

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

**Magnolia Bostad
Bolagsstyrnings-
rapport 2019**



Innehållsförteckning

Bolagsstyrningsrapport	117
Bolagsstyrning	118
Styrelse	128
Ledningsgrupp och revisorer	130
Bolagsordning	132
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	133

Magnolia Bostads bolagsstyrningsrapport 2019 utgör sidorna 117–133 i Magnolia Bostads årsredovisning för 2019. 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



För tio år sedan grundade Andreas Rutili och jag Magnolia Bostad med en tanke om att utveckla bostäder i Sverige, vilket med tiden mognat till en vision om att skapa nya moderna boenden och hållbara stadsdelar.

Under vårt första decennium har vi gjort en fantastisk resa och passerat en rad milstolpar. Jag kan med stolthet se tillbaka på hur vi har utvecklats från en renodlad bostadsrättsutvecklare till en samhällsutvecklare som tar ett helhetsansvar och förser nya stadsdelar med såväl hyresrätter som bostadsrätter, äldreboenden, skolor och hotell. Vi har blivit en av de ledande aktörerna i vårt segment med fler än hundra anställda som jobbar med projekt över hela landet uppdelat på fyra regionala kontor. För oss är det viktigt med en lokal anknytning och att komma närmare både de kommuner som vi jobbar med, våra samarbetspartners och de människor som bor i de fastigheter vi utvecklat. Vi bygger hus men personliga kontakter och människan är alltid i centrum hos oss.

I slutet av året blev vi framröstade och vann utmärkelsen Årets bästa bostadsfastighetsbolag. Jag ser detta som ett kvitto på det fantastiska arbete som har gjorts inom bolaget och tycker det ramar in vårt tioårsjubileum på ett fint sätt. Jag tillsammans med alla medarbetare på Magnolia Bostad känner ett stort ansvar att fortsätta denna fina resa och att utveckla bolaget ytterligare under nästa decennium.

Är det något som har varit konstant i vår historia så är det förändring. Vi söker alltid nya vägar och olika sätt att på bästa sätt bygga värde till begränsad risk. Något som vi har ökat fokus på sedan en tid tillbaka och som vi kommer att fortsätta med är att bygga fastigheter för egen förvaltning. Vi vill på det sättet skapa en långsiktig ökning av substansvärdet i bolaget och ett starkare kassaflöde som ger stabilitet i bolagets finanser. Vi kommer alltid i vår själ att vara en utvecklare och kommer att fortsätta sälja projekt, men vi kommer nu även genom egen förvaltning att närma oss en del av de mer traditionella fastighetsbolagen. Jag vill bygga ett bolag som är lätt att äga över tid och ambitionen är att ge en stabil avkastning till aktieägarna genom såväl utdelning som värdetillväxt.

I skrivande stund råder en kris i det finansiella systemet på grund av covid-19. Detta är något som vi tar på stort



allvar och kommer att få anpassa oss till inom över-skådlig tid. Läget i världsekonomin var svårt även när vi startade bolaget direkt efter finanskrisen. Den gången var vi en av de aktörer som lyckades göra rätt val, något som lade grunden till det vi är idag.

Jag känner mig ödmjuk inför de svårigheter som finns i marknaden men det är också marknadsförändringar som ger oss möjligheter att flytta fram positionerna om vi navigerar rätt mellan risker och möjligheter när Magnolia nu påbörjar sin resa in i nästa tioårsperiod.

Stockholm i mars 2020

Fredrik Holmström
Styrelseordförande

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

Bolagsstyrningen grundar sig på externa och interna regelverk som är under ständig utveckling och förbättring. Bolaget följer sedan 1 januari 2017 Svensk kod för bolagsstyrning (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 verksamhet, aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman. Bolagsordningen finns på sidan 132 i denna rapport samt på hemsidan under avsnittet Bolagsstyrning. Bolagets firma är Magnolia Bostad AB och bolaget är ett svenskt publikt bolag med säte i Stockholm och med adress Box 5853, 102 40 Stockholm, besöksadress Sturegatan 6, telefon 08 470 50 80. Bolaget ska – direkt eller indirekt genom dotterbolag – förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, bedriva projektverksamhet avseende fastigheter samt äga och förvalta värdepapper och annan därmed förenlig verksamhet.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är det beslutande organ där samtliga aktieägare har rätt att delta.

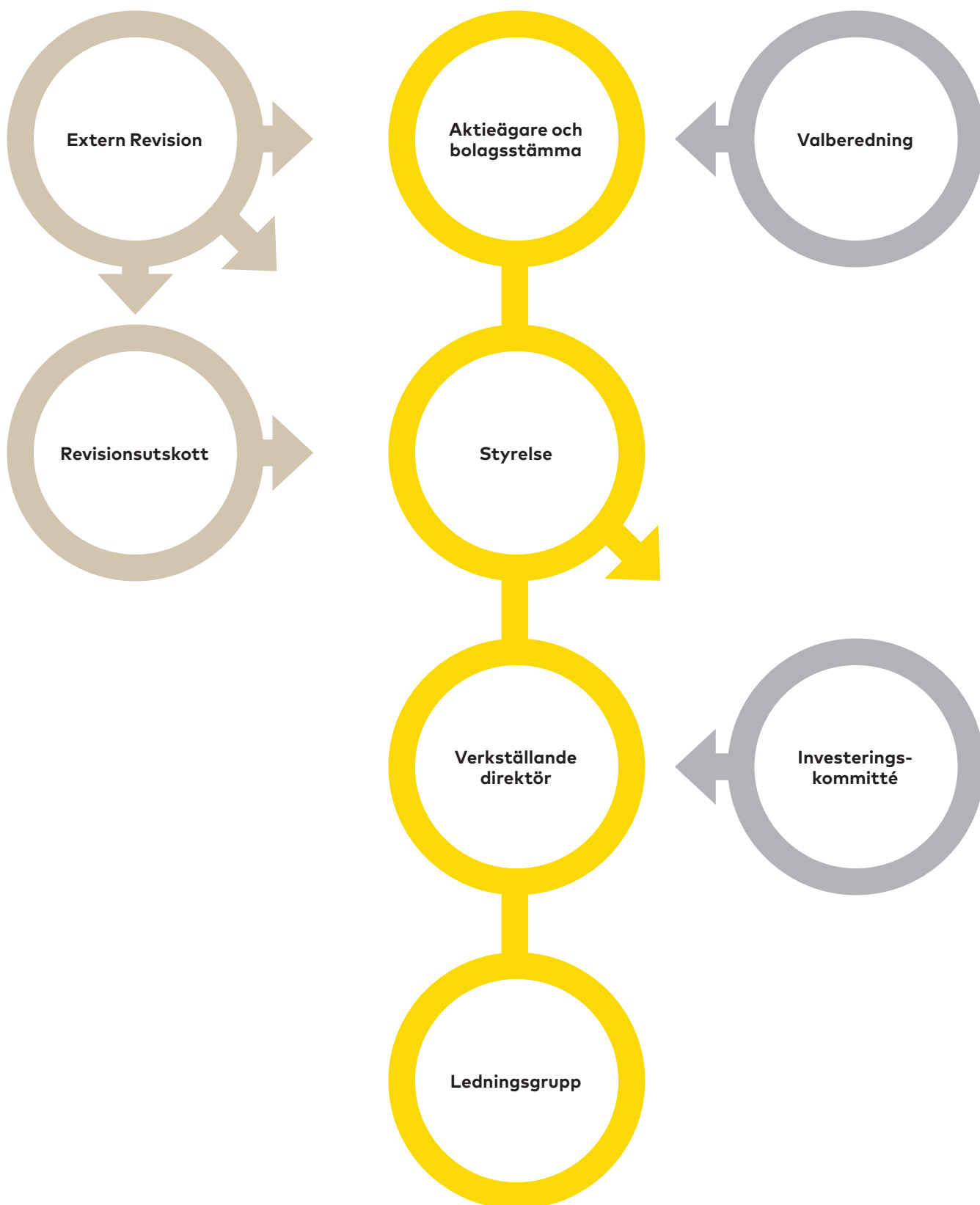
På årsstämman behandlas bolagets utveckling och beslut tas om bland annat aktieutdelning, ansvarsfrihet för styrelsen, val av revisorer, ersättning till styrelse och revisor samt val av styrelse för tiden till slutet av nästa årsstämma.

Årsstämma 2019

Ordinarie årsstämma 2019 ägde rum den 10 maj 2019. Vid stämman närvarade 20 aktieägare (18) och dessa representerade tillsammans 72,0 procent av rösterna (28,7). Till stämmans ordförande valdes Fredrik Holmström. Alla styrelsens medlemmar var närvarande. Protokoll från årsstämma finns på Magnolia Bostads webbplats, www.magnoliabostad.se.

Årsstämman 2019 beslutade bland annat om följande:

- Fastställande av resultat och balansräkning för räkenskapsåret samt disposition av bolagets resultat enligt den fastställda balansräkningen (varvid det i enlighet med styrelsens förslag inte föreslogs någon utdelning för räkenskapsåret).
- 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. Fredrik Holmström valdes till styrelseordförande.
- Omval av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor. Till huvudansvarig revisor har den auktoriserade revisorn Fredric Hävrén utsetts.
- Val av Ingemar Rindstig som personvald revisor och Mikael Ikonen som revisorssuppleant.



- Alla val gjordes för tiden intill slutet av nästa årsstämma.
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Teckningsoptionsprogram och om överlåtelse av teckningsoptioner.
- Ny valberedningsinstruktion.

Aktien och ägarna

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

Det totala antalet aktier uppgick per den 31 december 2019 till 37 822 283 stycken fördelade på 3 691 aktieägare. Stängningskursen var 41,50 kronor den 30 december 2019 vilket motsvarar ett börsvärde om 1,6 mdkr. Kvotvärde är 4,00 kr för samtliga aktier. Varje aktie berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i kapitalet.

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. 89 500 teckningsoptioner har makulerats under året. 28 000 teckningsoptioner har återköpts under året. 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. Under 2019 har 170 000 teckningsoptioner överlåtits till nyckelpersoner i Magnolia Bostad i enlighet med teckningsoptionsprogrammet. Outnyttjade teckningsoptioner är kvar i dotterbolaget Magnolia Utveckling AB:s ägo och kan enligt stämmans beslut senare erbjudas medarbetare inom Magnolia Bostad. 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 instruktionen 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 valbered-

ningen. Vid valberedningens sammanträden 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 kandidater till posten som revisor samt lämna förslag på arvode till denna efter att hänsyn tagits till revisionsutskottets rekommendation. Valberedningen ska tillvarata samtliga aktieägares gemensamma intressen i de frågor som faller inom valberedningens ansvarsområde. Valberedningen ska utföra sina uppgifter i enlighet med Kodexen och därvid särskilt beakta kravet på mångsidighet och bredd i bolagets styrelse.

För mer information om valberedningens arbete se Valberedningens beslutsförslag inför årsstämman som finns på bolagets hemsida www.magnoliabostad.se.

Valberedningen inför årsstämman 2020 består av Katarina Strömberg som representant för F. Holmström Fastigheter AB, Johannes Wingborg som representant för Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Henrik Buss som representant för Wealins S.A.

Styrelse

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

Bolagets styrelse bestod vid årsskiftet 2019 av sex ledamöter som valdes vid årsstämman 2019. Omval skedde av samtliga ledamöter. Fredrik Holmström valdes till ordförande. För ytterligare information om styrelsens medlemmar, se sidorna 128 och 129. I styrelsens uppgifter ingår att fastställa strategier, affärsplan och budget, hel- och delårsrapporter, årsboksutslut samt att anta instruktioner, policyer och riktlinjer. Styrelsen följer även 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. Slutligen fattar styrelsen beslut angående bolagets väsentliga investeringar samt väsentliga förändringar i organisationen och verksamheten. Styrelsens uppgifter utförs genom ett organiserat samspel mellan styrelse



Magnolia Bostads styrelse, från vänster: Jan Roxendal, Andreas Rutili, Viveka Ekberg, Fredrik Holmström, Risto Silander och Fredrik Tibell.

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	17	17	–	–
Andreas Rutili	2015	Ledamot	1975	Svensk	Nej	Ja	17	17	–	–
Fredrik Tibell	2010	Ledamot	1966	Svensk	Ja	Nej	17	17	6	6
Risto Silander	2015	Ledamot	1957	Svensk	Ja	Ja	17	17	–	–
Jan Roxendal	2016	Ledamot	1953	Svensk	Ja	Ja	17	16	6	6
Viveka Ekberg	2017	Ledamot	1962	Svensk	Ja	Ja	17	17	6	6

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

och ledningsgrupp. Styrelsen har en kontrollfunktion att se till att bolagets ägares intressen tillvaratas och att styrelsen genom tillsända rapporter kan följa de bedömningskyldigheter som följer av lag, noteringsregler, Kodex och god styrelsesed. Utöver detta styrs styrelsens arbete av riktlinjer från bolagsstämman och styrelsens arbetsordning. Styrelsen antar även Instruktion för revisionsutskottet, VD-instruktion samt Instruktion för finansiell rapportering.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet bestod per den 31 december 2019 av tre ledamöter: Jan Roxendal (ordförande), Fredrik Tibell och Viveka Ekberg. Bolagets verkställande direktör eller någon annan företrädare för bolaget samt bolagets revisorer deltar, enligt schema eller när det annars är lämpligt, vid revisionsutskottets möten. På revisionsutskottets möten deltar även CFO samt Koncernredovisningsansvarig. Bolagets CFO ska vara föredragande på revisionsutskottets möten.

Revisionsutskottet är ansvarigt för att övervaka bolagets finansiella rapportering, riskhantering, struktur och policyer för intern kontroll, samt redovisning och revision. Revisionsutskottet granskar och övervakar även revisorernas opartiskhet och självständighet, andra tjänster tillhandahållna av bolagets revisorer samt biträder bolagets valberedning vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval. Ledamöterna i revisionsutskottet ska besitta den kompetens och erfarenhet inom redovisning, revision och/eller riskhantering, som krävs för att fullgöra utskottets skyldigheter. Under 2019 har revisionsutskottet hållit sex protokollförda sammanträden, varav bolagets revisorer deltagit på tre.

Ersättningsutskott

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

Styrelsens ordförande

Styrelseordföranden leder styrelsearbetet, är ansvarig för att styrelsearbetet utförs effektivt och att styrelsen uppfyller sina skyldigheter i enlighet med tillämpliga lagar och regler. Styrelseordföranden ska särskilt övervaka styrelsens prestationer samt förbereda och leda styrelsemötena. Styrelseordföranden är även ansvarig för att styrelsen utvärderar sitt arbete varje år och får den information som krävs för att kunna utföra sitt arbete effektivt. Styrelseordföranden företräder styrelsen gentemot bolagets aktieägare.

Styrelsearbetet 2019

Magnolia Bostads styrelse har under 2019 haft 17 sammanträden, varav ett konstituerande sammanträde. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sju ordinarie styrelsemöten per kalenderår varav ett är konstituerande.

Styrelsemöten hålls i anslutning till bolagets kvartalsvisa rapportering, inför bolagets årsstämma, inför beslut om bolagets affärsplan samt inför beslut om budget. De ordinarie styrelsemötena har därutöver en återkommande struktur och behandlar frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom pågående affärer och projekt, marknadsföring, verksamhetsutveckling och rapportering från revisionsutskott och investeringskommitté. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på såväl fastighetsmarknaden som kreditmarknaden och erhåller en ekonomisk presentation samt uppföljning av de pågående projekten. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2019 kan nämnas företagsgemensamma policyer och arbetsordning för styrelsen, övergripande affärsplan, budget, samt verksamhets- och organisationsfrågor.

Ledande befattningshavare i bolaget har deltagit i styrelsemöten som föredragande i särskilda frågor. Styrelsen har även vid två möten träffat bolagets revisorer utan företagsledningens närvaro.

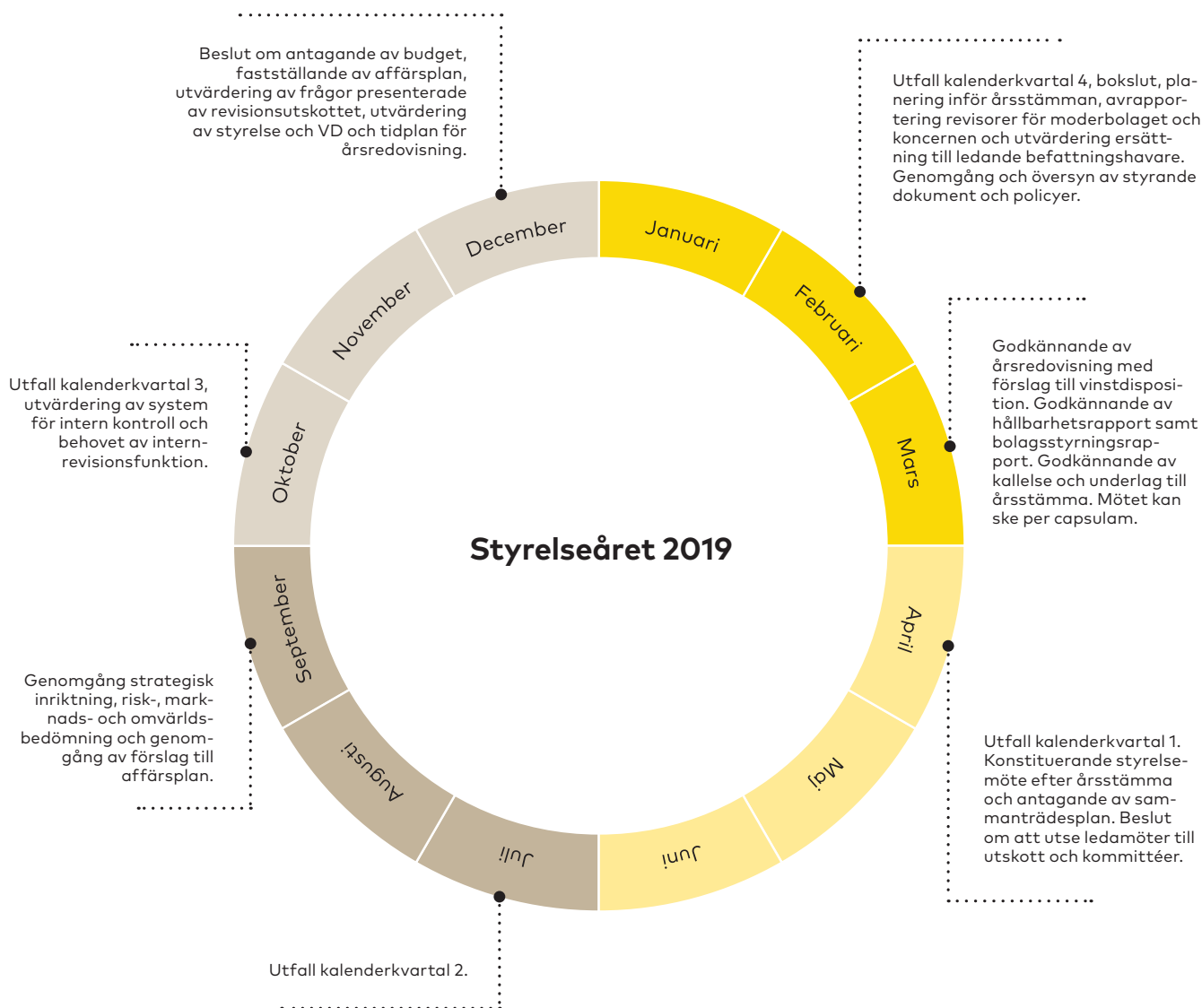
Extra styrelsemöten behandlar vanligtvis beslut om större transaktioner och beslut om upptagande av finansiering.

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsen utvärderas varje år i syfte att dels utveckla styrelsearbetet, dels skapa ett underlag för valberedningens utvärdering av styrelsens sammansättning. Ett viktigt syfte med styrelseutvärderingen är att se till att styrelsens arbete fungerar väl. I utvärderingen ingår därför bland annat att undersöka vilka typer av frågor som styrelsen anser bör ges större fokus, att avgöra inom vilka områden styrelsen behöver ytterligare kompetens samt att utreda om styrelsen är väl sammansatt. Utvärderingen fungerar också som underlag för valberedningens arbete. För 2019 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 sammanställdes sedan till en rapport som föredrogs för styrelsen av styrelsens ordförande. Av styrelsens utvärdering framgick att styrelsearbetet generellt anses ha förbättrats och är på en god nivå. Det framgår att styrelsen har ett stort engagemang och tillför relevant kompetens för bolagets verksamhet samt att samarbetet med bolagets ledning under året har utvecklats väl. Underlaget från utvärderingen med identifierade förbättringsområden och efterföljande styrelsediskussion används som underlag för den fortlöpande utvecklingen av styrelsens arbetssätt.

Investeringskommitté

Styrelsen har inrättat en investeringskommitté. Investeringskommitténs huvuduppgift är att agera rådgivare och ge stöd åt styrelsen i samband med förvärv och försäljningar av fastighetsprojekt. Under året har



arbetsbeskrivningen för investeringskommittén uppdaterats med förändring av medlemmarna i kommittén samt för beslut om en reviderad beslutsmatris för beslut om förvärv och försäljningar av projekt.

Investeringskommittén ska bestå av fyra till fem medlemmar, vilka väljs av styrelsen en gång per år. Investeringskommittén bestod den 31 december 2019 av fem medlemmar: Bolagets VD Fredrik Lidjan, CFO Fredrik Westin, vVD och CIO Gurmo Endale, Chefsjurist Hanna Jessing och Erik Rune.

Investeringskommittén har en fast tid i veckan utsatt för sammanträden, men sammanträden sker endast vid behov. Investeringskommitténs beslut dokumente-

ras genom protokoll som, tillsammans med övrig relevant dokumentation och information, hålls tillgängliga för styrelsen via styrelsens portal. VD avrapporterar beslut från investeringskommittén på ordinarie styrelsemöten. Under 2019 har investeringskommittén hållit 45 protokollförda sammanträden på vilka totalt 53 ärenden hanterats.

VD och koncernledning

VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med en VD-instruktion som årligen fastställs av styrelsen, reglerna i aktiebolagslagen, andra tillämpliga lagar och riktlinjer samt i enlighet med bolagets policyer och styrelsens anvisningar.

Koncernledningen bestod per den 31 december 2019 av bolagets VD, CFO, vVD och CIO, Chef Affärsgenerering och Regionchef Öst, Chef Verksamhetsutveckling och Hållbarhet, Marknads- och Kommunikationschef, Chef Boendeutveckling samt Chefsjurist. Ledningsgruppen sammanträder regelbundet för att diskutera framförallt övergripande verksamhetsfrågor och strategier. Sedan första kvartalet 2020 är funktionerna Affärsgenerering och Regionchef Öst samt Chef Boendeutveckling ej längre del av ledningsgruppen.

Ersättning till styrelseledamöter och VD

Ersättning till styrelseledamöter

Arvoden och andra ersättningar till styrelseledamöterna, inklusive styrelseordföranden, beslutas av bolagsstämman. På årsstämman som hölls den 10 maj 2019 beslutades att arvodet till styrelseledamöterna, till och med utgången av årsstämma 2020, ska uppgå till 2,0 mkr, varav 500 000 kr ska utgå till styrelsens ordförande och 300 000 kr till vardera av de fem övriga styrelseledamöterna. Härutöver ska 90 000 kr utgå till revisionsutskottets ordförande och 70 000 kr ska utgå till de övriga ledamöterna i revisionsutskottet. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner när de avgår som styrelseledamöter.

Ersättning till VD

Fredrik Lidjan erhåller som VD marknadsmässig ersättning. För ytterligare information, se not 9 – Ersättning- ar till anställda.

Fredrik Lidjan har varit engagerad i Magnolia Bostad sedan grundandet 2009, bland annat som rådgivare. Under 2013 fick Fredrik Lidjan genom sitt bolag Fredrik Lidjan AB konsultuppdraget att starta upp affärsområdet hyresrätter. Under Fredrik Lidjans ledning, då i egenskap av konsult, växte affärsområdet kraftigt och är idag, enligt bolaget, Magnolia Bostads 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 hyresrättsprojekt. 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 Magnolia Bostad 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. Magnolia Bostad 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 sker fram till och med 2020.

Revisorer

Magnolia Bostads externa revisorer utses av årsstämman. 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 2019 beslutade att för tiden intill slutet av årsstämma 2020 välja Ernst & Young AB till revisor, och till huvudansvarig revisor har Fredric Hävrén utsetts. Stämman beslutade också att utse Ingemar Rindstig som personvald revisor med Mikael Ikonen som suppleant, för tiden intill slutet av årsstämman 2020. Utöver revision har Ernst & Young under året även tillhandahållit rådgivning kring främst skatt. Under 2019 har total ersättning till revisorer utgått om 3,9 mkr (4,2). Se även not 8 – Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning.

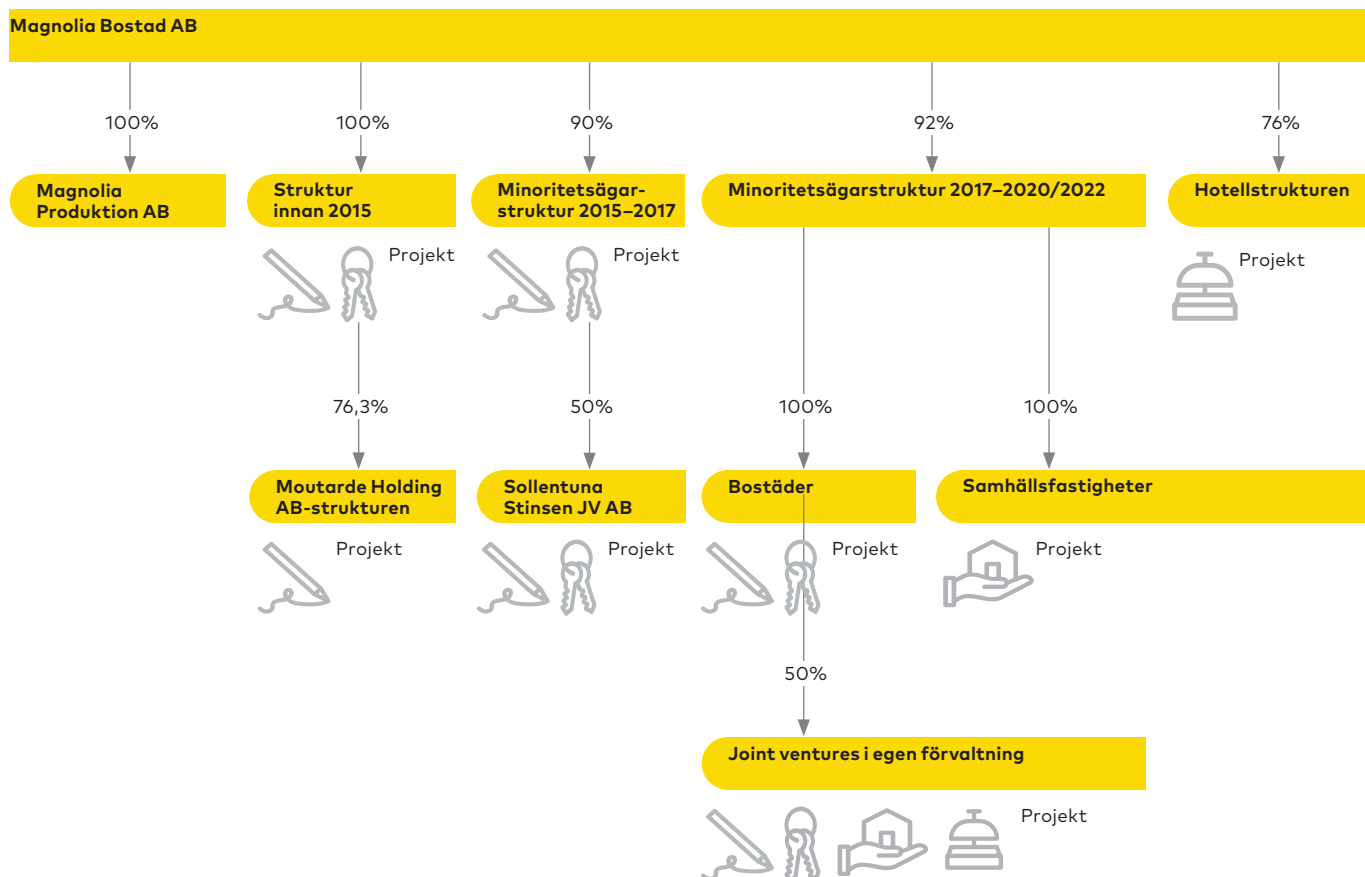
Intern kontroll

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och i Koden. Styrelsen är ytterst ansvarig för att säkerställa att interna kontroller utvecklas, kommuniceras och förstås av de anställda i Magnolia Bostad. Magnolia Bostad genomför de individuella kontrollstrukturerna, och ansvarar för att kontrollstrukturerna övervakas, verkställs, uppdateras och efterlevs. Avdelningschefer för varje nivå är ansvariga för att tillse att interna kontroller är etablerade inom deras områden och att dessa kontroller åstadkommer avsedd effekt.

Magnolia Bostad följer Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission ("COSO")s ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, "Internal Control – Integrated Framework". Ramverket består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning,

Magnolia Bostads koncernstruktur

Se sidorna 30 till 33 för information om vilka projekt som ingår i de olika strukturerna.



kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Processen för intern kontroll och riskbedömning samt kontrollstrukturer och övervakning avseende den ekonomiska rapporteringen har utformats för att garantera pålitlig övergripande finansiell rapportering och extern finansiell rapportering i enlighet med IFRS, tillämpliga lagar och regler samt andra krav som kan åläggas företag noterade på Nasdaq Stockholm. Detta arbete involverar styrelsen, ledande befattningshavare samt andra anställda.

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

Kontrollmiljö

Grunden för den interna kontrollen avseende finansiell rapportering är Magnolia Bostads organisation, beslutsvägar, ansvar och befogenheter som 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. Magnolia Bostads arbete med intern kontroll syftar till att identifiera och hantera risker. Samtliga interna styrdokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav och när annars behov föreligger.

Riskbedömning

Bedömning av riskerna för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs såväl av Magnolia Bostads styrelse och ledningsgrupp som av dess externa revisorer. Inom

Magnolia Bostad finns en etablerad riskhanteringsprocess. VD ansvarar för att, i samarbete med andra avdelningar, tillse att bolaget har en strukturerad riskkartläggning av hela verksamheten. Magnolia Bostads risker delas upp i 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, 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 Magnolia Bostads interna processer kopplade till redovisning och rapportering.

Magnolia Bostads 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 felaktigheter i rapporteringen, och av upptäckande natur. Kontrollerna ska även säkerställa att felaktigheter blir rättade.

Exempel på områden som har väsentlig påverkan på bolagets resultat och har väl genomarbetade kontrollåtgärder är redovisning av projekt och finansieringsfrågor samt försäljning. Kontroller genomförs bland annat med avvikelseanalyser och vid kvartalsvisa möten mellan affärsområde och koncernledning. För affärsverksamheten är verksamhetssystemen grunden för den kontrollstruktur som satts upp och fokuserar på viktiga steg i affärsverksamheten som investeringsbeslut, produktionsstart samt försäljning. Magnolia Bostad lägger stor vikt vid uppföljning av projekt kopplat till framtagna rutiner för projektprocessen såsom regelbundna möten, investeringskommitté och kvalitetsråd.

Information, kommunikation

Magnolia Bostads styrande dokument i form av uppförandekod, policyer, processbeskrivningar och hand-

böcker ses över årligen av processägare och uppdateras vid behov samt görs tillgängliga via bolagets intranät. Alla nyanställda medarbetare får information om de styrande dokumenten och Magnolia Bostad har informationstillfällen där värderingar och uppförandekod diskuteras. Alla medarbetare har också ett eget ansvar att känna till gällande lagar och regler och agera enligt 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. Bolaget har etablerade rutiner för att motverka spridning av information som inte offentliggjorts. IR-funktionen leds av Magnolia Bostads CFO med stöd från bolagets IR-ansvariga. De huvudsakliga uppgifterna för IR-funktionen är att stödja VD och de ledande befattningshavarna i förhållande till kapitalmarknaderna, förbereda kvartals- och årsredovisningar, analytikerträffar, bolagsstämmor och kapitalmarknadspresentationer, samt regelbundet rapportera om IR-aktiviteter.

Uppföljning

Uppföljning sker på många olika nivåer inom Magnolia Bostad. Bolaget har en affärsplan och en budget 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 och dels i samband med bokslutsgranskningen. Magnolia Bostad har rutiner som säkerställer att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom att förslag på åtgärder som uppmärksamhets följs upp.

Efter genomgång konstaterar styrelsen 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 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.



Magnolia Bostads ledningsgrupp mars 2020, från vänster:
Suzana Bossel (Marknads- och Kommunikationschef), Fredrik Lidjan (Vd), Fredrik Westin (CFO),
Christina Hambäck (Chef Verksamhetsutveckling och Hållbarhet), Gurmo Endale (CIO och vVD).
och i mitten Hanna Jessing (Chefsjurist).

Styrelse



Fredrik Holmström
Ordförande sedan 2009

Född 1971

Grundare av Magnolia Bostad. VD 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 närståendes):
21 542 787.



Viveka Ekberg
Ledamot sedan 2017

Född 1962

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

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes):
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 styrelseledamot i Catella AB.

Högre allmän bankexamen.

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes):
5 000 samt Obligationer ISIN SE0008293823 med nominellt värde 900 000 kronor.

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2019.



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.

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes):
2 938 565.

Aktieinnehav innehas per 31 december 2019 via en kapitalförsäkring hos Wealins S.A.



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 närståendes):
80 000.



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.

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

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes):
10 000.

Ledningsgrupp och revisorer



Fredrik Lidjan
VD
Anställd 2017
VD sedan 2015
Född 1973

Tidigare affärsansvarig för hyresrättsutveckling inom Magnolia Bostad. Dessförinnan bland annat transaktionschef på DTZ och kreditanalytiker på SEB. Civilekonom med examen från University of California, Los Angeles.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närstående): 155 300. Äger Fredrik Lidjan AB, ett bolag som Magnolia Bolag har väsentliga affärsförbindelser med, se sidan 120.



Fredrik Westin
CFO
Anställd sedan 2016
Född 1973

Tidigare Ekonomichef på Kungsleden. Har även en bakgrund som Analyschef och Redovisningschef på GE Capital Real Estate Nordic. Civilekonom från Handelshögskolan i Göteborg.

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



Gurmo Endale
CIO och vVD
Anställd 2015–2017 och sedan 2018
Medlem i ledningsgruppen sedan oktober 2019
Född 1983

Tidigare Affärsutvecklare och Chief Investment Officer på Magnolia Bostad. Har 10-årig erfarenhet från 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 närstående): 2 235 samt 40 000 teckningsoptioner.



Christina Hambäck
Chef Verksamhetsutveckling och Hållbarhet
Anställd sedan 2018
Född 1978

Tidigare Director på Newsec inom transaktionsrådgivning. Har också en bakgrund som Affärsutvecklingschef på Ikano Bostad och dessförinnan arbetat även på DTZ, JLL och CBRE. Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm och Civilekonom från Stockholms Universitet.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närstående): 1400.

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2019.



Suzana Bossel
*Marknads- och
Kommunikationschef*
Anställd sedan 2014
Född 1973

Lång erfarenhet av konceptutveckling och kommunikation i bostadsbranschen, bland annat från JM AB. Dessutom PR- och marknadschef för bland annat 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):
22 000 teckningsoptioner.

Linda Wiman
Chef Boendeutveckling
Anställd sedan 2017
Född 1975

Från 9 mars 2020 upptar Linda Wiman positionen Chef Affärsområde Bostadsrätt och ingår därmed framöver i Affärsledningen.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes): 510
samt 3 000 teckningsoptioner.

Thomas Persson
*Chef Affärsgenerering och
Regionchef Öst*
Anställd sedan 2018
Född 1969

Thomas Persson avslutar sin anställning på Magnolia Bostad den 31 januari 2020.

Aktieinnehav i Magnolia Bostad (eget och närståendes): –

Revisorer

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor

Personvald Revisor

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2019.

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 2019 på sidorna 117–132 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 2020

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor