisningschef på GE Capital Real Estate Nordic.

Civilekonom från Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.



Suzana Bossel
Marknads- och kommunikationschef

Anställd och medlem i ledningsgruppen sedan 2014.

Född 1973

Tidigare PR- och marknadschef Ettelva Arkitekter och Arkitekthus. Dessförinnan, Svenska Husgruppen och JM.

Marknadsekonom, IHM. Högskoleexamen Teknisk redaktion, Mälardalens högskola.



Hanna Jessing
Chefsjurist

Anställd sedan 2017. Medlem i ledningsgruppen sedan 2018.

Född 1971

Tidigare bolagsjurist på Vasakronan AB. Dessförinnan advokat på Lindskog Malmström Advokatbyrå och tingsnotarie.

Juristexamen (jur kand) från Stockholms universitet.

Uppgifter per 31 december 2022



Henrik Meeths
Chef affärsutveckling

Anställd sedan 2015. Medlem i ledningsgruppen sedan 2022.

Född 1980

Tidigare Associate Director på Cushman & Wakefield. Dessförinnan Analyst på London & Regional Properties.

Magisterexamen i finans från Stockholms universitet och University of California, Santa Barbara.

Revisorer
Ernst & Young AB
Huvudansvarig revisor:
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

- Bolagsstyrningsrapport →
- Styrelse →
- Ledningsgrupp →
- Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
- Övrig information
- Definitioner →
- Finansiell kalender och kontakt →

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2022 på sidorna 127–133 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Stockholm den 4 april 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor