

MAGNOLIA

**Magnolia Bostad
Årsredovisning
2016**

16

	Magnolia Bostad i korthet 2016	2
	Händelser per kvartal	4
	VD har ordet.....	6
1.	Vår verksamhet	8
	Affärsidé, mål och strategi	10
	Affärsmodell	11
	Magnolia Bostads affär	12
	Vår värdegrund.....	18
	Organisation	19
	Marknad	22
2.	Magnolia Bostads projektportfölj	28
	Projektportfölj	30
	Bostadsprojekt i urval.....	34
3.	Hållbart företagande	48
	Hållbarhet.....	50
4.	Finansiering, aktien och ägarna	56
	Finansiering	58
	Aktien.....	60
	Ägarna	61
5.	Finansiell information	62
	Förvaltningsberättelse.....	64
	Koncernens resultaträkning	70
	Koncernens balansräkning.....	71
	Koncernens kassaflödesanalys.....	73
	Förändringar i eget kapital, koncernen.....	74
	Moderbolagets resultaträkning	75
	Moderbolagets balansräkning	76
	Moderbolagets kassaflödesanalys.....	77
	Förändringar i eget kapital, moderbolaget.....	78
	Tilläggsupplysningar och noter	79
	Revisionsberättelse	100
	Flerårsöversikt.....	103
6.	Bolagsstyrning	106
	Styrelseordförande har ordet.....	109
	Bolagsstyrningsrapport.....	110
	Styrelse.....	114
	Ledning och revisorer	115
	Bolagsordning.....	116
7.	Övrig information	117
	Definitioner	117
	Kallelse bolagsstämma	118
	Ytterligare information och kalendarium	119

Magnolia Bostad i korthet 2016

Magnolia Bostad skapar moderna hem och bostadsmiljöer genom smarta funktioner, tilltalande arkitektur och god gestaltning.

Magnolia Bostad utvecklar nya boenden, främst hyresrätter och bostadsrätter, i attraktiva lägen i Sveriges storstadsområden och tillväxtorter.

Vi sätter boendet i fokus: Genomtänkt och effektivt på insidan så att människor ska trivas och ha råd att bo. Tilltalande utsida, samtida arkitektur och väl genomförda projekt skapar ett attraktivt erbjudande för landets kommuner och våra investerare. Våra hus ska stå i många generationer.



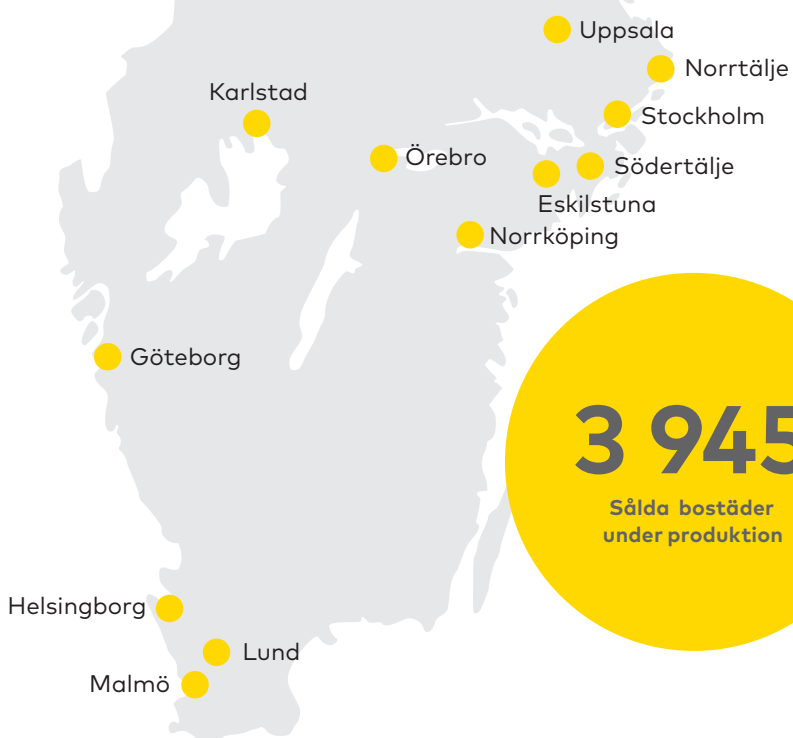
Januari–december 2016

- Nettoomsättningen uppgick till 1 010 mkr (876).
- Rörelseresultatet uppgick till 355 mkr (358).
- Årets resultat uppgick till 265 mkr (308). Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till 5,87 kr per aktie (8,36).
- Det egna kapitalet uppgick till 998 mkr (771). Eget kapital per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till 22,79 kr per aktie (17,93).

- Förvärv av 9 190 bedömda byggrätter under året.
- Antalet sålda bostäder under året uppgick till 2 124.
- Ett säkerställt obligationslån om 600 mkr samt ett icke-säkerställt obligationslån om 400 mkr emitterades under perioden. Obligationerna är upptagna för handel på Nasdaq First North Bond Market.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,75 kr per aktie (1,00).

Totalt antal bedömda bostäder i projektportföljen:

15 135



3 945

Sålda bostäder
under produktion

Fördelat på
18
projekt

11 190

Bedömda, ännu ej
sålda, byggrätter

+137%
12 månader

Nyckeltal koncernen

	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Projektrelaterade		
Totalt antal bedömda bostäder i portföljen	15 135	6 978
Bedömt antal, ej sålda, byggrätter i portföljen	11 190	4 720
Antal sålda bostäder under året	2 124	1 553
Antal bostäder under produktion	3 945	2 253
Antal färdigställda bostäder	405	268
Finansiella		
Rörelsemarginal, %	35,1	40,9
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	28,8	62,1
Soliditet, %	36,2	40,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	6,9
Aktierelaterade		
Resultat per aktie, kr ¹⁾	5,87	8,36
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	22,79	17,93

¹⁾ Exklusive minoritet

Händelser per kvartal

1:a kvartalet

Samarbetsavtal tecknas med Västerkulla Hotell. Avtalet innebär att Västerkulla Hotell har möjlighet att förvärva de hotell som Magnolia Bostad utvecklar.

Avsiktsförklaring tecknas med Helsingborgs kommun om samarbete mellan bolaget och kommunen kring utvecklingen av nya hyresrätter med rimliga hyror.

Marköverlåtelseavtal ingås med Helsingborgs kommun avseende två fastigheter och samtidigt säljs 345 hyresrätter till SPP Fastigheter. Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till cirka 550 mkr.

Markanvisningsavtal tecknas avseende 600 centralt belägna bostäder i hamnområdet Norra Kajen i Sundsvall.

Bolaget häver avtal rörande projektet Huvudkontoret i Uppsala avseende produktion av 90 bostadsrätter.

Projekt i Åre avyttras i syfte att fokusera på kärnverksamheten – utveckling av flerbostadshus.

2:a kvartalet

Förvärv av byggrätter avseende cirka 700 bostäder i centrala Södertälje. Bolaget säljer samtidigt 440 hyresrätter som ska utvecklas i projektets första etapp till SPP Fastigheter. Fastighetsvärde vid färdigställande beräknas uppgå till cirka 750 mkr.

Försäljning av 454 hyresrättslägenheter i projektet Senapsfabriken etapp 1 i Uppsala till SEB Domestica III. Fastighetsvärde vid färdigställande beräknas uppgå till cirka 1 mdkr.

Försäljning av drygt 300 hyresrätter i projekten Tegelslagaren och Tegelmästaren i Åby Ängar, Vallentuna, till SEB Domestica II. Fastighetsvärde vid färdigställande beräknas uppgå till cirka 500 mkr. Affären är villkorad av köparens finansiering.

Förvärv av projektet Senapsfabriken etapp 3 i Uppsala. Magnolia Bostad kommer här att driva detaljplan för att utveckla bostadsbyggrätter på fastigheten och avser att uppföra cirka 700 bostäder.

Magnolia Bostad vinner ytterligare två markanvisningstävlingar, en i Södra Ladugårdsängen i Örebro kommun och en i Åkersberga, Österåkers kommun. Totalt avser markanvisningarna 410 bostäder.

Emission av ett 4-årigt säkerställt obligationslån om 600 mkr.

3:e kvartalet

Försäljning av projektet Segelflygaren, 210 lägenheter, beläget i Södra Ladugårdsängen, Örebro, till Slättö. Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till cirka 350 mkr.

Förvärv av byggrätter avseende cirka 380 bostäder i Norra Munktelstad, Eskilstuna. Bolaget sålde samtidigt cirka 260 bostäder som ska utvecklas i projektets första etapp till Slättö. Fastighetsvärde vid färdigställande beräknas uppgå till cirka 450 mkr.

Förvärv av fastighet i Helsingborg bestående av drygt 26 700 kvm mark. Magnolia Bostad kommer här att driva detaljplan för att utveckla cirka 780 bostäder.

Vinstavräkning av projekten Tegelmästaren och Tegelslagaren i Åby Ängar, Vallentuna. Försäljningen är inte längre villkorad av köparens finansiering.

Magnolia Bostad tilldelas en markanvisning i Hagby Ängar i närheten av Åkersberga centrum, Österåkers kommun. Markanvisningen avser del av fastigheten Hagby 1:5 och omfattar cirka 24 000 kvm mark.

4:e kvartalet

Magnolia Bostad AB emitterar ett 5-årigt icke-säkerställt obligationslån om 400 mkr under ett rambelopp om 1 mdkr.

Avtal tecknas om förvärv av fastighet i Bunkeflostrand, Limhamn där bolaget kommer driva detaljplan för cirka 1 000 bostäder.

Bolaget tilldelas en markanvisning i Råbylund i Lunds kommun. Här planeras för cirka 275 bostäder.

Ramavtal tecknas med Slättö innebärande att Slättö förvärvar bostadsprojekt av Magnolia Bostad till ett värde av minst 5 mdkr, vilket successivt kan komma att öka till 14 mdkr. Avtalet är villkorat av Slättös finansiering.

Magnolia Bostad och Alecta bildar ett gemensamt bolag som förvärvar Stinsen köpcentrum där bolaget planerar att uppföra cirka 2 000 bostäder.

Styrelsen i Magnolia Bostad kommunicerar bolagets avsikt att ansöka om notering av bolagets aktier på Nasdaq Stockholm under 2017.

Avtal tecknas om förvärv av fastighet i Upplands Väsby. Bolaget har för avsikt att ansöka om detaljplan för bostäder.

Händelser efter perioden

Magnolia Bostad håller i januari extra bolagsstämma då Viveka Ekberg väljs till ny styrelseledamot.

I januari tillträder Camilla Weiner som hållbarhetschef och tar plats i ledningsgruppen.

Avtal tecknas om förvärv av tre tomträtter i Bredäng, Stockholm, där bolaget kommer fortsätta driva detaljplan för att uppföra 700 till 800 bostäder.

Magnolia Bostad godkänns för listning på Nasdaq First North Premier. Första dag för handel är 31 mars 2017.

Vi har vårt mål i sikte

Magnolia Bostad har under 2016 etablerat den plattform som krävs för att vi från och med 2018 hållbart ska ha möjligheten att produktionsstarta 3 000 lägenheter per år.

Magnolia Bostad redovisar för räkenskapsåret 2016 ett rörelseresultat om 355 mkr (358) och ett resultat efter skatt om 265 mkr (308).

Magnolia Bostads strategi

Magnolia Bostads mål är att från och med 2018 ha möjlighet att produktionsstarta 3 000 lägenheter per år. Målsättningen är att utveckla tio procent av byggrätterna som bostadsrätter i egen regi och 90 procent som bostäder enligt hyresrättsmodellen. Bostäder som utvecklas i enlighet med denna modell säljs till ledande svenska institutioner och samarbetspartners.

I hyresrättsprojekten strävar vi dessutom efter att – i samarbete med projektets köpare – omvandla 25 procent av hyresrätterna till bostadsrätter. I dessa fall tillämpar vi en modell där vinsten delas mellan Magnolia Bostad och köparen. Årligen skulle detta leda till ett utfall om cirka 2 025 hyresrätter och 975 bostadsrätter. Utöver detta har Magnolia Bostad som målsättning att, från och med 2018, årligen utveckla ett hotell och två till fyra student- eller vårdboenden.

"Alla de komponenter som krävs för att uppnå vårt mål är nu på plats"

Fredrik Lidjan
VD

Att hållbart kunna produktionsstarta 3 000 bostäder om året förutsätter att tre komponenter är på plats:

- Ett tillräckligt stort antal byggrätter i vår projektportfölj,
- En organisation kapabel att genomföra projekten med kvalitet samt,
- En god finansiering.

Inom samtliga dessa områden har vi under 2016 gjort stora framsteg.

Byggrätter

Grunden i Magnolia Bostads verksamhet ligger i förvärvet av attraktiva byggrätter i Sveriges storstadsområden och tillväxtorter.

Vår ambition är att projektportföljen vid varje givet tillfälle ska innehålla 15 000 bedömda, ännu ej sålda, byggrätter vilket motsvarande fem års produktionsstartar. Under 2016 uppvisade projektportföljen en nettotillväxt om cirka 8 175 bedömda bostäder, en ökning

med 117 procent jämfört med 2015. Portföljen omfattade vid årsskiftet 11 190 bedömda, ej sålda, byggrätter.

Samtliga förvärv baseras på en hyresrättskalkyl, vilket möjliggör att projektet kommer att kunna uppvisa lönsamhet även om projektet skulle genomföras som enbart hyreslägenheter.

Organisation

Magnolia Bostads snabba tillväxt speglas även i vår organisation, som vid årsskiftet bestod av cirka 50 medarbetare. Under året har vi förstärkt organisationen inom konceptutveckling, projektutveckling, ekonomi, HR och marknad. Vi är mycket glada över att ha kunnat rekrytera några av branschens saste förmågor till nyckelpositioner inom företaget.

Finansiering

Inom Magnolia Bostad använder vi oss huvudsakligen av så kallad



Magnolia Bostads VD Fredrik Lidjan.

forward funding som finansiering i våra projekt. Men vi arbetar även med andra sätt att finansiera våra projekt:

- I december utökade vi samarbetet med Alecta då vi bildade ett gemensamt bolag och förvärvade fastigheten Stinsen 2 i Sollentuna, där vi planerar att utveckla cirka 2 000 bostäder.
- I november tecknade Magnolia Bostad ett ramavtal med Slättö om framtida försäljningar av

bostadsprojekt till ett värde av minst fem mdkr, ett värde som successivt kan komma att ökas till 14 mdkr. Magnolia Bostad har därmed säkrat en köpare för upp till 7 000 bostäder.

- Bolaget har under året emitterat två obligationslån om sammanlagt 1 000 mkr. Totalt deltog cirka 100 investerare i vardera av de övertecknade emissionerna.

En god grund för tillväxt

När jag blickar framåt gör jag det med tillförsikt. Just nu pågår arbetet med att notera bolagets aktie på Nasdaq Stockholms huvudlista, något som vi planerar att genomföra under 2017. Vi vill med detta skapa förutsättning för en ökad likviditet i aktien samt bidra till en ännu bättre transparens i bolaget för aktieägarna.

Jag vill tacka våra medarbetare och samarbetspartners för ett framgångsrikt 2016. Vi är övertygade om att vi med de satsningar och investeringar som gjorts under 2016 lagt en god grund för bolagets fortsatta tillväxt.

Stockholm i mars 2017

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör

Vår verksamhet



Affärsidé

Magnolia Bostad ska med god lönsamhet utveckla effektiva, attraktiva och funktionella boenden.

Mål

Finansiella mål

- Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 30 procent
- Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.

Verksamhetsmål

- Möjlighet att produktionsstarta 3 000 bostäder per år från och med 2018.

Hållbarhetsmål

- Eftersträva att klara miljökraven för miljöcertifiering motsvarande Miljöbyggnad Silver eller Svanen i alla våra projekt.

Strategi

Genom att arbeta med flera upplåtelseformer uppnår bolaget en god riskspridning.

Fördelningen mellan hyres- och bostadsrätter i projektportföljen varierar över tid, baserat på efterfrågan, konjunkturläge och vad som från tid till annan bedöms som mest gynnsamt för bolaget. Tillväxt ska ske med god lönsamhet. För att inom ramen för vår affärsidé nå våra mål har följande strategiska inriktning fastställts:

- Utveckling ska ske på orter med långsiktigt goda demografiska förutsättningar.
- Forward funding tillämpas i hyresrättsaffärer, hotell, studentboenden och vårdboenden.
- Produktionsstart sker i takt med att efterfrågan säkerställts.
- Över tid ska 90 procent av projektportföljen utvecklas enligt hyresrättsmodellen. Efter försäljning av hyresrättsprojekt har bolaget som målsättning att, i samarbete med köparen, omvandla cirka 25 procent av bostäderna till bostadsrätter.
- Över tid ska 10 procent av projektportföljen utvecklas som bostadsrätter i egen regi.
- Skapa långsiktiga relationer med välrenommerade partners.
- Effektivt utnyttja balansräkningen, främst genom hög omsättningshastighet i hela projektkedjan.
- I samarbetsprojekt ska Magnolia Bostad agera drivande part och aldrig vara i minoritetsställning.

Affärsmodell

Magnolia Bostads affär bygger på att uppnå kostnadstäckning tidigt i projekten. Genom att arbeta med två modeller förenar vi god lönsamhet med ett balanserat risktagande.

De fastigheter vi utvecklar enligt hyresrättsmodellen avyttras på ett tidigt stadium till större svenska institutioner. Innan produktion av projektet inleds ska en slutlig

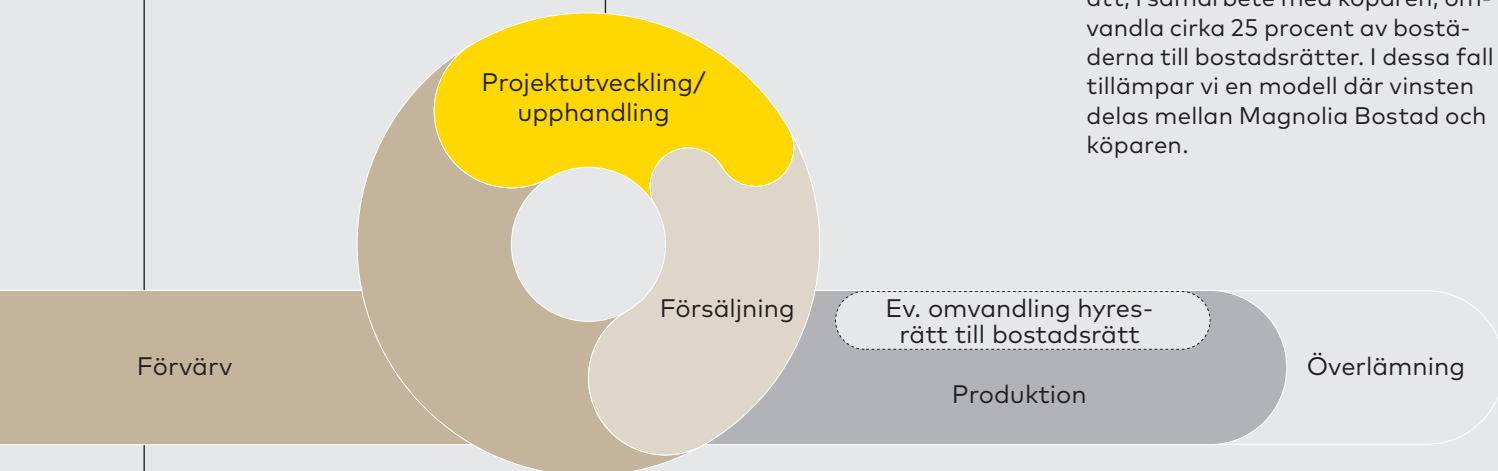
fastighetsägare ha tecknat bindande köpeavtal med Magnolia Bostad och köparen finansierar därmed också projektet löpande under produktionen genom så kallad forward funding. Detta innebär i normalfallet att Magnolia Bostad får tillbaka det kapital bolaget investerat redan då köparen tillträder projektet. Magnolia Bostads marginal betalas ut vid projektets slutförande.

Vår policy när det gäller bostadsrättsprojekt är att försäljning ska omfatta bindande avtal motsvarande uppsatt säljmål innan byggstart sker.

Hyresrättsmodellen

Hyresrätter, hotell, student- och vårdboenden utvecklas enligt hyresrättsmodellen. Förvärv av mark, konceptutveckling och upphandling av entreprenad sker så långt det är möjligt i samråd med slutinvestören. Projektet finansieras under

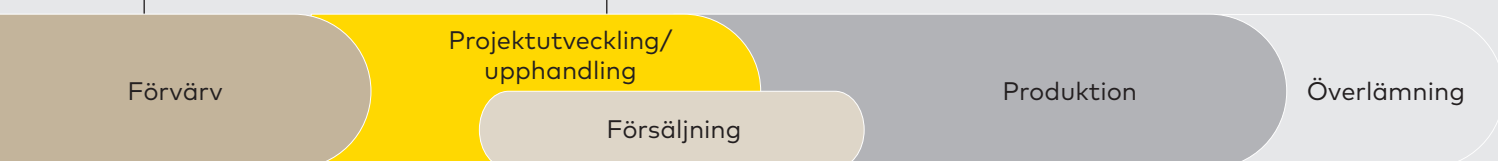
produktionen av investeraren och projektmarginalen för Magnolia Bostad är i hög grad säkerställd. Magnolia Bostads mål är att över tid utveckla cirka 90 procent av portföljen enligt denna process. Efter försäljning av hyresrättsprojekt har bolaget som målsättning att, i samarbete med köparen, omvandla cirka 25 procent av bostäderna till bostadsrätter. I dessa fall tillämpar vi en modell där vinsten delas mellan Magnolia Bostad och köparen.



Bostadsrättsmodellen

Bostadsrättsprojekt följer mer traditionella steg – förvärv av mark, konceptutveckling, försäljning, upphandling och produktion. Innan byggstart sker ska bindande avtal

motsvarande uppsatt säljmål för projektet ha tecknats. Dessa projekt binder mer kapital men möjliggör även en högre vinstmarginal.



Magnolia Bostads affär

Magnolia Bostads affär bygger på en skalbar process i fyra tydliga steg – en affär vi hävdar är branschens mest effektiva process.

Att förvärva fastigheter som kan utvecklas till moderna bostäder i tilltalande miljöer och i marknader med god efterfrågan är centralt för att kunna driva lönsam bostadsutveckling.

Genomförandekraft vid förvärv

Magnolia Bostads transaktionsavdelning arbetar med analys och förvärv av nya projekt. Innan förvärv analyserar vi projektet genom grundliga utvärderingar av efterfrågan, hyresnivåer, bostadspriser, produktionskostnader, finansiering och risker. Denna analys sker såväl internt som i samarbete med extern kompetens.

Med hjälp av ett omfattande nätverk bestående av entreprenörer, fastighetsbolag, arkitekter, kreditinstitut och mäklare arbetar vi aktivt och strukturerat i sökandet efter potentiella projekt. Genom att vara väl förberedda och med vår förmåga att fatta snabba beslut kan vi agera snabbt och därmed säkra nya investeringsmöjligheter.

"Goda relationer med landets kommuner skapar goda förutsättningar för nya affärer"

Klas Ljungberg
Affärsområdeschef Kommun

De goda relationer vi har med kommunerna på de marknader där vi är verksamma ger oss möjlighet att delta i markanvisningar och andra förvärvsmöjligheter som ligger på planeringsbordet hos kommunerna. I takt med att vår produktion i tillväxtorter ökar befästs vår position som en pålitlig aktör på marknaden ytterligare. Därmed är utsikterna goda till nya affärer med kommunerna.

Produktutveckling tidigt i processen

Redan i förvärvsstadiet inleds arbetet med att utveckla ett attraktivt koncept som passar den specifika platsen och utnyttjar potentialen i området.

Vid detaljplaneprocesser strävar vi efter att få ut en så stor genomförbar volym som möjligt, dock utan att göra avkall på kvaliteten. Bolaget strävar även efter att få detaljplanen så flexibel som möjligt för att kunna utveckla bästa möjliga produkt.

Genom att på ett tidigt stadium bestämma hur projektet ska utformas blir vi mer träffsäkra i våra ekonomiska bedömningar. Vi arbetar nära våra entreprenörer och utbyter erfarenheter i syfte att utveckla kostnadseffektiva lösningar.

Förstudie och förvärv

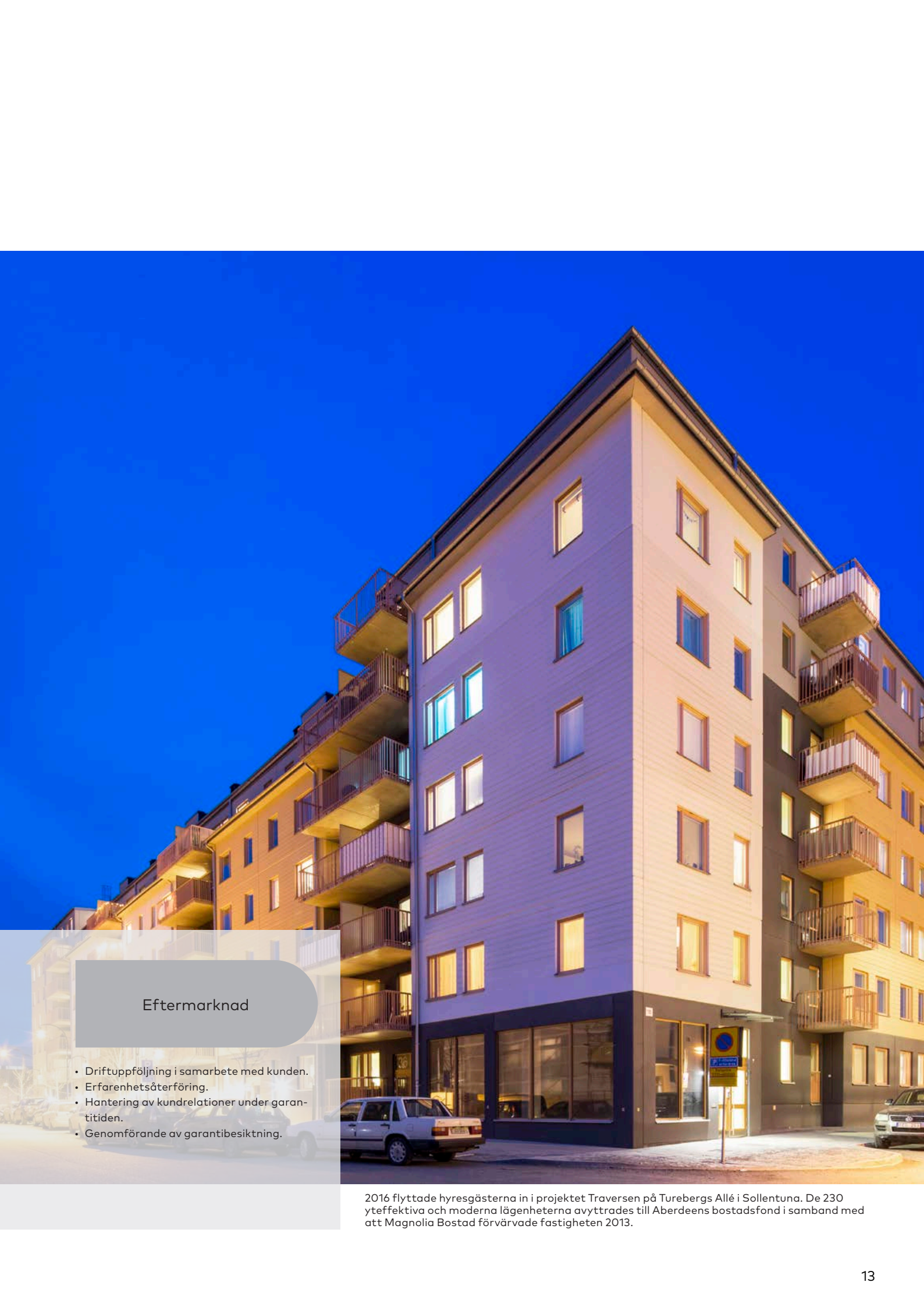
- Tåta kontakter med kommuner avseende markanvisningar.
- Analys av fastighetsägande och uppsökande verksamhet för att hitta egna affärs-möjligheter.
- Snabb uppföljning av propåer från privatpersoner och fastighetsbolag.
- Volymbedömningar och tidiga skisser.
- Marknadsanalyser och Due Diligence.

Programfas

- Driva flexibla och effektiva detaljplaner till laga kraft där så behövs.
- Konceptutveckla det specifika projektet.
- Fastställa projektets miljöklassificering.
- Förhandla och upphandla konkurrenskraftig totalentreprenad.
- Upprätta avtal för försäljning av hyresrättsprojekt.
- Påbörja försäljning till brf-kund.

Genomförande

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



Eftermarknad

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

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

Ett Magnoliaboende ska vara smakfullt, yteffektivt och välplanerat och anpassat till platsens geografiska förutsättningar samt till dem som ska bo där. Vi arbetar med framstående arkitekter och leverantörer för att erhålla en attraktiv arkitektonisk gestaltning, design och boendefunktioner. Stor vikt läggs också vid projektets entréer, trapphus, korridorer, trädgårdar och övriga gemensamma ytor.

Hållbarhetsaspekter är viktiga och vi strävar alltid efter att uppnå kraven för miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande i alla våra projekt. Vi är noggranna vid val av material och leverantörer för att motsvara eller överträffa dagens högt ställda hållbarhetskrav.

Fokuserat försäljningsarbete

Att sälja bostäder innan kunderna haft möjlighet att se dem förutsätter en tydlig och effektiv säljprocess. Vår kommunikationsavdelning arbetar med marknadsföring och försäljning och med att visualisera hur projektet kommer att se ut när det gäller utformning, design, arkitektur och funktioner. En god bild av projektet och bostadens egenskaper och värden är en förutsättning för nöjda kunder. Oavsett upplåtelseform projektleder Magnolia Bostad projektet hela vägen fram till färdigställande.

"Samarbetet med stora institutioner ger oss stabilitet och långsiktighet i affärsverksamheten"

Erik Rune
Vice VD/avdelningschef Affärsutveckling

Enligt hyresrättsmodellen sker försäljningen av projekten alltid innan produktionen startat och finansiering sker genom forward funding. På så sätt minskar vi finansieringsbehovet och risken. Vi samarbetar med långsiktiga institutionella ägare, som är mindre konjunkturkänsliga än många andra köpare. Det ger oss en kontinuitet och möjlighet att redan på planeringsstadiet inleda diskussioner om ett slutligt fastighetsvärde för projektet och ger investeraren möjlighet att påverka utformningen av projektet.

Detta medför att vi redan innan projektstart kan begränsa avvikelser i vår projektmarginal och uppnå en god riskjusterad avkastning för de projekt som drivs enligt hyresrättsmodellen. Institutioner efterfrågar i allmänhet stora investeringar. Våra hyresrättsprojekt omfattar därför ofta produktion av 200–400 bostäder per projekt eller hotell med minst 100 rum.

Hotellutveckling sker företrädesvis i större centralorter som har of-fentlig verksamhet såsom sjukhus, universitet, högskola eller regemente. Magnolia Bostad har som mål att genomföra ett hotellprojekt om året. Bolaget har även som målsättning att årligen utveckla två till fyra student- eller vårdboenden.

Storleken på bostadsrättsprojekten bestäms utifrån hur snabbt lägenheterna går att omsätta på den lokala marknaden, hur mycket kapital projektet binder och vilka projektmöjligheter som finns för tillfället. Bostadsrättsprojekt genomförs oftast i en etapp omfattande cirka 100 bostäder. Produktionsstart i dessa projekt sker inte förrän säljmål uppnåtts genom att bostadsrättsföreningen har upplåtit ett visst antal bostäder med bindande avtal.

För varje bostadsrättsprojekt utser Magnolia Bostad en huvudansva-

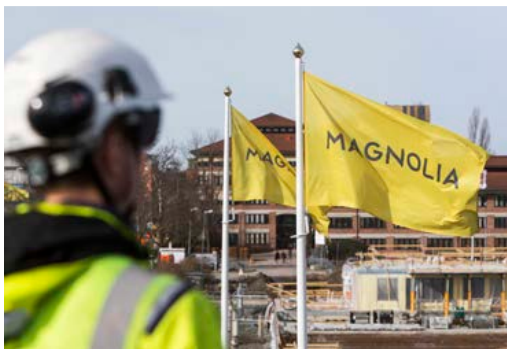
Våra produktkategorier - balanserad risk



Hyresrättsprojekt kombinerar god lönsamhet, låg kapitalbindning och låg projektrisk med en relativt liten intern resursåtgång. Magnolia Bostad har valt att lägga tonvikten vid utveckling av hyresrättsfastigheter. Slutkund i hyresrättsprojekt är långsiktiga institutionella placerare som förvärvat fastigheterna tidigt i projektet.



Bostadsrättsprojekt medför högre marginaler, men är mer personaltensiva och ställer högre krav på finansiella resurser under projektets gång. Magnolia Bostad strävar efter att utveckla bostadsrätter som en del i ett större projekt. Kommuner efterlyser ofta att områden utvecklas med en blandad upplåtelseform, vilket gör oss till en attraktiv partner för långsiktiga samarbeten.



I stadsdelen Kungsängen vid Uppsalas södra infart utvecklar Magnolia Bostad drygt 1800 bostäder i projektet Senapsfabriken.



Hotellprojekt liknar hyresrättsprojekt i affärsupplägget då slutkunden även här är institutionella placerare. Etablering av nya hotell sker på orter med positiv utveckling vad gäller befolkning och näringsliv.



Magnolia Bostad tillämpar ett samhällsbyggnadsperspektiv i sina projekt. Kommuner, och även institutionella placerare, efterfrågar ofta kompetensen att utveckla kompletta bostadsområden, som utöver bostäder även innehåller exempelvis student- och vårdboenden. Även dessa projekt liknar hyresrättsprojekt i sitt upplägg och utvecklas enligt hyresrättsmodellen.



På Turebergs Allé, mellan Stinsen köcentrum och Sollentuna Centrum, uppför Magnolia Bostad för närvarande 90 bostadsrätter i projektet Lumen. Byggnation inleddes under 2015 och inflyttning är planerad att ske under 2017.

rig, vars uppgift är att hålla en hög servicenivå gentemot bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavarna samt att säkerställa en hög leverans kvalitet.

Produktion med totalentreprenad

Genom att arbeta med väletablerade byggentreprenadföretag stärker vi förutsättningarna för hög kvalitet och leveranssäkerhet.

Vi upphandlar produktion i form av totalentreprenad till fast pris, vilket

"Vi begränsar vår risk genom att arbeta med entreprenad till fast pris"

Rickard Langerfors
Vice VD/avdelningschef Projektutveckling

"Lägenheterna ska vara felfria vid överlämning till kund"

Martin Andersson
Projektutvecklingschef Helsingborg

begränsar risken för kostnadsökningar relaterade till byggproduktionen.

Magnolia Bostads projektutvecklare har gedigen erfarenhet av professionell upphandling och kontroll av byggentreprenader. De arbetar nära byggbolagen och följer löpande upp produktionen för att säkerställa att kunden erhåller rätt kvalitet till rätt pris.

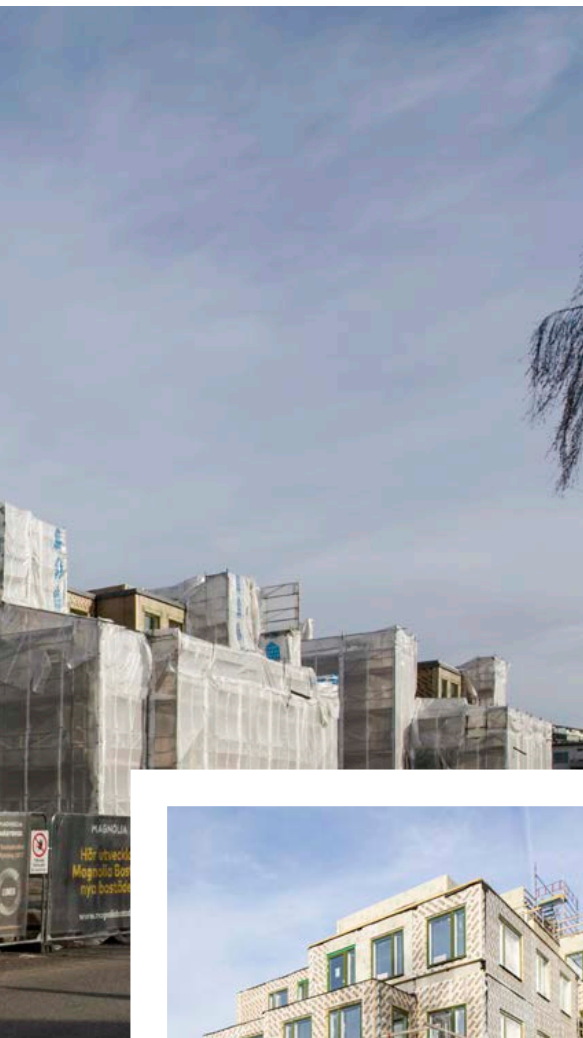
Vi har etablerat ett brett nätverk av externa konsulter och leverantörer som är väl insatta i vårt arbetssätt. Tillsammans med byggentreprenören bistår de oss i projekterings- och bygglämningsprocessens alla delar

och bidrar därmed till den höga kvaliteten vi eftersträvar i projekten.

Smidig överlämning till slutkund

Magnolia Bostad lägger stor vikt vid att lägenheterna är fria från besiktningsanmärkningar vid inflyttning.

I bostadsrättsprojekten tillsätter Magnolia Bostad en kundkoordinator som assisterar bostadsrättsföreningen och slutkunden i syfte att identifiera och åtgärda fel i ett tidigt skede. I hyresrättsprojekten säkerställer bolagets projektledare att bostäderna håller den kvalitet och standard som parterna kommit överens om.



I projekt som drivs enligt hyresrättsmodellen är Magnolia Bostads slutkund den institution som förvärvat hyresfastigheten. Slutkunden i bostadsrättsprojekt är bostadsrättsföreningen med de privatpersoner som köpt lägenheter av föreningen.

Gemensamt för alla typer av bostadsprojekt är att hanteringen av kvarstående anmärkningar är ett stort irritationsmoment som dessutom medför betydande kostnader. Bolagets produktionsprocess syftar till att identifiera eventuella fel och brister tidigt i processen. Lägenheterna ska vara felfria då byggnaden lämnas över till slutkunden.

"En professionell och trygg kund"

– Magnolia Bostad ligger högt upp på Sernekes lista över professionella, prioriterade och trygga kunder. Det säger Daniel Åstenius, VD för byggtreprenören Serneke.

Magnolia Bostad och Serneke har sedan flera år ett gott samarbete. Just nu handlar det om tre projekt – ett i Helsingborg och två i Uppsala.

– Arbetet i dessa projekt präglas av en kreativ inställning från båda parter och av ett positivt klimat i samarbetet. Jag skulle bli förvånad om vi inte tecknar fler avtal inom en snar framtid, säger Daniel Åstenius.

Ser likheter mellan bolagen

Han beskriver Serneke som ett bolag som drivs av ett äkta och modernt entreprenörskap och ser en hel del likheter mellan sitt eget bolag och Magnolia Bostad:

– Magnolia Bostad präglas precis som Serneke av ett starkt driv. Jag tänker då framförallt på engagemanget hos såväl ledning som personal och som vi inom

"Magnolia Bostad präglas precis som vi av ett starkt driv."

Daniel Åstenius
VD, Serneke

Serneke ser som nyckeln till framgång.

– Magnolia Bostad har en intressant affärsmodell, där man valt att utveckla djupa samarbeten med starka finansiella aktörer. Detta för inte bara med sig fördelar för Magnolia Bostad, utan leder även till en stabilitet och ökad trygghet för oss som entreprenörer. Detta är ett av huvudskälen till att vi gärna har Magnolia Bostad som kund.

– Vi tog tidigt i vår relation fram ett grundläggande avtalspaket. Det tar vara på bägge parter styrkor, säkerställer ömsesidighet och skapar förutsättningar för ett gott utfall för båda parter.



Daniel Åstenius, VD för Serneke och Rickard Langerfors, vice VD/avdelningschef Projektutveckling inom Magnolia Bostad.

Vår värdegrund är vår kompass

Våra värderingar sammanfattar vår kultur och våra drivkrafter. De utgör grunden i alla våra relationer, med våra kunder, leverantörer, övriga affärspartners och till vår omvärld i stort.

Magnolia Bostads övergripande mål är att generera god tillväxt och avkastning till aktieägarna.

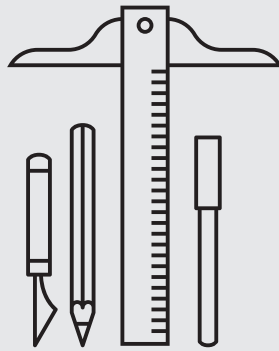
Våra värderingar fungerar som vår moraliska kompass. Vi drivs av viljan att tänka nytt och målmedvetet.

De grundpelare som vi bygger "Magnoliahuset" på är: Nyttänkande, Ambition och Medvetenhet. Det innebär att vi har viljan att förändra och utmana det traditionella. Vi arbetar strukturerat och målmedvetet för att optimera vår produktivitet – ordning och reda i allt från planering till inflyttning. Vår företagsanda präglas av öppenhet, glädje och dynamik.



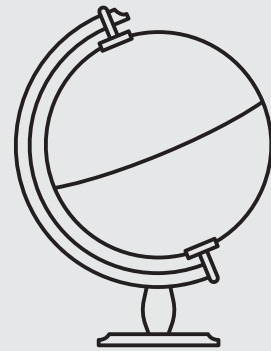
Nyttänkande

Vi drivs av möjligheten att bryta ny mark. Vi har en djupt förankrad vilja att förnya och att utmana traditioner. Att bygga för samtiden och framtidens behov och omfamna moderna lösningar vad gäller arkitektur, service och byggt teknik. Detta kräver nyfikenhet och initiativrikedom. Vi är energiska och rör oss snabbt. Vi är ett företag som vågar drömma stort och handlar därefter.



Ambition

Vi har en ständig vilja att förbättra och att skapa nytt – hela tiden och i varje hörn och vrå av vår verksamhet. Vi gör inget slumpmässigt, bakom varje handling finns en tanke. Det kräver ordning och reda. Vi rör oss ständigt och snabbt framåt. Vår kultur är byggd av människor som delar en uppriktig vilja att lyssna på och förstå kunden. Det är på denna ambition vi bygger våra hus.



Medvetenhet

Vi är del av det inkluderande samhället, ett hållbart samhälle där vi bygger med utgångspunkt från hur samtidens människor vill leva och bo. Vi tar största möjliga hänsyn till miljön, för i vår ambition att bygga för framtiden är ansvar för kommande generationer en grundpelare. Vi uppmuntrar, värdesätter och respekterar det faktum att människor är olika. Olika hetererna skapar dynamik, som ger nya lösningar, som betyder bättre boenden. Samma respekt visar vi våra leverantörer, investerare och övriga partners.

En organisation rustad för fortsatt tillväxt

Magnolia Bostad har under året fortsatt att bygga upp en skalbar organisation med stor erfarenhet och gedigen kompetens inom affärsutveckling och projektutveckling.

Bolagets organisation bestod per den 31 december 2016 av cirka 50 medarbetare i Stockholm och Helsingborg. Betydande rekryteringar på nyckelpositioner har skett under året och bolaget har byggt upp en stark organisation inför kommande år.

Organisationen är indelad i områdena Affärsutveckling, Projektutveckling, Kommunikation och Finans.

Skalbar organisation

För att säkerställa maximal kontroll över bolagets förädlingsprocess styrs verksamhetens nyckelfunktioner internt. Verksamheten kräver noggrann resursplanering med god insikt i hur bolagets resursbehov ser ut över tid, för att kunna säkerställa en hög leveranskvalitet och minimera risken för underkapacitet i organisationen.

Bolagets partnerorganisation består av enskilda specialister och leverantörer inom projektutveckling, försäljning, byggnation, finansiering med mera. Resultatet är en kostnadseffektiv och flexibel organisationsstruktur som snabbt kan anpassas för ökad tillväxt och nya marknadsförhållanden.

"Under 2016 har vi knutit till oss ett antal nyckelpersoner inom organisationen."

Louise Persson, HR-ansvarig

Attraktiv arbetsplats

För att på lång sikt kunna säkerställa försörjning av kompetenta medarbetare på bolagets nyckelpositioner har Magnolia Bostad som målsättning att bli en av branschens mest attraktiva arbets-

platser. Som en medelstor, snabbt växande organisation, med en sund företagskultur och ett alltmer välkänt varumärke finns goda förutsättningar att bli en långsiktigt attraktiv arbetsgivare.



Från vänster:
Suzana Bossel, kommunikations-
chef, Myr Ullhammar, chef för kon-
ceptutveckling projekt och Fredrik
Lidjan, VD för Magnolia Bostad.





Kraftig ökning av bostadsbyggandet under 2016

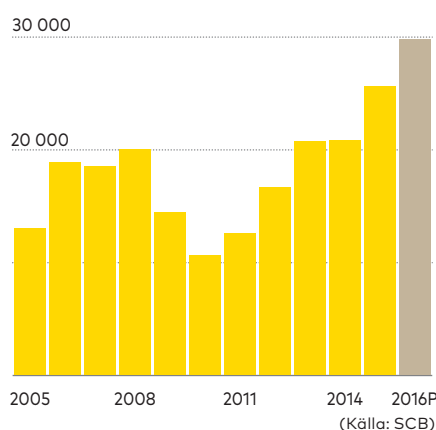
Den svenska fastighetsmarknaden uppvisade en mycket god form under 2016. Med fortsatt låga räntor, en växande svensk ekonomi och en stark befolkningsökning är förutsättningarna för ett nytt bra fastighetsår 2017 goda.

Den svenska konjunkturen förstärktes under 2016, med ökat förtroende bland svenska hushåll och företag. Stockholmsbörsens 30 största bolag steg med 4,9 procent under 2016 och under det första kvartalet 2017 uppnåddes nya rekordnivåer för OMXSPI-indexet.

Precis som under 2015 har en rekordhög befolkningstillväxt och fortsatt låga räntor bidragit till en stark svensk BNP-tillväxt, som uppgick till 3,3 procent under 2016. Men det är framförallt den starka inhemska arbetsmarknaden, som påverkat den privata konsumtionen positivt, samt det expansiva bostadsbyggandet som haft störst påverkan på ekonomin. Under året minskade arbetslösheten, infla-

Marknadsavsnittet har upprättats i samarbete med Newsec, rådgivare inom fastighetsbranschen. Marknadsbeskrivningen och framtidsbedömningarna som redovisas i texten är baserade på Newsecs samlade erfarenheter och bedömningar av marknaden.

Färdigställda bostäder i flerbostadshus, riket 2005–2016.



tionen låg i en stigande trend och investeringar i offentlig sektor och bostäder ökade. Riksbanken har lämnat reporäntan kvar på -0,50 procent.

2016 blev historiskt med en ny toppnotering i transaktionsvolym på den svenska fastighetsmarknaden om 201 miljarder kronor (transaktioner över 40 mkr) samt flest antal transaktioner någonsin med 535 genomförda affärer.

Fjolårets transaktionsvolym var 37 procent högre än föregående år (motsvarande siffra för 2015 var 147 miljarder kronor). Kontors- och bostadssegmenten lockade flest investerare och stod tillsammans för 55 procent av transaktionsvolymen, 28 respektive 27 procent. Handelsfastigheter var det tredje största segmentet med flera stora affärer under det fjärde kvartalet.

Sverige har goda förutsättningar för fortsatt tillväxt trots en stor osäkerhet i vår omvärld, bland annat i form av oklarhet om konsekvenserna av Brexit och Trumps valseger i USA. Konjunkturen bedöms trots det stärkas i omvärlden, något som leder till en högre investeringstillväxt och en ökande svensk export. Dock är det främst inhemsk efterfrågan som kommer att fortsätta driva svensk ekonomi.

Stark efterfrågan i storstäder

Under 2016 ökade den svenska befolkningen med 1,5 procent enligt SCBs preliminära siffror. Merparten av Sveriges kommuner uppvisade en positiv befolkningstillväxt. Sveri-

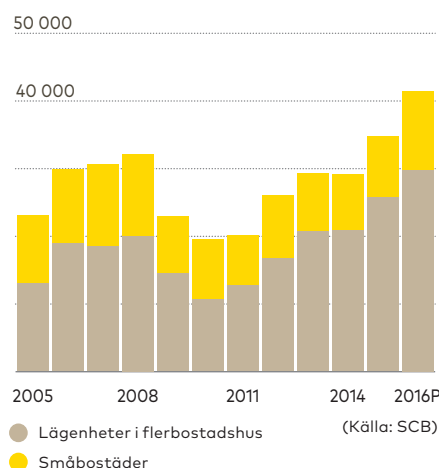
ges befolkning kommer att fortsätta öka och under 2017 och 2018 spås befolkningsökningen uppgå till cirka 1,4 procent årligen där en stor del kommer från invandring. Enligt SCB passerade Sverige 10-miljonersstrecket i befolkning den 20 januari 2017 och myndigheten uppskattar att Sveriges befolkning 2024 passerar 11 miljonersstrecket.

Drygt 53 procent av befolkningen bor i någon av de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Urbaniseringen fortsätter och fram till 2020 bedöms denna siffra ha ökat till 55 procent. Stockholmsregionen förväntas öka starkt med en ökning om uppemot 500 000 personer fram till 2030.

Stigande andel bostadsinvesteringar

Vi har sett ett lågt bostadsbyggande i förhållande till befolkningstillväxten i Sverige sedan 1990-talet. Det finns därmed både ett upp- och ett nedått behov och en hög förväntad framtida befolkningstillväxt. Trots en ökning av bostadsbyggandet de senaste åren byggs fortfarande för

Färdigställda bostäder (flerbostadshus och småhus), riket 2005–2016.



lite för att täcka behovet, främst i storstadsregionerna. Boverket uppskattar att 710 000 nya bostäder behöver byggas i Sverige till och med 2025.

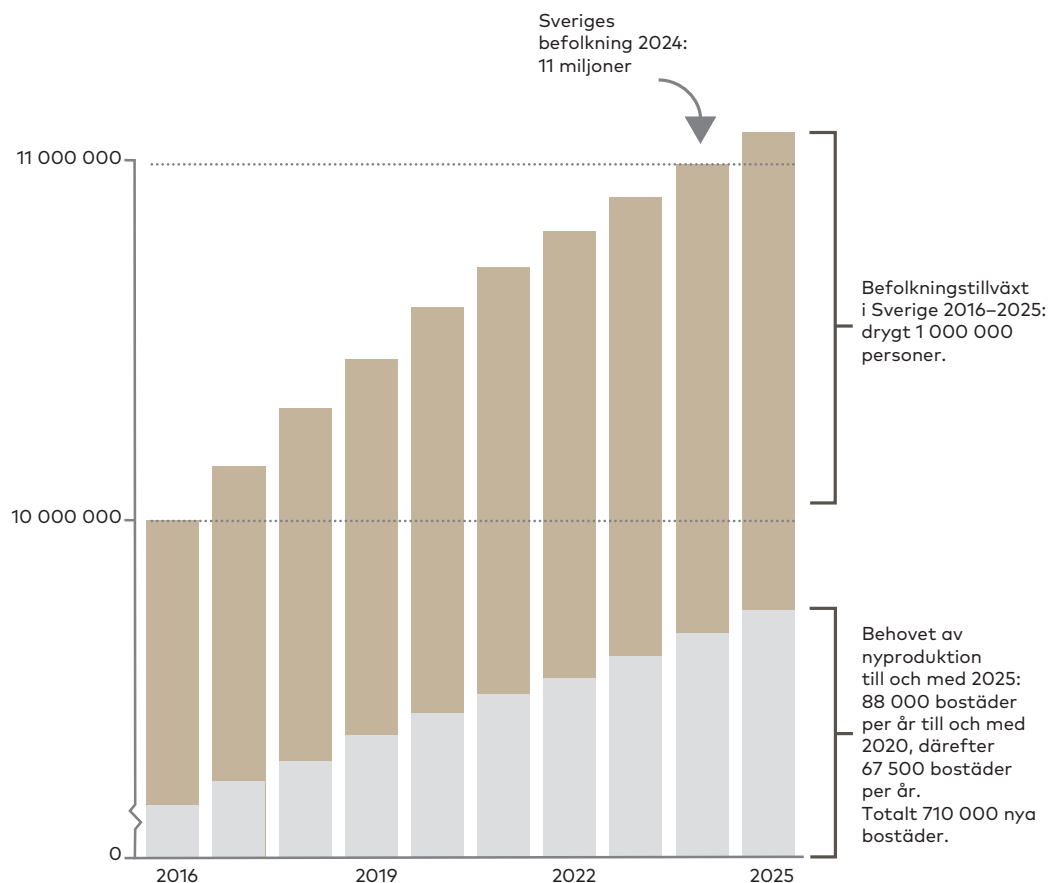
De svenska bostadsinvesteringarna som andel av BNP uppgår till cirka 6 procent, en internationellt sett normal nivå, men hög för svensk del, jämfört med genomsnittet de senaste 20 åren. I Danmark utgör

bostadsinvesteringarna över 4 procent av BNP, motsvarande siffror i Tyskland och Frankrike uppgår till cirka 6 procent av BNP. De svenska bostadsinvesteringarna som andel av BNP har de senaste 20 åren i genomsnitt legat på 3,2 procent.

Enligt SCB färdigställdes 41 250 bostäder i Sverige under 2016, vilket kan jämföras med 34 603 bostäder 2015. Antalet färdigställda lägenheter i flerbostadshus ökade under 2016 till 29 700 lägenheter, jämfört med 25 565 under 2015 (uppgifterna för 2016 är preliminära). I Storstockholm påbörjades, enligt preliminära siffror från SCB, byggandet av cirka 19 400 lägenheter 2016, vilket är en kraftig ökning från 2015 då 13 600 nya lägenheter påbörjades.

Hyresrättsmarknaden

Enligt IPD Svenskt Fastighetsindex var totalavkastningen på bostäder i Sverige 11,9 procent under 2016. Hyresrättsmarknaden har upplevt fallande direktavkastningskrav senaste åren. Hyran i nyproduktionsprojekt för hyresrätter ligger i



Sveriges befolkning passerade under 2016 tio miljoner personer. År 2024 har befolkningen enligt Statistiska centralbyrån ökat med ytterligare en miljon till 11 miljoner personer.

allmänhet relativt nära en bedömd marknadshyra och förväntas öka med inflationen eller strax däröver. Direktavkastningskravet för nyproduktion har också varit sjunkande men i mindre utsträckning och ligger beroende på läge oftast mellan 4 och 5 procent, även i regionstäder.

Direktavkastningskravet för centralt belägna bostadsfastigheter i bästa läge i Stockholm, Göteborg och Malmö under 2016 bedöms av Newsec till 1,60 procent, 1,75 procent respektive 2,50 procent. Direktavkastningskravet för centralt belägna bostadsfastigheter i Uppsala, Norrköping, Helsingborg och Karlstad ligger högre än i storstäderna men är även de låga: 3,00 procent, 3,50 procent, 3,25 procent respektive 3,75 procent.

Bostadsrättsmarknaden

Under 2016 minskade utbudet av bostadsrätter och villor till försäljning på andrahandsmarknaden jämfört med 2015. Samtidigt visade bostadsrättspriserna en positiv trend i hela landet med en uppgång om 7 procent i landet.

Det är stora skillnader i landet. Samtliga storstadsregioner visade en uppgång i priser under 2016. I Storstockholm och Storgöteborg steg priserna med 4 respektive 12 procent, i Stormalmö med 14 procent.

Prisökningstakten i centrala Stockholm och Göteborg har avtagit under 2016 medan centrala Malmö upplevde en stark prisutveckling under andra halvan av fjolåret.

Även vad gäller övriga regioner har bostadsrättsprisernas utveckling under 2016 varit positiv. Både Helsingborg och Karlstad visade på stora uppgångar i priser, 23 procent respektive 22 procent. Även Uppsala och Norrköping uppvisade en positiv prisutveckling, 6 procent respektive 18 procent.

Med en fortsatt stark befolkningstillväxt, en växande svensk ekonomi och räntor som ligger kvar på rekordlåga nivåer bedöms bostadsrättspriserna fortsätta stiga, om än i lägre takt.

"Nära både naturen och centrum"

Tibble är beläget i Kungsängen, Upplands Bro, med effektiva kommunikationer. Bostäderna har utvecklats med stort fokus på hållbarhet och energieffektivitet där energiförbrukningen ligger betydligt under normen.

– När jag inte jobbar tränar jag mycket och hoppar fallskärm. Läget på lägenheten är därför perfekt, den ligger nästan mitt emellan jobbet i Stockholms city och fallskärmsklubben i Västerås, säger Antonia Holländer som nyligen flyttade in i en tvåa i bostadsområdet.

Antonia bodde tidigare i Bålsta som ligger cirka en kvart från Kungsängen. När det var dags att flytta till det första egna boendet var valet enkelt.

– Jag ville komma lite närmare jobbet, men samtidigt ha nära till naturen, så Tibble i Kungsängen var verkligen ett perfekt läge. Och att det var ett nytt projekt gjorde det ännu mer spännande. Det var jätteroligt att få följa processen. Jag åkte förbi under tiden som det byggdes, tittade och längtade, berättar Antonia.

Antonia är extra nöjd över att lägenheten ligger både nära centrum och naturen och att det är bra kommunikationsmöjligheter eftersom hon pendlar varje dag.

– Lägenheten är ljus och det bästa är den öppna planlösningen. Den känns fräsch och väldigt stilren med en bra bas så att man kan sätta sin egen prägel, säger Antonia.



Antonia Holländer är 24 år och bor i en tvåa på 51,5 kvm i Tibble i Kungsängen. Hon pendlar dagligen till Stockholm city, där hon jobbar som VD-assistent. Närheten till effektiva kommunikationer möjliggör pendling till arbetet i Stockholm.

"En av de bästa i klassen bland Sveriges bostadsutvecklare"

I december 2016 ingick Magnolia Bostad ett ramavtal med Slättö, som innebär att Slättö kommer att förvärva bostadsprojekt av Magnolia Bostad till ett värde om mellan 5 och 14 mdkr.

Slättö har tidigare förvärvat ett flertal bostadsprojekt av Magnolia Bostad och ramavtalet innebär att samarbetet utvecklas och fördjupas.

– Slättö och Magnolia Bostad möter och kompletterar varandra väl i affärslogiken, säger Johan Karlsson, VD för Slättö. Vi eftersträvar långsiktiga relationer med kompetenta och nytänkande fastighetsutvecklare – Magnolia Bostad är just nu en av de bästa i klassen i den kategorin.



Erik Rune, vice VD och avdelningschef Affärsutveckling på Magnolia Bostad och Johan Karlsson, VD för Slättö.



Slättö och Magnolia Bostad samarbetar bland annat i projektet Kanikenäsholmen, Karlstad.



Magnolia Bostads projektportfölj

**Bolaget har totalt 48 projekt som omfattar 15 135
bedömda bostäder med en bruttoarea om drygt
965 000 kvm.**



Projektportfölj

Aktiviteten har varit hög i projektportföljen under 2016. Under året har bolaget förvärvat 9 190 bedömda byggrätter och det totala antalet bostäder i projektportföljen uppgick därmed, per den 31 december 2016, till cirka 15 135 bostäder, en ökning med 117 procent på 12 månader.

Under året såldes 2 124 bostäder fördelade på 8 projekt, jämfört med 1 553 bostäder och 8 projekt under 2015. Under året har 4 projekt om 405 bostäder färdigställts.

Av den totala projektportföljen om 15 135 bostäder är 11 190 i plan- och konceptutvecklingsfas och ska utvecklas som hyresrätter och bostadsrätter. 3 945 bostäder är sålda projekt under produktion som beräknas färdigställas mellan 2017 - 2019.

Informationen om respektive projekt i tabellerna på sid 31 till 33 är bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter, kan dessa bedömningar, och därmed det slutliga utfallet av respektive projekt komma att ändras över tid.

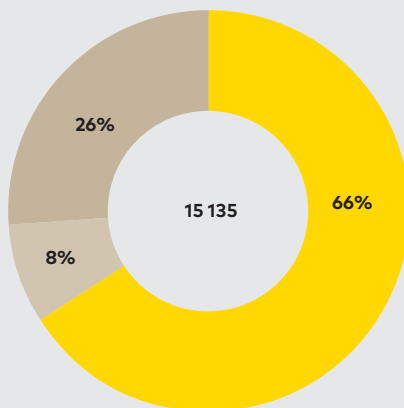
FÖRVÄRV 2016			
Kvartal	Projekt	Kommun	Bedömt antal byggrätter
1	Maria Mosaik	Helsingborg	345
1	Norra Kajen	Sundsvall	600
2	Segelflygaren	Örebro	210
2	Sländan, etapp 1-3	Södertälje	740
2	Sportflygaren	Örebro	110
2	Nätverket	Åkersberga	300
2	Senapsfabriken, etapp 3	Uppsala	700
3	Gjuteriet, etapp 1 & 2	Eskilstuna	375
3	Mejeriet	Helsingborg	780
3	Nätverket, etapp 2	Åkersberga	160
4	Bunkeflostrand	Malmö	1 300
4	Slipsen	Lund	330
4	Södra Häggviks Gårdar	Sollentuna	2 000
4	Norrtälje Hamn	Norrtälje	440
4	Ladugårdsgärdet	Örebro	100
4	Infra	Upplands Väsby	700
			9 190

SÅLDA PROJEKT UNDER PRODUKTION 2016				Antal bostäder
Kvartal	Projekt	Kommun	Förvärvat av	
1	Varvet	Karlstad	BRF	92
1	Maria Mosaik	Helsingborg	SPP Fastigheter	345
2	Sländan, etapp 1	Södertälje	SPP Fastigheter	445
2	Senapsfabriken, etapp 1	Uppsala	SEB Domestica III	455
3	Tegelslagaren	Vallentuna	SEB Domestica II	155
3	Tegelmästaren	Vallentuna	SEB Domestica II	160
3	Segelflygaren	Örebro	Slättö	210
3	Gjuteriet, etapp 1	Eskilstuna	Slättö	262
				2 124

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT UNDER 2016			
Projekt	Ort	Ägandeform	Antal bostäder
Valsta Torg	Valsta centrum, Sigtuna	BR	42
Traversen 18	Sollentuna	HR	230
Tibble	Tibble, Kungsängen	HR	40
Tibble	Tibble, Kungsängen	HR	93
Summa			405

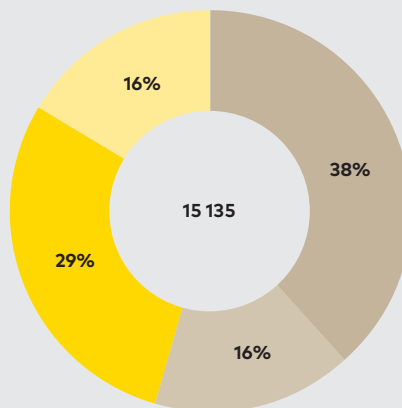
Kommande, ännu ej sålda, projekt samt sålda projekt under produktion per den 31 december 2016

Planerade bostäder
per utvecklingsfas^{1) 2)}



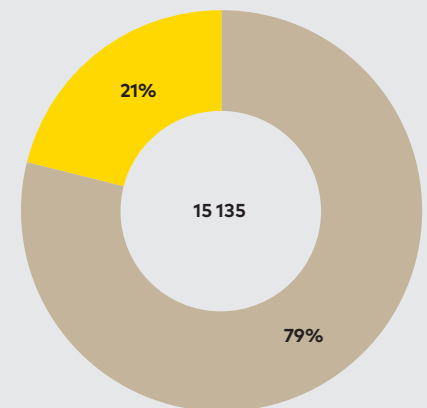
- Planarbete
- Konceptutveckling samt försäljning
- Byggnation

Planerade bostäder
per geografiskt område^{1) 2)}



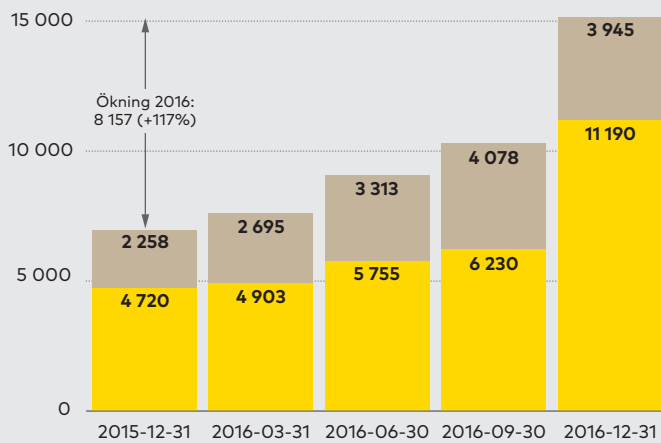
- Storstockholm
- Uppsala
- Öresundsregionen och Göteborg
- Övrigt

Planerade bostäder
per upplåtelseform^{1) 2)}



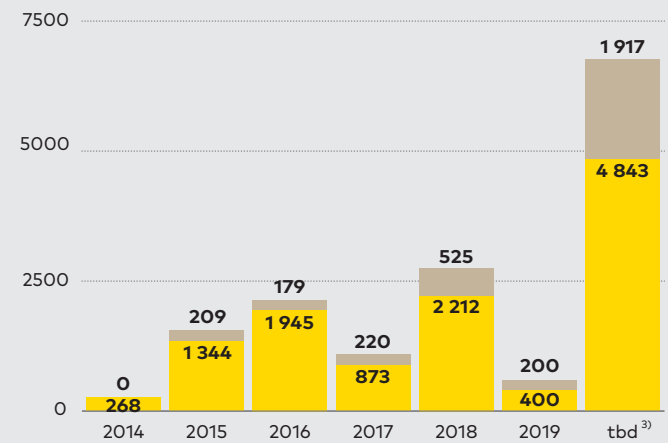
- Hyresrätt
- Bostadsrätt

Projektportföljens utveckling, antal bostäder^{1) 2)}



- Pågående och kommande projekt
- Sålda projekt under produktion

Sålda bostäder under produktion, utfall och planerade^{1) 2)}



- Hyresrätter
- Bostadsrätter

¹⁾ Avser pågående och kommande projekt samt sålda projekt under produktion. Oexploaterade fastigheter under avyttring är exkluderade.

²⁾ Avser samtliga lägenheter i respektive projekt, d.v.s. ingen justering för delägda projekt.

³⁾ För mark där Magnolia Bostad inte har planbesked eller då det ej finns fastställt datum för tomställning av projektfastigheter.

Förteckning projekt

I tabellerna på denna och nästa sida redovisas Magnolia Bostad totala projektportfölj per den 31 december 2016. Intressebolaget Norefjell Invest inkluderar ej.

KOMMANDE, ÄNNU EJ SÅLDA, PROJEKT									
Projekt	Fastighet	Ort	Ägandeform	Bedömt antal bostäder	Bedömd bruttoarea (kvm)	Bedömd BOA (kvm)	Fas	Bedömd prod. start	Bedömt färdigställande
Varvet Townhouse ¹⁾	Varvet 4 & Del av Varvet 2	Kanikenäsholmen, Karlstad	BR	8	800	700	●	2017	2018
Sländan, etapp 2 ¹⁾	Sländan 7	Södertälje	HR	120	7 200	5 300	●	2017	2019
Fasanen ¹⁾	Burlöv Arlov 20:58 m.fl.	Arlöv, Burlöv	HR	250	16 500	12 500	●	2017	2019
Sportflygaren ¹⁾	Del av Nikolai 3:63 mfl	Södra Ladugårdsängen, Örebro	HR	110	8 200	6 200	●	2017	2019
Nyby Lilium, etapp 2 ¹⁾	Del av Gamla Uppsala 99:1	Nyby, Uppsala	BR	65	3 600	2 600	●	2017	2019
Helikoptern ^{1) 5)}	Del av Nikolai 3:63 mfl	Södra Ladugårdgården, Örebro	HR	100	7 000	5 300	●	2017	2019
Torgkvarteren ¹⁾	Del av Våppeby 7:7	Bålsta torg, Bålsta	HR/BR	440	31 800	22 000	●	2017	2021
Konstnären ¹⁾	Östra Sala Backe, E2, kv 5	Östra Sala Backe, Uppsala	HR	112	6 700	5 200	●	2018	2019
Nätverket ¹⁾	Husby 3:3	Hagby Äng och kullar, Åkersberga	HR	300	12 000	8 900	●	2018	2020
Norrbacka ¹⁾	Sigtuna Norrbacka 1:32-36	Norrbacka, Sigtuna	HR	180	15 000	11 500	●	2018	2020
Ängloket ¹⁾	Ängby 1:1	Ängby, Knivsta	HR/BR	200	18 000	14 000	●	2018	2020
Nätverket 2 ¹⁾	Husby 5:2	Hagby Äng och kullar, Åkersberga	BR	160	14 000	10 500	●	2018	2020
Sländan, etapp 3 ¹⁾	Sländan 7	Södertälje	BR	180	10 000	7 500	●	2018	2020
Frihamnen ³⁾	Del av Lundbyvassen 736:168	Frihamnen, Göteborg	Hotell	-	12 000	-	●	2018	2020
Frihamnen ¹⁾	Del av Lundbyvassen 736:168	Frihamnen, Göteborg	HR	150	10 500	8 000	●	2018	2020
Ophelias Brygga ¹⁾	Del av Gamla Staden 1:1 m.fl.	Oceanhamnen, Helsingborg	HR/BR	110	8 500	6 500	●	2018	2020
Lommarstranden ¹⁾	Del av Tälje 4:62	Lommarstranden, Norrtälje	HR/BR	200	15 000	11 000	●	2018	2020
Gjuteriet, etapp 2 ¹⁾	Nätet 7&8	Norra Munkellstaden, Eskilstuna	BR	115	7 150	5 500	●	2018	2020
Norrtälje Hamn ^{1) 5)}	Del av Tälje 3:1 mfl & Alen 1-5	Norrtälje Hamn	HR	440	30 000	22 800	●	2018	2021
Slipsen ¹⁾	Stora Råby 33:2 m.fl.	Södra Råbylund, Lund	HR	590	38 800	29 700	●	2018	2021
Norra kajen ¹⁾	Norrmalm 3:18 & 4:2	Norra kajen, Sundsvall	HR/BR	600	40 000	30 000	●	2019	2022
Orminge Centrum ¹⁾	Orminge 52:1	Orminge centrum, Nacka	HR	400	35 000	25 000	●	tbd ⁶⁾	-
Södra Häggviks Gårdar ⁴⁾	Stinsen 2	Häggvik, Sollentuna	HR/BR	2 000	120 000	93 600	●	tbd ⁶⁾	-
Senapsfabriken, etapp 2 ²⁾	Kungsängen 25:1, kv 3	Uppsala	HR	650	39 000	27 000	●	tbd ⁶⁾	-
Instrumentet	Instrumentet 2	Stockholm	BR	100	6 100	4 700	●	tbd ⁶⁾	-
Senapsfabriken, etapp 3 ¹⁾	Kungsängen 29:2	Uppsala	HR/BR	700	40 000	29 000	●	tbd ⁶⁾	-
Upplands Väsby Infra City ¹⁾	Grimsta 5:2	Infra City, Upplands Väsby	HR/BR	700	42 000	32 000	●	tbd ⁶⁾	-
Skogskarlen	Skogskarlen 3	Solna	BR	130	8 000	6 000	●	tbd ⁶⁾	-
Bunkeflostrand ¹⁾	Limhamn 155:355	Limhamn, Malmö	HR/BR	1300	75 000	58 500	●	tbd ⁶⁾	-
Mejeriet ¹⁾	Filborna 28:4	Olympia, Helsingborg	HR/BR	780	45 000	35 100	●	tbd ⁶⁾	-
Summa				11 190	722 850	536 600			

¹⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90%.

²⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76,3%, inklusive terminsaffärer.

³⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 60%.

⁴⁾ Magnolia Bostad äger ca 45 % av JV, för andel av utvecklingsvinst se pressrelease på Magnolia Bostads hemsida.

⁵⁾ Utvecklas i samarbete med Slättö Förvaltning AB.

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

Ägandeform: HR=Hyresrätt, BR=Bostadsrätt

BOA: Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablonlata.

Fas:

- Planarbete
- Konzeptutveckling och försäljning
- Byggnation

SÅLDA PROJEKT UNDER PRODUKTION

Projekt	Fastighet	Ort	Ägande- form	Antal bo- städer	Brutto- area (kvm)	BOA (kvm)	Fas	Prod. start	Färdig- ställande
Nya Parken Allé	Publiken 1	Centrala Norrköping	HR	268	21 900	16 600	●	2014	2017
M6	Muttern 6	Södermalm, Stockholm	BR	55	2 900	2 900	●	2015	2017
Lumen	Trapphuset 1	Sollentuna	BR	90	6 600	4 750	●	2015	2017
Bryggan ¹⁾	Del av Varvet 2	Kanikenäsholmen, Karlstad	BR	64	4 900	3 800	●	2015	2018
Slipen ¹⁾	Del av Varvet 2	Kanikenäsholmen, Karlstad	HR	152	10 800	8 500	●	2015	2018
Maria Forum ¹⁾	Slagan 1	Mariastaden, Helsingborg	HR	292	14 700	12 500	●	2015	2018
Bryggeriet ¹⁾	Norrland 11	Helsingborg	HR	327	19 000	14 700	●	2015	2019
Nyby Lilium, etapp 1 ¹⁾	Del av Gamla Uppsala 99:1	Nyby, Uppsala	HR	300	18 000	14 000	●	2015	2019
Kalkstenen ¹⁾	Tankloket 1	Limhamn, Malmö	HR	129	6 800	5 100	●	2015	2018
Cementfabriken ¹⁾	Kölen 1	Limhamn, Malmö	HR	144	9 100	7 100	●	2015	2018
Varvet ¹⁾	Varvet 4 & Del av Varvet 2	Kanikenäsholmen, Karlstad	BR	92	7 900	6 100	●	2016	2018
Segelflygaren ¹⁾	Glidplanet 1	Södra Ladugårdsängen, Örebro	HR	210	13 500	10 000	●	2016	2018
Maria Mosaik ¹⁾	Arkeologen 1 & Antikvarien 1	Maria Station, Helsingborg	HR	345	20 000	16 000	●	2016	2019
Senapsfabriken, etapp 1 ²⁾	Kungsängen 25:1, kv 2	Uppsala	HR	455	26 800	19 400	●	2016	2019
Tegelslagaren ¹⁾	Vallentuna-Åby 1:166	Åby Ängar, Vallentuna	HR	155	8 100	6 150	●	2016	2019
Tegelmästaren ¹⁾	Vallentuna-Åby 1:171	Åby Ängar, Vallentuna	HR	160	8 100	5 950	●	2016	2019
Sländan, etapp 1 ¹⁾	Sländan 6	Södertälje	HR	445	25 400	19 000	●	2016	2019
Gjuteriet, etapp 1 ¹⁾	Nätet 7&8	Norra Munktelldagen, Eskilstuna	HR/BR	262	17 800	13 900	●	2016	2019
Summa				3 945	242 300	186 450			
TOTAL PROJEKTPORTFÖLJ				15 135	965 150	723 050			

¹⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90%.

²⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76,3%.

Ägandeform: HR=Hyresrätt, BR=Bostadsrätt

BOA: Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal.

Fas:

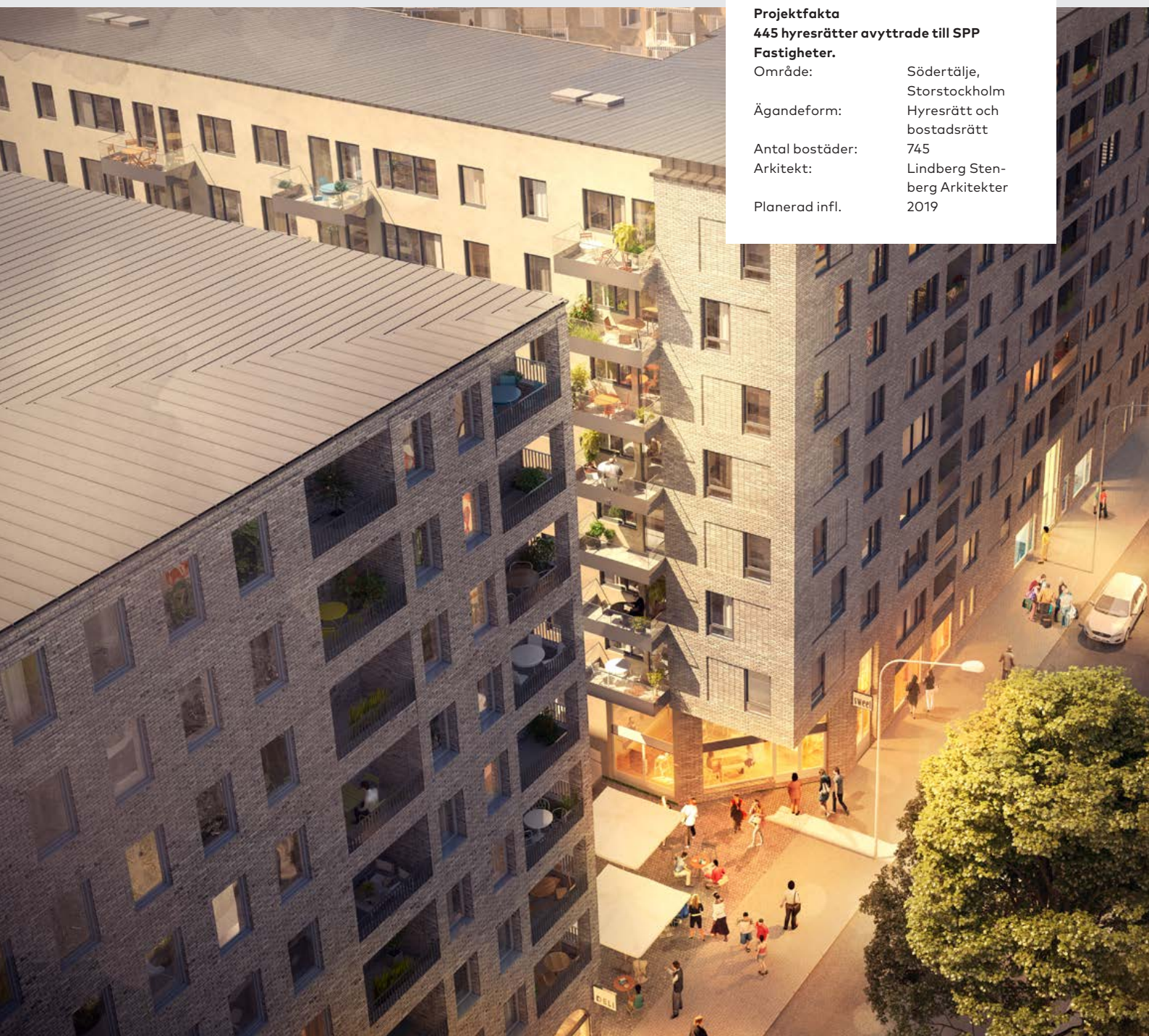
- Planarbete
- Konzeptutveckling och försäljning
- Byggnation

Sländan Södertälje



Projektfakta
445 hyresrätter avyttrade till SPP
Fastigheter.

Område:	Södertälje, Storstockholm
Ägandeform:	Hyresrätt och bostadsrätt
Antal bostäder:	745
Arkitekt:	Lindberg Sten- berg Arkitekter
Planerad infl.	2019





I kvarteret Sländan etapp 1 i centrala Södertälje utvecklar Magnolia Bostad 445 hyresrätter med en mix av ettor, tvåor och treor. Fokus ligger på yteffektiva tvåor som utgör över hälften av lägenheterna.

De 445 hyresrätterna i etapp 1 har avyttrats till SPP Fastigheter.

I projektet finns ytterligare två, ännu ej sålda etapper. Etapp två, bestående av 120 hyresrätter samt etapp 3 om 180 bostadsrätter.

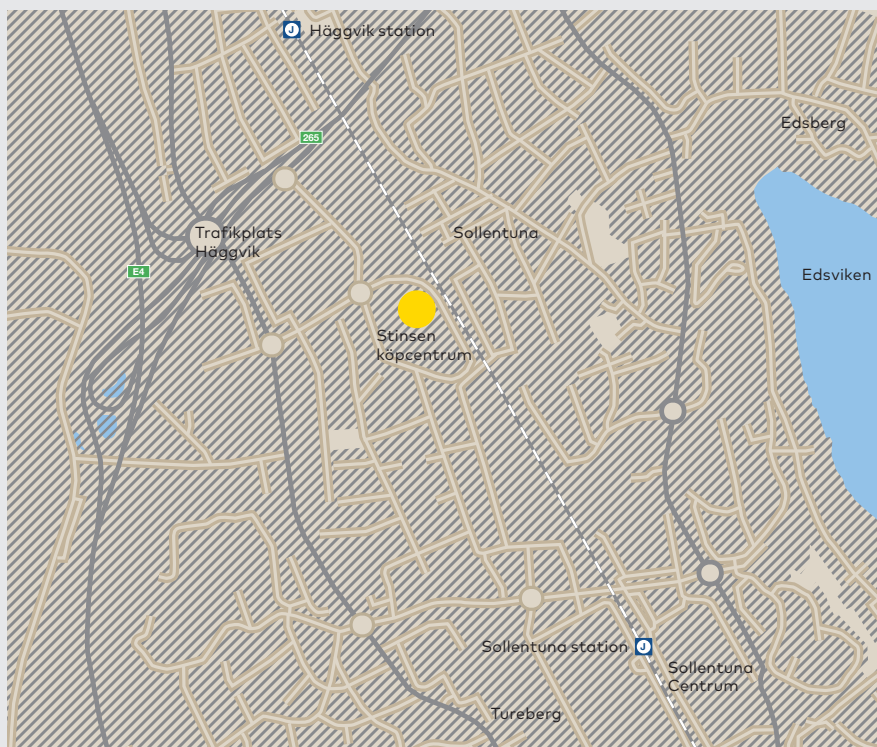


Södra Häggviks Gårdar Sollentuna

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

Projektfakta

Område	Sollentuna, Storstockholm
Ägandeform	Hyresrätt och bostadsrätt
Antal bostäder	Cirka 2 000
Planerad infl.	Ej fastställt



Projektfakta

Område	Åkersberga, Storstockholm
Ägandeform	Hyresrätt och bostadsrätt
Antal bostäder	460
Arkitekt	LINK arkitektur
Planerad infl.	2020

Nätverket Åkersberga

I ett öppet landskap nära Åkersberga centrum, växer ett nytt bostadsområde fram – Hagby Äng och kullar. Här kommer Magnolia Bostad att utveckla cirka 460 lägenheter med blandad upplåtelseform.



Torgkvarteren Bålsta

Bålsta centrum står inför en omfattande omvandling. Magnolia Bostad kommer här att uppföra 440 bostäder med blandad upplåtelseform, ett nytt resecentrum och en matbutik.



Projektfakta

Område	Bålsta (Håbo kommun), Storstockholm
Ägandeform	Hyresrätt och bostadsrätt
Omfattning	440 bostäder, resecentrum och matbutik
Arkitekt	ETTELVA Arkitekter/Tengbom
Planerad infl.	2021

Tegelslagaren och Tegelmästaren, Vallentuna

Vid Åby Ångar i centrala Vallentuna utvecklas de två kvarteren Tegelslagaren och Tegelmästaren med till största delen välplanerade ettor och tvåor.

De totalt 315 lägenheterna har avyttrats till SEB Domestica II. Produktion inleddes 2016 och inflyttning planeras ske under 2019.



Projektfakta

155 lägenheter avyttrade till SEB Domestica II	
Område	Vallentuna, Storstockholm
Ägandeform	Hyresrätt
Antal bostäder	155
Arkitekt	ETTELVA Arkitekter
Planerad infl.	2019



Projektfakta

160 lägenheter avyttrade till SEB Domestica II	
Område	Vallentuna, Storstockholm
Ägandeform	Hyresrätt
Antal bostäder	160
Arkitekt	ETTELVA Arkitekter
Planerad infl.	2019

Senapsfabriken, centrala Uppsala

Senapsfabriken är ett större utvecklingsområde i centrala Uppsala, där Magnolia Bostad utvecklar cirka 1800 bostäder.

Fastigheterna är belägna i stadsdelen Kungsängen vid södra infarten till Uppsala centrum, ett område som de senaste åren befunnit sig i stark utveckling. De blivande bostäderna ligger endast några minuters promenad från Uppsalas nybyggda resecentrum.

Under 2016 inleddes produktionen av projektets första etapp med 455 lägenheter sedan lägenheterna avyttrats till SEB Domestica III. Magnolia Bostad förvärvade även en anslutande fastighet, där projektets tredje etapp, bestående av 700 lägenheter, planeras.



Projektfakta
1800 lägenheter, varav 455 avyttrade till SEB Domestica III

Område	Uppsala
Ägandeform	Hysesrätt och bostadsrätt
Antal bostäder	Cirka 1800
Arkitekt	Sweco
Planerad infl.	Inleds 2019



Lilium, Nyby

Magnolia Bostad förvärvade i december 2015 ett markområde i Nyby, Uppsala. Här planeras för 365 lägenheter med blandade upplåtelseformer. Första etappen med bostadsrätter säljstartades under det första kvartalet 2017.



Projektfakta
300 hyresrätter avyttrade till SEB

Domestica II.

Område	Uppsala
Ägandeform	Hyresrätt och bostadsrätt
Antal bostäder	365
Arkitekt	Arkitema
Planerad infl.	2019



Kalkstenen Malmö

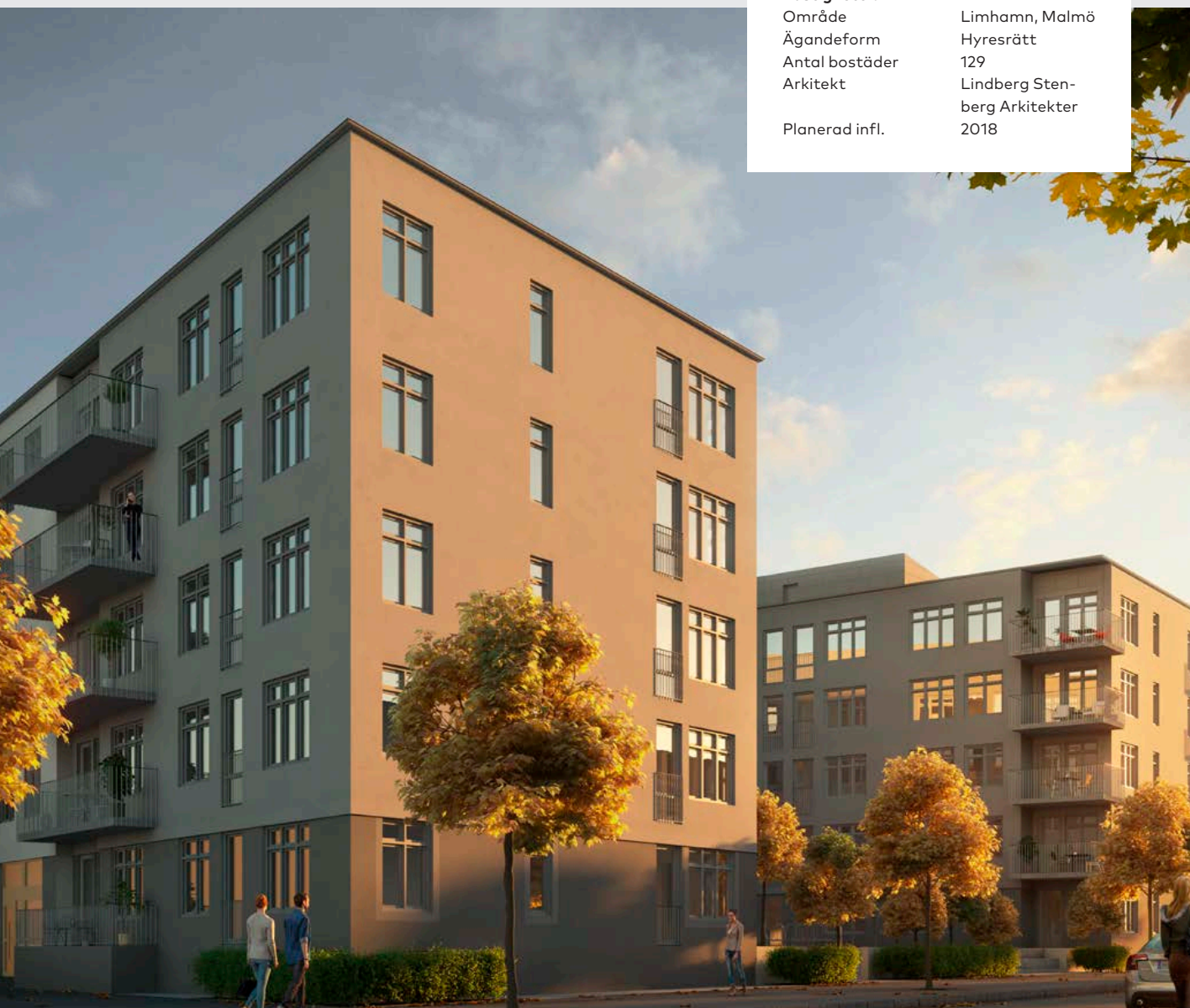
I norra delen av Limhamns läge utvecklar Magnolia Bostad Kalkstenen med 129 yteffektiva hyresrätter om 1-3 rum och kök, till största delen välplanerade ettor och tvåor.

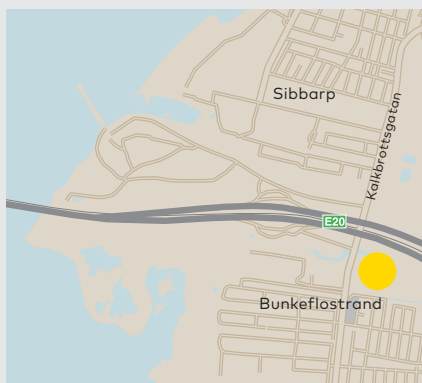
Lägenheterna har avyttrats till SPP Fastigheter.

Projektfakta
129 hyresrätter avyttrade till SPP

Fastigheter.

Område	Limhamn, Malmö
Ägandeform	Hyresrätt
Antal bostäder	129
Arkitekt	Lindberg Stenberg Arkitekter
Planerad infl.	2018





Bunkeflostrand Malmö

Magnolia Bostad förvärvade under 2016 en fastighet i Bunkeflostrand Malmö. Här, i ett naturskönt och sjönära läge, planeras för cirka 1300 lägenheter med blandad upplåtelseform.

Projektfakta

Område	Malmö
Ägandeform	Hyresrätt och bostadsrätt
Antal bostäder	1300
Planerad infl.	Ej fastställt



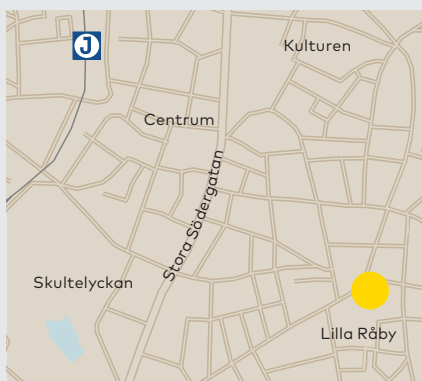
Bryggeriet Helsingborg

I centrala Helsingborg uppför Magnolia Bostad för närvarande 327 hyresrätter i fyra kvarter. Inflyttning är planerad till 2019 och lägenheterna avyttrades till Alecia i samband med att marken förvärvades.

Projektfakta

327 lägenheter avyttrade till Alecia.

Område	Helsingborg
Ägandeform	Hyresrätt
Antal bostäder	327
Arkitekt:	Jaenecke Arkitekter
Planerad infl.	2019



Slipsen Lund

Under 2016 tilldelades Magnolia Bostad en markanvisning i direkt anslutning till bolagets projekt Stora Råby i Lund. Här i den centralt belägna och populära stadsdelen Råbylund utvecklar bolaget sammanlagt 590 hyreslägenheter.

Projektfakta

Område	Lund
Ägandeform	Hyresrätt
Antal bostäder	590
Planerad infl.	2021



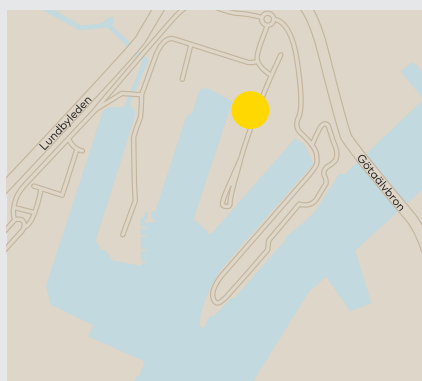
Cementfabriken Malmö

I södra delen av Limhamns läge utvecklar Magnolia Bostad Cementfabriken med 144 yteffektiva lägenheter, till största delen välplanerade ettor, tvåor och treor.

Projektfakta

144 hyresrätter avyttrade till SPP Fastigheter.

Område	Malmö
Ägandeform	Hyresrätt
Antal bostäder	144
Arkitekt	Lindberg Stenberg Arkitekter
Planerad infl.	2018



Frihamnen Göteborg

Hösten 2014 utsåg Göteborgs kommun Magnolia Bostad till en av vinnarna i markanvisningstävlingen om förvandlingen av Frihamnen. Här kommer bolaget att utveckla cirka 150 hyresrätter och ett hotell med cirka 300 gästrum, konferensavdelning och restaurang.

Projektfakta

Område	Göteborg
Ägandeform	Hyresrätter och hotell
Antal bostäder	150 plus 300 hotellrum
Planerad infl.	2020

Kanikenäsholmen Karlstad

Vid Karlstads gamla varv på Kanikenäsholmen uppför Magnolia Bostad för närvarande ett nytt vattennära bostadsområde. Här utvecklar bolaget 316 bostäder med blandad upplåtelseform i direkt anslutning till Vätern med småbåtshamn, kajer och sjöbodar och med Karlstad centrum på bekvämt promenadavstånd.

De 216 hyresrätterna har avyttrats till Slättö, och de 92 bostadsrätterna i kvarteret Varvet sålde slut på rekordtid. Försäljning av etapp 3 bestående av 8 bostadsrätter inleds under 2017.

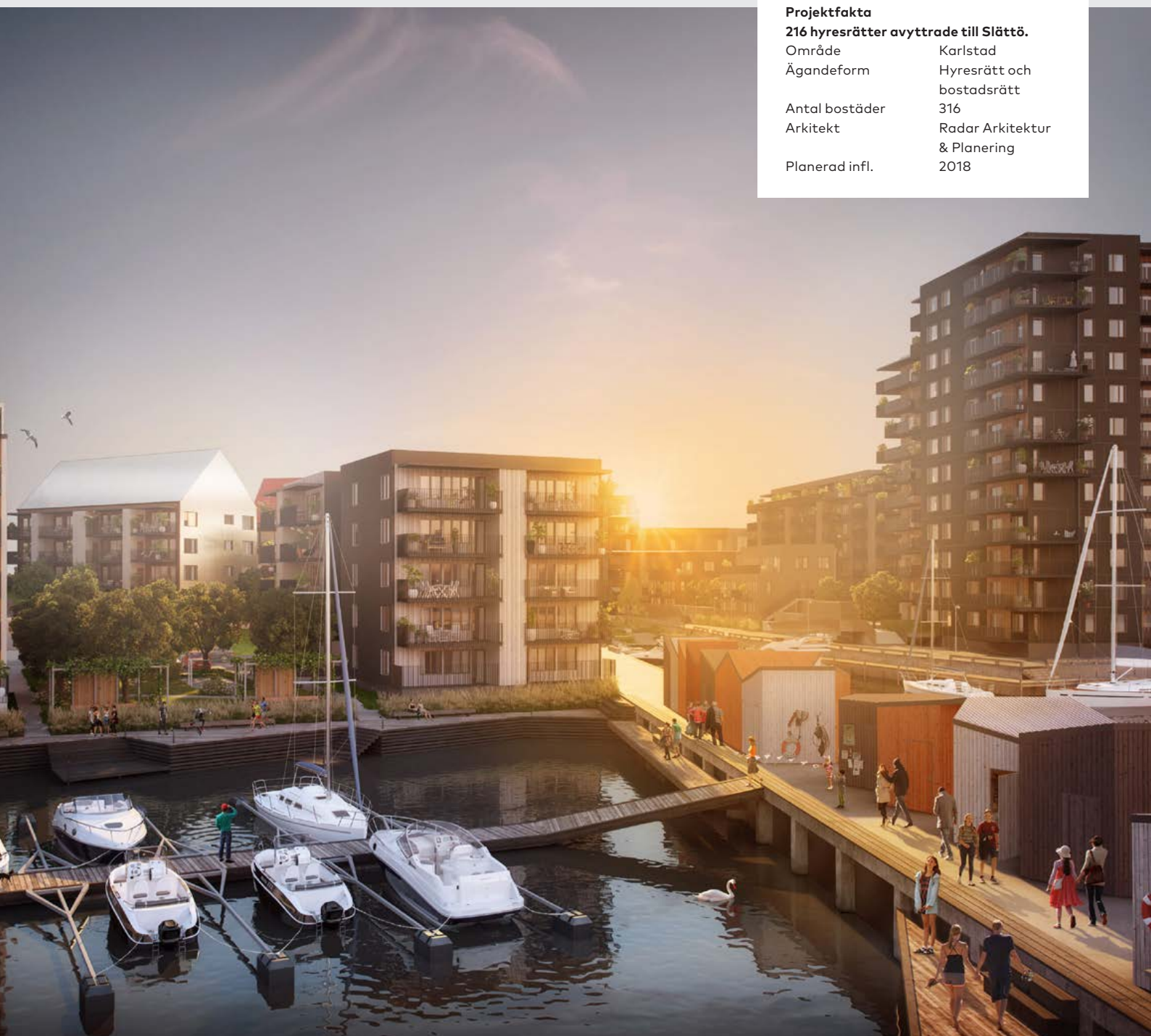




Projektfakta

216 hyresrätter avyttrade till Slättö.

Område	Karlstad
Ägandeform	Hyresrätt och bostadsrätt
Antal bostäder	316
Arkitekt	Radars Arkitektur & Planering
Planerad infl.	2018





Segelflygaren Örebro

Två kilometer från Örebro centrum planerar kommunen en ny stadsdel, Södra Ladugårdsängen. Här utvecklar Magnolia Bostad 210 hyresbostäder i projektet Segelflygaren med planerad inflyttning 2018–2019.

Området ligger i närheten av Örebros universitet, naturområden, golfbana, racketcentrum, bad och gym samt naturreservat.

Produktion av inleddes 2016 efter att de 210 lägenheterna avyttrats till Slättö.



Segelflygaren

Projektfakta

210 lägenheter avyttrade till Slättö

Område	Örebro
Ägandeform	Hyresrätt
Antal bostäder	210
Arkitekt	Klara Arkitekter
Planerad infly.	2018–2019



Gjuteriet Eskilstuna

I september 2016 förvärvade Magnolia Bostad två fastigheter i Norra Munktelstaden, Eskilstuna. Under projektnamnen Gjuteriet, etapp 1 och etapp 2, kommer bolaget här att utveckla cirka 377 hyres- och bostadsrätter.

Norra Munktelstaden är ett område under stark utveckling och kommer när det är färdigbyggt bestå av cirka 1 200 bostäder.

Etapp 1 om 262 lägenheter har avyttrats till Slättö och produktion av projektets första etapp har inletts.



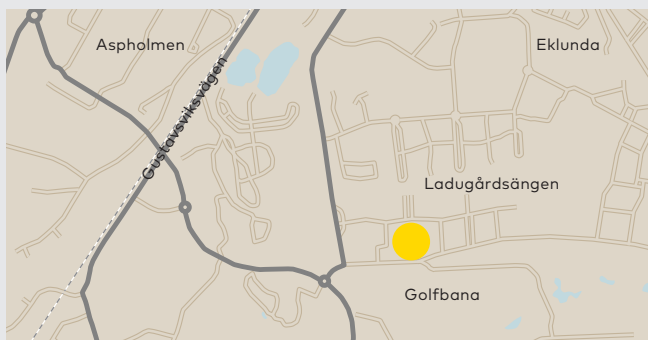
Projektfakta

262 lägenheter avyttrade till Slättö

Område	Eskilstuna
Ägandeform	Hyresrätt
Omfattning	377 bostäder
Arkitekt	Hidemark & Stintzing
Planerad infly.	2019

Sportflygaren, Örebro

Projektet Sportflygaren är beläget i Södra Ladugårdsängen i Örebro. Här kommer Magnolia Bostad utveckla 110 hyresrätter.

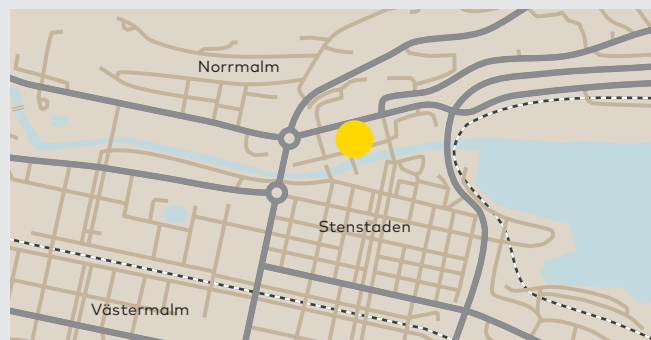


Projektfakta

Område	Örebro
Ägandeform	Hyresrätt
Antal bostäder	110
Arkitekt	Klara Arkitekter
Planerad infly.	2019

Norra Kajen, Sundsvall

I det centralt belägna hamnområdet Norra Kajen i Sundsvall kommer Magnolia Bostad att utveckla cirka 600 bostäder med blandad upplåtelseform.



Projektfakta

Område	Sundsvall
Ägandeform	Hyresrätt och bostadsrätt
Antal bostäder	600
Planerad infly.	2022

Ett miljövänligt boende med nära till allt

När familjen växte och Liam kom till världen för ett år sedan, kände Pernilla och Cristian sig trångbodda i sin lilla tvåa och ville hitta en större lägenhet. De hade fått tips om att ett nytt bostadsområde byggdes i Nya Parken intill Norrköpings fotbollsarena.

Pernilla och Cristian är eniga om att det bästa med att bo i Nya Parken Allé är att det är ett lugnt, fint och trivsamt område som ligger nära det mesta.

– Jag har alltid tyckt om det här området väldigt mycket. Att vi fick en lägenhet precis här var verkligen ett stort plus, på alla sätt och vis. Jag har alltid känt att det här är hemma.

Nära till buss och spårvagn

– Det är nära till bussförbindelser, stan, affärer och dagis. Vi har ingen bil och åker därför mycket kollektivt, både buss och spårvagn.

För att uppmuntra till miljövänligare resande är husen utrustade med digitala tidtabeller som visar avgångar i realtid för närliggande kollektivtrafik. Något som Pernilla och Cristian är positiva till.

– Vi har en displayskärm i trapphuset som visar när spårvagnen och bussarna går. Det är jättebra, nu kan jag bara gå ut i trapphuset och se när bussen går. Det är något vi har haft stor nytta av, säger Cristian.

Kvarteret Nya Parken Allé har en mix av både punkthus och lägre flerfamiljshus.

– Lägenheten har låg energiförbrukning, är väldigt ljus och har en öppen planlösning. Det är ekparkett i alla rum, det är luftigt och väldigt fräscht, säger Pernilla.



Cristian Gonzalez, Pernilla Gyllander och sonen Liam 1 år flyttade in i sin nya lägenhet i Nya Parken Allé, Norrköping, 2016.

Uppskattar balkongen

De flesta lägenheter har balkong eller uteplats och alla har tillgång till den gemensamma innergården.

– Vi älskar att vara ute på balkongen på sommaren och vill utnyttja den så mycket som möjligt, säger Pernilla.

– Det känns jättebra och vi känner oss verkligen som hemma, avslutar Cristian.



Det är lätt att leva utan bil i Nya Parken Allé. Området ligger centralt och digitala tidtabeller i husens trapphus visar avgångstider för bussar och spårvagnslinjer i närheten.

Senapsfabriken är ett större utvecklingsområde i centrala Uppsala, där Magnolia Bostad utvecklar cirka 1800 bostäder. Under 2016 inleddes produktion av projektets första etapp med 455 lägenheter sedan lägenheterna avyttrats till SEB Domestica. Magnolia Bostad förvärvade även en anslutande fastighet, där projektets tredje etapp, bestående av 700 lägenheter, planeras.



Hållbart företagande

Magnolia Bostad utvecklar nya hem och bostadsområden som ska hålla i generationer. Vårt arbete genomsyras av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar utveckling. Med utgångspunkt i våra grundläggande värderingar strävar vi efter att skapa hållbart värde för våra olika intressenter och förtjäna deras förtroende och respekt.

3

Hållbara boenden för generationer

För Magnolia Bostad handlar hållbarhet om att förstå vår roll i samhället och att agera ansvarsfullt och långsiktigt inom de områden där vi kan påverka.

Genom att ta ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar i våra bostadsprojekt bidrar Magnolia Bostad till ett hållbart samhälle.

Ekonomiskt ansvar

För oss är hållbarhetsfrågor en självklar del av bostadsaffären. Att tänka långsiktigt handlar inte bara om att våra kunder ska bo i vackra och friska hus – det är även en grundläggande förutsättning för bolagets tillväxt och lönsamhet. Vårt arbete präglas av en helhets-syn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar utveckling. Genom ett starkt fokus på resurseffektivitet, yteffektivitet och skalbarhet i våra projekt skapas också förutsättningar för ekonomiskt hållbara hus för många generationer.

Socialt ansvar

Samhällsengagemang

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

Tillsammans med andra vill vi också medverka till att långsiktigt skapa förutsättningar för en hållbar utveckling. Magnolia Bostad är en engagerad lokal kraft på de platser vi går in som samhällsbyggare och stödjer bland annat lagidrott, framförallt fotboll. Läs mer om Magnolia Bostads sponsorverksamhet på nästa uppslag.

Genom Magnolia Bostads lokala engagemang och positiva bidrag till samhällsutvecklingen stärks också den lokala känndomen om Magnolia Bostads verksamhet och varumärke.

Attraktiv arbetsgivare

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

I vår uppförandekod har vi också formulerat de krav vi har på vårt eget agerande och uppförande, som vi tillika förutsätter att alla våra affärspartners respekterar.

Miljöansvar

Magnolia Bostad arbetar också för en minskad klimatpåverkan. Vårt



Ekonomiskt ansvar



Socialt ansvar



Miljöansvar

miljöåtagande genomsyrar hela vår verksamhet.

Varje projekt har sina specifika förutsättningar för att utvecklas till bostäder som kunderna efterfrågar. Hållbarhet genomsyrar allt vi gör från planering, förvärv, projektering och försäljning till produktion. Vårt mål är att ständigt förbättra processen för att minimera projektens påverkan på miljön. Vi följer inte bara de redan högt ställda kraven på miljö- och hållbarhetsåtgärder som ställs av riksdagen, kommuner och myndigheter, utan vi försöker också att ligga i framkant för att säkerställa

sunda, energieffektiva och hållbara projekt.

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

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

Hållbarhet centralt i alla projekt

I alla våra samarbeten med konsulter, arkitekter, byggtreprenörer och andra leverantörer för vi en dialog om hållbarhetsaspekten i varje enskilt projekt. Vi ställer krav på att de byggtreprenörer som vi anlitar ska vara ISO-certifierade, eller motsvarande när det gäller kvalitet, miljö och arbetsmiljö.

När det gäller material och produkter utvärderas dessa noga ur ett livscykelperspektiv för att

säkerställa att de inte innebär några miljö- eller hälsorisker vare sig för de boende eller för dem som arbetar med produktionen. Genom att handla upp våra projekt på totalentreprenad, ansvarar byggtreprenadföretagen för att kraven som Magnolia Bostad ställer efterlevs. Vi ställer också krav på att hanteringen av avfall och transporter sker miljöriktigt och effektivt samt att material och produkter återvinns.

Energieffektivitet

Magnolia Bostad har höga ambitioner att bygga energieffektiva bostäder med en god inomhusmiljö. Energieffektiviteten är en viktig miljöaspekt och energianvändningen i våra bostäder ligger idag betydligt lägre än vad Boverkets Byggregler föreskriver. Vilka miljö- och energiåtgärder som vidtas i ett projekt varierar beroende på projektens förutsättningar. Vanliga miljö- och energiåtgärder är särskilt välisolerade fönster, behovsanpassad ventilation, solfångare,

solceller eller bergvärme. I projekten används även i hög grad naturmaterial såsom kakel, klinker och trä. I mån av geografisk tillgång är merparten av våra nyproducerade flerbostadshus också anslutna till fjärrvärme.

Stöd till miljöforskning

Magnolia Bostad är medfinansör och medlem i referensgruppen för en forskningsstudie som stöds av SBUF (byggbranschens utvecklingsfond).

Syftet med projektet är att komplettera tidigare SBUF-studier genom att utföra LCA-beräkningar (LCA: livscykelanalys) av klimatpåverkan på ett och samma typhus, på vilket olika konstruktionslösningar teoretiskt tillämpas. Syftet med beräkningarna är att de ska påvisa konstruktionslösningarnas olika klimatpåverkan över byggnadens livscykel.

Magnolia Bostads uppförandekod

För att skapa förutsättningar för ett hållbart arbete i alla led har Magnolia Bostad formulerat en uppförandekod. Den innehåller de krav vi har på vårt eget agerande och uppförande och som vi tillika förutsätter att alla våra affärspartners respekterar.

Koden är baserad på våra värderingar och på Magnolia Bostads hållbarhetsarbete. Koden bygger också på de tio principerna i FN:s Global Compact, www.unglobalcompact.org.



Hållbarheten i fokus i Örebro

På platsen där Örebros första flygplats tidigare låg håller ett nytt bostadsområde, Södra Ladugårdsängen, på att växa fram. Bara två kilometer från centrala Örebro, omvandlas 230 000 kvm mark till cirka 3 000 nya hem. Magnolia Bostad utvecklar drygt 400 hyresrätter i området.

Örebro är en av Sveriges snabbast växande kommuner. I dag bor här 143 000 personer, och invånarantalet ökar med cirka 2 000 personer per år.

Området Södra Ladugårdsängen erbjuder de boende såväl närhet till city och Örebros universitet som till natur- och rekreationsområden. Här planeras för en grön och aktiv stadsdel med ett tydligt hållbarhetsperspektiv. Magnolia Bostads två projekt ligger i direkt anslutning till golfbana, utegym och park, och på gångavstånd till racketcentrum, äventyrsbad, gym och naturreservat.

Hållbarhet i fokus

Hållbarhet är ett viktigt fokus i projektet. Stor vikt läggs vid att hitta nya och innovativa lösningar som inte bara skapar ett mer energieffektivt och miljöriktigt koncept, utan som också ökar livskvaliteten och dessutom motiverar de boende till en sund och hållbar livsstil. Målet är att minimera miljöpåverkan genom att tänka långsiktigt och att inspirera andra genom goda exempel.

Miljöåtgärder på alla områden

Bland de åtgärder som prioriterats i projektens utvecklings- och produktionsskeden återfinns:

- Hållbara materialval och konstruktionsprinciper som ger god resurseffektivitet.
- Gröna tak som binder koldioxid från luften och reducerar avrinning till dagvattensystemet.
- Kompakt byggnadsform, värmeisolering och lufttätning som



Effektiva kommunikationer

För att nå visionen om Södra Ladugårdsängen som en stadsdel för promenader och cykelturer har Magnolia Bostad arbetat med att optimera kommunikationerna inom och omkring området och sökt sätt att ytterligare minska de boendes behov av att använda privat bil. Målet är att prioritera gångtrafikanter och cyklister, kollektivtrafik och bilpooler.

Samtliga gårdar är bilfria, och varje kvarter använder sig av bilpool. För att göra det enkelt att välja cykeln finns väderskyddade cykelparkeringar i direkt anslutning till områ-

"Nya innovativa lösningar gynnar miljön och ökar de boendes livskvalitet"

dets parkstråk. För att ytterligare uppmuntra de boende att välja bort bilen utrustas husens entréer med elektroniska tidtabeller som visar avgångstider i realtid för närliggande kollektivtrafik.

Grönt och aktivt

Med utgångspunkt i värdeorden grön och aktiv har Magnolia Bostad skapat gårdsmiljöer och gångstråk mellan kvarteren med växthus, lekplats, ytor för spontanidrott, grönskande trädgårdar och odlingsytor. De boende ska lockas att röra sig mellan kvarteren och utemiljön bidrar till en aktiv social samvaro och en grönare och tryggare närmiljö.

Tjejfotboll för mångfald, integration och jämlikhet

Magnolia Bostad strävar efter att vara en aktiv och engagerad kraft på de orter där bolaget verkar. Därför har bolaget beslutat att stödja idrotten, i första hand damfotbollen, på platser där bolaget går in som samhällsutvecklare. Ett exempel på detta finns i Bålsta, där Magnolia Bostad gått in som huvudsponsor för Håbo FF:s damlag.

Fotboll är en bred idrott som spänner över alla samhällsklasser, nationalitetsgränser och kön. Sporten finns i hela världen och kan därför också utgöra en utmärkt arena för mångfald och integration i Sverige. För att även främja jämlikhetsarbetet har Magnolia Bostad valt att i första hand rikta sitt stöd till flick- och damlag. Genom att stödja lagidrott hjälper bolaget ett stort antal utövare och främjar även jämlikhet, mångfald och integration.

Håbo FF är en fotbollsförening i Bålsta, som ligger i Håbo kommun i norra Storstockholm, och är med sina 900 aktiva medlemmar största idrottsförening på orten. Föreningens seniordamslag slutade förra säsongen som tvåa i division 4 Uppland.

– Självklart har vi som ambition att klättra uppåt i seriesystemet, säger Eric Rode-Olsen, sponsoransvarig i Håbo FF. Men vårt främsta mål med verksamheten på flicksidan är att ge tjejer som bor i Bålsta en möjlighet att spela fotboll, och att de ska kunna fortsätta med idrotten så länge som möjligt.

De flesta fotbollslag tampus i dag med en negativ trend, där framförallt tjejer i tonåren väljer att sluta idrotta. I Håbo har man lyckats bryta den trenden, här har antalet aktiva på damsidan istället ökat från 200 till närmare 300 de senaste åren.

– Stödet från Magnolia Bostad har bidragit starkt till den positiva trenden, säger Eric Rode-Olsen. Tack vare bolagets bidrag har vi kunnat värva en oerhört skicklig och engagerad tränare till damlaget. Han



Emma Vidström är lagkapten i Håbo FF:s seniordamslag som spelar i division 4 Uppland.



har blåst nytt liv i laget. Magnolia Bostads stöd ger oss dessutom resurser att genomföra olika aktiviteter, till exempel träningsläger, som lett till en växande sammanhållning i laget.

Hållbar bostadsutveckling ur tre medarbetarperspektiv

Hållbarhetsfrågorna genomsyrar bolagets organisation och står i fokus under hela utvecklingsprocessen. Här berättar tre medarbetare hur de i sina yrkesroller bidrar till en hållbar bostadsutveckling.

Kajsa Löf är projektutvecklare på kontoret i Helsingborg och är civilingenjör och arkitekt. Hon har arbetat med bostadsutveckling, planarbete och handelslokaler i elva år.

– Magnolia Bostad är i mitt tycke det mest spännande fastighetsbolaget i Sverige just nu. Utöver den stora och intressanta projektportföljen lockades jag av bolagets framåtanda och höga ambitioner vad gäller både hållbarhet, arkitektur och nytänkande.

– Som projektutvecklare får jag förmånen att följa ett projekt på nära håll från starten och ända fram till inflyttning, säger hon. Det handlar om att väva samman alla olika pusselbitar i ett projekt – en otroligt spännande och intressant resa.

– Jag tycker om att uppgifterna är så fantastiskt blandade. Det kan handla om allt från att diskutera parkeringsnormer eller saneringsåtgärder till att skissa på ett nytt kvarter tillsammans med en arkitekt, föreslå nya gatusträckningar, eller tänka ut hållbara och vackra byggnadsmaterial vi vill arbeta med.

– Det är väldigt roligt att befinna sig i hetluften, mitt i samspelet med entreprenörer, myndigheter, konsulter, ledning, ägare och våra kunder. Jag älskar också att kunna utnyttja mina tidigare erfarenheter som arkitekt för att bidra till att utveckla våra bostäder till en ännu bättre produkt.

"Jag lockades av bolagets höga ambitioner kring hållbarhet, arkitektur och nytänkande."

Kajsa Löf
Projektutvecklare

Just nu arbetar Kajsa Löf i första hand med projekten Cementfabriken och Kalkstenen i Limhamn och Maria Mosaik i Helsingborg. Hennes fokus ligger på att utveckla byggnadernas gestaltning för att hitta kvalitativa, tilltalande lösningar som både möter kommunernas önskemål och Magnolia Bostads högt ställda ambitioner vad gäller produktionsvänlighet och hållbarhet.

– I Maria Mosaik jobbade vi med två olika arkitektkontor för att uppnå den bästa lösningen, och nu under våren 2017 påbörjar vi byggnationen. I Cementfabriken och Kalkstenen påbörjade vi byggnationen under hösten 2016.

Kajsa Löf anser att bostadsutvecklare har ett stort ansvar när det gäller att verka för ett mer hållbart samhälle i framtiden.

– Det är viktigt att koppla projekt till miljöcertifiering såsom Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande. Det ger oss ett kvitto på att vi strävar åt rätt håll. Men vi kan alltid bli bättre, våra bostäder



kommer att finnas i många år och ska helst leva upp även till morgondagens krav.

– Men det är också viktigt att våra bostäder ska erbjuda kvaliteter som kan inspirera de boende till att själva göra hållbara val och leva ett enkelt liv utan bil. Därför ska vi alltid arbeta för att det finns till exempel bilpool i kvarteren, trygga och skyddade cykelparkeringar och att det är nära till kollektivtrafik.



Kajsa Löf och Hanna Jessing.

Hanna Jessing är Magnolia Bostads bolagsjurist. Hon har arbetat i fastighetsbranschen i över 15 år och kommer närmast från Vasakronan där hon var verksam som bolagsjurist i drygt tio år.

– Jag lockades av Magnolia Bostads snabba tillväxt, säger hon. Samtidigt är det ett ungt bolag där det finns möjlighet för mig att vara med och utveckla bolagets affär.

– Självklart ligger fokus i mitt arbete på bolagets affärer. Men jag kommer också att vara med i arbetet med att se över och förbättra Magnolia Bostads processer i syfte

"Genom att i våra avtal reglera hållbarhetsfrågorna kan vi på ett påtagligt sätt prioritera dem."

Hanna Jessing
Bolagsjurist

att säkerställa såväl ett hållbart företagande som att rätt kvalitet levereras till rätt pris och vid rätt tidpunkt.

När det gäller hållbarhet anser hon att en bolagsjurist har en viktig roll att spela, inte minst när det gäller hur avtal och kontrakt formuleras.

– Genom att i avtalen med våra olika intressenter reglera olika hållbarhetsfrågor kan vi på ett mer påtagligt sätt prioritera dem. I mitt tidigare arbete har jag sett hur ett långsiktigt och utvecklat hållbarhetsarbete givit mycket goda resultat.

Myr Ullhammar är chef för konceptutvecklingen av projekt. Hon är arkitekt i grunden och har lång erfarenhet inom fastighetsbranschen, bland annat från Svenska Bostäder, AP Fastigheter och Forsen.

– Det är spännande att få vara en del av resan som Magnolia Bostad bjuder in till, säger hon. Jag känner av hela mitt hjärta att jag gör nytta och får varje dag arbeta för att många familjer kommer att få en bra bostad runt om i Sverige.

Som chef för konceptutveckling är Myr Ullhammar aktiv i tidiga skeden av projektutvecklingen och i detaljplanearbetet. Hon har även ett övergripande ansvar för att

projekten får rätt kvalitet och att detaljplanerna blir flexibla.

– Viktigt är även mitt arbete med markanvisningar gentemot kommunerna, säger hon. Här handlar det i hög grad om att bygga förtroende för Magnolia Bostad och vår ambition att vara en god utvecklare.

När det gäller hållbarhet ser hon möjligheter att påverka både internt inom Magnolia Bostad och externt:

– Jag hoppas kunna påverka hållbarhetsarbetet genom att utforma standards när det gäller såväl kvalitet som social och miljömässig hållbarhet i våra projekt. Vi kan även bidra genom att kräva att le-

verantörer och entreprenörer lever upp till våra standards och genom att löpande följa upp att leveranserna uppfyller våra krav.



Finansiering, aktien och ägarna



Finansiering

Magnolia Bostad bedriver en kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en förutsättning för att Magnolia Bostad ska kunna fortsätta skapa långsiktigt värde genom förvärv av bygggrätter.

Magnolia Bostad är finansierat med både eget kapital och skulder, där 55 procent är räntebärande skulder. Fördelningen mellan dessa beror på kostnaderna för de olika finansieringsformerna som avspeglas i tillgångarnas bedömda risk samt långivarnas prissättning och krav på eget kapital. Magnolia Bostad analyserar kontinuerligt möjligheten att diversifiera sin finansieringsbas, vilket under året har gjorts genom upptagandet av två nya obligationslån.

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2016 till 998 mkr (771) med en soliditet om 36,2 procent (40,8). Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 136 mkr (93). Förändringen av det egna kapitalet under året beror på lämnade utdelningar på aktier samt årets

resultat. För 2016 uppgick avkastningen på eget kapital till 28,8 procent (62,1).

Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden uppgick per den 31 december 2016 till 1 505 mkr (861). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av kapitalmarknadsfinansiering om 876 mkr, 900 mkr nominellt, resterande skulder utgörs av bankfinansiering om 614 mkr och säljarreverser om 15 mkr. Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel om 507 mkr (193), uppgick till 998 mkr (668). Finansnettot uppgick till -90 mkr (-49) och vid årets utgång var Magnolia Bostads genomsnittliga ränta 5,4 procent med en räntetäckningsgrad om 3,8 ggr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,9 år per den 31 december 2016.

Magnolia Bostads finanspolicy

Finansverksamheten i Magnolia Bostad bedrivs i enlighet med de regler och riktlinjer styrelsen årligen fastställer. Finanspolicyn syftar till att begränsa de risker som är sammankopplade med bolagets finansiering som i huvudsak utgörs av likviditets-, refinansiering- och ränterisk.

Finanspolicyns övergripande mål är att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, uppnå

en långsiktig och stabil kapitalstruktur med granulerad förfallostruktur samt uppnå minsta möjliga riskexponering.

Magnolia Bostads finansiella mål är att soliditeten över tid inte ska understiga 30 procent samt att avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 30 procent.

Obligationslån

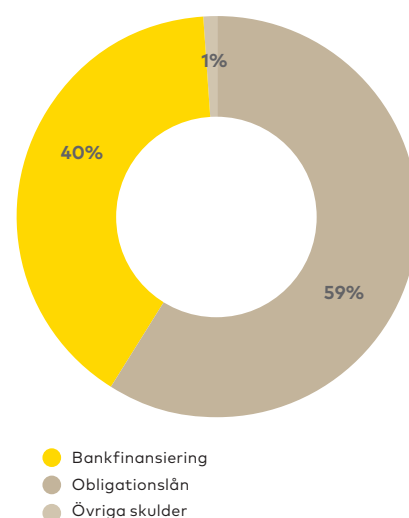
Under året har Magnolia Bostad sammantaget emitterat två obligationslån, om totalt 1 000 mkr, med total utestående volym om 900 mkr per den 31 december 2016. Det första emitterade lånet var en säkerställd obligation om 600 mkr med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,25 procent (med Stiborgolv) och med förfall i april 2020. Det andra emitterade lånet var en icke-säkerställd obligation om 400 mkr, under ett ramverk om 1 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 7,25 procent (utan Stiborgolv) och med förfall i oktober 2021. Av den senare obligationen, användes 100 mkr för att återbetala den tidigare säkerställda obligationen vars utestående volym uppgick till 500 mkr per den 31 december 2016. På så sätt förlängdes den genomsnittliga kapitalbindningstiden. Obligationslå-

nen diversifierar Magnolia Bostads finansieringsbas och ger ett utökat utrymme för förvärv och tillväxt i projektportföljen. Obligationerna är noterade på Nasdaq First North och är planerade att flyttas till Nasdaq Stockholm under 2017.

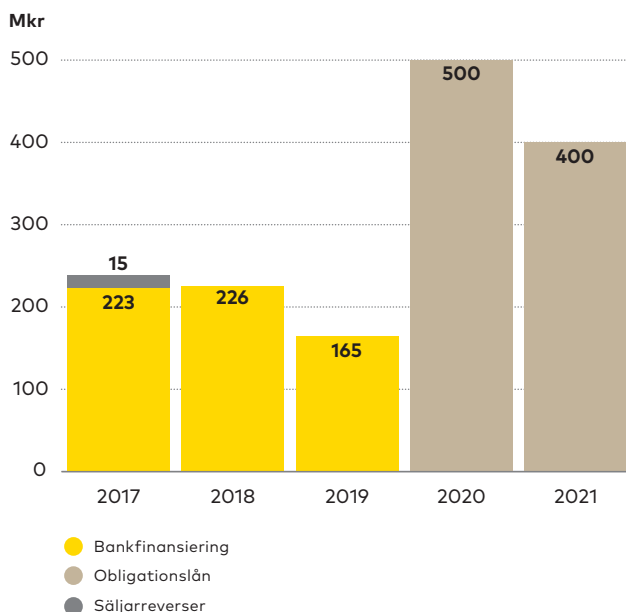
Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -22 mkr (-150), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -101 mkr (0) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 437 mkr (306). Likvida medel per den 31 december 2016 uppgick till 507 mkr (193). Disponibel likviditet, inklusive outnyttjade krediter om 112 mkr, uppgick till 619 mkr per den 31 december 2016.

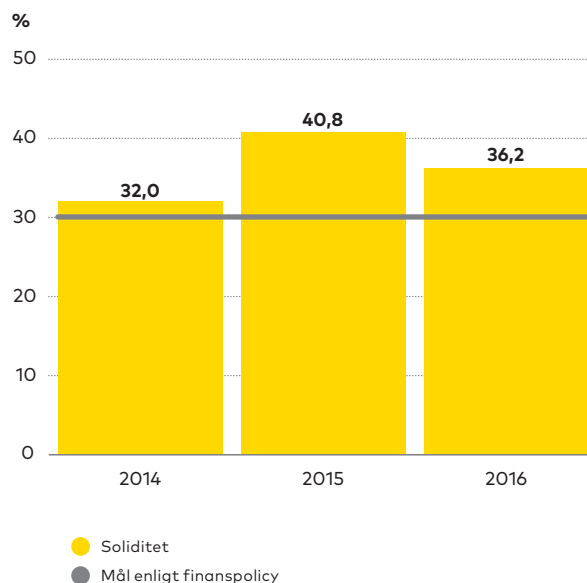
Kapitalstruktur, procent



Förfallostruktur nominella belopp, mkr



Soliditet, procent



Aktien

Magnolia Bostad ägs till 56,28 procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag. Per 30 december 2016 uppgick antalet aktieägare till 3 455 (998). Aktien är föremål för handel på Nasdaq First North och handlas under kortnamnet MAG. Det totala antalet utgivna aktier var vid periodens utgång 37 822 283.

Betalkursen vid stängning den 30 december 2016 var 96,25 kr. I genomsnitt genomfördes 296 transaktioner per handelsdag mellan den 3 oktober och den 30 december 2016 och den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 5,2 mkr.

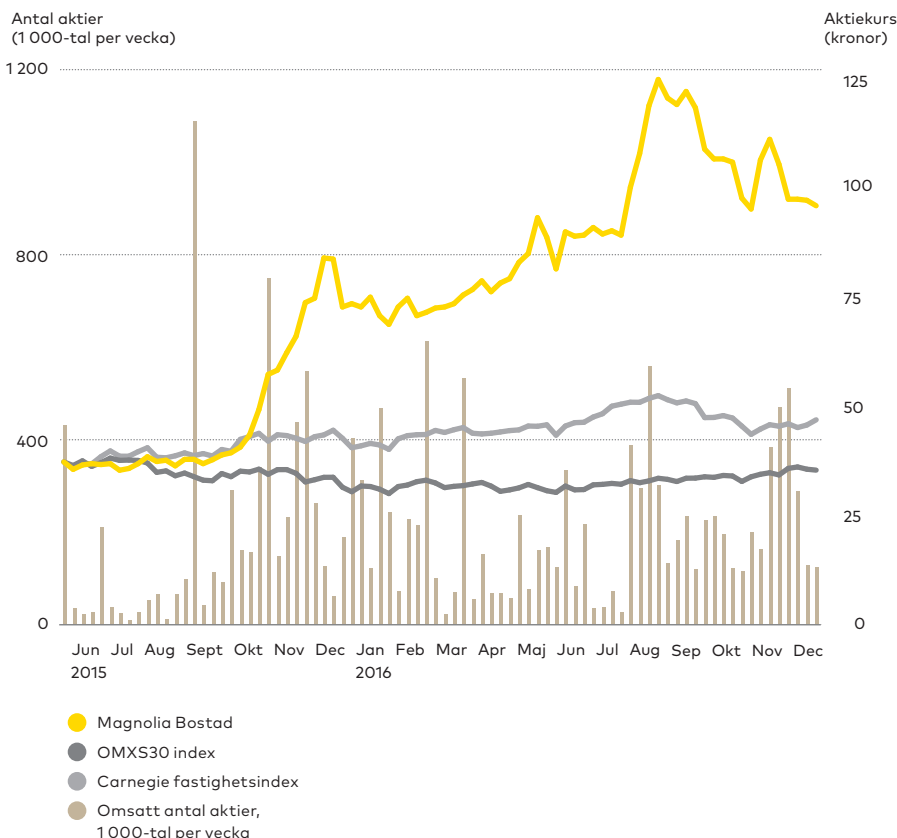
Sedan januari 2016 ingår Magnolia Bostad i Nasdaq First Norths index First North 25, som består av de 25 största och mest handlade aktierna på Nasdaq First North.

Utdelning

Utdelningspolicyn ska utgå ifrån vad som vid var tid bedöms verka för det övergripande målet att optimera den totala avkastningen till aktieägarna. Styrelsen har gjort bedömningen att aktieutdelning kommer att föreslås som motsvarar upp till 25 procent av bolagets resultat efter skatt.

Inför årsstämman 2017 föreslår styrelsen en utdelning om 1,75 kr per aktie (1,00) motsvarande, om stämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 1,8 procent (1,2) av Magnolia Bostads aktiekurs per 31 december 2016.

Magnolia Bostad-aktiens omsättning (antal aktier i tusental per vecka) och kursutveckling (kronor) sedan introduktionen på Nasdaq First North den 9 juni 2015



Genomsnittligt antal utestående aktier

	2016	2015
	Helår	Helår
Genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	34 555 613

Aktieägarstruktur per den 31 december 2016

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1-500	2 667	Juridiska personer	262	7,58%	Sverige	3 331	96,41%
501-1 000	340				Övriga Norden	26	0,75%
1 001-2 000	315	Privatpersoner, män	2 374	68,71%	Övriga Europa (exkl Sverige och Norden)	65	1,88%
2 001-5 000	51	Privatpersoner, kvinnor	819	23,71%	USA	19	0,55%
5 001-10 000	20				Övriga världen	14	0,41%
10 001-50 000	12	Totalt	3 455	100,00%	Totalt	3 455	100%
50 001-	50	varav Sverigeboende	3 331	96,00%			
Totalt	3 455						

Största aktieägarna per den 31 december 2016

Aktieägare	Antal aktier	Andel av	
		Aktiekapital	Röster
F.Holmström Fastigheter	21 286 837	56,28%	56,28%
Danica Pension	3 088 052	8,16%	8,16%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	2 382 908	6,30%	6,30%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1 560 241	4,13%	4,13%
Swedbank Robur Fonder	973 945	2,58%	2,58%
Svolder Aktiebolag	941 200	2,49%	2,49%
Dahlin, Martin	827 471	2,19%	2,19%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	621 239	1,64%	1,64%
Cliens Sverige (Valbay kapitalförsäkring)	360 000	0,95%	0,95%
Cliens Sverige	339 676	0,90%	0,90%
Summa 10 största ägarna	32 381 569	85,62%	85,62%
Övriga aktieägare	5 440 714	14,38%	14,38%
Totalt	37 822 283	100,00%	100,00%

5

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Magnolia Bostad AB (publ), org.nr. 556797-7078, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Allmänt om verksamheten

Moderbolaget

Moderbolaget Magnolia Bostad AB med säte i Stockholm har en (1) anställd och bedriver verksamhet genom att förvärva, äga och förvalta dotterbolag inom bostadsbranschen.

Koncernen

Koncernen bedriver verksamhet inom bostadsbranschen avseende bostads- och hyresrätter samt hotell och vård- och studentboenden. Produktionen upphandlas externt. Fastighetsförvaltning bedrivs fram till dess att projektutveckling kan inledas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret i koncernen

Magnolia Bostad har under året förvärvat 9 190 bedömda byggrätter och antalet sålda bostäder under perioden uppgick till 2 124.

Magnolia Bostad har under året emitterat ett säkerställt obligationslån om 600 mkr samt ett icke-säkerställt obligationslån om 400 mkr. Obligationerna är upptagna för handel på Nasdaq First North Bond Market.

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,75 kr per aktie (1,00).

Affärsidé, mål och strategi

Magnolia Bostad ska med god lönsamhet utveckla effektiva, attraktiva och funktionella boenden. Magnolia Bostads finansiella mål är en avkastning på eget kapital

om minst 30 procent. Soliditeten för koncernen ska uppgå till minst 30 procent. Under 2016 uppgick avkastning på eget kapital till 28,8 procent och soliditeten var 36,2 procent. Magnolia Bostad har även som mål att produktionsstarta 3 000 bostäder per år från och med 2018 och eftersträvar att klara miljökraven för miljöcertifiering motsvarande Miljöbyggnad Silver eller Svanen i alla projekt.

Magnolia Bostad är per den 31 december 2016 verksamt inom områdena hyresrätt, bostadsrätt och hotell samt vård- och studentboenden. Genom att arbeta med flera upplåtelseformer uppnår bolaget en god riskspridning. Utveckling ska ske på tillväxtorter med långsiktigt goda demografiska förutsättningar. Produktionsstart sker i takt med att efterfrågan säkerställs.

Legal struktur

Magnolia Bostad-koncernen bestod, förutom av innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden, per den 31 december 2016 av 88 bolag.

Organisation

Magnolia Bostads organisation är indelad i områdena Affärsutveckling, Kommunikation, Projektutveckling och Finans. Bolagets organisation bestod per den 31 december 2016 av 49 medarbetare (35), varav 26 kvinnor (14) och 23 män (21), i Stockholm och Helsingborg.

Hållbarhet

Magnolia Bostad har ett tydligt fokus på att samtliga bostadsprojekt ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara. De boenden bolaget utvecklar ska inte bara vara hållbara idag, utan i generationer. Att tänka långsiktigt

i dessa frågor handlar inte bara om att våra kunder ska bo i vackra och friska hus – det är även en grundläggande förutsättning för bolagets tillväxt och lönsamhet.

Aktieinformation

Aktien

Aktien är föremål för handel på Nasdaq First North och handlas under kortnamnet MAG. Det totala antalet utgivna aktier var vid periodens utgång 37 822 283 stycken med ett kvotvärde om 4 kr per aktie. Enligt Magnolia Bostads bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 120 mkr och högst 480 mkr, vilket innebär att Magnolia Bostad ska ha lägst 30 000 000 aktier och högst 120 000 000 aktier. Betalkursen vid stängning den 30 december 2016 var 96,25 kr. Sedan januari 2016 ingår Magnolia Bostad i Nasdaq First Norths index First North 25, som består av de 25 största och mest handlade aktierna på Nasdaq First North.

Ägarförhållanden

Antalet aktieägare per den 31 december 2016 uppgick till 3 455 (998). Magnolia Bostad ägs till 56,3 (56,3) procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag. De tio största ägarna tillsammans innehar 85,6 (86,1) procent av rösterna. En (1) av dessa hade ett innehav som uppgick till 10 procent eller mer av rösterna i bolaget.

Resultat och ställning

Moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till – 24 (–3) mkr, främst drivet av högre kostnader för central administration och högre finansiella kostnader, och balansomslutningen uppgick till 1 132 (544) mkr. Soliditeten i moder-

bolaget var 21,3 (55,9) procent. Ökningen i balansomslutning förklaras främst av obligationsemissionerna som skett under året. Moderbolagets eget kapital har påverkats av årets resultat samt av utdelning om 38 mkr.

Koncernen

Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 1 010 mkr (876) och består främst av försäljning av exploaterings- och projektfastigheter. Magnolia Bostad har vinstavräknat 2 124 lägenheter under året, vilket är 571 lägenheter fler än föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till 355 mkr (358) och rörelsemarginalen uppgick till 35,1 procent (40,9). Under det första kvartalet 2015 redovisade bolaget en post om 153 mkr till följd av omvärdering av tidigare intressebolag vid övergång till dotterbolag. Den underliggande ökning av rörelseresultatet beror på omsättningstillväxten under året.

Magnolia Bostad har under året förstärkt organisationen vilket medfört att kostnader för central administration ökat till -27 mkr (-13).

Finansnettot uppgick till -90 mkr (-49). Ökningen beror framförallt på växande tillgångar som externfinansieras samt kostnader i samband med återköp av del av obligationslånen. Resultat efter skatt för helåret uppgick till 265 mkr (308), vilket motsvarar en vinstmarginal på 26,2 procent (35,2). Skattekostnaden understiger 22,0 procent av resultat före skatt beroende på att vissa redovisade intäkter, främst försäljning av bolag, ej är skattepliktiga.

Balansomslutningen har ökat

med 867 mkr till 2 755 mkr (1 888). Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2016 till 998 mkr (771) med en soliditet om 36,2 procent (40,8). Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 136 mkr (93). Förändringen av det egna kapitalet under året beror på lämnade utdelningar på aktier samt årets resultat. För 2016 uppgick avkastningen på eget kapital till 28,8 procent (62,1).

Den totala räntebärande låneskulden uppgick per den 31 december 2016 till 1 505 mkr (861). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av kapitalmarknadsfinansiering om 876 mkr, 900 mkr nominellt, resterande skulder utgörs av bankfinansiering om 614 mkr och säljarreverser om 15 mkr. Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel om 507 mkr (193), uppgick till 998 mkr (668). Finansnettot uppgick till -90 mkr (-49) och vid årets utgång var Magnolia Bostads genomsnittliga ränta 5,4 procent med en räntetäckningsgrad om 3,8 ggr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,9 år per den 31 december 2016.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -22 mkr (-150), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -101 mkr (0), där -100 mkr avser förvärv av Stinsen köpcentrum genom ett gemensamt ägt bolag med Alecta, och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 437 mkr (306). Likvida medel per den 31 december 2016 uppgick till 507 mkr (193). Disponibel likviditet, inklusive outnyttjade krediter om 112 mkr, uppgick till 619 mkr per den 31 december 2016.

Projektportföljen

Aktiviteten har varit hög i Magnolia Bostads projektportfölj under 2016. Det totala antalet bostäder i projektportföljen uppgår per den 31 december 2016 till cirka 15 135 bedömda bostäder, en ökning med 117 procent på tolv månader. Under 2016 såldes 2 124 lägenheter under produktion, fördelade på åtta projekt, jämfört med 1 553 lägenheter och 8 projekt under 2015. Under året har 4 projekt om 272 bostäder färdigställts.

Revisorer

Vid årsstämman den 4 maj 2016 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till bolagets revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2017.

Bolagsstyrning och styrelsens arbete

Magnolia Bostad är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrningen ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaqs regelverk för emittenter vid First North samt tillämpliga lagar och regelverk.

Ordinarie årsstämma 2016 ägde rum den 4 maj 2016. Vid stämman närvarade 14 aktieägare (13) och dessa representerade tillsammans 63,5% av rösterna (94,4). Till stämans ordförande valdes Fredrik Holmström. Samtliga styrelseledamöter deltog. Protokoll från årsstämma finns på Magnolia Bostads webbplats, www.magnoliabostad.se.

Årsstämman 2016 beslutade bland annat om följande:

- Utdelning om 1,00 kr per aktie.
- Omval av styrelseledamöterna Fredrik Holmström, Andreas Rutili,

Fredrik Tibell, Risto Silander och nyval av Jan Roxendal. Fredrik Holmström valdes till styrelseordförande. Erik Paulsen avböjde omval.

- Val av Ernst & Young AB till revisionsbolag för tiden intill slutet av nästa årsstämma, med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor.
- Fastställande av ersättning till styrelse och revisorer.
- Resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2015 fastställdes.

Vid extra bolagsstämman den 19 januari 2017 beslutades att styrelsen, för tiden till nästa årsstämma ska bestå av sex stämموالدا styrelseledamöter utan suppleanter. Vid samma extra bolagsstämma valdes Viveka Ekberg till ny styrelseledamot.

Styrelsens arbetsordning innehåller bland annat uppgifter om ansvarsfördelning mellan styrelsen, ordföranden och den verkställande direktören. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning. Styrelsens arbete följer en årlig mötesplan med fast struktur för dagordning vid varje styrelsemöte. Vid styrelsemötena deltar vid behov tjänstemän i bolaget som föredragande.

En särskild beskrivning av Magnolia Bostads bolagsstyrning samt styrelsen arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens förslag till riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare att beslutas av årsstämman 2017

Ersättningen till ledande befattningshavare ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt utgå i form av fast lön. Den fasta lönen revideras i början av kalenderåret. Den fasta lönen ska baseras på faktorer som befattning, kompetens, erfarenhet och prestation. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till att bolaget idag är ett bolag som är inne i en starkt expansiv fas snarare än en förvaltande fas.

Bolaget ska kunna anlita konsult till ledningsgruppen mot marknadsmässig ersättning.

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

Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Villkor om konkurrensförbud och ersättning efter anställnings upphörande finns för VD. Ersättning till följd av konkurrensförbudet ska sammanlagt inte överstiga ett belopp motsvarande 60 procent av den fasta lönen för ett år.

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

För 2017 har styrelsen föreslagit att stämman beslutar om inrättande av ett aktierelaterat incitamentsprogram till bland andra ledande befattningshavare.

Styrelsen ska ha rätt att frångå de av stämman beslutade riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Kostnaderna för den rörliga ersättningen till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag beräknas att uppgå till maximalt sammanlagt 9,4 MSEK (inklusive arbetsgivarens sociala avgifter). Kostnaderna baseras på nuvarande ersättningsnivåer och fullt utnyttjande och förutsätter att samtliga mål som berättigar till ersättning är uppfyllda.

Händelser efter periodens utgång

Magnolia Bostad AB höll i januari extra bolagsstämma där Viveka Ekberg invaldes till ny styrelseledamot.

I januari tillträdde Camilla Weiner som hållbarhetschef och tog plats i ledningsgruppen.

Magnolia Bostad tecknade avtal om förvärf av tre tomträtter i Bredäng, Stockholm, där bolaget kommer fortsätta att driva detaljplan för att uppföra 700 till 800 bostäder.

Magnolia Bostad godkändes för listning på Nasdaq First North Premier. Första dag för handel är 31 mars 2017.

Kommentarer om framtiden

Magnolia Bostad har som ambition att under 2017 byta lista från Nasdaq First North till Nasdaq Stockholms huvudlista. Detta kommer skapa förutsättningar för en ökad likviditet i aktien och bidra till bättre transparens i bolaget för aktieägarna.

De satsningar och investeringar som gjorts under 2016 har lagt en god grund för bolagets fortsatta tillväxt.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står, SEK:

Balanserade vinstmedel	114 607 725
Årets resultat	-24 782 181
Summa	89 825 545

Styrelsen föreslår att:

Utdelning, (37 822 283 * 1,75 kr)	66 188 995
Balanseras i ny räkning	23 636 550
Summa	89 825 545

Avstämningsdag föreslås vara 28 april 2017 med beräknad utbetalningsdag den 4 maj 2017.

Ekonomisk översikt

Belopp i mkr om inte annat anges	2016	2015	2014 ⁴⁾	2013 ⁴⁾
Nettoomsättning	1 010	876	141	144
Bruttoresultat	368	219	55	38
Rörelseresultat	355	358	47	24
Resultat efter finansiella poster	265	308	30	21
Årets resultat	265	308	29	21
Rörelsemarginal, %	35,1	40,9	33,7	16,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	6,9	2,4	4,3
Balansomslutning	2 755	1 888	792	370
Eget kapital	998	771	253	190
Soliditet, %	36,2	40,8	32,0	51,4
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	28,8	62,1	13,4	11,4
Resultat per aktie efter skatt, kr ¹⁾	5,87	8,36	0,95	0,66
Resultat per aktie efter full utspädning, kr ¹⁾	5,84	8,11	0,88	0,62
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	22,79	17,93	8,10	6,07
Utdelning per aktie, kr	1,75 ²⁾	1,00	0,20	0,25
Antal utestående aktier före utspädning, st	37 822 283	37 822 283	31 288 942	31 288 942
Antal utestående aktier efter full utspädning, st	37 982 283 ³⁾	37 982 283 ³⁾	33 288 942	31 288 942

¹⁾ Exklusive minoritet

²⁾ Styrelsen föreslår en utdelning 2016 om 1,75 kr per aktie.

³⁾ 160 000 teckningsoptioner innehas av koncernen Magnolia Bostad.

⁴⁾ Enligt tidigare redovisningsprinciper

För information om alternativa nyckeltal se not 38.

Riskhantering

Magnolia Bostad beaktar och hanterar löpande de olika risker som verksamheten omgärdas av och tar hänsyn till dem vid val av affärsinriktning, affärsbeslut och i sina rutiner.

Det är Bolagets uppfattning att en aktiv riskhantering, genom kompetenta medarbetare och goda rutiner, inte bara identifierar risker i tid utan också kan bidra till ökad lönsamhet.

I tabellen nedan presenteras Magnolia Bostads väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer. Riskvärderingen baseras på en sammanvägd bedömning av sannolikheten för att risken inträffar och påverkan om risken inträffar.

Omvärldsrisker

Risk	Beskrivning	Riskvärdering	Huvudsaklig hantering
<i>Makroekonomiska faktorer</i>	Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, produktionstakt med mera.	● ● ○	Löpande omvärldsanalys och affärsplanering av vilka kommuner och stadsdelar som har gynnsamma respektive ogynnsamma framtidsförutsättningar. Låsa kommersiella villkor tidigt eller via ramavtal.
<i>Konkurrens</i>	Magnolia Bostad verkar i en konkurrensutsatt bransch. Konkurrenterna kan komma att bli fler och starkare i framtiden, till exempel på grund av sammanslagningar, nya strategier och/eller stärkta finansiella möjligheter.	● ● ○	Konkurrensanalyser på såväl regional som lokal nivå, samt genom att ständigt eftersträva förädling av Magnolia Bostads affärsmodell.
<i>Möjlighet att få avsättning för bostadsfastigheter</i>	Verksamheten består till stor del av nyproduktion av bostadsfastigheter i Sveriges tillväxtorter. Magnolia Bostad är beroende av sin förmåga att möta marknadens efterfrågan för att framgångsrikt kunna avyttra hyresrättsfastigheter eller enskilda bostadsrättslägenheter.	● ○ ○	Kontinuerlig marknadsanalys, regler för när produktion får påbörjas samt etappindelning av projekt.
<i>Resursbrist</i>	Den ökande aktiviteten på den svenska bostadsmarknaden kan förorsaka stigande byggpriser och problem med att säkra produktionsresurser i projekten med förlängda leveranstider som följd. Även kommunerna riskerar att drabbas av resursbrist, något som kan komma att medföra längre handläggningstider när det gäller planprocesser och kommunala bostadsprojekt.	● ● ○	Affärsmodellen säkerställer i stor utsträckning intäkter innan projektstart och byggtjänster upphandlas som totalentreprenader till fast pris. Bolaget arbetar med olika typer av garantilösningar och med långsiktiga samarbeten med partners och kan därför tidigt binda upp nödvändiga resurser.
<i>Legala & skatterisker</i>	Verksamheten regleras av ett stort antal lagar och regelverk såväl som av olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Förutom att dessa kan ändras är det av vikt att Bolagets tolkning av lagar och regler är korrekt.	● ● ○	Tillsammans med Bolagets legala rådgivare följs utvecklingen bland annat genom löpande dialog med kommuner och myndigheter.

- ○ ○ Låg risk
- ● ○ Medel risk
- ● ● Hög risk

Operativa risker

Risk	Beskrivning	Riskvärdering	Huvudsaklig hantering
Affärsmodeller och projekt	Verksamheten består av fastighetsutvecklingsprojekt och en förutsättning är att de kan genomföras med ekonomisk lönsamhet.	● ○ ○	Projekten är baserade på genomarbetade ekonomiska kalkyler i projektstyrningssystem som löpande följs upp. Prisrisken hanteras genom att affärsmodellen i stor utsträckning säkerställer intäkter innan projektstart, samt att kostnaderna i stor utsträckning upphandlas till fast pris.
Transaktionsrisker	Löpande genomförs fastighetstransaktioner, vilka är förenade med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden, myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster.	● ● ○	Vid förvärv genomförs en så kallad due diligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, samt när förvärv sker genom bolag förståelse för skattesituation med mera. Vid försäljning krävs bland annat kompetens för de garantier som normalt lämnas. Förutom egen personal anlitar Bolaget vid behov externa rådgivare för att säkerställa rätt kompetens vid såväl köp som försäljning.
Nyckelpersoner	Magnolia Bostad är beroende av nyckelpersoners kunskap, färdigheter och erfarenhet. Det är därför viktigt att behålla och vid behov rekrytera nyckelpersoner.	● ● ○	Löpande tillse att nödvändig kompetens finns och i den mån det behövs rekrytera eller anlita sådan. Arbeta med kontinuerlig kompetensöverföring. Aktivt verka för att bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare.
Miljörisker	Föreningar och andra miljöskador ansvarar verksamhetsutövaren för och denne har ansvaret för efterbehandling. Om en verksamhetsutövare inte kan bekosta efterbehandling av en fastighet är den som äger fastigheten ansvarig.	● ○ ○	Vid fastighetsförvärv avtalas att säljaren ska svara för eventuella miljöbelastningar alternativt hanteras det med ingående undersökningar.
Skatterisker	Magnolia Bostads verksamhet påverkas av de vid var tid gällande skattereglerna i Sverige. Förändringar i skattereglerna eller felaktig tolkning kan påverka negativt.	● ● ○	Bolaget följer förändringar av rättspraxis och planer på förändrad lagstiftning, samt rådgör regelbundet med extern expertis.

- ○ ○ Låg risk
- ● ○ Medel risk
- ● ● Hög risk

Finansiella risker

Risk	Beskrivning	Riskvärdering	Huvudsaklig hantering
Ränterisk	Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden.	● ● ○	Räntekostnader är en betydande kostnad för Magnolia Bostad och inför varje finansiering vägs risken för ränteförändringar in i kalkylen.
Finansieringsrisk	Att finansiering för förvärv eller utveckling inte kan behållas, förlängas, utökas, refinansieras eller att sådan finansiering endast kan ske på villkor som är oförmånliga för bolaget..	● ● ○	Bolaget har fastställt finansiella mål om soliditet och likviditet som ska följas. Vidare finns ansvar att löpande följa upp särskilda åtaganden som lånen kan vara villkorade av. Bolaget upprätthåller även kontinuerligt en dialog med flera kreditgivare.
Kreditrisk	Det föreligger en risk att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som avtalats.	● ○ ○	I hyresrättsaffärer ska motparten vara väletablerad och väljas med stor omsorg och vid försäljning av bostadsrätter erhålls diversifiering genom många olika köpare.
Likviditetsrisk	Om likvida medel saknas för att på förfallodagen betala löpande kostnader, investeringar och amorteringar.	● ○ ○	Löpande prognostisera framtida kassaflöden utifrån olika scenarion för att säkerställa att finansiering sker i tid.

- ○ ○ Låg risk
- ● ○ Medel risk
- ● ● Hög risk

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Not 1	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	5, 6	1 010	876
Produktions- och driftskostnader		-642	-657
Bruttoresultat		368	219
Central administration	8	-27	-13
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	10	14	0
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	19	0	153
Rörelseresultat	7, 9, 11	355	358
Finansiella intäkter	12	3	3
Finansiella kostnader	13	-93	-52
Värdeförändring finansiella instrument	30	0	0
Resultat före skatt		265	308
Inkomstskatter	14	0	-1
ÅRETS RESULTAT		265	308
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		222	289
Innehav utan bestämmande inflytande		43	19
Resultat per aktie, kr	15		
Före utspädningseffekter		5,87	8,36
Efter utspädningseffekter		5,84	8,11

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Årets resultat		265	308
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		265	308
Totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		222	289
Innehav utan bestämmande inflytande		43	19

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
TILLGÅNGAR	1			
Anläggningstillgångar				
Goodwill	16	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	0	1	8
Summa immateriella anläggningstillgångar		6	7	14
Maskiner och inventarier	18	1	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1	0	0
Andelar i intresseföretag och joint ventures	19	116	2	40
Fordringar hos intresseföretag		23	24	24
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	31	31	31
Andra långfristiga fordringar	21	406	279	15
Summa finansiella anläggningstillgångar		576	336	110
Summa anläggningstillgångar		583	342	124
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter	22	1160	1139	424
Bostadsrätter		4	4	9
Kundfordringar	23	1	4	1
Fordringar hos intresseföretag		20	0	10
Övriga fordringar	24	475	204	187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	5	2	2
Likvida medel	26	507	193	37
Summa omsättningstillgångar		2172	1546	671
SUMMA TILLGÅNGAR		2755	1888	794

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1			
Eget kapital	27			
Aktiekapital		151	151	125
Övrigt tillskjutet kapital		185	185	31
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		526	342	97
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		862	678	253
Innehav utan bestämmande inflytande		136	93	0
Summa eget kapital		998	771	253
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	28	2	2	0
Långfristiga räntebärande skulder	29	1 268	731	494
Derivat	30	-	0	0
Övriga långfristiga skulder	31	91	110	0
Summa långfristiga skulder		1 361	843	494
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	29	237	130	0
Derivat		0	-	-
Leverantörsskulder		38	14	15
Skatteskulder		0	4	1
Övriga kortfristiga skulder		68	77	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	53	50	13
Summa kortfristiga skulder		396	274	46
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 755	1 888	794

För information om koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se not 33 och 34.

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamheten	1		
Resultat efter finansiella poster		265	308
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm</i>			
Avgår resultatandel i intresseföretag		-14	1
Av- och nedskrivningar av tillgångar		1	12
Rearesultat försäljning av exploateringsfastigheter		-338	-209
Övriga avsättningar		0	-51
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter		0	-152
Betald inkomstskatt		-4	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-90	-90
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter		119	-144
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-4	104
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-47	-20
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-22	-150
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	-1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1	-1
Förvärv av dotterföretag		0	0
Investering i finansiella tillgångar		-100	-5
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		-	7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-101	0
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	181
Upptagna lån		1 059	471
Amortering av låneskulder		-584	-340
Utbetald utdelning		-38	-6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		437	306
Årets kassaflöde		314	156
Likvida medel vid årets början		193	37
Likvida medel vid årets slut		507	193

Erhållen ränta uppgår till 2 mkr (2). Erlagd ränta uppgår till -74 mkr (-42).

Förändringar i eget kapital, koncernen

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2015-01-01	125	31	0	97	0	253
Omföring vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	-	-	-	-38	74	36
Nyemission	26	167	-	-	-	193
Emissionskostnad	-	-13	-	-	-	-13
Utdelning	-	-	-	-6	-	-6
Årets resultat	-	-	-	289	19	308
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2015-12-31	151	185	0	342	93	771

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	151	185	0	342	93	771
Utdelning	-	-	-	-38	-	-38
Årets resultat	-	-	-	222	43	265
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2016-12-31	151	185	0	526	136	998

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	5, 6	2	4
Bruttoresultat		2	4
Central administration	7, 8, 9	-12	-5
Rörelseresultat	11	-10	-1
Finansiella intäkter	12	41	19
Finansiella kostnader	13	-55	-21
Resultat efter finansiella poster		-24	-3
Skatt på årets resultat	14	0	0
ÅRETS RESULTAT		-24	-3

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Årets resultat		-24	-3
Övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		-24	-3

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	35	89	89
Fordringar hos koncernföretag		234	234
Andelar i intresseföretag	19	2	2
Fordringar hos intresseföretag		24	27
Summa anläggningstillgångar		349	352
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		718	159
Fordringar hos intresseföretag		0	0
Övriga fordringar	24	1	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	0	0
Summa kortfristiga fordringar		719	181
Kassa och bank	26	64	11
Summa omsättningstillgångar		783	192
SUMMA TILLGÅNGAR		1132	544
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	27	151	151
Summa bundet eget kapital		151	151
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		185	185
Balanserat resultat		-70	-29
Årets resultat		-24	-3
Summa fritt eget kapital		90	153
Summa eget kapital		241	304
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	29	876	222
Summa långfristiga skulder		876	222
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		0	-
Skulder till koncernföretag		0	4
Övriga kortfristiga skulder		0	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	15	1
Summa kortfristiga skulder		15	17
Summa skulder		891	239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1132	544

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 33 och 34.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-24	-3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	7	2
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-17	-1
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	-	4
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-538	-170
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-2	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-557	-164
Investeringsverksamheten		
Investering i finansiella tillgångar	0	0
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	0	0
Förändring av långfristiga fordringar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	0	181
Upptagna lån	976	0
Amortering av låneskulder	-329	0
Utbetald utdelning	-38	-6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	609	175
Årets kassaflöde	52	11
Likvida medel vid årets början	12	1
Likvida medel vid årets slut	64	12

Erhållen ränta uppgår till 0 mkr (4). Erlagd ränta uppgår till -37 mkr (-18).

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2015-01-01	125	31	-23	133
Nyemission	26	167	-	193
Emissionskostnad	-	-13	-	-13
Utdelning	-	-	-6	-6
Årets resultat	-	-	-3	-3
Övrigt totalresultat	-	-	0	0
Utgående eget kapital 2015-12-31	151	185	-32	304

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	151	185	-32	304
Utdelning	-	-	-38	-38
Årets resultat	-	-	-24	-24
Övrigt totalresultat	-	-	0	0
Utgående eget kapital 2016-12-31	151	185	-94	242

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

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

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

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

Magnolia Bostad AB:s kontor är beläget på Sturegatan 6, Box 5853, 102 40 Stockholm.

Tillämpade regelverk

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

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall p g a gällande skatteregler.

Det är koncernens första årsredovisning enligt IFRS med tidpunkt för övergång 1 januari 2015. Koncernen tillämpade tidigare bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 (K3). Övergången till IFRS har skett i enlighet med IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas.

Försättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

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

Klassificering

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

Indata för värdering till verkligt värde

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

Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50 procent av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter med årlig prövning av nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

Redovisning av intresseföretag och samarbetsarrangemang
Samarbetsarrangemang är bolag över vilka koncernen genom ingångna avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande. Samarbetsarrangemang klassificeras antingen som gemensam verksamhet eller joint ventures. Gemensamma verksamheter är samarbetsarrangemang där Magnolia Bostad har rätt till den gemensamma verksamhetens tillgångar, åtaganden för skulder och redovisar sin andel av intäkter och kostnader post för post i koncernredovisningen. För närvarande förekommer inga bolag som bedöms vara gemensam verksamhet i Magnolia Bostad.

Joint ventures å andra sidan är arrangemang där Magnolia Bostad har en rätt till nettotillgångarna och där investeringen redovisas enligt kapitalandelsmetoden (se avsnitt om intressebolag nedan). Tillgångar (inklusive eventuell goodwill och verkligt värde-justeringar) och skulder för under året förvärvade eller avyttrade samarbetsarrangemang ingår i koncernens finansiella rapporter från det datum då gemensamt bestämmande inflytande uppnås och undantas från det datum då gemensamt bestämmande inflytande förloras.

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger då koncernen innehar mer än 20 procent men mindre än 50 procent av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag och joint ventures enligt kapitalandelsmetoden. I de fall koncernen förvärvar ytterligare andelar i intresseföretaget, men det fortsatt är ett intresseföretag till koncernen, omvärderas inte det tidigare innehavet. Då an-

delar i intresseföretag avyttras, så att betydande inflytande inte längre föreligger, redovisas hela innehavet som avyttrat och eventuell vinst eller förlust redovisas i koncernens resultaträkning. I de fall det ändå finns kvar andelar redovisas de som "Övriga värdepappersinnehav".

Kapitalandelsmetoden innebär att innehavet initialt redovisas till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat från innehav redovisas enligt kapitalandelsmetoden ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen.

Stegvisa förvärv

Vid stegvisa förvärv av tidigare intresseföretag omvärderas tidigare innehav till verkligt värde och resultatet redovisas i resultaträkningen när det bestämmande inflytandet uppnås.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan företag i koncernen liksom därmed sammanhängande orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade vinster uppkomna från transaktioner med intresseföretag och joint ventures elimineras till den del koncernen äger andelar i företaget. Orealiserade vinster uppkomna till följd av transaktioner med intresseföretag elimineras mot "Andelar i intresseföretag". Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster såvida det inte föreligger ett nedskrivningsbehov.

Segment

Identifieringen av segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren, vilken i Magnolia Bostad är den verkställande direktören. Då rapporteringen till verkställande direktören som underlag för beslut om fördelning av resurser görs för hela verksamheten och inte indelat i geografisk marknad eller liknande anses Magnolia Bostad endast bestå av ett segment.

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Vinstavräkning från projektutveckling av bostadsrätter

Koncernen vinstavräknar från och med den dag då (i) bindande avtal ingåtts med bostadsrättsföreningen om uppförande av bostadsrätter, (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på bostadsrättsföreningen. Koncernen gör en individuell bedömning av reserveringsbehovet i varje enskilt projekt. Redovisade intäkter baserar sig på överenskommen köpeskilling efter avdrag för osålda bostadsrätter. Med sålda lägenheter menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare. Koncernen reserverar för planrisken baserat på kännedom om detaljplanearbetet. Upplösning av planriskreserven sker vid lagakraftvunnet bygglov. Koncernen gör också reservering för eventuell risk i totalentreprenaden. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat i den period de identifieras.

Vinstavräkning från projektutveckling av hyresrätter

Koncernen vinstavräknar den dag då (i) bindande avtal ingåtts med en köpare av hyresrättsprojektet (fastigheten), (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen gör en individuell bedömning av reserveringsbehovet i varje enskilt projekt. Koncernen ställer vissa garantier för projektet avseende vakans

och hyresnivå för vilka reservering görs utifrån de specifika förhållanden som förekommer i respektive projekt. Omvärdering av reserveringen för hyresgaranti sker löpande utifrån aktuellt uthyrningsläge. Koncernen reserverar för planrisk baserat på kännedom om detaljplanearbetet. Upplösning av planriskreserveringen sker vid lagakraftvunnet bygglov. Koncernen gör också reservering för eventuell risk i totalentreprenaden. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat i den period de identifieras.

Vinstavräkning från projektledningsavtal

Intäkter från projektledningsavtal redovisas successivt baserat på färdigställandegrad av projektet. Graden av färdigställande bestäms i huvudsak i löpande takt med att arbetet utförs.

Hyresintäkter

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

Ersättning till anställda och styrelse

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Avgiftsbestämda pensioner

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar. Ränteintäkter redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin lånefordringar och kundfordringar respektive låneskulder har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna lånefordringar och kundfordringar redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Räntekostnader redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period de avser.

Leasing

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslu-

tade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt redovisas inte för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redovisas i resultaträkningen som kostnad då de uppkommer. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om de ökar de framtida ekonomiska fördelarna som överstiger den ursprungliga bedömningen och utgifterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningsvärde med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsprinciper för immateriella och materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Licenser	5 år
Maskiner och inventarier	3-5 år

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett. För goodwill och immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod prövas nedskrivningsbehovet årligen.

Exploaterings- och projektfastigheter

Fastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas i sin helhet som tillgång vid tillträde. Eventuell skatterabatt vid förvärv minskar fastighetens anskaffningsvärde.

Avsättningar och eventalförpliktelser

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en

inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Eventalförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventalförpliktelser redo visas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket och/eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, låne- och kundfordringar samt finansiella tillgångar som kan säljas. Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper: finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Låne- och kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella tillgångar som kan säljas

Tillgångar som kan säljas redovisas initialt till anskaffnings-

värde och värderas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning. Värdeförändringen på tillgångar som kan säljas redovisas bland övrigt totalresultat. Vid avyttring av tillgångar som kan säljas omförs de ackumulerade vinsterna eller förlusterna till resultaträkningen. Investeringar i andelar i andra företag än koncernföretag, joint ventures och intresseföretag ingår i tillgångar som kan säljas men värderas till anskaffningsvärde om inte verkligt värde kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Likvida medel och spärrkonto

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter samt hyresdepositioner och redovisas som övriga fordringar.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen består av derivatinstrument. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. I koncernen består derivatinstrumenten av ränteswappar.

Andra finansiella skulder

Avser alla andra finansiella skulder som till exempel upplåning, leverantörsskulder, upplupna kostnader för tjänster och varor som likvidregleras. Finansiella skulder (räntebärande lån och annan finansiering), med undantag för korta skulder där ränteeffekten är oväsentlig, värderas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra skulder med kort förväntad löptid värderas utan diskontering till nominellt belopp. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för finansiell rapporteringens uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärde-metoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anticiperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas inte enligt IAS 39, Finansiella instrument: Redovisning och värdering, utan redovisas enligt lägsta värdets princip enligt Årsredovisningslagen, ÅRL.

Ändrade redovisningsprinciper

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU.

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft som inte har tillämpats i förtid av koncernen.

IFRS 9 Finansiella instrument

Standarden kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 1 januari 2018. Standarden innebär en minskning av antalet värderingskategorier för finansiella tillgångar och innebär att huvudkategorierna för redovisning är till anskaffningsvärde (upplupet anskaffningsvärde), verkligt värde via resultatet samt verkligt värde via övrigt totalresultat. För vissa investeringar i eget kapitalinstrument finns möjligheten att redovisa till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringen redovisad direkt i övrigt totalresultat, där ingen överföring sker till periodens resultat vid avyttring. Vidare har nya regler införts för hur förändringar i egen kreditspread ska presenteras när skulder redovisas till verkligt värde. I nedskrivningsmodellen ska även förväntade framtida förluster beaktas. Säkringsredovisningen bygger mer på den interna riskhanteringen för att företagets riskhantering ska återspeglas i de finansiella rapporterna. Koncernen har påbörjat en analys av effekterna av IFRS 9. Modellen för klassificering och värdering innebär i praktiken ingen större förändring för Magnolia Bostad jämfört med dagens standard. Den nya nedskrivningsmodellen avses få en tidigareläggning av reservering för kreditförluster. Magnolia Bostads kreditrisk för kundfordringar är begränsad då verksamheten som avser projektledning faktureras löpande under arbetets gång. Magnolia Bostad tillämpar inte säkringsredovisning. Den initiala bedömningen är att standarden inte kommer ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 eller senare och ersätter då samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter. IFRS 15 innehåller en samlad modell för intäktsredovisning avseende kundkontrakt som inte omfattas av andra standarder (till exempel IFRS 4 eller IFRS 9). Utgångspunkten i standarden är avtal om försäljning av en vara eller tjänst mellan två parter. Inledningsvis ska ett kundavtal identifieras, vilket hos säljaren genererar en tillgång (rättigheter, ett löfte om erhållande av ersättning) och en skuld (åtagande, ett löfte om överföring av varor/tjänster). Enligt modellen ska en intäkt redovisas då ett åtagande att leverera utlovade varor eller tjänster till kunden uppfylls. Koncernen har påbörjat en analys av effekterna av IFRS 15. Den initiala bedömningen är att standarden inte kommer ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter då det inte bedöms leda till någon förändring av tidpunkten för intäktsredovisning, dock kommer upplysningskraven att utökas.

IFRS 16 Leases

IFRS 16 Leases ersätter IAS 17 från och med 1 januari 2019, förutsatt att den får ett godkännande av EU. Enligt den nya standarden ska de flesta leasade tillgångar redovisas i balansräkningen, vilket kommer leda till en högre balansomslutning och en lägre soliditet. För leasegivaren innebär den nya standarden inte några större skillnader. Koncernen har påbörjat en analys av effekterna av IFRS 16. Den initiala bedömningen är att standarden kommer ha en begränsad effekt på koncernens finansiella rapporter då Magnolia Bostad leasing är begränsad, dock kommer upplysningskraven att utökas. För mer information om leasingåtaganden se not 7 Operationell leasing.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Resultatavräkning

Projektutveckling av bostadsrätter vinstavräknas från och med den dag då (i) bindande avtal ingåtts med bostadsrättsföreningen om uppförande av bostadsrätter, (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på bostadsrättsföreningen. Koncernen gör en individuell bedömning av reserveringsbehovet i varje enskilt projekt. Redovisade intäkter baseras på överenskommen köpeskilling efter avdrag för osålda bostadsrätter. Med sålda lägenheter menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare. Koncernen reserverar för planrisken baserat på kännedom om detaljplanearbetet. Upplösning av planriskreserven sker vid lagakraftvunnet bygglov. Koncernen gör också reservering för eventuell risk i totalentreprenaden. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat i den period de identifieras.

Projektutveckling av hyresrätter vinstavräknas den dag då (i) bindande avtal ingåtts med en köpare av hyresrättsprojektet, (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen gör en individuell bedömning av reserveringsbehovet i varje enskilt projekt. Koncernen ställer vissa garantier för projektet avseende vakans och hyresnivå för vilka reservering görs utifrån de specifika förhållanden som förekommer i respektive projekt. Omvärdering av reserveringen för hyresgaranti sker löpande utifrån aktuellt uthyrningsläge. Koncernen reserverar för planrisk baserat på kännedom om detaljplanearbetet. Upplösning av planriskreserveringen sker vid lagakraftvunnet bygglov. Koncernen gör också reservering för eventuell risk i totalentreprenaden. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat i den period de identifieras.

Intäkter från projektledningsavtal redovisas successivt baserat på färdigställandegrad av projektet. Graden av färdigställande bestäms i huvudsak i löpande takt med att arbetet utförs.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på ledningens uppskattningar om framtida skattepliktiga inkomster. Då en stor del av koncernens intäkter enligt nuvarande skatteregler behandlas som ej skattepliktiga intäkter har företagsledningen gjort bedömningen att ingen uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag redovisas.

Klassificering exploaterings- och projektfastigheter och förvaltningsfastigheter

Vid förvärv av en fastighet görs en bedömning om fastigheten ska utvecklas eller användas som förvaltningsfastighet. Bedömningen får påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning då hanteringen är olika redovisningsmässigt. Fastigheter som ska utvecklas utgör exploaterings- och projektfastigheter. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Värdering sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Förvaltningsfastigheter innehas däremot i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Värdering av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde med värdeförändring via resultaträkningen.

Företagsledningens bedömning är att koncernens innehav av fastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas därmed som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under år 2016 och 2015 har företagsledningen gjort bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

Not 3 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, så kallade covenants, för just de tre nyckeltalen. Bolagets egna mål stämmer väl med bankernas krav. För 2016 uppfyller Bolaget samtliga mål och krav med god marginal. För en beskrivning av bolagets risker och riskhantering se avsnittet Riskhantering i förvaltningsberättelsen.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Magnolia Bostad har som policy att ha en likviditet om 200 mkr inklusive checkräkningskredit. Per årsskiftet uppgick den disponibla likviditeten, inklusive outnyttjad checkräkningskredit till 619 mkr.

Nedan visas en löptidsanalys för finansiella skulder. Tabellen innehåller odiskonterade kassaflöden baserade på avtalstidpunkt och inkluderar både ränta och nominellt belopp.

Löptidsanalys 2016-12-31	0-1 år	1-3 år	3-5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	321	531	984	-
Derivat	0	-	-	-
Leverantörsskulder	38	-	-	-
Övriga skulder	110	91	-	-
Summa	469	622	984	-

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i Finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar. Refinansieringsrisken minskar genom att strukturerat och i god tid starta refinansieringsprocessen. För större lån påbörjas processen senast 12 månader före förfallodagen. Koncernen har ett soliditetsmål om minst 30 % och eftersträvar att alltid ha ett utrymme om 200 mkr inom ramverk för obligationslån. En högre soliditet gör Magnolia till en attraktivare låntagare.

Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Bolaget. Den maximala kreditexponeringen motsvarar tillgångarnas redovisade värde och uppgår till 1 437 mkr (706). Kreditrisken bland fordringar för fastighetsförsäljning bedöms vara begränsad då risken att motparterna inte skulle kunna fullgöra sina åtaganden bedöms vara låg. Av koncernens omsättning så är 55 % till motpart med investment grade i kreditbetyg. Bolaget är även exponerad för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras och genom sitt innehav av derivatinstrument i form av ränteswappar.

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

Koncernen	2016-12-31			
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen				
Fordringar hos intresseföretag	-	43	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	31	-
Derivat	0	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	406	-	-
Kundfordringar	-	1	-	-
Övriga fordringar	-	475	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	5	-	-
Likvida medel	-	507	-	-
Summa	0	1 437	31	-

Skulder i balansräkningen

Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 268
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	91
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	237
Derivat	0	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	38
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	-	42
Summa	0	-	-	1 744

Marknadsrisk**Ränterisk**

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor eller aktiekurser – prISRISK, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prISRISK och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen strävar efter att ha en kort räntebindningstid. Koncernens exponering för ränterisk i form av stigande marknadsräntor illustreras av en känslighetsanalys. Vid en ökning av STIBOR 3M med en procentenhet skulle koncernens räntekostnad för räkenskapsåret öka med ca 1 mkr. En förändring av ränteläget med en procentenhet skulle också påverka värdet av räntederivat med 0 mkr.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter, och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av soliditeten. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.

Under 2016 var koncernens strategi, som var oförändrad jämfört med 2015, att upprätthålla en soliditet på minst 30%. Soliditeten per 31 december 2016 var 36,2 % och per 31 december 2015 var soliditeten 40,8 %.

Koncernen	2015-12-31			
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen				
Fordringar hos intresseföretag	-	24	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	31	-
Derivat	0	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	279	-	-
Kundfordringar	-	4	-	-
Övriga fordringar	-	204	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	2	-	-
Likvida medel	-	193	-	-
Summa	0	706	31	0

Koncernen	2015-12-31			
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Skulder i balansräkningen				
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	731
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	110
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	130
Derivat	0	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	14
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	77
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	-	36
Summa	0	-	-	1 098

Koncernen	2015-01-01			
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen				
Fordringar hos intresseföretag	-	33	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	31	-
Derivat	0	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	15	-	-
Kundfordringar	-	1	-	-
Övriga fordringar	-	187	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	2	-	-
Likvida medel	-	37	-	-
Summa	0	276	31	-

Koncernen	2015-01-01			
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Skulder i balansräkningen				
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	494
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	0
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-
Derivat	0	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	15
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	-	5
Summa	0	-	-	531

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder är lika med det verkliga värdet utom för obligationslån där verkligt värde bedöms uppgå till 923 mkr (197) jämfört med bokfört värde om 876 mkr (197). Verkligt värde för obligationslån har bedömts enligt nivå 1, vilket innebär att värdet härleds från noterade priser på en aktiv marknad. Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. Majoriteten av de räntebärande banklånen löper med rörlig ränta varvid det redovisade värdet anses reflektera verkligt värde.

Finansiella tillgångar som kan säljas avser ett onoterat innehav i Norefjell Projektutveckling AS, då inget noterat marknadspris på en aktiv marknad finns och inga tillförlitliga beräkningar av verkligt värde kan göras värderas dessa till anskaffningsvärde. Innehavet redovisas som tillgångar som kan säljas då det inte är i linje med Magnolia Bostads nuvarande affärsmodell, då ägandet är koncentrerat och det inte finns någon aktiv marknad för instrumenten så är tidplanen för planerad avyttring osäker.

Derivatinstrumenten redovisas till verkligt värde enligt nivå 2, vilket innebär att värdet härleds antingen direkt (d v s som prisnoteringar) eller indirekt (d v s härledda prisnoteringar).

Not 4 Koncernens sammansättning

Verksamheten i Magnolia Bostad koncernen bedrivs i ett flertal bolag i koncernen. Ägandet i verksamhetsdrivande bolag är utspritt på flera olika holdingbolag som ägs antingen direkt eller indirekt av Magnolia Bostad AB. För uppgift om Magnolia Bostad AB:s dotterbolag se not 35, Andelar i koncernföretag.

I samband med att Fredrik Lidjan tillträdde som VD ingicks en överenskommelse med Fredrik Lidjan AB och bolaget om att Fredrik Lidjan AB ska investera på marknadsmässiga villkor med en ägarandel om 10 procent och Magnolia Bostad investerar och erhåller en ägarandel om 90 procent i de aktiebolag där hyresrättsprojekt kommer att bedrivas. Överenskommelsen kan även omfatta bostadsrätter om det gäller samma tomt och bostadsrättsdelen utgör en mindre del av det totala projektet. Denna överenskommelse sträcker sig fram till februari 2019. Fredrik Lidjan AB innehar således ett minoritetsintresse om 10 procent i dessa bolag genom sitt 10-procentiga ägande av Magnolia Holding 3 AB. Av minoritetens totala intresse i koncernen om 136 mkr utgör Fredrik Lidjan AB:s andel 47 mkr (22) och andelen av årets resultat uppgår till 28 mkr (21).

I koncernbolaget Moutarde Holding AB i vilket projekten Senapsfabriken etapp 1 och 2 i Uppsala bedrivs finns det också en minoritet. Minoritetens andel av resultatet i dessa projekt uppgår till 23,7 procent, vilket utgör 15 mkr (-2) av årets resultat. Totalt uppgår minoriteten i Moutarde Holding AB till 88 mkr (71).

Not 5 Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning hänförs till sin helhet till Sverige. Nettoomsättningen fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Hyresintäkter	47	42	0	0
Försäljning exploaterings- och projektfastigheter	911	822	0	0
Övriga rörelseintäkter	52	12	2	4
Summa	1010	876	2	4

Intäkterna från tre av Magnolia Bostads kunder överstiger enskilt 10 procent av Magnolia Bostads totala intäkter. Sammanlagt har dessa tre kunder svarat för en omsättning om totalt 718 mkr under 2016. Dessa intäkter har redovisats som försäljning av exploaterings- och projektfastigheter.

Not 6 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Nedan anges avtalade framtida minimileaseavgifter inom respektive intervall.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Avtalade hyresintäkter inom ett år	38	53	0	0
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	67	199	0	0
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	0	0	0
Summa	105	252	0	0

Summan av hyresintäkter som ingår i koncernens resultaträkning uppgår till 47 (42) mkr.

Not 7 Operationell leasing

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Avtalade hyres- utbetalningar inom ett år	-5	-5	0	0
Avtalade hyres- utbetalningar mellan ett och fem år	-18	-5	0	0
Avtalade hyres- utbetalningar senare än fem år	0	0	0	0
Summa	-23	-10	0	0

Operationella leasingavgifter i koncernen uppgick 2016 till 4 (3) mkr. Koncernens leasingavgifter består till största delen av hyra för kontorslokaler.

Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ernst & Young				
revisionsuppdrag	-1,9	-1,1	-1,9	-0,2
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-0,2	0	-0,2	0
skatterådgivning	-0,1	-0,2	-0,1	-0,2
övriga uppdrag	0	0	0	0
Parsells revisionsbyrå				
revisionsuppdrag	-	0	-	-
Summa	-2,2	-1,3	-2,2	-0,4

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 9 Ersättningar till anställda

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen			
	2016		2015	
	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	-10	-21	-6	-12
(varav tantiem o d)	(-2)	(-2)	(-1)	(-3)
Sociala kostnader	-2	-7	-1	-3
Pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	-1	-3	-1	-2
Summa	-13	-31	-8	-17

Vissa av bolagets personalkostnader aktiveras i projekten. Därför överstiger beloppet som anges i noten beloppet som redovisas i resultaträkningen.

	Moderbolaget			
	2016		2015	
	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	-4	0	-2	0
(varav tantiem o d)	(-1)	(0)	(0)	(0)
Sociala kostnader	-1	0	-1	0
Pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	0	0	0	0
Summa	-5	0	-3	0

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	Grundlön/ styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Pensions- premier
Fredrik Holmström, styrelsens ordförande	-0,4	0	0
Erik Paulsson, ledamot	-0,1	0	0
Andreas Rutili, ledamot	-0,2	0	0
Risto Silander, ledamot	-0,2	0	0
Fredrik Tibell, ledamot	-0,2	0	0
Jan Roxendal, ledamot	-0,2	0	0
Fredrik Lidjan, verkställande direktör ¹⁾	-3,2	0	0
Erik Rune, vice verkställande direktör	-1,5	-0,8	-0,4
Rickard Langerfors, vice verkställande direktör	-1,4	-0,7	-0,3
Övriga ledande befattningshavare, 2 personer ²⁾	-1,2	-0,4	-0,4
Summa	-8,5	-1,9	-1,1

¹⁾ Ersättning för VD har fakturerats enligt konsultavtal. Avtalets uppsägningstid är tre månader. Från januari 2017 är VD anställd i bolaget.

²⁾ Övriga ledande befattningshavare har normalt tre till sex månaders ömsesidig uppsägningstid.

För mer information se även not 36 Närstående

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Medelantal anställda	42	23	1	1
(varav män)	(21)	(13)	(1)	(1)

KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Styrelsen	5	5	5	5
(varav män)	(5)	(5)	(5)	(5)
VD och ledande befattningshavare	5	4	5	4
(varav män)	(4)	(3)	(4)	(3)

LÖNER OCH ARVODEN

Under 2016 hade moderbolaget 5 styrelseledamöter (5), varav 5 män (5). Koncernen hade vid årsskiftet 5 ledande befattningshavare (4) varav 4 män (3).

ERSÄTTNING STYRELSE

Styrelsens ersättning beslutades på årsstämman 2016 att uppgå till 1 450 tkr, varav 450 tkr till styrelsens ordförande och 250 tkr till envar av övriga styrelseledamöter.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Under hösten utökades gruppen ledande befattningshavare med en person. Vid årsskiftet ingick verkställande direktör, vice VD/Avdelningschef Affärsutveckling, vice VD/Avdelningschef Projektutveckling, Kommunikationschef och CFO.

ERSÄTTNING OCH FÖRMÅNER

Ersättningen för VD har fakturerats enligt konsultavtal. För övriga ledande befattningshavare utgår fast och rörlig lön. Rörlig lön utgörs av bonus. För övriga anställda utgår fast och rörlig lön. Rörlig lön utgörs av bonus. I VDs anställningsavtal som gäller från januari 2017 framgår att VD har rätt till fast ersättning och att VD inte har avtalat om någon rörlig ersättning.

PENSIONER

Personer i gruppen ledande befattningshavare har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från Bolaget än att under anställningstiden erlagga en årlig premie. Detta innebär att efter avslutad anställning, har den anställd rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå, tas ut som pension. Till nuvarande VD Fredrik Lidjan har ingen pension utgått under året då ersättningen faktureras. I VDs anställningsavtal som gäller från januari 2017 framgår att VD har rätt till pension motsvarande ITP 1 planen.

UPPSÄGNING

VDs konsultavtal har tre månaders uppsägningstid. Övriga koncernledning har tre till sex månaders uppsägningstid. VDs anställningsavtal som gäller från januari 2017 framgår att VD har ömsesidig uppsägningstid om 12 månader. Villkor om konkurrensförbud och ersättning efter anställnings upphörande finns för VD. Ersättning till följd av konkurrensförbudet ska sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande 60 % av den fasta lönen för ett år.

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Resultatandel från intresseföretag och joint ventures	14	0	-	-
Summa	14	0	-	-

Av resultat från andelar i intresseföretag kommer 12 mkr (-) från Kanikenäsvarvet Bostad HB som bolaget äger tillsammans med Slättö. För mer information se not 19 Andelar i intresseföretag och joint ventures.

Not 11 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Driftskostnader	-14	-13	-	-
Produktionskostnader	-571	-569	-	-
Övriga externa kostnader	-45	-49	-8	-3
Personalkostnader	-27	-13	-4	-2
Av- och nedskrivningar	-1	-8	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag	14	0	0	0
Övriga rörelsekostnader	-11	-18	-	-
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	-	153	-	-
Summa	-655	-517	-12	-5

Not 12 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter	3	2	0	0
Ränteintäkter, intresseföretag	0	1	0	0
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0	41	18
Summa	3	3	41	19

Not 13 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader	-86	-46	-48	-18
Övriga finansiella kostnader	-7	-7	-7	-2
Summa	-93	-52	-55	-21

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Ökningen jämfört med föregående år förklaras av högre räntebärande skulder. Övriga finansiella kostnader består till största delen av kostnader i samband med återköp av obligation.

Not 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt	0	-1	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0	0	0
Summa	0	-1	0	0

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Resultat före skatt	265	310	-24	-3
Nominell skatt enligt gällande skattesats (22%)	-58	-68	5	1

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-1	-5	0	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	77	76	0	0
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-11	-4	-5	-1
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	0	0	0
Övrigt	-7	0	0	0
Redovisad effektiv skatt	0	-1	0	0

Skattekostnaden understiger 22,0 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst försäljning av bolag) ej är skattepliktiga. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. Ingen uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag har aktiverats då dessa underskott sannolikt ej kommer att utnyttjas inom överskådlig framtid.

Not 15 Resultat per aktie

	Koncernen	
	2016	2015
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	222	289
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	34 555 613
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning	37 982 283	35 635 613
Antal utestående aktier på balansdagen	37 822 283	37 822 283
Resultat per aktie före utspädningseffekter, kr	5,87	8,36
Resultat per aktie efter utspädningseffekter, kr ¹⁾	5,84	8,11

¹⁾ 160 000 teckningsoptioner innehas av koncernen Magnolia Bostad, avser outnyttjade teckningsoptioner från tidigare optionsprogram till anställda.

Not 16 Goodwill

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6	6
Utgående redovisat värde	6	6

Den årliga nedskrivningsprövning av goodwill identifierade inte några nedskrivningsbehov.

Not 17 Övriga immateriella tillgångar

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1	8
Inköp	0	1
Utrangeringar	0	-8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	1
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1	0
Utgående planenligt restvärde	0	1

Not 18 Maskiner och inventarier

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1	0
Inköp	0	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	1
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående planenligt restvärde	1	0

Not 19 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2	40	2	2
Förvärv	100	75	0	0
Omföring mot dotterbolagsaktier	-	-113	-	-
Årets andel av intressebolag och joint ventures resultat	14	0	-	-
Utgående redovisat värde	116	2	2	2

Andelar i intressebolag redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden och i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Ökningen under året förklaras främst av förvärvet av Sollentuna Stinsen JV AB, som bolaget äger tillsammans med Alecta. Andelarna i Moutarde Holding AB har tidigare redovisats som intresseföretag. Under 2015 övergick bolaget till att bli ett dotterföretag då bestämde inflytande uppnåddes genom ett stegvist förvärv. Omvärderingen har skett till verkligt värde av alla tidigare delförvärv och resultatet av denna omvärdering har i resultaträkningen redovisats på raden Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag.

Koncernens andel av resultat från enskilt oväsentliga intresseföretag uppgår till 3 mkr (0).

Företagets namn	Org.nr	Säte	Koncernen	Redovisat värde
			Kapitalandel i procent ¹⁾	
Svenska Husgruppen Intressenter AB	556871-5717	Borlänge	45,0%	4
Söderblick Utveckling AB	556849-9445	Stockholm	50,0%	0
Söderblick Produktion AB	556849-9452	Stockholm	50,0%	0
FL Properties Uppsala AB	556870-5304	Stockholm	50,0%	0
Moutarde Equity AB	556912-2079	Stockholm	35,0% ³⁾	0
Magnolia Senap AB	556887-5925	Stockholm	50,0%	0
Sollentuna Stinsen JV AB ²⁾	559085-9954	Stockholm	45,0%	100
Kanikenäsvarvet Bostad HB ²⁾	969782-0810	Stockholm	45,0%	12
Summa				116

Företagets namn	Org.nr	Säte	Moderbolaget	Redovisat värde
			Kapitalandel i procent ¹⁾	
Svenska Husgruppen Intressenter AB	556871-5717	Borlänge	45,0%	2
Summa				2

¹⁾ Kapitalandel överensstämmer med ägarandel

²⁾ Innehav klassificerade som joint ventures

³⁾ Inklusive innehav av terminer

Sollentuna Stinsen JV AB	2016
Anläggningstillgångar	0
Likvida medel	89
Övriga omsättningstillgångar	700
Långfristiga finansiella skulder	-300
Kortfristiga finansiella skulder	-289
Nettotillgångar	200
Bolagets andel av nettotillgångar	100

Nettoomsättning	4
Avskrivningar	-1
Räntekostnader	-3
Årets resultat	0
Bolagets andel av årets resultat	0

Bolaget Sollentuna Stinsen JV AB förvärvades i december 2016. Samtliga bostäder kommer utvecklas av Magnolia Bostad. Cirka en tredjedel kommer att säljas till Alecia som hyresrätter vilka de själva kommer att äga och förvalta. Cirka en tredjedel avses säljas till Slättö i enlighet med det ramavtal som tecknades mellan Magnolia Bostad och Slättö den 25 november 2016. Köpeskillingen för fastighetsförvärvet uppgick till cirka 700 mkr

Fastigheten omfattar knappt 54 200 kvm i Södra Häggvik. På fastigheten finns Stinsen köpcentrum med cirka 41 600 kvm uthyrbar area handel och kontor. Hyresintäkterna uppgår till cirka 70 miljoner kronor och uthyrningsgraden är cirka 80 procent.

Kanikenäsvarvet Bostad HB	2016
Anläggningstillgångar	0
Likvida medel	0
Övriga omsättningstillgångar	24
Långfristiga skulder	0
Kortfristiga skulder	0
Nettotillgångar	24
Bolagets andel av nettotillgångar	12

Nettoomsättning	87
Årets resultat	24
Bolagets andel av årets resultat	12

Bolaget Kanikenäsvarvet Bostad HB bildades under slutet av 2016 tillsammans med Slättö för att handha beslutsfattande och vinstfördelningen för gemensamma bostadsrättsprojekt, om och i den omfattning sådan hantering och beslutsfattande inte redan följer av det ramavtal som ingicks med Slättö den 25 november 2016.

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående verkligt värde	31	31
Utgående redovisat värde	31	31
	2016-12-31	2015-12-31
Övriga placeringar	31	31
Summa	31	31

Det onoterade innehavet i Norefjell Prosjektutvikling AS har av företagsledningen kategoriserats som tillgång som kan säl-

jas. Då inget noterat marknadspris på en aktiv marknad finns och inga tillförlitliga beräkningar av verkligt värde kan göras värderas detta till anskaffningsvärde.

Not 21 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		
	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Fordran fastighetsförsäljning	365	278	14
Erlagd handpenning	40	-	-
Depositioner	1	1	1
Summa	406	279	15

Avser till största delen långfristiga fordringar på köpare.

	Koncernen	
Fordran fastighetsförsäljning	2016	2015
Ingående balans	278	14
Tillkommande	189	275
Avgående	-103	-11
Utgående balans	365	278

Redovisat som kortfristiga Övriga fordringar finns ytterligare fordringar från fastighetsförsäljning uppgående till 433 (185) mkr. För uppgift om kortfristiga fordringar på köpare se not 24 Övriga fordringar.

Not 22 Exploaterings- och projektfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående värde	1 138	424	0	4
Pågående nybyggnad	438	108	0	0
Förvärv	155	816	0	0
Försäljning	-571	-210	0	-4
Summa	1 160	1 138	0	0

Not 24 Övriga fordringar

	Koncernen			Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01	2016-12-31	2015-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	433	185	127	0	0
Övriga poster	42	19	60	1	21
Summa	475	204	187	1	21

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen			Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda räntekostnader	0	0	0	0	0
Övriga poster	5	2	2	0	0
Summa	5	2	2	0	0

Not 23 Kundfordringar

	Koncernen		
	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Kundfordringar brutto	1	4	1
Avsättning för osäkra kundfordringar	0	0	0
Utgående redovisat värde	1	4	1
Avsättning för osäkra kundfordringar			
Avsättning vid årets början	0	0	0
Konstaterade förluster	0	0	0
Återvunna kundfordringar	0	0	0
Årets förändring/ reservering	0	0	0
Avsättning vid årets slut	0	0	0

	Koncernen		
	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Åldersfördelade kundfordringar			
Ej förfallna kundfordringar	1	4	1
Förfallna < 30 dagar	0	0	0
Förfallna 31 - 90 dagar	0	0	0
Summa ej nedskrivna kundfordringar	1	4	1
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	0	0	0
Summa kundfordringar	1	4	1

Bolaget har redovisat förluster på 0 mkr (0) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 26 Likvida medel

	Koncernen			Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01	2016-12-31	2015-12-31
Kassa och bank	507	193	37	64	11
Summa	507	193	37	64	11

Not 27 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Aktiekapitalet i moderbolaget Magnolia Bostad AB uppgår till 151 (151) mkr och fördelar sig på 37 822 283 stamaktier. Aktierna har ett kvotvärde på 4 kr per aktie. Varje stamaktie motsvaras av en röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda.

Eget kapital i moderbolaget

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier per 31 december 2016 uppgår till 37 822 283 st (37 822 283) och kvotvärdet är 4 kr per aktie.

Överkursfond

Överkursfond utgör en del av fritt eget kapital. Posten uppkommer då en nyemission tecknas till överkurs.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Stamaktier	Antal aktier	Kvotvärde/aktie, kr	Aktiekapital, kr
Ingående balans 2015-01-01	31 288 942	4	125 155 768
Nyemission med teckningsoptionsrätt, juni 2015	800 000	4	3 200 000
Nyemission med teckningsoptionsrätt, juni 2015	1 040 000	4	4 160 000
Nyemission, juni 2015	4 693 341	4	18 773 364
Utgående balans 2015-12-31	37 822 283	4	151 289 132
Ingående balans 2016-01-01	37 822 283	4	151 289 132
Utgående balans 2016-12-31	37 822 283	4	151 289 132

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står, SEK:

Balanserade vinstmedel	114 607 725
Årets resultat	-24 782 181
Summa	89 825 545
Styrelsen föreslår:	
Utdelning	66 188 995
Balanseras i ny räkning	23 636 550
Summa	89 825 545

Föreslagen utdelning motsvarar 1,75 kr per aktie. Avstämningsdag föreslås vara 28 april 2017 med beräknad utbetalningsdag den 4 maj 2017.

Eget kapital i koncernen

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier per 31 december 2016 uppgår till 37 822 283 st (37 822 283) och kvotvärdet är 4 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission och erhållna aktieägartillskott.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond samt utdelningar.

Not 28 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		
	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Uppskjuten skatteskuld			
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	2	2	0
avseende finansiella derivat	0	0	0
periodiseringsfonder	0	0	0
Summa	2	2	0

Totalt underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran uppgår till 200 (168) mkr, vilket motsvarar en uppskjuten skattefordran om 44 (37) mkr.

Not 29 Räntebärande skulder

	Koncernen			Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01	2016-12-31	2015-12-31
Långfristiga räntebärande skulder					
Banklån	392	505	268	0	0
Obligationslån	876	226	226	876	222
Kortfristiga räntebärande skulder					
Banklån	222	130	0	0	0
Säljarreverser	15	0	0	0	0
Summa	1505	861	494	876	222

	Koncernen			Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	237	130	0	0	0
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	1 268	731	494	876	222
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-	-	-	-
Summa	1505	861	494	876	222

Som säkerhet för obligationslånet med ett utestående nominellt belopp om 500 mkr har aktier i dotterbolag lämnats som säkerhet, värdet för säkerheter ställda för obligationslånet uppgår till 638 mkr i koncernen och 74 mkr i moderbolaget. För banklån har koncernen ställt säkerheter uppgående till 734 mkr.

Not 30 Derivat

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående verkligt värde	0	0
Förvärv av derivat	0	0
Försäljning av derivat	0	0
Värdeförändringar	0	0
Summa	0	0

Koncernens derivat består av en ränteswap med ett nominellt belopp om 52 mkr vilken förfaller under 2017.

Not 31 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		
	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Lån	91	110	0
Depositioner	0	0	0
Summa	91	110	0

	Koncernen		
	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	91	110	0
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-	-
Summa	91	110	0

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen			Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna personalkostnader	3	6	1	1	0
Upplupna räntekostnader	16	4	0	11	0
Förutbetalda intäkter	8	8	5	0	0
Fastighetsskatt	0	0	2	0	0
Övriga poster	26	32	4	3	1
Summa	53	50	12	15	1

Not 33 Ställda säkerheter

	Koncernen			Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	503	468	259	0	0
Pantsatta aktier i dotterbolag	845	264	56	74	0
Pantsatta internreverser	13	0	0	0	0
Summa	1 360	732	315	74	0

Not 34 Eventualförpliktelser

	Koncernen			Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01	2016-12-31	2015-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	0	0	0	508	609
Övriga poster	140	250	0	140	200
Summa	140	250	0	648	809

Koncernens eventualförpliktelser avser borgensåtagande till förmån för skulder i bostadsrättsföreningar.

Not 35 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	89	89
Förvärv	0	-
Utgående redovisat värde	89	89

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent ¹⁾	Redovisat värde
Norefjell i Oslo Invest AB	556746-2923	Stockholm	100,0%	14,4
Magnolia Utveckling AB	556776-1464	Stockholm	100,0%	74,4
Magnolia Hotellutveckling AB	559062-5645	Stockholm	60,0%	0,3
				89,1

¹⁾ Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Not 36 Närstående

Koncernen

Koncernen står under bestämmande inflytande från F. Holmström Fastigheter AB, org.nr. 556530-3186, med säte i Stockholm.

Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag och intressebolag, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel, fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen.

Fordringar på intresseföretag	Koncernen		
	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Svenska Husgruppen			
Intressenter AB	24	24	24
FL Properties Uppsala AB	2	-	1
Magnolia Senap AB	2	-	1
Moutarde Equity AB	14	-	-
Moutarde Holding AB	-	-	8
Summa	43	24	34

Transaktioner har förekommit med F. Holmström Fastigheter

AB och andra bolag över vilka Fredrik Holmström, styrelseordföranden i Magnolia Bostad AB, har ett bestämmande inflytande. Magnolia Bostad koncernen har under året haft kostnader om 1 (2) mkr för tjänster utförda av bolag närstående till huvudägaren Fredrik Holmström. F. Holmström Fastigheter AB har under året hyrt kontorslokal av Magnolia Bostad koncernen för 1 (1) mkr.

Bolagets verkställande direktör har via Fredrik Lidjan AB fakturerat Magnolia Bostad koncernen för ersättningen för sitt arbete som VD. Vidare ingick Fredrik Lidjan AB innan Fredrik Lidjan tillträdde som VD för Magnolia Bostad ett vinstdelningsavtal med Magnolia Bostad koncernen för vilka det under året fakturerats 30 (5) mkr.

Fredrik Lidjan innehar även genom Fredrik Lidjan AB 5 000 aktier i koncernbolaget Magnolia Holding 3, organisationsnummer 559016-4140, för mer information se not 4 Koncernens sammansättning.

Magnolia Bostad koncernen har under året köpt tjänster för 0 (2) mkr från Caritas Corporate Finance AB där styrelseledamoten Fredrik Tibell sitter i styrelsen. Tjänsterna avser löpande finansiell rådgivning.

För mer information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 9 Ersättningar till anställda.

Moderföretaget

Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderföretaget närstående relationer som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 35 Andelar i koncernföretag. Moderföretaget har sålt tjänster till koncernbolag om 0 mkr (5) och köpt tjänster om 0 mkr (0).

Not 37 Övergång till IFRS

Från och med den 31 december 2016 upprättar Magnolia Bostad AB sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana de antagits av EU. Datum för koncernens övergång till IFRS är den 1 januari 2015. Koncernen har till och med räkenskapsåret 2015 upprättat koncernredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1, "Första gången International Financial Reporting Standards tillämpas".

Från och med den 31 december 2016 upprättar Magnolia Bostad AB sin årsredovisning med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person istället för BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Bytet har inte lett till några effekter på moderbolagets finansiella rapporter.

Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1, "Första gången International Financial Reporting Standards tillämpas"

Effekten av byte av redovisningsprincip redovisas direkt mot eget kapital. Tidigare publicerad finansiell information för räkenskapsåret 2015 är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3), har omräknats till IFRS.

Huvudregeln är att alla tillämpliga IFRS- och IAS-standarder, som trätt i kraft och godkänts av EU, ska tillämpas med retroaktiv verkan. IFRS 1 innehåller dock övergångsbestämmelser som ger företagen en viss valmöjlighet. I det följande redogörs för de förändringar som införandet av IFRS medför samt övergångseffekterna på koncernens resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt förändring eget kapital för räkenskapsåret 2015.

Beskrivning av effekter

Bokstäverna i varje sektion, a-e, refererar till noterna i de tabeller som summerar effekterna av övergången till IFRS. Därutöver anges ytterligare upplysning i tabellform över effekterna.

a) Goodwill

Enligt IAS 38 har goodwill (rörelseförvärv) obestämbar nyttjandeperiod, vilket innebär att inga planerade avskrivningar tillåts. Istället sker nedskrivningsprövning årligen samt vid indikation på värdenedgång enligt IAS 36.

b) Finansiella derivat

Finansiella derivat redovisas i enlighet med IAS 39 till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar på derivaten redovisas som realiserade värdeförändringar i resultaträkningen.

c) Finansiella tillgångar som kan säljas

Det onoterade innehavet i Norefjell Prosjektutveckling AS har av företagsledningen kategoriserats som finansiell tillgång som innehas för försäljning. Enligt IAS 39 ska värdering inom den kategorin göras till verkligt värde i balansräkningen men då inget noterat marknadspris på en aktiv marknad finns och inga tillförlitliga beräkningar av verkligt värde kan göras värderas dessa till anskaffningsvärde. Ändringen av redovisningsprincip har ej fått några beloppsmässiga effekter i samband med övergången till IFRS.

d) Uppskjuten skatt

På värdeförändringar för finansiella derivat ska en uppskjuten skatt redovisas. Därför har den uppskjutna skatten justerats i enlighet med detta vid övergången till IFRS.

e) Fastighetsskatt

IFRIC 21 omfattar avgifter/skatter som statliga eller motsvarande organ påför företag i enlighet med lagar/förordningar med undantag för inkomstskatter, straff och böter. En skuld redovisas successivt om den förpliktande händelsen inträffar löpande. Ifall en viss miniminivå ska uppnås för att förpliktelsen ska uppstå redovisas skulden först när denna nivå är uppnådd.

Resultaträkning

Belopp i mkr	Noter	Enl tidigare redovisning	2015 Justering IFRS	Enligt IFRS
Rörelsens intäkter och kostnader				
Nettoomsättning		876	0	876
Rörelsekostnader	a	-519	1	-518
Rörelseresultat		357	1	358
Finansiella intäkter		3	0	3
Finansiella kostnader		-52	0	-52
Resultat före värdeförändringar		308	1	309
Värdeförändring derivat	b	0	0	0
Resultat före skatt		308	1	309
Inkomstskatt	d	-1	0	-1
Årets resultat		307	1	308

Balansräkning				2015-01-01	
Belopp i mkr	Noter	Enl tidigare redovisning		Justering IFRS	Enligt IFRS
Anläggningstillgångar					
Goodwill		6		0	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar		8		0	8
Maskiner och inventarier		0		0	0
Andelar i intresseföretag		40		0	40
Fordringar hos intresseföretag		24		0	24
Andra långfristiga värdepappersinnehav	c	31		0	31
Andra långfristiga fordringar		15		0	15
Summa anläggningstillgångar		124		0	124
Omsättningstillgångar					
Exploaterings- och projektfastigheter		424		0	424
Bostadsrätter		9		0	9
Kortfristiga fordringar	e	198		2	200
Likvida medel		37		0	37
Summa omsättningstillgångar		668		2	670
Summa tillgångar		792		2	794
Eget kapital		253		0	253
Avsättningar/Långfristiga skulder					
Uppskjuten skatteskuld	d	0		0	0
Räntebärande skulder		494		0	494
Derivat	b	0		0	0
Övriga långfristiga skulder		0		0	0
Summa avsättningar/långfristiga skulder		494		0	495
Kortfristiga skulder	e	44		2	46
Summa eget kapital och skulder		792		2	794

Balansräkning

Belopp i mkr	Noter	Enl tidigare redovisning	2015-12-31 Justering IFRS	Enligt IFRS
Anläggningstillgångar				
Goodwill	a	5	1	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar		1	0	1
Maskiner och inventarier		0	0	0
Andelar i intresseföretag		2	0	2
Fordringar hos intresseföretag		24	0	24
Andra långfristiga värdepappersinnehav	c	31	0	31
Andra långfristiga fordringar		279	0	279
Summa anläggningstillgångar		341	1	343
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter		1 139	0	1 139
Bostadsrätter		4	0	4
Kortfristiga fordringar	e	210	0	210
Likvida medel		193	0	193
Summa omsättningstillgångar		1 546	0	1 546
Summa tillgångar		1 887	1	1 888
Eget kapital	a, b, c, d	770	1	771
Avsättningar/Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	d	2	0	2
Räntebärande skulder		731	0	731
Derivat	b	0	0	0
Övriga långfristiga skulder		110	0	110
Summa avsättningar/långfristiga skulder		843	0	843
Kortfristiga skulder	e	274	0	274
Summa eget kapital och skulder		1 887	1	1 888

Förändring eget kapital

Belopp i mkr	Noter	Enl tidigare redovisning	2015 Justering IFRS	Enligt IFRS
Ingående balans		253	0	253
Omföring vid övergång från intresseföretag till dotterföretag		-38	0	-38
Nyemission		193	0	193
Emissionskostnad		-13	0	-13
Förvärv av dotterföretag		74	0	74
Utdelning		-6	0	-6
Årets resultat		307	1	308
Utgående balans		770	1	771

Not 38 Alternativa nyckeltal

Riktlinjer för alternativa nyckeltal har getts ut av The European Securities and Markets Authority, ESMA. Riktlinjer för alternativa nyckeltal syftar till att underlätta förståelsen av nyckeltalen och därmed öka användbarheten. De alternativa nyckeltalen ger värdefull merinformation för utvärdering av bolagets verksamhet.

Icke IFRS finansiella nyckeltal	Definition	Anledning för användning
Rörelseresultat	Nettoomsättning minus kostnader för produktion- och drift, central administration, av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar och resultat från andelar i intresseföretag.	Mäter resultatet i verksamheten
Rörelsemarginal, %	Rörelseresultat i procent av nettoomsättning	Mäter lönsamhet i verksamheten
Resultat efter finansiella poster	Rörelseresultat plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader	Mäter resultatet före skatter
Finansnetto	Nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader	Mäter nettot av finansiell verksamhet
Avkastning på eget kapital, %	Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.	Mäter lönsamhet på investerat kapital
Soliditet, %	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen	Mäter finansiell position
Räntebärande nettoskulder	Räntebärande skulder minus likvida medel	Mäter finansiell position
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader	Mäter förmåga att täcka räntekostnader
Eget kapital per aktie	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare dividerat med antal utestående aktier före utspädning	Mäter aktievärde

För avstämning av alternativa nyckeltal hänvisas till Magnolia Bostad AB:s hemsida www.magnoliabostad.se.

Not 39 Händelser efter balansdagen

Magnolia Bostad AB höll i januari extra bolagsstämma där Viveka Ekberg valdes till ny styrelseledamot.

I januari tillträdde Camilla Weiner som hållbarhetschef och tog plats i ledningsgruppen.

Efter periodens utgång tecknade Bolaget avtal om förvärv av tre tomträtter i Bredäng, Stockholm, där Bolaget kommer fortsätta att driva detaljplan för att uppföra 700 till 800 bostäder.

Magnolia Bostad godkändes för listning på Nasdaq First North Premier. Första dag för handel är 31 mars 2017.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandards IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och

resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 29 mars 2017

Jan Roxendal
Ledamot

Viveka Ekberg
Ledamot

Fredrik Tibell
Ledamot

Andreas Rutili
Ledamot

Risto Silander
Ledamot

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör

Fredrik Holmström
Styrelsens ordförande

Vår revisionsberättelse har avgivits den 30 mars 2017

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Magnolia Bostad AB (publ) för räkenskapsåret 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 64–99 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed

i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-63 och 103-119. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en

väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta

agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett

bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Magnolia Bostad AB (publ) för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30 mars 2017
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Resultaträkning

Belopp i mkr	2016-01-01 –2016-12-31	2015-01-01 –2015-12-31	2014-01-01 ¹⁾ –2014-12-31	2013-01-01 ¹⁾ –2013-12-31
Nettoomsättning	1 010	876	141	144
Produktions- och driftskostnader	-642	-657	-87	-114
Bruttoresultat	368	219	54	30
Central administration	-27	-13	-6	-6
Resultat från andelar i intresseföretag	14	0	-1	
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	0	153		
Rörelseresultat	355	358	47	24
Finansiella intäkter	3	3	3	3
Finansiella kostnader	-93	-52	-21	-6
Värdeförändring finansiella instrument	0	0		
Resultat före skatt	265	308	30	21
Inkomstskatter	0	-1	-1	0
ÅRETS RESULTAT	265	308	29	21
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	222	289	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	43	19	-	-

¹⁾ Enligt tidigare redovisningsprinciper.

Balansräkning

Belopp i mkr	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31 ¹⁾	2013-12-31 ¹⁾
TILLGÅNGAR				
Goodwill	6	6	6	7
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	1	8	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	6	7	14	7
Maskiner och inventarier	1	0	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	1	0	0	0
Andelar i intresseföretag och joint ventures	116	2	40	5
Fordringar hos intresseföretag	23	24	24	27
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	31	31	31
Andra långfristiga fordringar	406	279	15	15
Summa finansiella anläggningstillgångar	576	336	109	77
Summa anläggningstillgångar	583	342	124	84
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Exploaterings- och projektfastigheter	1 160	1 139	424	210
Bostadsrätter	4	4	9	0
Kundfordringar	1	4	1	2
Fordringar hos intresseföretag	20	0	10	47
Övriga fordringar	475	204	187	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	2	1	0
Likvida medel	507	193	37	23
Summa omsättningstillgångar	2 172	1 546	669	285
SUMMA TILLGÅNGAR	2 755	1 888	792	370
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	862	678	253	190
Innehav utan bestämmande inflytande	136	93	0	0
Summa eget kapital	998	771	253	190
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld	2	2	0	0
Långfristiga räntebärande skulder	1 268	731	494	146
Derivat	0	0		
Övriga långfristiga skulder	91	110	0	4
Summa långfristiga skulder	1 361	843	494	150
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga räntebärande skulder	237	130	0	2
Derivat	0	0	0	0
Skulder till intresseföretag	-	-	-	16
Leverantörsskulder	38	14	15	6
Skatteskulder	0	4	1	0
Övriga kortfristiga skulder	68	77	17	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53	50	11	4
Summa kortfristiga skulder	396	274	44	30
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 755	1 888	792	370

¹⁾ Enligt tidigare redovisningsprinciper.

Kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 ¹⁾ -2014-12-31	2013-01-01 ¹⁾ -2013-12-31
Löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	265	308	30	21
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	-351	-399	4	-31
Betald inkomstskatt	-4	1	4	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-90	-90	38	-10
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	119	-144	-68	-37
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-4	104	-203	-2
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-47	-20	5	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22	-150	-229	-47
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-1	-8	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-1	0	0
Förvärv av dotterföretag	0	0		
Investering i finansiella tillgångar	-100	-5	-7	-22
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	7	-	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-101	0	-15	-22
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	181		
Upptagna lån	1 059	471	367	77
Amortering av låneskulder	-584	-340	-104	-6
Utbetald utdelning	-38	-6	-5	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	437	306	258	71
Årets kassaflöde	314	156	14	3
Likvida medel vid årets början	193	37	23	20
Likvida medel vid årets slut	507	193	37	23

¹⁾ Enligt tidigare redovisningsprinciper.

Bolagsstyrning





Fredrik Holmström, grundare och styrelseordförande i Magnolia Bostad.

Samhällsbyggaren som bidrar till ett tryggare Sverige

Magnolia Bostad har gjort en fantastisk resa de senaste åren. Nu är det dags för nästa steg – målsättningen att under 2017 ta klivet upp på börsens huvudlista.

Att se tillbaka på den resa Magnolia Bostad har gjort är för mig lite som att se mina barn växa upp och bli vuxna. Jag har följt bolaget sedan födseln, och är förundrad och stolt över vad det har utvecklats till. I dag är bolaget en stark kraft när det gäller att bygga det nya Sverige, en samhällsbyggare som på ett konkret sätt bidrar till att minska bostadsbristen, skapa hållbara bostadsområden och ge människor en trygg och bra plats att bo på.

Det är i detta som Magnolia Bostads vision grundar sig, Vi vill bidra till att tillfredsställa Sveriges behov av nya bostäder, på såväl kort som lång sikt, och vi vill göra det på ett hållbart sätt och i nära samarbete med kommuner och våra partners. Konceptet har varit framgångsrikt – vi har i dag projekt på de flesta större tillväxtorter i Sverige och har etablerat samarbeten med såväl en lång rad kommuner som ett flertal stora institutionella placerare.

Sverige behöver bostadsutvecklare
2016 var ett mycket viktigt år för oss. Vi inledde nya stora samarbeten med Alecta och Slättö, etablerade oss i flertalet nya kommuner och knöt till oss ett antal nya starka individer på nyckelposter inom företaget. Genom detta stora arbete har vi lagt en stabil grund för tillväxt under de kommande åren.

Att Sverige behöver starka bostadsutvecklare råder det inget tvivel om. Enligt Boverket behöver vi fram till 2025 ta fram minst 710 000 nya bostäder i landet för att komma i balans, och här kommer Magnolia Bostad att bidra på ett tydligt sätt.

Flyttar till börsens huvudlista

Vi nöjer oss dock inte där. För att kunna hålla jämn fart med marknad och efterfrågan behöver vi bli ännu större. Därför har vi som ambition att under 2017 ta klivet upp på Stockholmsbörsens huvudlista. Syftet med listbytet är bland annat att skapa förutsättningar för ökad likviditet i aktien och att bidra till en ännu bättre transparens i Bolaget för aktieägarna. Aktien blir genom ett listbyte även tillgänglig för fler. Sedan Magnolia Bostad noterades på First North för knappt två år sedan har antalet aktieägare vuxit från 700 till dagens 3 500. Vår förhoppning är att noteringen på huvudlistan ska förstärka möjligheten att få en ökad ägarspridning av aktien.

Magnolia Bostads finansiella ställning är god och någon nyemission kommer därför inte att genomföras i samband med listbytet. Jag ser långsiktigt på min position som huvudägare i bolaget och avser inte genomföra någon ägarspridning i samband med listbytet, men ser,

om förutsättningarna är de rätta, positivt på att avyttra delar av mitt innehav till institutionella ägare som bedöms stärka ägarstrukturen i Magnolia Bostad.

Magnolia Bostad – en folkaktie

Vi vill att så många som möjligt ska vara delaktiga i att utveckla Sverige. Alla har inte råd att köpa en bostadsrätt, men de flesta har råd att vara med på en liten del av bostadsmarknaden genom fonder och aktiebolag. Jag hoppas att Magnolia Bostad ska bli en svensk folkaktie – en möjlighet för alla att komma in på bostadsmarknaden och ta del av det värde som vi kommer att bygga för framtiden.

Vi känner oss trygga i den bas vi skapat och att vi över tid kommer att kunna leverera på den ambitiösa tillväxtnivå vi satt som mål. Därför vågar vi välkomna fler att följa med på den framgångsresa vi har föresatt oss under kommande år.

Tack för förtroendet.



Fredrik Holmström
Styrelseordförande

Bolagsstyrningsrapport

Magnolia Bostad AB (publ) är ett svenskt publikt fastighetsbolag som är noterat på Nasdaq First North. Bolagsstyrningsrapporten beskriver på vilket sätt Magnolia Bostads ägare indirekt och direkt har styrt Bolaget under året genom olika beslutssystem. Bolagsstyrningen syftar till att bland annat tydliggöra roll- och ansvarsfördelningen mellan ledning- 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 inte Svensk kod för bolagsstyrning, förutom vissa utvalda delar som Bolaget följer på frivillig basis där bedömning görs att det är till gagn för Magnolia Bostads styrning och utveckling.

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 att tillgå i sin helhet på hemsidan under avsnittet bolagsstyrning. Bolagets firma är Magnolia Bostad AB och Bolaget är ett svenskt publikt bolag med säte i Stockholm. Bola-

get ska äga och förvalta mark samt bygg- och anläggningsproduktion och därmed förenlig verksamhet. Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister.

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 2016

Ordinarie årsstämma 2016 ägde rum den 4 maj 2016. Vid stämman närvarade 14 aktieägare (13) och dessa representerade tillsammans 63,5% av rösterna (94,4). Till stämans ordförande valdes Fredrik Holmström. Samtliga styrelseledamöter deltog. Protokoll från årsstämma finns på Magnolia Bostads webbplats, www.magnoliabostad.se.

Årsstämman 2016 beslutade bland annat om följande:

- Utdelning om 1,00 kr per aktie.
- Omval av styrelseledamöterna Fredrik Holmström, Andreas Rutili, Fredrik Tibell, Risto Silander och nyval av Jan Roxendal. Fredrik Holmström valdes till styrelseordförande. Erik Paulsen avböjde omval.
- Val av Ernst & Young AB till revisionsbolag för tiden intill slutet av

nästa årsstämma, med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor.

- Fastställande av ersättning till styrelse och revisorer.
- Resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2015 fastställdes.

Vid extra bolagsstämman den 19 januari 2017 beslutades att styrelsen, för tiden till nästa årsstämma ska bestå av sex stämموvalda styrelseledamöter utan suppleanter. Vid samma extra bolagsstämma invaldes Viveka Ekberg till ny styrelseledamot.

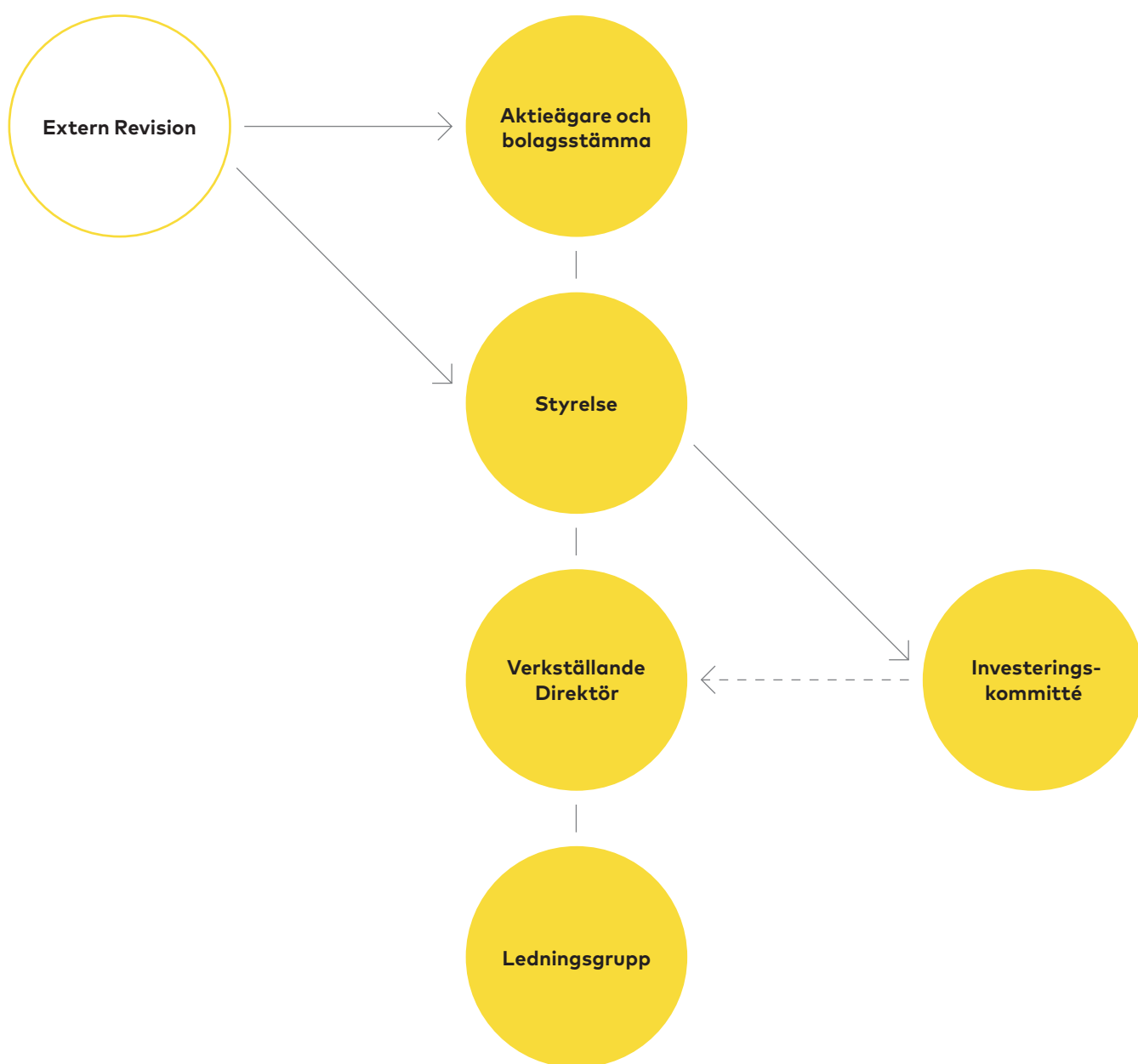
Aktien och ägarna

Magnolia Bostads aktie är sedan den 9 juni 2015 registrerad för handel på Nasdaq First North. Det totala antalet aktier uppgick per den 31 december 2016 till 37 822 283 stycken fördelade på 3 455 aktieägare. Stängningskursen var på balansdagen 96,25 kr vilket motsvarar ett börsvärde om 3,6 mdkr. Kvotvärde är 4,00 kr för samtliga aktier. Varje aktie berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i kapitalet. Det förekommer per årsskiftet inga konvertibler, teckningsoptioner eller liknande som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

Valberedning

Magnolia Bostad har ingen valberedning. Förslag till ny styrelse presenteras av Huvudaktieägaren efter samtal mellan de större ägarna. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av tre till sju ledamöter.

Magnolia Bostads bolagsstyrningsmodell



Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig till nästa årsstämma.

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 samt högst tre suppleanter. Bolagets styrelse bestod vid årsskiftet 2016 av fem ledamöter som valdes in vid årsstämman 2016. Samtliga ledamöter från 2015 omvaldes, förutom Erik Paulson som avböjde omval. Till ny ledamot valdes Jan Roxendal och Fredrik Holmström valdes till ordförande. För ytterligare information om styrelsen, se sid 114.

Styrelsens arbete inriktas på strategiska frågor som verksamhetsinriktning, marknad, ekonomi, köp och försäljning, samt intern kontroll och riskhantering. Styrelsens uppgifter utförs genom ett organiserat samspel mellan styrelse och ledningsgrupp. Styrelsen har en kontrollfunktion att se till att bolagets ägares intressen tillvaratas och att styrelsen genom tillsända rapporter kan följa de bedömningsskyldigheter som följer av lag, noteringsregler och god styrelsesed.

Personalfrågor och beslut om byggstart av projekt inom riktlinjer fattas av företagsledningen efter avstämning med styrelsens ordförande. Under verksamhetsåret 2016 har styrelsen haft 13 möten (12).

De viktigaste dokumenten för styrelsen är bolagsordningen, arbetsordning för styrelsen, VD-instruktion samt riktlinjer för ekonomisk rapportering och budgetprocessen. Styrelsen utser även investeringskommittén. Styrelsen har uppdragit åt investeringskommittén att fungera rådgivande och ge stöd åt Styrelsen avseende förvärv och försäljningar. Investeringskommittén består av VD, chef affärsutveckling, chef projektutveckling och chef försäljning BRF. Investeringskommittén ska löpande rapportera till styrelseordförande, som har givits diskretionär beslutsrätt av Styrelsen för beslut om förvärv och försäljningar som ej bedöms vara klassificerad som insiderinformation. Beslut om affär som är insider tas av styrelsen. Styrelsen använde sig under 2016 inte av några utskott.

Verkställande direktör och koncernledning

Koncernledningen bestod per den 31 december 2016 av bolagets VD, vVD/Avdelningschef Affärsutveckling, vVD Avdelningschef Projektutveckling, CFO samt Kommunikationschef. Varje person i ledningsgruppen har sitt eget ansvarsområde. Ledningsgruppen sammanträder veckovis där framförallt övergripande verksamhetsfrågor diskuteras och ärenden till styrelsen bereds. Verkställande direktören ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med VD-instruktion som årligen fastställs av styrelsen samt reglerna i aktiebolagslagen.

Ersättning till styrelseledamöter och verkställande direktören

Ersättning till styrelseledamöter
Arvoden och andra ersättningar

till styrelseledamöterna, inklusive styrelseordföranden, beslutas av årsstämman. Årsstämman 2016 beslutade att det totala arvodet till styrelseledamöterna, för tiden intill nästa årsstämma, ska uppgå till 1 450 000 kronor. 450 000 kronor ska utgå till styrelsens ordförande och 250 000 kronor ska utgå till vardera av de fyra övriga styrelseledamöterna. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner när de avgår som styrelseledamöter.

Ersättning till den verkställande direktören

Fredrik Lidjan utsågs till verkställande direktör i Bolaget i mars 2015 och erhåller som sådan sedvanlig ersättning.

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 som konsult, växte affärsområdet kraftigt och är idag, enligt Bolaget, Magnolia Bostads största konkurrensfördel. Överenskommelsen byggde på att Fredrik Lidjan arbetade utan fast ersättning, men var berättigad till 12 procent av vinsten i hyresrättsprojekt (10 procent för Senapsfabriken). Överenskommelsen omfattade projekten Traversen 18, Nya Parken Allé, Tibble (Kungsängens-Tibble 19:1 och 20:2), Valsta Torg och Lumen, samt under Pågående och kommande projekt Senapsfabriken. Överenskommelsen är, för samtliga projekt utom Senapsfabriken, avslutad och gäller inte framtida hyresrättsprojekt.

I samband med att Fredrik Lidjan tillträdde som VD ingicks en ny överenskommelse mellan Bolaget och Fredrik Lidjan AB om framtida samarbete inom affärsområdet hyresrätter. Enligt överenskommelsen ska Bolaget och Fredrik Lidjan AB saminvestera i framtida hyresrättsprojekt. Fredrik Lidjan AB kommer att investera på marknadsmässiga villkor med en ägarandel om 10 procent och Magnolia Bostad investerar och erhåller en ägarandel om 90 procent i de aktiebolag där hyresrättsprojekt kommer att bedrivas. Överenskommelsen kan även omfatta bostadsrätter om det gäller samma tomt och bostadsrättsdelen utgör en mindre del av det totala projektet. Denna överenskommelse sträcker sig fram till februari 2019.

Slutligen förväntas Fredrik Lidjan AB investera på marknadsmässiga villkor i Bolagets framtida hotellprojekt, med en ägarandel om 24 procent. Även Clas Hjorth, ansvarig för affärsområdet hotell, förväntas på motsvarande sätt investera i sådana projekt, med en ägarandel om 16 procent. Magnolia Bostad investerar och erhåller en ägarandel om 60 procent i framtida hotellprojekt.

Revisorer

Magnolia Bostads externa revisorer utses av Årsstämman. Revisorerna har som uppgift att på aktieägarnas vägnar granska styrelsen och VD:ns förvaltning av Bolaget samt att årsredovisningen upprättas enligt gällande lagar och regler. Årsstämman 2016 beslutade att till tiden intill slutet av nästa Årsstämma välja Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Ingemar Rindstig. Utöver revision har Ernst & Young under året även tillhandahållit rådgivning kring skatt samt vid finansiell due diligence vid

affärer i dotterbolag. Under 2016 har ersättning utgått om 2,2 mkr (1,3). Se även not 8, Upplysning om revisorns arvode och kostnader-sättning i Tilläggsupplysningar och noter för mer information.

Styrdokument

Externa

Magnolia Bostad följer de regler som följer av tillämplig lag och annan författning. Bolaget följer inte Svensk kod för bolagsstyrning, förutom vissa utvalda delar som Bolaget följer på frivillig basis där bedömning görs att det är till gagn för Magnolia Bostads styrning och utveckling.

Interna

Bolaget har en förhållandevis liten organisation och anlitar därför externt vissa förvaltnings-, juridik- och ekonomitjänster. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen och har upprättat styrdokument såsom styrelsens arbetsordning och VD-instruktion. Interna riktlinjer och manualer är också av betydelse för den interna kontrollen.

Magnolia Bostad befinner sig i en stark tillväxtfas och växer såväl organisatoriskt som finansiellt för att möjliggöra tillväxt kommande år. Ambitionen är därmed hög gällande rutiner för den interna styrningen och kontrollen, vilket förutom den löpande redovisningen även omfattar rutiner för investerings- och produktionsbeslut, samt vid projektgenomförandet. Det är styrelsens uppfattning att dessa rutiner för Bolagets styrning är en viktig grund för framtida utveckling av aktievärdet.

Riskhantering

Magnolia Bostads risker delas upp i tre huvudområden: omvärldsrisker,

operativa risker och finansiella risker. Omvärldsrisker är hänförliga till omvärldsförändringar, operativa risker är främst relaterade till projektportföljen samt organisatorisk utveckling. Finansiella risker utgörs i huvudsak av ränterisk och finansieringsrisk. Magnolia Bostad har en utarbetad affärsmodell samt kontrollsystem, rutiner och processer för att begränsa Bolagets samtliga risker och säkerställa handlingskraft när så behövs. Ekonomisk uppföljning av resultatutfall sker på projekt-, bolags- och koncernnivå. Uppföljning sker jämfört med budget och föregående år. Se även Förvaltningsberättelsen, Riskhantering.

Kontrollmiljö

Intern kontroll omfattar strukturen av policies, processer, rutiner och organisation som utformats för att bidra till en tillförlitlig finansiell rapportering samt efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar. Hos bolaget är basen för intern kontroll vårt attestreglemente, arbetsordning för styrelsen samt vår rapporteringsinstruktion.

Information

För att säkerställa en god kvalitet vad gäller såväl extern som intern information samt att gällande lagstiftning och Nasdaq First Norths informationsregler efterföljs, har styrelsen för Magnolia Bostad antagit en Insiderpolicy samt en Informationspolicy. Vidare utger Bolaget kvartalsvis periodrapporter som berättar om väsentliga händelser och den finansiella utvecklingen, samt utger årsredovisning inför årsstämma. Vid väsentliga händelser mellan rapportperioder lämnas pressmeddelanden. Informationen ska huvudsakligen avse koncernredovisningen.

Styrelse



Fredrik Holmström

Ordförande

Född 1971. Grundare och ordförande sedan 2009. 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. Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 21 504 507



Jan Roxendal

Ledamot

Född 1953. Ledamot sedan 2016. Tidigare verkställande direktör för Gambro Holding AB och koncernchef för Intrum Justitia AB, vVD och medlem av koncernledningen för ABB-koncernen, koncernansvarig för ABB Financial Services, samt andra ledande befattningar inom ABB-koncernen. Styrelseordförande i Exportkreditnämnden och Flexenclosure AB. Styrelseledamot i Catella AB. Högre allmän bankexamen. Aktieinnehav i Magnolia Bostad 5 000 (1 000 000 i säkerställd obligation).



Andreas Rutili

Ledamot

Född 1975. Ledamot sedan 2015. Grundare och VD för Magnolia Bostad 2009–2015. Tidigare VD för Vitosh Capital AB, fastighetsutvecklingsbolag med inriktning på nyproduktion av bostäder i Östeuropa. Har även en bakgrund som VD på livsmedelsbolaget Bonesto AB. Civilekonom från Stockholms Universitet. Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 2 926 065.



Risto Silander

Ledamot

Född 1957. Ledamot sedan 2015. 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, Endeavour Pembroke Funds, DW Funds, Trygg Stiftelsen samt Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv. Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 80 000.



Fredrik Tibell

Ledamot

Född 1966. Ledamot sedan 2010. VD och ägare i Caritas Corporate Finance AB som är finansiell rådgivare åt främst företag inom fastighetsbranschen. Styrelseordförande i Svenska Husgruppen Intressenter AB. Ledamot i Moutarde Holding AB med flera. Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 10 000.



Viveka Ekberg

Ledamot invald i januari 2017

Född 1962. Tidigare VD på PP Pension, Nordenchef på Morgan Stanley Investment Management, aktieanalytiker Alfred Berg Fondkommission samt finansanalytiker och journalist på Affärsvärlden. Styrelseledamot i bland annat Lindab International AB (publ), Svolder AB (publ), Areim AB, Estea AB och SPP Pension & Försäkring AB (publ), samt styrelseordförande i Apoteket AB:s Pensionsstiftelse samt ordförande i Barncancerfondens Finansnämnd. Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm. Aktieinnehav i Magnolia Bostad per den 29 mars: 14 400

Aktieinnehaven inkluderar även aktier ägda via bolag inklusive närstående. Ovanstående uppgifter avser förhållandet vid årsskiftet.

Ledningsgrupp och revisorer

**Fredrik Lidjan**

VD

Född 1973. VD sedan 2015. Tidigare affärsansvarig för hyresrättsutveckling inom Magnolia Bostad och verksam i ägarbolagets styrelse samt i bolagets investeringskommitté. Dessförinnan bland annat transaktionschef på DTZ och kreditanalytiker på SEB. Civilekonom med examen från University of California, Los Angeles. Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 145 300. Aktieinnehav i Magnolia Holding 3: 5 000.

**Rickard Langerfors**

vVD/Avdelningschef Projektutveckling

Född 1972. Anställd sedan 2011. Tidigare projektchef på Skanska med ansvar för bostadsutvecklingen i bland annat Järvastaden. Har även en bakgrund som produktchef med ansvar för standardisering av Skanskas bostadsproduktion i Sverige. Tidigare projektansvarig på HSB. Högscoleingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan. Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 294 000.

**Erik Rune**

vVD/ Avdelningschef Affärsutveckling

Född 1973. Anställd sedan 2015. Tidigare CFO i Norden för CBRE Global Investors. Har även en bakgrund som VD för London & Regional Properties nordiska verksamhet. Har tidigare även arbetat med fastighetsfinansiering på Eurohypo och SEB samt fastighetsrådgivning på SEB Enskilda. Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 175 000.

**Suzana Bossel**

Kommunikationschef

Född 1973. Anställd sedan 2014. Bakgrund som PR- och marknadschef för bland annat Ettelva Arkitekter och småhusutvecklaren Arkitekthus. Lång erfarenhet av konceptutveckling i bostadsbranschen, bland annat från JM AB. Marknadsekonom från IHM Business School samt informationsexamen från Mälardalens högskola. Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 105 000.

**Fredrik Westin**

CFO

Född 1973. Anställd sedan september 2016. 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: 1 600.

**Camilla Weiner**

Hållbarhetschef i ledningsgruppen sedan januari 2017

Född 1968. Bakgrund som Kommunikations- och/eller Hållbarhetsdirektör på noterade bolag som Axfood, SCA, Securitas, Ahlsell och Pandox samt Revisor på PriceWaterhouse. Civilekonomexamen Uppsala Universitet samt ICF Coach. Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 0

Aktieinnehaven inkluderar även aktier ägda via bolag inklusive närstående. Ovanstående uppgifter avser förhållandet vid årsskiftet.

Revisorer**Ingemar Rindstig**

Född 1949

Auktoriserad Revisor

Ernst & Young AB

Bolagsordning

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

BOLAGSORDNING FÖR MAGNOLIA BOSTAD AB (PUBL)

Org nr 556797-7078

Antagen vid årsstämma den 22 april 2015.

§ 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 äga och förvalta mark samt bedriva bygg- och anläggningsproduktion och 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 med högst 3 suppleanter.

§ 6 Revisorer

Bolaget ska ha 1-2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 7 Kallelse till bolagsstämma

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

§ 8 Deltagande på stämma

Aktieägare, som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma, skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före bolagsstämman dels göra anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

§ 9 Öppnande av stämma

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

§ 10 Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman;
2. Upprättande och godkännande av röstlängd;
3. Godkännande av dagordning;
4. Val av en eller två justeringspersoner;
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
7. Beslut om
 - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - b) dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör när sådan förekommer;
8. Bestämmande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt av antalet revisorer och revisorssuppleanter, som skall utses av stämman;
9. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden;
10. Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer;
11. 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 kontoföring av finansiella instrument.

Definitioner

Avkastning på eget kapital, %

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Bedömt antal byggrätter

Antal bedömda framtida bostäder på förvärvade fastigheter.

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med antal utestående aktier före utspädning.

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning.

Resultat efter finansiella poster

Rörelseresultat plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader.

Räntebärande nettoskulder

Räntebärande skulder minus likvida medel.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Rörelsemarginal, %

Rörelseresultat i procent av nettoomsättning.

Rörelseresultat

Nettoomsättning minus kostnader för produktion- och drift, central administration, av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar och resultat från andelar i intresseföretag.

Sålda bostäder under produktion

Antal bostäder i sålda projekt där bindande försäljningsavtal tecknats.

Soliditet, %

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.

Total projektportfölj

Bedömt antal kommande, ej sålda, byggrätter samt antal sålda bostäder under produktion

Vinstmarginal, %

Årets resultat i procent av nettoomsättning.

Årsstämma 2017

Styrelsen för Magnolia Bostad AB har beslutat kalla till årsstämma onsdagen den 26 april 2017.

Kallelsen har publicerats i Post- och Inrikes Tidningar och på bolagets webbplats.

Kallelse till årsstämma i Magnolia Bostad AB

Magnolia Bostad AB håller årsstämma onsdagen den 26 april 2017 klockan 14.00 på Berns, Berzelii Park, Stockholm. Registreringen börjar klockan 13.00. Enklare förtäring serveras i anslutning till stämman.

Rätt att delta och anmälan till bolaget

Den som önskar delta i stämman ska

- dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 20 april 2017,
- dels anmäla sin avsikt att delta till bolaget senast torsdagen den 20 april 2017.

Anmälan om deltagande kan ske skriftligen till bolaget på adress:

Magnolia Bostad AB, Box 5853,
102 40 Stockholm, Sverige
eller per telefon 070-288 80 49 vardagar mellan klockan 09.00 och 16.00 eller på bolagets webbplats, www.magnoliabostad.se. Vid anmälan vänligen uppge namn eller firma, personnummer eller organisationsnummer, adress och telefonnummer dagtid. För anmälan av biträden gäller anmälningsförfarande enligt ovan.

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 torsdagen den 20 april 2017. Sådan registrering kan vara tillfällig.

Ombud och fullmaktsformulär

Den som inte är personligen närvarande vid stämman får utöva sin rätt vid stämman genom ombud med skriftlig, undertecknad och daterad fullmakt. Ett fullmaktsformulär finns på bolagets webbplats, www.magnoliabostad.se. Fullmaktsformuläret kan också erhållas hos bolaget eller beställas per telefon enligt ovan. Om fullmakt utfärdats av juridisk person ska kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling för den juridiska personen bifogas. Fullmakt får inte vara äldre än ett år om det inte anges längre giltighetstid i fullmakten, dock längst fem år. För att underlätta inpasseringen vid stämman bör fullmakter, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda i god tid före stämman.

Finansiell kalender

- Delårsrapport januari-mars: 26 april 2017
- Årsstämma 2017: 26 april 2017
- Delårsrapport januari-juni: 19 juli 2017
- Delårsrapport januari-september: 27 oktober 2017
- Bokslutskommuniké: 21 februari 2018

Kontakt

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör
fredrik.lidjan@magnoliabostad.se
070-223 43 47

Fredrik Westin
CFO
fredrik.westin@magnoliabostad.se
070-943 73 31

*Magnolia Bostads aktie (MAG) är noterad på Nasdaq First North.
Erik Penser Bank agerar Certified Adviser åt Bolaget.
Mer information på www.magnoliabostad.se*

Magnolia Bostad | Årsredovisning 2016

Projektledning:	Magnolia Bostad Investerarrelationer
Design:	Kurppa Hosk
Produktionsledning, layout och textredigering:	Paues Media
Foto:	Dennis Ersöz, Pix Provider, M&F Foto
Repro och tryck:	TMG Stockholm

Tryckt på Scandia vit 150 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