

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

**Magnolia Bostad
Bolagstyrnings-
rapport 2020**

20

Innehållsförteckning

Bolagsstyrningsrapport	131
Styrelseordförande har ordet	131
Bolagsstyrning	132
Styrelse	144
Ledningsgrupp och revisorer	146
Bolagsordning	148
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	149

Magnolia Bostads bolagsstyrningsrapport 2020 utgör sidorna 131–148 i Magnolia Bostads årsredovisning för 2020. 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.

Styrelseordförande har ordet



2020 blev året då vi rannsokade oss själva på riktigt. Hela världen stannade upp till följd av ett virus som ingen kunde förutspå skulle drabba oss just där och då.

Som så många andra fick vi lära oss att leva med ovisshet, distans och utmaningar att snabbt ställa om. Vi gjorde vårt bästa för att hitta digitala arbetssätt som kunde hjälpa såväl människor som verksamhet att inte bara överleva utan också växa.

En av förra årets insikter är att vårt hållbarhetsarbete är ovärderligt för framtiden. Under den första delen av pandemin kunde vi notera mer fågelkvitter, klarare vatten och i vissa länder en himmel som var smogfri för första gången på länge. Vi som bostadsutvecklare har stora möjligheter att påverka miljön till det bättre och vår ambition är att Magnolia Bostad ska vara en starkt drivande kraft inom hållbarhet.

Under året noterade vi vår första gröna obligation, en obligation om 550 mkr. Det är speciellt glädjande att kunna konstatera att detta gjordes utan några anpassningar av organisationen. Vi ser det som ett bevis på att vårt gedigna arbete med hållbarhet ger resultat och vill fortsätta resan och bli ännu bättre. Vi har även miljöcertifierat tio av våra projekt, totalt 2 680 boenden, under året.

Vi accelererade även på allvar vår satsning på att bygga i egen bok och att öka andelen projekt i egen förvaltning. Av hela projektportföljen ser vi över tid att cirka hälften går i egen bok och att den andra hälften säljs vidare. I skrivande stund har vi 9 810 boenden i produktion och av dem är 1 814 för egen förvaltning.

Som ett led i denna transformation tillträdde under året en ny VD och det glädjer mig att kunna hälsa Johan Tengelin välkommen till Magnolia Bostad. Johan kommer in med djup transaktions- och investerings- erfarenhet från branschen där han bidragit med starkt ledarskap och värdeskapande. Johan efterträder Fredrik Lidjan som haft rollen som VD de senaste fem åren under vilka han har skapat en stabil plattform för bolaget med både strukturkapital och stark tillväxt. Tack Fredrik!

Med all respekt för de svårigheter som många genomlidit under 2020 kan vi konstatera att året som gått blev mycket positivt för Magnolia Bostad. Att vi fick tid att reflektera, ställa om och dessutom tvingats in i mer



digitala processer är enbart positivt för vår organisation. Vi är nu mer redo än någonsin att ta nästa steg i den fantastiska resa som vi har gjort sedan vi startade bolaget.

Jag tackar alla fantastiska medarbetare, kunder och partners som varit med oss under året och hälsar er välkomna till nästa fas. Nu gör vi 2021!

Stockholm i mars 2021

Fredrik Holmström

Bolagsstyrningsrapport

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

Magnolia Bostad AB (publ) ("Bolaget") är ett svenskt publikt bolag vars aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Bolagsstyrningsrapporten beskriver hur Bolaget aktieägare indirekt och direkt styr Bolaget under året genom olika beslutssystem. Bolagsstyrningen syftar bland annat till att tydliggöra roll- och ansvarsfördelningen mellan ledningsgruppen och kontrollorganen, att säkerställa aktieägarnas möjlighet att hävda sina intressen gentemot ledningsorganen samt till att ge förutsättningar för att dialogen mellan aktieägare och kapitalmarknad blir så god som möjligt.

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

Bolagsordning

Bolagsordningen, som antas på bolagsstämman, innehåller uppgifter om bland annat Bolagets verksamhet, aktiekapital och aktier, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman. Bolagsordningen finns på sidan 148 i denna rapport samt går att finna på Bolagets hemsida under avsnittet Bolagsstyrning.

Bolagets firma är Magnolia Bostad AB ("Bolaget") och Bolaget är ett svenskt publikt bolag med säte i Stockholm. Bolagets adress är Box 5853, 102 40 Stockholm och Bolagets besöksadress (huvudkontor) är Sturegatan 6, telefon 08 470 50 80. Bolaget ska – direkt eller indirekt genom dotterbolag – förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, bedriva projektverksamhet avseende fastigheter samt äga och förvalta värdepapper och annan därmed förenlig verksamhet.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är det beslutande organ där samtliga aktieägare har rätt att delta. På årsstämman behandlas Bolagets utveckling och beslut tas om bland annat aktieutdelning, ansvarsfrihet för styrelsen, val av styrelse och revisorer för tiden till slutet av nästa årsstämma, samt ersättning till styrelse och revisorer.

Året 2020

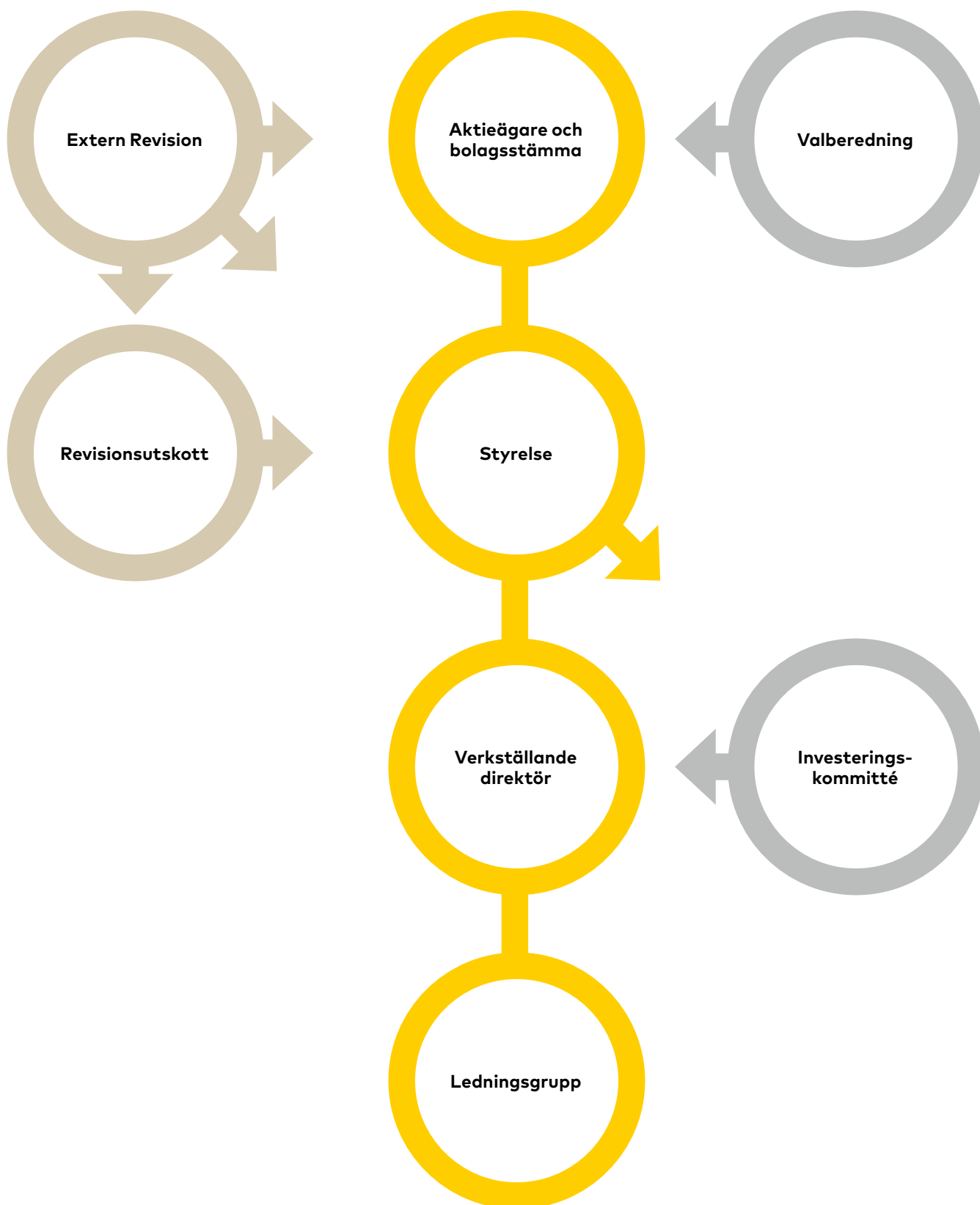
För 2020 års årsstämma den 27 april 2020 beslutade Bolaget att vidta vissa försiktighetsåtgärder för att begränsa risken för smittspridning till följd av covid-19 bland annat:

- Delar av styrelsen samt Bolagets revisorer närvarade per telefon.
- VD Fredrik Lidjan närvarade per telefon.
- Valberedningen var representerad på plats.
- Delar av Bolagets ledningsgrupp närvarade på plats.
- VD:s anförande utgick.
- De närvarande placerades väl utspridda i stämlokalen.

Vid årsstämman den 27 april 2020 närvarade 5 aktieägare personligen eller genom ombud (20) och dessa representerade tillsammans 71,7 procent av rösterna (72,0). Till årsstämmans ordförande valdes Fredrik Holmström. Underlag till Bolagets årsstämma samt protokoll från årsstämma går att finna på Bolagets webbplats, www.magnoliabostad.com.

Årsstämman 2020 beslutade bland annat om följande:

- Fastställande av resultat- och balansräkning för räkenskapsåret samt disposition av Bolagets resultat enligt den fastställda balansräkningen. I enlighet med styrelsens förslag föreslogs inte någon utdelning för räkenskapsåret 2019.
- Beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och den verkställande direktören för räkenskapsåret.
- Fastställande av ersättning till styrelseledamöter och revisorer.



- Omval av styrelseledamöterna Viveka Ekberg, Fredrik Holmström, Jan Roxendal, Andreas Rutili, Risto Silander och Fredrik Tibell samt nyval av styrelseledamoten Anna-Greta Sjöberg. Fredrik Holmström valdes till styrelseordförande.
- Omval av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor.
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Den 20 november 2020 höll Bolaget extrastämma för beslut om extra utdelning till aktieägarna. Mot bakgrund av fortsatt extraordinärt läge till följd av covid-19 genomfördes stämman genom poströstningsförfarande, utan fysiskt deltagande. Den extra bolagsstämman beslutade om föreslagen utdelning om 2 kronor per aktie för verksamhetsåret 2019.

Aktien och ägarna

Bolagets aktier är sedan den 20 juni 2018 noterade på Nasdaq Stockholm. Aktierna registrerades första gången för handel på Nasdaq First North i juni 2015 och registrerades därefter för handel på Nasdaq First North Premier i juni 2017.

Det totala antalet aktier uppgick per den 31 december 2020 till 37 822 283 stycken fördelade på 4 009 aktieägare. Stängningskursen var 58,40 kronor den 30 december 2020 vilket motsvarar ett börsvärde om 2,2 mdkr.

Kvotvärde är 4,00 kr för samtliga aktier. Varje aktie berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i kapitalet.

Beslutade program för teckningsoptioner

Årsstämman den 26 april 2017 beslutade att emittera 350 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Under 2018 överläts 260 500 teckningsoptioner till medarbetare i enlighet med teckningsoptionsprogrammet. Återstående 89 500 makulerades under år 2019. 28 000 teckningsoptioner återköptes under år 2019. Återköpta teckningsoptioner är kvar i dotterbolaget Magnolia Utveckling AB:s ägo. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie till en teckningskurs om 84 kronor per aktie. Teckningsperioden är från och med den 2 november 2020 till och med den 26 april 2022.

Årsstämman den 10 maj 2019 beslutade att emittera 200 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Efter stämmans beslut har samtliga 200 000 teckningsoptioner överlåtit till nyckelpersoner i Bolaget i enlighet med teckningsoptionsprogrammet. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie till en teckningskurs om 84 kronor per aktie. Teckningsperioden är från och med den 1 november 2022 till och med den 26 april 2024.

Valberedning

Valberedningen tillsätts och arbetar enligt den valberedningsinstruktion som beslutades på årsstämman 2019. Enligt valberedningsinstruktionen ska valberedningen bestå av representanter för de tre röstmässigt största aktieägarna i enlighet med den av Euroclear Sweden förda aktieboken per den 30 september året före årsstämman. Den ledamot som företräder den röstmässigt största aktieägaren ska utses till ordförande i valberedningen. Vid valberedningens sammantreden ska även styrelsens ordförande närvara, dock ej som ledamot av valberedningen. Sammansättningen av valberedningen ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman. Ingen ersättning ska utgå till ledamöterna och valberedningens mandattid löper till dess att nästkommande valberednings sammansättning offentliggjorts.

Valberedningens huvudsakliga uppgifter är att lämna förslag till stämмоordförande, förslag till antalet styrelseledamöter, förslag till styrelseordförande och styrelseledamöter, lämna förslag på arvode och annan ersättning till var och en av styrelseledamöterna, samt lämna förslag på ersättning för utskottsarbete uppdelat på varje ledamot. Valberedningen ska även nominera förslag till revisor samt lämna förslag på arvode till denna och detta 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 Koden och därvid särskilt beakta kravet på mångsidighet och bredd i Bolagets styrelse. Till vägledning för valberedningen gäller den av styrelsen i Bolaget antagna policy för Mångfald i styrelsen, där det är uttalat att målet är att styrelsen ska vara sammansatt av ledamöter i varierande ålder, med varierande kön och geografiskt ursprung samt med en varierande utbildnings- och yrkesbakgrund för att sammantaget bidra med varierande kompetens och erfarenhet samt ett oberoende och kritiskt ifrågasättande. Valberedningen redogjorde för och motiverade sina förslag till styrelsens sammansättning med särskilt motiverande till hur kravet på en jämn könsfördelning eftersträvats, bland annat genom förslaget att styrelsen skulle utökas med ledamoten Anna-Greta Sjöberg. Efter att Anna-Greta Sjöberg valdes in i styrelsen är andelen kvinnor bland styrelseledamöterna 29 procent (17 procent).

För mer information om valberedningens arbete se Valberedningens beslutsförslag inför årsstämman som finns går att finna på Bolagets webbplats, www.magnoliabostad.se.

Valberedningen inför årsstämman 2021 består av Katarina Strömberg som representant för F. Holmström Fastigheter AB, Johannes Wingborg som representant för Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Ulf Hedlundh som representant för Svolder AB. Information



Magnolia Bostads styrelse, från vänster: Jan Roxendal, Andreas Rutili, Viveka Ekberg, Fredrik Holmström, Risto Silander och Fredrik Tibell. Från och med årsstämman 2020 ingår även Anna-Greta Sjöberg som ledamot i styrelsen. Bilden är tagen innan Anna-Greta Sjöberg tillträdde. På grund av den pågående pandemin har styrelsen under 2020 inte haft möjlighet att samlas för fotografering.

Styrelsens sammansättning

Ledamot	Invald	Befattning	Född	Natio- nalitet	Oberoende i förhållande till bolaget/ bolagsledning	Oberoende i förhållande till större aktieägare	Antal styrelse- möten	Närvaro	Antal möten revisions- utskottet ¹⁾	Närvaro
Fredrik Holmström	2009	Ordförande	1971	Svensk	Nej	Nej	23	23	-	-
Andreas Rutili	2015	Ledamot	1975	Svensk	Ja	Ja	23	22	-	-
Fredrik Tibell	2010	Ledamot	1966	Svensk	Ja	Nej	23	23	5	5
Risto Silander	2015	Ledamot	1957	Svensk	Ja	Ja	23	23	-	-
Jan Roxendal	2016	Ledamot	1953	Svensk	Ja	Ja	23	23	5	5
Viveka Ekberg	2017	Ledamot	1962	Svensk	Ja	Ja	23	23	5	5
Anna-Greta Sjöberg	2020	Ledamot	1967	Svensk	Ja	Ja	15	13	-	-

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

om valberedningens sammansättning annonserades på Bolagets hemsida sex månader före årsstämman. Majoriteten av valberedningens ledamöter är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen och kravet på att minst en av valberedningens ledamöter är oberoende i förhållande till den i Bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning är uppfyllt.

Styrelse

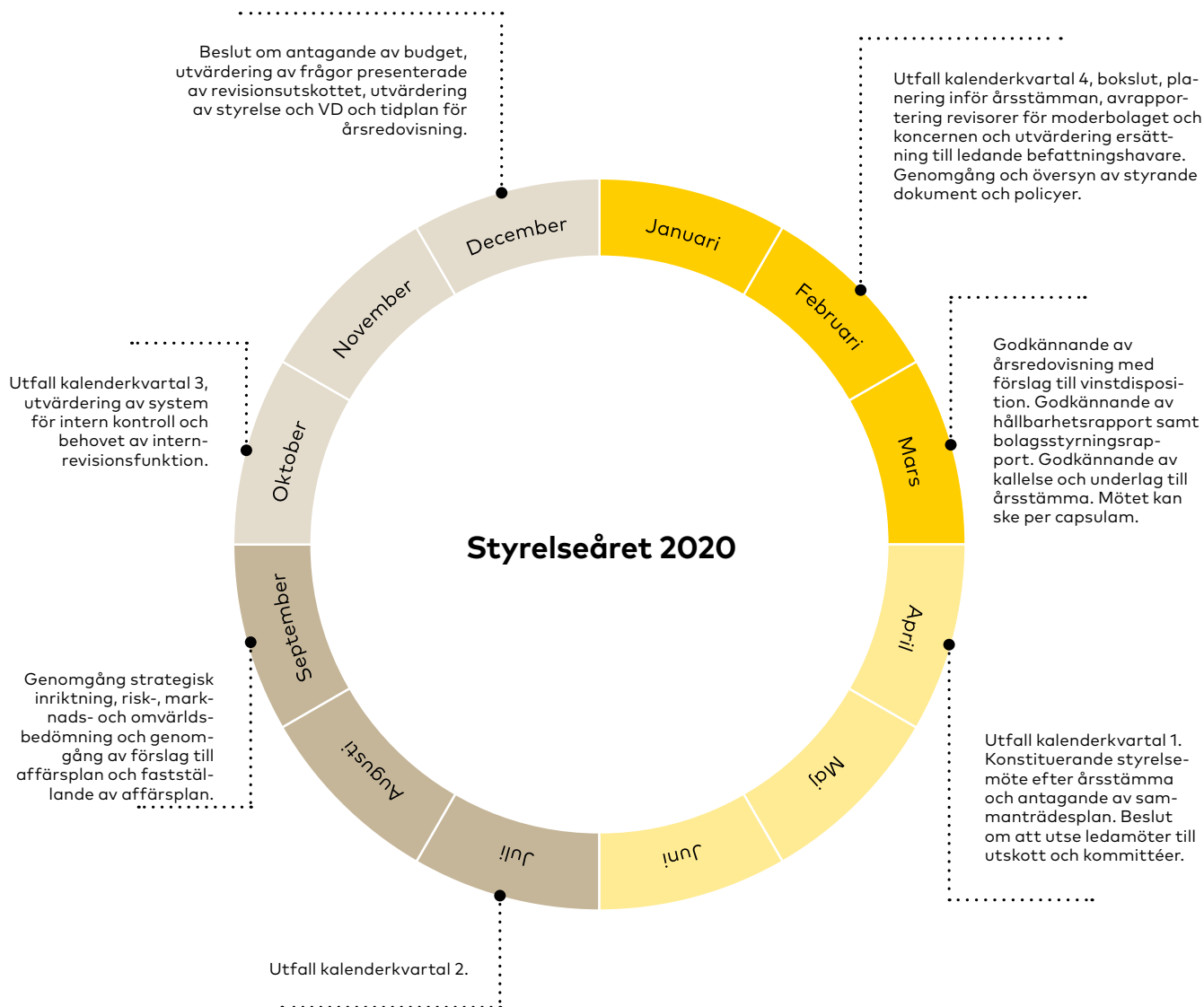
Styrelsen utses av bolagsstämman. Det är styrelsen som för aktieägarnas räkning förvaltar Bolaget genom att fastställa Bolagets övergripande mål och strategi, utvärdera den operativa verksamheten samt säkerställa att det finns riktlinjer och rutiner för fastställda mål samt system för uppföljning och kontroll av Bolagets verksamhet och de risker för Bolaget som dess verksamhet är förknippad med. Vidare ska styrelsen säkerställa att Bolagets informationsgivning präglas av öppenhet samt är korrekt, relevant och tillförlitlig. Styrelsen i Bolaget ska enligt bolagsordningen bestå av tre till sju styrelseledamöter. Bolagets styrelse bestod vid årsskiftet 2020 av sju ledamöter som valdes vid årsstämman 2020. Omval skedde av samtliga ledamöter samt nyval skedde av en ledamot. Fredrik Holmström valdes till ordförande. För ytterligare information om styrelsens medlemmar, se sidorna 144 och 145. Ingen av styrelsens ledamöter arbetar i, eller deltar i ledningen av, Bolaget eller något av dess dotterbolag. Majoriteten av de bolagsstämموالدا styrelseledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och kravet på att minst två av de styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen är oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare är uppfyllt.

I styrelsens uppgifter ingår att fastställa strategier för Bolaget, att ta beslut om Bolagets affärsplan och budget och att identifiera hur hållbarhetsfrågor påverkar Bolagets risker och affärsmöjligheter. Styrelsen tar beslut om hel- och delårsrapporter, fastställer årsboksutslut samt antar policyer, instruktioner, styrande dokument och riktlinjer. Styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen och säkerställer kvalitén i den ekonomiska rapporteringen och den interna kontrollen samt utvärderar verksamheten baserat på de mål och riktlinjer som styrelsen satt upp. Styrelsen i Bolaget fattar beslut angående väsentliga investeringar såsom förvärv och försäljningar och vid större finansieringsåtaganden. Vid behov tar styrelsen beslut avseende väsentliga förändringar i organisationen och av verksamheten. Styrelsens uppgifter utförs genom ett organiserat samspel mellan styrelse och ledningsgrupp. Styrelsen har en kontrollfunktion att se till att aktieägarnas intressen tillvaratas. Styrelsen följer genom tillsända rapporter de bedömningsskyldigheter som följer av lag, noteringsregler, Kodex och god sed. Utöver detta styrs styrelsens arbete av riktlinjer från bolagsstämman och av styrelsens arbetsordning.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet bestod per den 31 december 2020 av tre ledamöter: Jan Roxendal (ordförande), Fredrik Tibell och Viveka Ekberg. På revisionsutskottets möten deltar alltid CFO som föredragande samt Koncernredovisningschef som protokollförare. Bolagets VD samt Bolagets revisorer deltar enligt fastställt årsschema, eller när det annars är lämpligt.

Revisionsutskottet har en beredande och handläggande roll. Revisionsutskottet är ansvarigt för att över-



vaka Bolagets finansiella rapportering, riskhantering, struktur och policyer för intern kontroll, samt redovisning och revision. Revisionsutskottet granskar och övervakar revisorernas opartiskhet och självständighet, andra tjänster tillhandahållna av Bolagets revisorer samt biträder Bolagets valberedning vid upprättandet av förslag till bolagsstämman 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 2020 har revisionsutskottet hållit fem protokollförda sammanträden, varav Bolagets revisorer deltagit på tre. De frågor som har behandlats vid utskottets möten protokollförs och rapporteras vid nästa styrelsemöte.

Kodens krav att majoriteten av revisionsutskottets ledamöter ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och ledningen och att minst en ledamot är oberoende i förhållande till Bolagets större ägare är uppfyllt.

Ersättningsutskott

Styrelsen har beslutat att själv utföra de arbetsuppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott, eftersom det anses vara det mest ändamålsenliga för Bolaget. Fokus har under året lagts på anpassning av Bolagets process och rapportering till EU-direktivets regelverk. Styrelsen följer de ersättningsriktlinjer som är antagna av årsstämman och till ledning för styrelsens arbete har en ersättningspolicy tagits fram. Antagna riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare omfattar styrelseledamöter, verkställande direktör och vice verkställande direktör samt andra personer i ledningsgruppen. Eventuella rörliga ersättningar har koppling till kriterier utformade med syfte att främja Bolagets långsiktiga värdeskapande.

Styrelsen utvärderar årligen tillämpningen av riktlinjerna för ersättning till ledningsgruppen och övervakar ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget i övrigt.

Styrelsens ordförande

Styrelseordföranden leder styrelsearbetet och är ansvarig för att styrelsearbetet utförs effektivt och att styrelsen uppfyller sina skyldigheter i enlighet med tillämpliga lagar och regler. Styrelsens ordförande företräder styrelsen gentemot Bolagets aktieägare. Styrelseordföranden ska särskilt övervaka styrelsens prestationer samt tillsammans med VD förbereda styrelsemötena. Styrelseordföranden är ansvarig för att leda styrelsemötena, för att styrelsen får den information om Bolaget och verksamheten som krävs för att styrelsen ska kunna utföra sitt arbete effektivt och ansvarar för kontrollen av att styrelsens beslut verkställs. Under ledning av styrelsens ordförande genomför styrelsen årligen en utvärdering av sitt arbete.

Styrelsearbetet 2020

Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sju ordinarie styrelsemöten per kalenderår, varav ett är konstituerande och ett är ett strategimöte. Bolagets styrelse har under 2020 haft 23 styrelsemöten, varav ett konstituerande sammanträde direkt efter årsstämman. Styrelsemöten hålls i anslutning till Bolagets kvartalsvisa rapportering, inför Bolagets årsstämma för beslut om dokumentation till årsstämman, inför beslut om Bolagets affärsplan samt inför beslut om budget. De ordinarie styrelsemötena har en återkommande struktur och behandlar frågor av väsentlig betydelse för Bolaget såsom pågående affärer och projekt, rapportering från revisionsutskott och Bolagets investeringskommitté, ekonomisk rapportering, uppföljning av risker, rapportering av tvister samt rapportering från verksamheten i övrigt såsom kommunikation och varumärke, HR och hållbarhet. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på såväl fastighetsmarknaden som kreditmarknaden och erhåller uppföljning av status i de pågående projekten. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2020 kan nämnas prövning av arbetsordning för styrelsen och Bolagets policyer, beslut om övergripande affärsplan för Bolaget, beslut om budget, samt beslut i verksamhets- och organisationsfrågor och genomgång av bolagets riskrapport. Styrelsen har därutöver under 2020 fattat beslut om flera större förvärv, avyttringar, investeringar och finansieringar i vilka ärenden styrelsen enligt gällande delegationsordning är beslutsfattande. För att motverka uppkomsten av intressekonflikter i Bolaget har styrelsen antagit en policy för hantering av intressekonflikter. Styrelsen har därutöver antagit riktlinjer och rutiner för bedömning av ärenden enligt aktiebolagslagens 16 a kap (närstående). Vidare gäller enligt styrelsens arbetsordning att eventuella övriga beslut i närståendefrågor, vilket definieras som ärenden där någon i styrelsen eller i Bolagets ledningsgrupp har ett icke oväsentligt intresse på motsidan, alltid ska fattas av styrelsen, varvid sedvanliga jävsregler gäller för beredning av underlag för beslut liksom för själva beslutsfattandet.

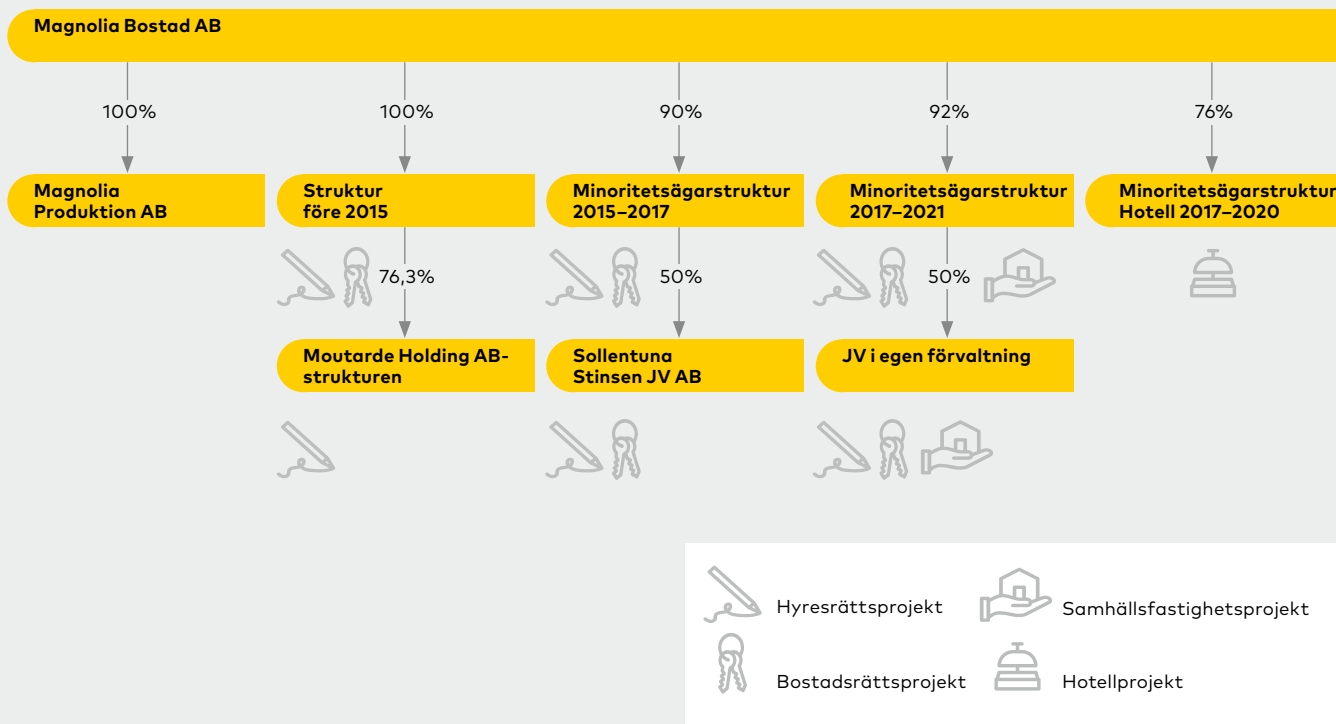
vVD, CFO och chefsjurist adjungeras till styrelsemötena och därutöver deltar vid behov personer i Bolaget som föredragande i särskilda frågor. Styrelsen har under året vid två tillfällen träffat Bolagets revisorer utan bolagsledningens närvaro.

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsen utvärderar årligen sitt eget arbete med syftet att utveckla styrelsearbetet och för att skapa ett underlag för valberedningens utvärdering av styrelsens sammansättning. Ett viktigt syfte med styrelseutvärderingen är att se till att styrelsens arbete fungerar väl och för att identifiera förbättringsområden. I utvärderingen ingår bland annat att undersöka vilka typer av frågor som styrelsen anser bör ges större fokus, att avgöra inom vilka områden styrelsen behöver ytter-

Magnolia Bostads koncernstruktur

Se sidorna 32 till 36 för information om vilka projekt som ingår i de olika strukturerna.



ligare kompetens samt för att utreda om styrelsen är väl sammansatt. För 2020 genomfördes utvärderingen genom att styrelseledamöterna svarade på en skriftlig enkät där de fick möjlighet att ge sin syn på arbetsformer och effektivitet, på kompetensbehov och styrkor, samt också ange förbättringsområden. Svaren i utvärderingen sammanställdes sedan till en rapport som föredrogs för styrelsen av styrelsens ordförande. Av utvärderingen framgår att ledamöterna anser att de självständigt kan bedöma de ärenden styrelsen har att behandla och att de vid behov begär den information som ledamöterna anser nödvändig för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut, samt att ledamöterna fortlöpande tillägnar sig den kunskap om Bolagets verksamhet och marknaden med mera, som erfordras för uppdraget. Vidare framgår att samspelet med styrelse och ledning fungerar väl och att styrelseledamöternas särskilda kompetenser utnyttjas väl. Utfallet av utvärderingen utgör grund för identifiering av förbättringsområden för styrelsens arbete under kommande år. Styrelsens utvärdering delges valbered-

ningen. Bolaget bytte VD under december månad 2020, och någon utvärdering av VD:s arbete för 2020 har därför inte genomförts.

Investeringskommitté

Styrelsen har inrättat en investeringskommitté vars huvuduppgift är att agera rådgivare till styrelsen och förbereda samtliga investeringsbeslut i samband med förvärv, försäljningar och fastighetsinvesteringar. Investeringskommittén ska bestå av tre till fem medlemmar, vilka väljs av styrelsen en gång per år (eller vid behov). Investeringskommittén bestod den 31 december 2020 av fyra medlemmar: Bolagets VD Johan Tengelin, vVD och CIO Gurmo Endale, CFO Fredrik Westin samt Chefsjurist Hanna Jessing. Från och med augusti 2020 har styrelsen bestämt att Erik Rune, tidigare vVD i Bolaget, fram till och med juni 2021 kan engageras och delta i egenskap av sakkunnig i affärer.

För investeringskommittén har styrelsen antagit en arbetsbeskrivning med delegationsordning och be-

slutsmatris för beslutsfattande avseende förvärv, försäljningar med mera. Investeringskommittén sammanträder vid behov och de beslut som fattas av investeringskommittén eller med stöd av delegationsordningen protokollförs och hålls tillgängliga för styrelsen via styrelsens portal. VD avrapporterar de fattade besluten i form av en sammanställning som avges på de ordinarie styrelsemötena. Under 2020 har investeringskommittén hållit 64 protokollförda sammanträden på vilka totalt 94 ärenden hanterats.

VD och bolagsledning

VD utses av styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning i enlighet med Bolagets VD-instruktion, reglerna i aktiebolagslagen, andra tillämpliga lagar och riktlinjer samt i enlighet med Bolagets policyer och styrelsens anvisningar.

Bolagsledningen bestod per den 31 december 2020 av Bolagets VD, CFO, vVD och CIO, Marknads- och kommunikationschef samt Chefsjurist. Ledningsgruppen sammanträder regelbundet för att diskutera framför allt övergripande verksamhetsfrågor och strategier.

Ersättning till styrelseledamöter och VD

Ersättning till styrelseledamöter

Arvoden och andra ersättningar till styrelseledamöterna, inklusive till styrelseordföranden, beslutas av bolagsstämman. På årsstämman som hölls den 27 april 2020 fastställdes arvodet, att gälla till och med utgången av årsstämma 2021, till 2,3 mkr, varav 500 000 kr ska utgå till styrelsens ordförande och 300 000 kr till vardera av de sex övriga styrelseledamöterna. Härutöver fastställdes ersättning om 90 000 kr till revisionsutskottets ordförande samt 70 000 kr att utgå till de övriga ledamöterna i revisionsutskottet. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner när de avgår som styrelseledamöter.

Ersättning till VD

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

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

Fredrik Lidjan har varit engagerad i Bolaget sedan grundandet 2009, bland annat som rådgivare. Under 2013 fick Fredrik Lidjan genom sitt bolag Fredrik Lidjan AB konsultuppdraget att starta upp affärsområdet hyresrätter. Under Fredrik Lidjans ledning, då i egenkap av konsult, växte affärsområdet kraftigt och är idag, enligt Bolaget, Bolagets största konkurrensfördel. Fredrik Lidjan hade en överenskommelse som byggde på att han arbetade utan fast ersättning men var berättigad till 8–12 procent av vinsten i vissa hyres-

rättsprojekt. Överenskommelsen omfattade projekten Traversen 18, Nya Parken Allé, Tibble, Valsta Torg och Lumen samt Senapsfabriken etapp 1 och 2. Överenskommelsen är, för samtliga projekt utom Senapsfabriken, avslutad och gäller inte framtida hyresrättsprojekt.

Minoritetsägarstruktur 2015–2017

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

Minoritetsägarstruktur 2017–2020 respektive 2022

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

Minoritetsägarstrukturen, som gäller från den 13 oktober 2017, innebär att Fredrik Lidjan AB saminvesterar i Bolagets samtliga projekt på marknadsmässiga villkor med en ägarandel om 8 procent och Clas Hjort, ansvarig för hotellaffären, med en ägarandel om 16 procent i hotellprojekt. Bolaget har därmed en ägarandel om 92 procent i samtliga projekt i denna struktur, förutom hotell där ägarandelen uppgår till 76 procent. Denna minoritetsägarstruktur omfattar investeringar som sker fram till och med 2022 för samtliga projekt förutom hotellprojekt som omfattar investeringar som skett fram till och med 2020. Styrelsen fattade i december 2020 beslut om att minoritetsägarstrukturens saminvesteringsperiod kommer att upphöra 31 december 2021. För hotell gäller att saminvesteringsperiod upphörde per 2020-12-31, innebärande att från och med 1 januari 2021 sker ingen ytterligare allokering av hotellprojekt.

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 2020 beslutade att för tiden intill slutet av årsstämma 2021 välja Ernst & Young AB till revisor. Utöver revision har Ernst & Young under året även tillhandahållit rådgivning kring främst skatt. Under 2020 har total ersättning till revisorer utgått om 4,3 mkr (3,9). Se även not 8 – Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning.



Magnolia Bostads ledningsgrupp 31 december 2020. Främre raden från vänster: Suzana Bossel (Marknads- och kommunikationschef) och Fredrik Westin (CFO). Bakre raden från vänster: Gurmo Endale (CIO och vVD), Hanna Jessing (Chefsjurist) och Johan Tengelin (VD).

Intern kontroll

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och i Koden. Styrelsen är ytterst ansvarig för att säkerställa att de interna kontrollerna utvecklas, kommuniceras och förstås av de anställda i Bolaget. I Bolaget finns formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att bolagets finansiella rapportering är upprättad i överensstämmelse med lag, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav på noterade bolag.

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

Processen för intern kontroll 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 aktier noterade på Nasdaq Stockholm. Riskbedömning avseende den finansiella rapporteringen sker årligen och involverar styrelsen, ledande befattningshavare samt andra anställda.

Sättet på vilket styrelsen övervakar och tillgodoser kvaliteten i den interna kontrollen finns dokumenterat i styrelsens arbetsordning samt i instruktionen för revisionsutskottet. En del av revisionsutskottets arbete är att bedöma Bolagets struktur och policyer för intern kontroll.

För att säkerställa att Bolagets uppförandekod efterlevs har Bolaget en visselblåsarfunktion. Genom visselblåsarfunktionen erbjuds ändamålsenliga kanaler för anmälningar av allvarliga 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 det 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 kan 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, processbeskrivning 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. Bolagets policyer och styrande dokument går att finna på Bolagets webbplats, www.magnoliabostad.se.

Riskbedömning

Bedömning av riskerna 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 andra avdelningar, tillse att Bolaget har en strukturerad riskkartläggning av hela verksamheten. Bolagets risker delas upp i tre huvudtyper: (1) omvärldsrisker, (2) operativa risker och (3) finansiella risker.

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

Operativa risker är verksamhetsrisker kopplade till Bolagets affär, IT, projekt och processer så som regelefterlevnad, kvalitetsbrister och etiska överträdelser. Till operativa risker räknas också organisatoriska risker hänförliga till successionsplanering, kompetensförsörjning och resursplanering.

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

Bolagets utarbetade affärsmodell, tillsammans med etablerade kontrollsystem, rutiner och processer, begränsar Bolagets risker och säkerställer handlingskraft när så behövs.

Kontrollaktiviteter

Utifrån riskanalysen utformas kontrollaktiviteter i syfte att hantera de väsentliga riskerna som identifierats. Dessa är både av förebyggande natur, det vill säga åtgärder som syftar till att undvika förluster eller fel-

aktigheter 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 samt risker kopplade till IT-miljön. Kontroller för nämnda områden genomförs bland annat med avvikelseanalyser och vid kvartalsvisa möten mellan affärsområde och ledning. Bolagets IT-råd, där CFO och Chefsjurist ingår, identifierar risker och säkerställer att Bolaget upprätthåller en säker IT-miljö. IT-rådets arbete följer en bestämd process och mötena protokollförs. 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

Bolagets styrande dokument i form av uppförandekod, policyer, processbeskrivningar och handböcker ses årligen över av processägare och uppdateras vid behov samt görs tillgängliga via Bolagets intranät. Alla nyanställda medarbetare får information om de styrande dokumenten och Bolaget har informationstillfällen där värderingar och uppförandekod diskuteras. Alla medarbetare har också ett eget ansvar att känna till gällande lagar och regler och agera enligt Bolagets riktlinjer.

Bolaget har en informationspolicy och en insiderpolicy i syfte att informera anställda och andra berörda inom Bolaget om de lagar och regler som är tillämpliga avseende Bolagets informationsspridning och de särskilda krav som ställs på personer som är aktiva i ett börsnoterat bolag, exempelvis avseende insiderinformation. För bedömning av insiderfrågor har Bolaget inrättat en insiderkommitté där Bolagets VD, CFO och Chefsjurist ingår och antagit en instruktion för Bolagets bedömning i insiderfrågor.

Bolagets IR-arbete leds av CFO med stöd från Bolagets IR-ansvariga. De huvudsakliga uppgifterna för IR-funktionen är att stödja VD och de ledande befattningshaverna i förhållande till kapitalmarknaderna, förbereda kvartals- och årsredovisningar, analytikerträffar och kapitalmarknadspresentationer, samt regelbundet rapportera om IR-aktiviteter.

Uppföljning

Uppföljning sker på många olika nivåer inom Bolaget. Bolaget har en affärsplan och en budget som båda beslutas av styrelsen varje år. Styrelsen får månadsvis

översiktliga ekonomiska rapporter och minst en gång per kvartal ekonomiska rapporter med kommentarer inklusive projektuppföljning och uppföljning av garantier och reserveringar. Styrelsen granskar även delårs- och årsbokslut före publicering.

Bolagets externa revisor rapporterar sina iakttagelser från granskningar och bedömningar av den interna kontrollen till revisionsutskott och styrelse, dels under hösten i samband med revisorernas niomånadersgranskning, dels i samband med bokslutsgranskningen. Bolaget har rutiner som säkerställer att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom att förslag på åtgärder som uppmärksammas följs upp.

Utvärdering av behovet av en separat internrevisionsfunktion

Någon internrevisionsfunktion finns idag inte upprättad inom Bolaget. Styrelsen har prövat frågan och bedömt att koncernen har en enkel operativ struktur där verksamheten bedrivs i ett segment. Uppföljning av pågående och färdigställda investeringar presenteras för styrelsen löpande. Styrelsen bedömer att de externa revisorernas granskning samt den egna uppföljningen inom Bolaget är tillräcklig för att säkerställa att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är god. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision. Beslutet omprövas årligen.

Avvikelser i förhållande till Koden

Bolaget har under 2020 följt Koden i alla avseenden.

Styrelse



Fredrik Holmström
Ordförande sedan 2009

Född 1971
Grundare av Magnolia Bostad. Ordförande och ägare i Holmströmgruppen AB, moderbolag i en privatägd företagsgrupp inriktad på bostadsproduktion, förvärv och förvaltning av fastigheter samt handel med noterade och onoterade innehav.

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

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

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



Viveka Ekberg
Ledamot sedan 2017

Född 1962
Tidigare verkställande direktör på PP Pension, Nordenchef på Morgan Stanley Investment Management, Associate Partner och Head of Project Management på Brummer & Partners, Chef SEB Institutionell Förvaltning, aktieanalytiker Alfred Berg Fondkommission samt finansanalytiker och journalist på Affärsvärlden. Styrelseledamot i bland annat Haldex, Lindab International AB, Svolder AB, Apotea, Skagen AS, Areim AB, SPP Pension & Försäkring AB och Centrum för rättvisa.

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

Medlem i revisionsutskottet.

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

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



Jan Roxendal
Ledamot sedan 2016

Född 1953
Tidigare verkställande direktör för Gambro Holding AB och koncernchef för Intrum Justitia AB, vice verkställande direktör och medlem av koncernledningen för ABB-koncernen, koncernansvarig för ABB Financial Services, samt andra ledande befattningar inom ABB-koncernen. Styrelseordförande i andra AP-fonden och i Catella AB.

Högre allmän bankexamen.

Ordförande i revisionsutskottet.

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närstående): 5 000.



Andreas Rutili
Ledamot sedan 2015

Född 1975
Grundare och VD för Magnolia Bostad 2009 – 2015. Tidigare VD för Vitosha Capital AB, fastighetsutvecklingsbolag med inriktning på nyproduktion av bostäder i Östeuropa. Har även en bakgrund som VD på livsmedelsbolaget Bonesto AB.

Ekonomistudier vid Uppsala universitet och Stockholms universitet.

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närstående): 1 663 565.

Aktieinnehav innehas per 31 december 2020 via en kapitalförsäkring hos Wealins S.A.

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2020.



Risto Silander
Ledamot sedan 2015

Född 1957
Tidigare VD för Alfred Berg. Dessförinnan ledande befattningar inom Svenska Handelsbanken, Goldman Sachs och UBS. För närvarande styrelseledamot i Varenne AB, Stronghold Invest AB, Niam AB, Brevan Howard Funds samt Endeavour Pembroke Funds.

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närstående): 110 000.



Anna-Greta Sjöberg
Ledamot sedan 2020

Född 1967
Sedan 2019 seniorkonsult inom Olivetta AB. Tidigare befattningar inkluderar VD och grundare av vårdföretaget Crispa AB (2011-2018) samt flertalet roller inom The Royal Bank of Scotland Nordic Region såsom CFO, COO och Head of Public Sector (1998-2011). Mångårig erfarenhet av styrelsearbete. För närvarande styrelseordförande i Marginalen Bank Bankaktiebolag samt styrelseledamot i Tryggstiftelsen och Hufvudstaden AB.

Civilekonom MBA från Handelshögskolan i Stockholm

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närstående): –



Fredrik Tibell
Ledamot sedan 2010

Född 1966
Grundare, ägare och VD i Caritas Corporate Finance AB som är finansiell rådgivare åt främst företag inom fastighetsbranschen. Styrelseordförande bland annat i Svenska Husgruppen Intressenter AB.

Ekonomistudier vid Stockholms Universitet.

Medlem i revisionsutskottet.

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

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

Ledningsgrupp och revisorer



Johan Tengelin

VD

Anställd och medlem i ledningsgruppen sedan december 2020
Född 1970

Tidigare partner på Brunswick Real Estate efter att ha varit med och byggt upp Brunswicks investeringsverksamhet i egenskap av VD för dotterbolaget Sveafastigheter. Dessförinnan VD för den nordiska verksamheten på GE Capital Real Estate och projektledare inom Corporate Finance och delägare i Carnegie Investment Bank.

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes): 80 000 samt 30 000 teckningsoptioner och 378 223 köpoptioner.



Fredrik Westin

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 i Göteborg.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes): 2 500 samt 30 000 teckningsoptioner.



Gurmo Endale

CIO och vVD

Anställd 2015–2017 och sedan 2018
Medlem i ledningsgruppen sedan 2019
Född 1983

Tidigare Affärsutvecklare och Chief Investment Officer på Magnolia Bostad. Har tioårig erfarenhet inom fastighetsbranschen från bland annat transaktion på CBRE och Affärsutveckling på Veidekke Bostad.

Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes): 6 235 samt 40 000 teckningsoptioner.

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2020.



Suzana Bossel

Marknads- och kommunikationschef
Anställd och medlem i ledningsgruppen sedan 2014
Född 1973

Lång erfarenhet av konceptutveckling och kommunikation i bostadsbranschen, bland annat från JM AB. Dessutom PR- och marknadschef för Ettelva Arkitekter och småhusutvecklarna Arkitekthus och Svenska Husgruppen.

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes): 105 000 samt 25 000 teckningsoptioner.



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.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes): 1 000 samt 22 000 teckningsoptioner.

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

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2020.

Bolagsordning

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

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

Antagen vid årsstämma den 27 april 2018

§ 1 Firma

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

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 3 Verksamhet

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

§ 4 Aktiekapital och antal aktier

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

§ 5 Styrelse

Styrelsen ska bestå av 3 till 7 ledamöter.

§ 6 Revisorer

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

§ 7 Kallelse till bolagsstämma

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

§ 8 Deltagande på stämma

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

§ 9 Öppnande av stämma

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

§ 10 Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

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

§ 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 12 Avstämningsförbehåll

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

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2020 på sidorna 131–148 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

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

Stockholm den 30 mars 2021

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Årsstämma 2021

Årsstämma i Magnolia Bostad AB

Magnolia Bostad AB håller årsstämma tisdagen den 27 april 2021. Årsstämman kommer att genomföras genom förhandsröstning (poströstning). Någon stämma med möjlighet att närvara personligen eller genom ombud kommer inte att äga rum; det blir alltså en stämma utan fysiskt deltagande.

Förutsättningar för deltagande

Den som önskar delta i stämman ska

- dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken måndagen den 19 april 2021,
- dels anmäla sig genom att avge sin förhandsröst enligt instruktionerna under rubriken Förhandsröstning nedan så att förhandsrösten är Euroclear Sweden AB tillhanda senast måndagen den 26 april 2021.

Förvaltarregistrerade aktier

Den som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att ha rätt att delta i stämman, genom förvaltares försorg låta registrera aktierna i eget namn, så att vederbörande är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 21 april 2021. Sådan registrering kan vara tillfällig.

Förhandsröstning

Aktieägarna får utöva sin rösträtt vid stämman endast genom att rösta på förhand, s.k. poströstning enligt 22 § lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor.

För förhandsröstning ska ett särskilt formulär användas. Formuläret finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.magnoliabostad.se. Förhandsröstningsformuläret gäller som anmälan.

Ombud och fullmaktsformulär

Om aktieägaren förhandsröstar genom ombud ska en skriftlig undertecknad och daterad fullmakt biläggas förhandsröstningsformuläret. Fullmaktsformulär finns att hämta på bolagets hemsida, www.magnoliabostad.se. För juridisk person ska bestyrkt kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling för den juridiska personen bifogas.

Finansiell kalender

- Delårsrapport januari–mars 2021: 23 april 2021
- Årsstämma 2021: 27 april 2021
- Delårsrapport januari–juni 2021: 7 juli 2021
- Delårsrapport januari–september 2021: 21 oktober 2021
- Bokslutskommuniké januari–december 2021: 24 februari 2022

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS se sidan 120.

Antal boenden

Bedömt antal boenden vid tid då bindande försäljningsavtal tecknas och resultatavräkning sker.

Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal.

BOA: Boarea

LOA: Lokalarea

BRA: Bruksarea

Bedömt antal byggrätter

Antal bedömda framtida boenden på förvärvade fastigheter. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningar av antal boenden ändras över tid.

Bedömd produktionsstart, projektportfölj

Bedömd produktionsstart är företagsledningens bästa bedömning över när detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad samt bindande försäljningsavtal tecknats. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningar ändras över tid.

Bedömt färdigställande av projekt

Tidpunkt för bedömt färdigställande av projekt är då projektet avslutas och slutavräknas.

Boende

Avser hyreslägenhet, bostadsrättslägenhet, äldreboende eller hotellrum.

Försäljningsgrad

Sålda boenden under produktion dividerat med boenden i projekt under produktion.

Produktionsstart, projekt för försäljning

Produktionsstart sker när detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad samt bindande försäljningsavtal tecknats.

Produktionsstart, fastigheter i egen förvaltning

Produktionsstart sker då detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad tecknats.

Samhällsfastigheter

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter. Inom samhällsfastigheter utvecklar Magnolia Bostad främst särskilt boende för äldre och andra former av anpassade boenden samt skolor och förskolor.

Sålda boenden under produktion

Antal boenden i sålda projekt där bindande försäljningsavtal tecknats och resultatavräkning skett.

Uthyrningsgrad, %

Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.

Kontakt

Johan Tengelin
Verkställande direktör
johan.tengelin@magnoliabostad.se

Fredrik Westin
CFO
fredrik.westin@magnoliabostad.se

Magnolia Bostads växel: 08-470 50 80

Magnolia Bostads aktier (MAG) är noterade på Nasdaq Stockholm.
Mer information finns på www.magnoliabostad.se

Magnolia Bostad | Årsredovisning 2020

Projektledning	Magnolia Bostad Investerarrelationer
Design	Paues Media
Produktionsledning, layout och textredigering	Paues Media
Foto	Freddy Billqvist, Dennis Ersöz, Jens Ljungdahl, Pix Provider
Repro och tryck	TMG Sthlm 2021

Tryckt på Scandia vit 130 gram (inlaga) och Colorplan Smoke 270 gram (omslag)



MAGNOLIA

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