

MAGNOLIA

**Magnolia Bostad
Årsredovisning
2014**



Det här är Magnolia Bostad	2
2014 i korthet	4
Historik	6
VD har ordet	8
Marknaden	12
Vision, affärsidé och mål	17
Affärsmodell	18
Magnolia Bostads förädlingsprocess	20
Hållbarhet	27
Organisation	32
Magnolia Bostads grundpelare	36
Bostadsprojekt	38
Finansiell information	52
Treårsöversikt	53
Finansiella rapporter	55
Förvaltningsberättelse	56
Koncernens resultaträkning	58
Koncernens balansräkning	59
Koncernens kassaflödesanalys	61
Moderbolagets resultaträkning	62
Moderbolagets balansräkning	63
Moderbolagets kassaflödesanalys	65
Tilläggsupplysningar	66
Noter	68
Revisionsberättelse	75
Bolagsstyrning	76
Aktien och ägare	77
Styrelse	78
Ledning	79
Årsstämma	80
Finansiell kalender	80
Definitioner	80

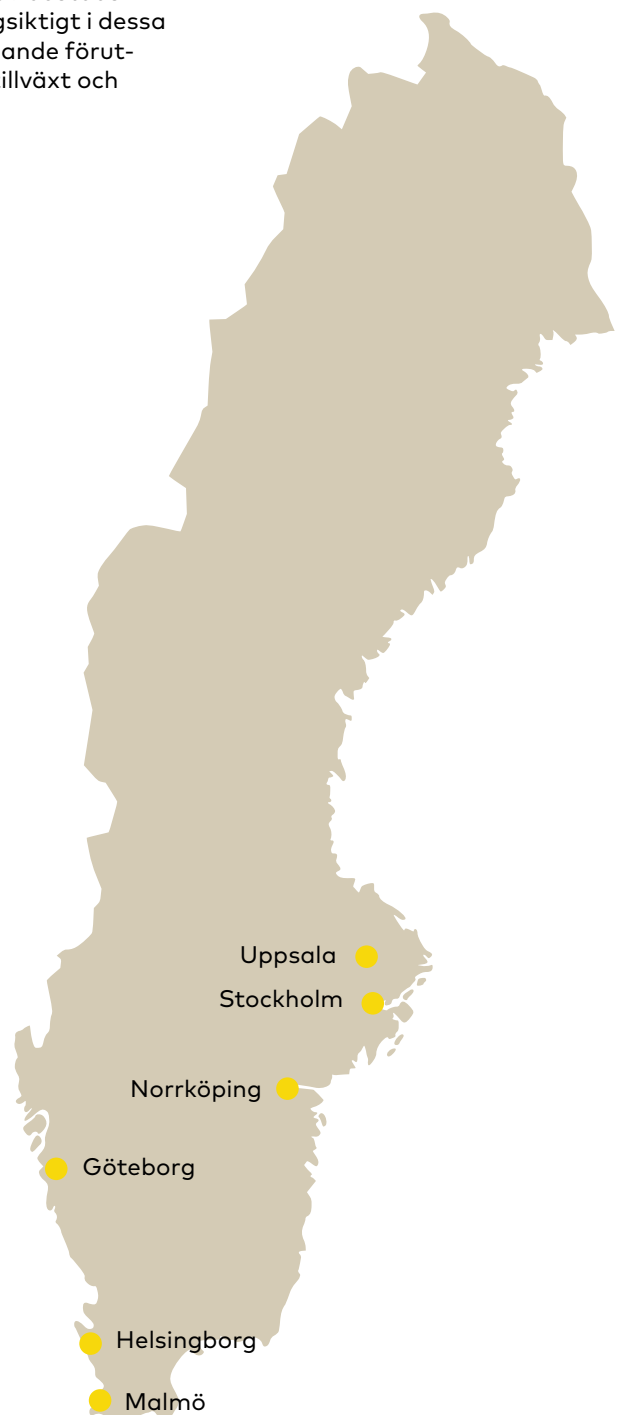
Det här är Magnolia Bostad

Magnolia Bostad bildades 2009 med visionen att skapa moderna hem och bostadsmiljöer genom smarta funktioner och tilltalande arkitektur. Vi vill att fler människor ska få bo som de vill.

Vi förvärvar och förädlar fastigheter till nya moderna hyresrätter och bostadsrätter.

För oss är miljö- och hållbarhetsfrågor en självklar del av bostadsaffären. Att tänka långsiktigt i dessa frågor är en grundläggande förutsättning för bolagets tillväxt och lönsamhet.

Verksamheten är fokuserad till attraktiva lägen i storstadsområden, och projektportföljen omfattar för närvarande över 4 000 bostäder med en sammanlagd yta om cirka 300 000 kvm.



2014 i korthet

Q2

Q1

Magnolia Bostad påbörjar under januari produktionen av 230 hyresrätter på fastigheten Traversen 18 i Sollentuna med planerad inflyttning från juni 2015. Fastigheten avyttrades via bolag till Aberdeens bostadsfond 2013 då också försäljningen redovisades av Magnolia Bostad.

Magnolia Bostad tecknar en option om förvärv av fastigheten Orminge 52:1 i Orminge centrum. Fastigheten består idag av cirka 6 000 kvm uthyrda lokaler för kontor, handel och lager. En planprocess har påbörjats för att skapa en byggrätt på minst 20 000 kvm bostäder, kontor och handelslokaler. Bolaget planerar att utveckla över 300 hyresrätter och bostadsrätter i Orminge centrum.

Magnolia Bostad slutför en obligations-emission till ett antal institutionella och privata investerare. Obligationslånet omfattar totalt 200 mkr till en fast ränta om 8 procent och har noterats på NASDAQ First North.

Bolaget förvärvar kontorsfastigheten Skogskarlen 3 i Bergshamra, Solna – totalt 8 950 kvm uthyrningsbar lokalyta.

De två fastigheterna Kungsängens-Tibble 20:2 och Kungsängens-Tibble 19:1 i norra Storstockholm förvärvas. Här kommer Magnolia Bostad att utveckla 133 hyresrätter.

Bolaget vinner en markanvisningstävling i Vallentuna avseende Åby Ängar. Projektet omfattar totalt 245 hyresrätter med en totalyta om 13 450 kvm.

Q3

Magnolia Bostad tecknar ett 4,5-årigt avtal med Stockholm stads utbildningsförvaltning om uthyrning av 5 850 kvm i fastigheten Instrumentet 2 i Örnberg/Aspudden. En process avseende ändrad detaljplan för bostäder har påbörjats tillsammans med omgivande fastighetsägare i syfte att på sikt kunna utveckla fastigheten till attraktiva bostäder.

Magnolia Bostad förvärvar fastigheten Publiken 1 i centrala Norrköping. På fastigheten kommer bolaget att utveckla 268 yteffektiva och energisnåla hyresrätter med en totalyta om 16 600 kvm. Ett entreprenadavtal om byggnation tecknas med NCC.

SEB:s fastighetsfond Domestica II förvärvar 401 hyresrätter av Magnolia Bostad. Affären omfattar två projekt: 133 hyresrätter centralt i Kungsängen och 268 hyresrätter i centrala Norrköping med en totalyta om 24 450 kvm.

Q4

En ny detaljplan för utveckling av 1 550 bostäder med en planerad byggrätt om cirka 95 000 kvm totalyta på fastigheten Kungsängen 25:1 (f.d. Slotts senapsfabrik) antas av Uppsala kommun. Byggnation av bostäder på fastigheten är planerad att påbörjas vid årsskiftet 2015/2016.

Magnolia Bostad vinner i november en markanvisningstävling avseende Östra Sala Backe i Uppsala. Projektet omfattar produktion av cirka 100 hyresrätter.

Händelser efter perioden

Magnolia Bostad förstärker i januari organisationen med ytterligare tolv medarbetare inom bland annat transaktion, ekonomi och marknad.

I januari förvärvas ytterligare 4,5 procent av projektet Kungsängen 25:1 i Uppsala, samt genom termin ytterligare 13,0 procent med tillträde 2016 och 2017.

Fredrik Lidjan tillträder som ny VD för bolaget. Han efterträder Andreas Rutili som tar plats som ledamot i bolagets styrelse.

Magnolia Bostad vinner ytterligare tre markanvisningstävlingar:

- Lundbyvassen i Frihamnen, Göteborg: produktion av dels ett hotell om 12 000 kvm och dels 150 hyresrätter.
- Bålsta centrum i Håbo kommun, norra Storstockholm: produktion av ett resecentrum och cirka 200 bostäder.
- Oceanhamnen i Helsingborg: produktion av 109 hyresrätter.

Magnolia Bostad grundades 2009

2009–2011

2012–2013

2014

Magnolia Bostad grundas av Fredrik Holmström och Andreas Rutili.

Första bostadsprojektet förvärvas på Lidingö. Thomas Sandell anlitas som arkitekt.

Bolaget förvärvar fem nya projekt i Skåne, Nacka, på Lidingö och i Norefjell, Norge.

Magnolia Bostad startar ett gemensamt intresseföretag med Byggpartner som investerar i projektet Söderblick i Nyköping.

Bolaget förvärvar projekten Lake View i Åre och Seaside i Skåne.

Magnolia Bostads första projekt blir inflyttningsklara i Skåne, Nyköping, Stockholm, Lidingö och Nacka.

Magnolia Bostad förvärvar en större fastighet på Södermalm för ombyggnation till moderna bostäder.

Bolaget genomför flertalet större projektförvärv i Stockholm och Uppsala, omfattande cirka 2 000 nya bostäder.

Bolaget etablerar ett nytt verksamhetsområde med utveckling av hyresrätter.

Första projektet avseende utveckling av hyresrätter påbörjas i ett projekt om 230 nya bostäder i centrala Sollentuna. Fastigheten avyttras senare till Aberdeens Bostadsfond.

Magnolia Bostad tillförs 200 mkr i likvida medel genom en obligationsemission.

Magnolia Bostad förvärvar två fastigheter i Kungsängen och en i centrala Norrköping. På fastigheterna utvecklar bolaget 401 hyresrätter som innan byggstart avyttras till SEB:s fastighetsfond Domestica II. Byggstart sker i december.

Bolaget tecknar en option om förvärv av en fastighet i Orminge Centrum med byggrätt för 300 bostäder med blandad upplåtelseform.

Magnolia Bostad vinner markanvisningstävlingar i Vallentuna och Uppsala om sammanlagt cirka 345 hyresrätter.



Magnolia Bostads grundare Fredrik Holmström och Andreas Rutli.



Magnolia Bostads VD Fredrik Lidjan.

En stark plattform för framtida tillväxt

Magnolia Bostad står väl rustat för fortsatt tillväxt. Med en stark organisation och en välfylld projektstock talar allt för att vi de närmaste åren kommer att generera mycket goda resultat.

Bakom arbetet med att lägga den här plattformen står min företrädare Andreas Rutili. När han nu lämnar bolagets ledning vill jag tacka honom för det goda arbete han utfört under sina sex år som VD och önska honom lycka till i sin nya roll som styrelseledamot i bolaget.

2014 blev det år då Magnolia Bostad på allvar etablerade sig som en betydelsefull aktör på den svenska bostadsmarknaden och då vi lade grunden för kommande års expansion och resultat. Under året växte bolagets projektportfölj till att omfatta över 4 000 bostäder med en sammanlagd yta om cirka 300 000 kvm.

Organisationen har vuxit kraftigt under året och omfattar idag cirka 30 personer. Våra lokaler på

Riddargatan räckte inte längre till och vi flyttade i slutet av året till nya ändamålsenliga och representativa lokaler på Grev Turegatan i centrala Stockholm. Vi arbetar med ytterligare ett antal rekryteringar och vi räknar med att organisationen kommer att fortsätta att växa under 2015.

Goda hyresrättsaffärer

När jag ser tillbaka på året som gått är jag särskilt stolt över de två affärer Magnolia Bostad genomfört med SEB:s fastighetsfond Domestica II. De gäller fastigheter i Norrköping och Kungsängen som vi under året förvärvade, utvecklade till hyresrätter och avyttrade. Projekten befinner sig nu i byggfasen och kommer 2016 att lämnas över till kunden, som kommer att äga och förvalta fastigheterna.

Det här konceptet skapar en win win-situation för alla inblandade: de berörda kommunerna får ett antal nya attraktiva bostäder med en långsiktig ägare, kunden SEB:s fastighetsfond Domestica II vinner ett fint investeringsobjekt med god långsiktig avkastning och Magnolia Bostad ett projekt där vi kombinerar god lönsamhet med låg risk.

Vunnit fyra markanvisningar

I slutet av 2014 och början av 2015 har vi vunnit inte mindre än fyra markanvisningstävlingar – i Uppsala, Bålsta i norra Storstockholm, Göteborg och Helsingborg. Projektet innebär ytterligare förstärkningar av vår projektportfölj och är viktiga, inte minst då de hjälper till att befästa vårt redan goda renommé i landets kommuner.

I december antog Uppsala kommun detaljplanen för vårt största bostadsprojekt, Senapsfabriken. Projektet lämnar därmed planfasen och går in i konceptutveckling (färdiga byggrätter). Vi ska utveckla 1 550 bostäder med en planerad byggrätt om cirka 95 000 kvm, och byggnation är planerad att inledas runt årsskiftet 2015/2016.

Uppsala är tillsammans med Storstockholm vår största marknad. I dagsläget är Magnolia Bostad, med uppemot 2 000 planerade bostäder i Uppsala de närmaste åren, en av kommunens absolut tyngsta bostadsutvecklare. Vi är väl förankrade i regionen, som är en av Sveriges starkast växande, och vi räknar med att fortsätta vår expansion här.

Marknaden för bostadsutveckling är fortsatt gynnsam. Det råder en bred politisk enighet om behovet att öka tempot i det sedan länge eftersatta bostadsbyggandet. Sett till riket bedöms en nyproduktion om 40 000 bostäder om året vara nödvändig, men de senaste åren

har produktionen haft svårt att komma upp i ens 30 000 nya hem om året. Det politiska trycket på att göra det lättare att bygga, framför allt i landets storstadsregioner, blir allt starkare och jag räknar med att de närmaste åren kommer att medföra politiska beslut som stödjer ett ökat bostadsbyggande.

Även den makroekonomiska situationen är gynnsam, med ett gott konjunkturläge och ett positivt sentiment bland såväl hushåll som företag i Sverige. Det låga inflationstrycket har medfört rekordlåga räntor, något som stärker våra möjligheter att finna god och kostnadseffektiv finansiering.

Stark bostadsrättsmarknad

Bostadsrättsmarknaden är fortsatt stark. Under 2014 har vi sett ökande priser och minskande försäljningstider och de flesta bedömare ser positivt på 2015 års potential. Utvecklingen lovar gott för vårt affärsområde Bostadsrätter, där vi har ett antal projekt som närmar sig försäljning.

Även när det gäller affärsområdet Hyresrätter ser utsikterna goda ut. Nya aktörer såväl som etablerade institutioner söker bra förvaltningsobjekt att investera i. Magnolia Bostad räknar med att kunna erbjuda dessa aktörer fina objekt i form av yteffektiva och attraktiva hyresrättsfastigheter.

En av Magnolia Bostads främsta utmaningar framöver blir att vidmakthålla en sund balans mellan bostadsrättsprojekt, som utmärks av högre marginaler men större risk och resursåtgång, och hyresrätts-

projekt, som medför lägre risk men också lägre marginaler. Genom att även fortsättningsvis upprätthålla en väl avvägd balans mellan dessa två affärsområden fullföljer vi vår affärsmodell: lönsam tillväxt med begränsat risktagande.

Goda relationer med landets kommuner

Vi avser att utöka och fördjupa våra samarbeten med landets kommuner. I ett flertal tillväxtkommuner ses Magnolia Bostad som en självklar samtalspartner och en välkommen deltagare i markanvisningstävlingar och anbud. Det är ett förtroende vi är stolta över och som vi vill förvalta väl och sprida till fler orter runt om i Sverige.

Med den projektportfölj vi för närvarande besitter och med de affärer vi ser framför oss är det mer än rimligt att anta att Magnolia Bostad kommer att kunna leverera i nivå med sitt mål – 1 500 nya bostäder per år. Denna höga volym förutsätter att vi kontinuerligt effektiviserar våra förvärvs- och produktionsprocesser, något vi för närvarande arbetar med och som kommer att medföra att vi ingår strategiska samarbeten med arkitekter, byggentreprenörer och övriga konsulter.

Jag har följt Magnolia Bostad sedan starten, dels som verksam i ägarbolagets styrelse och dels som ledamot i bolagets investeringskommitté. Som nytillträdd VD ser jag nu fram emot att fördjupa mitt engagemang i bolaget. Det blir spännande att ytterligare utveckla Magnolia Bostads organisation, en organisation som redan nu är stark och som innehåller några av branschens allra bästa krafter.

Stockholm i mars 2015

Fredrik Lidjan

Östra Sala Backe, Uppsala

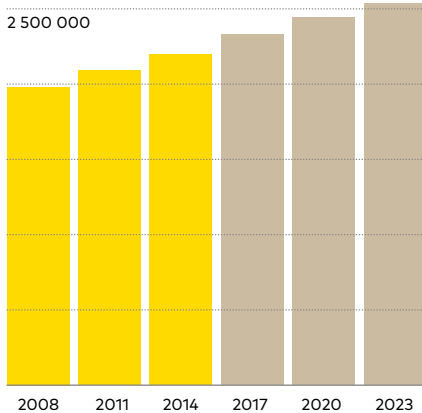


Stark efterfrågan i storstäder

Den svenska konjunkturen förbättrades under 2014, med ökad optimism bland svenska hushåll och företag. Arbetslösheten minskade, börsen utvecklades starkt och ett lågt inflationstryck höll ner de svenska räntorna på historiskt låga nivåer. Under året stärktes hushållens köpkraft, något som gynnat efterfrågan på bostadsmarknaden.

Inför 2015 ser bolagen positivt på framtiden, medan de svenska hushållens köpkraft väntas minska till följd av skatthöjningar och amorteringskrav.

Befolkningsutveckling och -prognos, Stockholms län 2008–2023



● Faktiska siffror (källa: SCB)
 ● Prognos (källa: Stockholms läns landsting)

Stark efterfrågan i storstäder

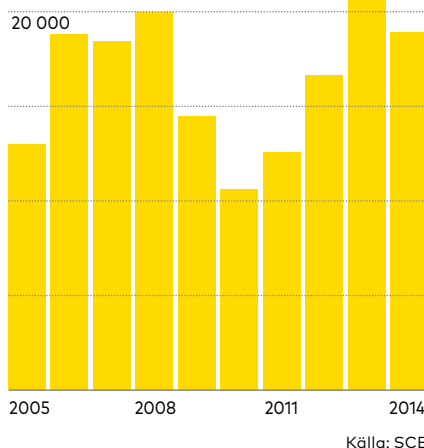
Sveriges befolkning fortsätter att öka – under 2014 uppgick skillnaden mellan inflyttningar till och utflyttningar från Sverige (flyttningsnettot) till närmare 76 000 personer. Nästan 40 procent av Sveriges befolkning bor i någon av de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Med en kraftig tillväxt i storstadsregionerna och de större städerna ökar det befolkningsmässiga gapet mellan storstäder och glesbygd.

Totalt ökade invånarantalet i Stockholms län med cirka 35 000 personer under 2014, och flyttningsnettot uppgick till cirka 28 800 personer. De flesta bedömare förutspår en fortsatt stark befolkningsstillväxt i Stockholmsregionen med en ökning på uppemot 500 000 personer fram till 2030. Detta innebär att Stockholmsregionen på 15 år förväntas växa med motsvarande nästan ett helt Göteborg.

Låg andel bostadsinvesteringar

Bostadsbyggandet i Sverige rasade i början på 1990-talet och har sedan dess legat kvar på en låg nivå och inte anpassats till befolkningsstillväxten. Bostadsbyggandet har dock återhämtat sig något de senaste åren, men det byggs fortfarande för lite för att täcka behovet, främst i storstadsregionerna. De svenska bostadsinvesteringarna som andel av BNP ligger internationellt sett på en låg nivå och upp-

Färdigställda bostäder i flerbostadshus, riket 2005–2014



går som andel av BNP till cirka tre procent. Detta kan jämföras med exempelvis Danmark som noterar över fyra procent eller Norge som har en nivå om drygt fem procent. Motsvarande investeringssiffror för Tyskland och Frankrike är cirka sex procent.

Under 2014 färdigställdes 29 800 bostäder i Sverige, vilket är en marginell ökning jämfört med 2013 (29 450). Antalet färdigställda lägenheter i flerbostadshus minskade från 20 550 lägenheter 2013 till 18 897 under 2014.

I Stockholms län färdigställdes under 2014 produktionen av cirka 8 500 bostäder, en minskning med 12 procent jämfört med 2013. Även antalet bostäder i flerbostadshus minskade – under 2014 producerades 6 200 lägenheter i länet, jämfört med 2013 års 7 700.

Stockholms läns landsting uppskattar behovet i länet till mellan 9 000 och 16 000 nya bostäder per år fram till 2030. Även när det gäller landet i sin helhet är nyproduktionen långt under det politiskt uppsatta målet – cirka 40 000 nya bostäder årligen. Det som anses

hindra bostadsbyggandet är en reglerad hyressättning för bostäder, långsam detaljplaneprocess samt tillämpningen av stränga parkeringsnormer och bullerkrav som försvårar byggnation av lägenheter i storstäder.

Priser och utbud

Lågt utbud av bostäder och en efterfrågan som var starkare än väntat medförde att trycket på storstädernas bostadsmarknader var fortsatt högt under 2014. Temperaturen på storstadsregionernas bostadsmarknader skruvades upp med prisökning och minskade för-

säljningstider som följd. Anledningen till den starka efterfrågan är främst positiv tillväxt i hushållens finansiella tillgångar, stark befolkningstillväxt och låga räntor.

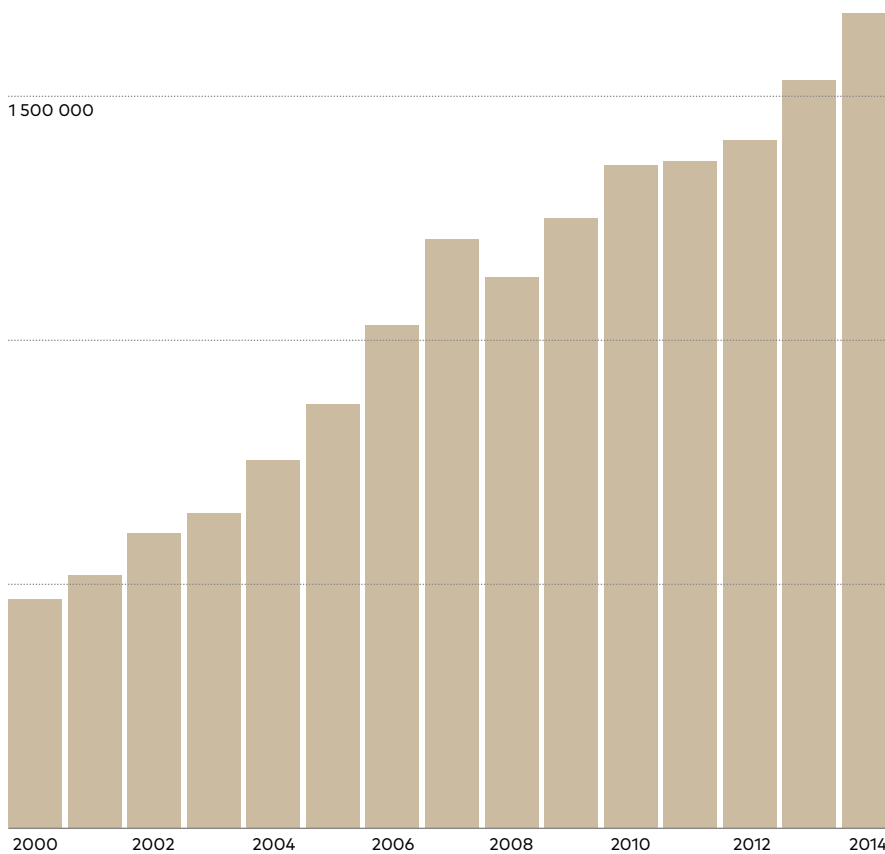
Bostadsrättspriserna har visat en positiv trend i hela landet under 2014 med en uppgång om nio procent i riket. Samtliga storstadsregioner visade en tydlig uppgång i bostadspriser. I Storstockholm steg priserna tio procent, i Stor-Göteborg 13 procent, i Stor-Malmö nio procent och i Uppsalaområdet nio procent.

Även småhusmarknaden har vuxit starkt under 2014. Statistiken visar en prisökning på nio procent för riket under året. Fritidshus har uppvisat en något sämre utveckling än övriga segment med en prisökning på fem procent i landet.

Konkurrens

På en marknad dominerad av stora bostadsbolag med relativt likartade kunderbudanden inriktas konkurrensen på vilka bostadslägen man kan erbjuda sina kunder. Den direkta konkurrensen kommer i första hand från de stora bostadsutvecklarna JM, HSB, Riksbyggen, NCC, PEAB, Skanska, Veidekke och Wallenstam, som står för en väsentlig del av bostadsproduktionen i Sverige. Flera av dessa bolag driver både en byggverksamhet för externa uppdragsgivare och bostadsutveckling i egen regi.

Medelpris bostadsrätter i Sverige 2000–2014
i dagens penningvärde, kronor



Källa: SCB och Svensk Mäklarstatistik AB





Ambitioner och kundfokus lockade

– Det som lockade mig till Magnolia Bostad var att det är ett dynamiskt företag med stora ambitioner. Här fick jag möjligheten att delta i och driva projekten från ax till limpa.

Det säger Daniel Lövsund, projektledare på Magnolia Bostad sedan 2011. Dessförinnan arbetade han hos en av landets största byggentreprenörer. Daniels förväntningar på Magnolia Bostad som arbetsgivare har inte kommit på skam. Sedan han började på företaget har han stått i spetsen för en rad bostadsprojekt av skiftande karaktär, vart och ett med sina specifika utmaningar.

Projektledarens roll är att vara en noggrann kravställare – men också en understödare – så att tidplan, ekonomi, kvalitet, miljö och arbetsmiljö uppfyller alla villkor.

– I min roll som projektledare måste jag dessutom ha koll på hela processen, från kalkyl och upphandling till byggnation. Genom att arbeta med specialister på många olika områden utvecklas jag ständigt.

Ett av Daniels aktuella projekt är Traversen 18, där Magnolia Bostad utvecklar 230 hyresrätter i centrala Sollentuna. Redan på ritningsstadiet såldes projektet till Aberdeens bostadsfond.

– Det gäller att ligga steget före och förutse vad som är viktigt i den pågående processen, säger Daniel. I det här projektet handlar det just nu om att arbeta nära byggbolaget och säkerställa att vi erhåller den kvalitet vi betalar för.



Daniel Lövsund arbetar som projektledare på Magnolia Bostad sedan 2011.

En vision om bättre boende för alla

Vision: Att skapa moderna hem och bostadsmiljöer genom smarta funktioner och tilltalande arkitektur. Vi vill att fler människor ska få bo som de vill.

Affärsidé

Magnolia Bostad utvecklar bostäder och platser med utgångspunkt från människors skilda behov, förutsättningar och drömmar.

Övergripande mål

Att som medelstor bostadsutvecklare långsiktigt uppnå högre lönsamhet än jämförbara bolag i branschen, med en begränsad risk.

Strategi

För att inom ramen för Magnolia Bostads affärsidé kunna nå bolagets vision och mål har följande strategiska inriktning fastställts:

- Magnolia Bostad ska vara tydligt inriktat på utveckling av bostäder. Lokaler utvecklas endast om det stödjer bostadsutveckling och är ett krav i projektets detaljplan.
- Tillväxt ska ske med god lönsamhet och likviditet.
- Bostadsutveckling ska ske på tillväxtorter med långsiktigt goda demografiska och socio-ekonomiska förutsättningar.
- Bolaget ska utveckla bostäder i attraktiva lägen som bidrar till ett högt kundvärde.

- Bostäderna ska upplåtas för både eget ägande genom bostadsrätter/ägenderätter och som hyresrätter.
- Produktionsstart av bostäder ska ske i takt med att efterfrågan har säkerställts, vilket innebär högt ställda krav på andelen försålda bostäder före produktionsstart.
- Bolaget ska effektivt utnyttja balansräkningen, främst genom hög omsättningshastighet i hela projektkedjan.
- Magnolia Bostad arbetar för en långsiktigt hållbar samhällsutveckling med inriktning på kvalitativa och energieffektiva bostäder.

Lönsam tillväxt med begränsat risktagande

Magnolia Bostad utvecklar bostäder – såväl hyresrätter som bostadsrätter. Tack vare sin starka affärsmodell har Magnolia Bostad sedan starten kombinerat god lönsamhet med begränsat risktagande.

Att göra väl avvägda riskbedömningar är mycket viktigt för bostadsaffären, då riskhantering och värdeskapande har en stark koppling till varandra. Vi har en grundläggande princip som innebär att vi inte tar stora, spekulativa risker. Det betyder att vi säkerställer våra intäkter i hög utsträckning innan vi tar på oss större kostnader och finansiella åtaganden. På så vis begränsas riskerna i hela verksamheten.

Vi har starkt fokus på långsiktighet, såväl när det gäller att göra affärer med olika externa intressenter som i våra relationer till de egna medarbetarna. För att säkerställa kvaliteten i alla våra projekt är vi alltid de som styr och leder projekten, oavsett om vi utvecklar bostadsrättslägenheter i egen regi eller hyresrättslägenheter.

Att ha kontroll över projekten innebär att vi erbjuder de bostäder som våra kunder efterfrågar. Det gäller form och funktion lika mycket som dagens miljö-, energi- och hållbarhetskrav. De boendes trivsel i den nya bostaden ska också gälla omgivningen, det vill säga det område där bostadshuset är beläget.

Här beskriver vi de främsta beståndsdelarna i Magnolia Bostads affärsmodell och de viktigaste faktorerna som bidrar till att skapa värden för att gynna företagets tillväxt.

Två tydliga affärsområden

Verksamheten är indelad i två affärsområden: Hyresrätter och bostadsrätter. De fastigheter som vi utvecklar med hyresrätt avyttras till större svenska institutioner eller fastighetsbolag. I våra bostadsrättsprojekt vänder vi oss främst till privata bostadsköpare inom segmentet medel- och övre medelinkomsttagare.

Genom att diversifiera upplåtelseformerna sprider Magnolia Bostad sitt risktagande, vilket är en tydlig del av vår strategi.

Definierade målgrupper

Våra målgrupper påverkar valet av projektläge, projektstorlek, utformning av bostäderna, marknadsföring och materialval. Inom ramen för konceptutvecklingen genomför vi alltid noggranna kundundersökningar innan vi fastställer ett projekts förutsättningar och slutliga innehåll och utformning.

Säkerställd efterfrågan

Vi byggstartar projekt först då försäljningen till stor del är säkerställd. Det innebär att Magnolia Bostad inte tar på sig några större kostnader förrän marknadsrisken är begränsad eller helt eliminerats. Vår policy när det gäller bostadsrättsprojekt är att försäljningen ska omfatta bindande avtal motsvarande kostnadstäckning enligt projektkalkylen innan byggstart sker.

För våra hyresrättsprojekt ska en slutlig fastighetsägare ha tecknat bindande köpeavtal med Magnolia Bostad innan produktion av projektet inleds.

Att sälja bostäder innan kunderna har haft möjlighet att se dem förutsätter en välplanerad och effektiv säljprocess. För att minska projektrisken lägger Magnolia Bostad därför ner betydande resurser på marknadsföring och försäljning.

Attraktiva lägen

För att säkerställa en god ekonomi i projekten från start till mål lägger vi stor vikt vid att enbart investera i mark och fastigheter i attraktiva lägen med bra kommunikationer i storstadsregioner och högskolorter. Därigenom ökas möjligheten till en jämn projektutveckling, samtidigt som risken kan hållas på en lägre nivå även i sämre tider, till exempel vid försämrade konjunkturlägen.

Minskad risk

För att trygga en minskad risk i projektutvecklingen, både när det gäller finansiering och under utvecklingsprocessen, bildas ett eget bolag för varje projekt. Därmed begränsas den finansiella risken för bolaget som helhet, samtidigt som vi uppnår full och tydlig kontroll av ekonomi och styrning i varje enskilt projekt.

Organisation för tillväxt

Varje projekt som Magnolia Bostad utvecklar styrs internt, av medarbetare som besitter en gedigen

kompetens i sitt arbete. I syfte att kunna säkerställa en organisation som arbetar långsiktigt, kostnads-effektivt och fokuserat arbetar vi för att medarbetarna ska trivas och stanna kvar i företaget. För att snabbt kunna anpassa verksamheten till nya marknadsförhållanden och större projekt, har vi utvecklat nära samarbeten med externa specialister och professionella partners.

Säkerställd produktion till fast pris

För att åstadkomma en effektiv, slimmad organisation och för att minska projektrisken, har Magnolia Bostad ingen egen byggverksamhet. I stället sker all produktion via externa entreprenadbolag. Vi upphandlar alltid byggnation till fast pris i form av totalentreprenader. Detta ger ett minskat resursbehov, både ekonomiskt och operativt, i stora delar av förädlingsprocessen. Det begränsar också vårt eget garantiansvar och ger oss möjligheten att agera professionell beställare gentemot byggbolaget och ställa nödvändiga krav för att få till stånd bästa resultat utifrån både kvalitets- och miljömässiga aspekter.

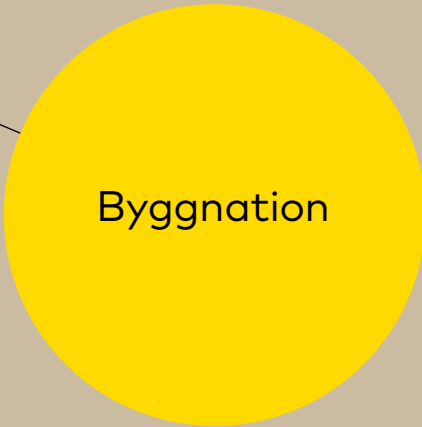
Externa förvaltningsbolag för god service till hyresgäster

I vissa fall förvärvar Magnolia Bostad fastigheter med befintliga byggnader och hyresgäster för kommande utveckling. Innan sådana fastigheter kan utvecklas till bostäder krävs en ibland tidskrävande detaljplaneprocess. Fram till dess att bostadsutveckling kan inledas behöver fastigheten professionell förvaltning i syfte att kunna erbjuda befintliga hyresgäster en hög servicenivå. Magnolia Bostads kärnverksamhet är bostadsutveckling och bolaget har ingen egen förvaltningsorganisation. Istället anlitar vi utvalda externa förvaltningsbolag som tillhandahåller hyresgästerna en hög servicenivå. I samarbete med förvaltningsbolaget upprättas en långsiktig plan för förvaltningen och kommande utflyttning av hyresgästerna, innan sådana fastigheter utvecklas till bostadsprojekt.

En väl utarbetad och tydlig förädlingsprocess



Magnolia Bostads förädlingsprocess sträcker sig över varje steg i fastighetens utveckling. Från det att ett nytt projekt identifieras till dess att ansvaret lämnats över till bostadsrättsföreningen eller till en ny fastighetsägare när det gäller hyresrättsprojekt.



Byggnation

- Produktion startas
- Byggfinansiering säkerställs
- Slutprojektering av bygghandlingar
- Utflyttning av hyresgäster
- Byggledning
- Fortlöpande besiktningar
- Hantering av inflyttning och slutbetalning

Fastigheter i attraktiva lägen

Att förvärva fastigheter i attraktiva lägen som kan utvecklas till moderna bostäder i tilltalande miljöer är centralt för att kunna driva lönsam bostadsutveckling.

Det är en lång kedja att förädla ett projekt från förvärv av råmark eller en befintlig byggnad, via finansiering och projektutveckling till försäljning och produktion fram till dess att kunden flyttar in i sitt nya hem. Att Magnolia Bostad behärskar hela värdekedjan gör att vi är en konkurrenskraftig aktör på marknaden.

Genom stor egen kompetens och ett omfattande nätverk av entreprenörer, fastighetsbolag, arkitekter, konkursförvaltare,

kreditinstitut och mäklare arbetar vi aktivt och strukturerat i sökandet efter potentiella bostadsprojekt.

Vi har en stor och kompetent organisation bestående av många egna medarbetare som enbart arbetar med analys och förvärv av nya projekt. Ofta har vi möjlighet att förvärva mark i tidiga skeden, innan den blivit tillgänglig för andra aktörer. Genom att vara väl förberedda och genom vår förmåga att ta snabba beslut kan vi agera snabbt och därmed säkra nya investeringsmöjligheter.

De goda relationer vi har med kommunerna på de marknader där vi är verksamma ger oss möjligheter att delta i markanvisningstävlingar och andra förvärvsmöjligheter som ligger på planeringsbordet hos kommunerna. I takt med att vår bostadsproduktion ökar i storstäder och universitetsorter befästs vår position som en trovärdig aktör på marknaden ytterligare. Därmed är utsikterna goda till ännu fler affärer med kommunerna.

Grundlig förvärvsanalys

Vid förvärv analyserar Magnolia Bostad ett projekt genom grundliga utvärderingar av efterfrågan, bostadspriser, produktionskostnader, finansiering och risker. Denna analys sker såväl internt som i samarbete med extern kompetens. Analysen resulterar i ett investeringsunderlag som presenteras för företagets ledning och styrelse för beslut.

Utveckling av fastigheter och projekt är en kapitalintensiv verksamhet. En effektiv finansiering av förvärv är avgörande för det kommande projektets lönsamhet – och därmed för möjligheterna att kunna genomföra ytterligare investeringar. Finansieringen av ett bostadsprojekt omfattar tre områden: Fastighetsfinansieringen vid förvärvet av fastigheten, byggfinansiering vid byggstart och, när det gäller utvecklingen av bostadsrätter, en långsiktig finansiering i bostadsrättsföreningen.

Goda relationer med banker

Vi har idag väl upparbetade relationer med alla stora banker samt ett antal av landets större nischbanker. Vi fokuserar på långsiktiga samarbeten, dels för att uppnå en hög prioritering av oss som kund, dels för att erhålla fördelaktiga kreditvillkor.

Vid hyresrättsprojekt är det ofta beställaren eller köparen som löpande står för finansieringen av fastigheten. Därmed utnyttjas bankfinansiering till låg del eller inte alls.



Förvärv och
finansiering

Koncept med en hög nivå av funktion och design

När Magnolia Bostad har fått kontroll över ett bostadsprojekt, går förädlingsarbetet in i en intensiv fas.

Förädlingsarbetet inleds oftast med att i samarbete med kommunen ta fram en detaljplan. Den definierar vilken användning, utformning och storlek som en byggnad får ha. I denna process strävar vi efter att få ut en så stor volym bostäder som möjligt, dock utan att göra avkall på den kvalitet som vi vill erbjuda våra kunder.

Ett Magnolia-hem ska vara smakfullt, smart planerat och väl anpassat till platsens specifika geografiska förutsättningar samt till dem som ska bo där. I konceptutvecklingen och utformningen av ett nytt bostadsprojekt börjar vi alltid med en utförlig analys och definition av projektets förvänta-

de målgrupp. Utifrån målgruppsprofilen utformas projektets rambeskrivning, som ligger till grund för den arkitektoniska gestaltningen, inredningsdesignen, och boendefunktionerna.

Under projekteringsfasen tas ritningar och andra underlag fram i syfte att erhålla bygglov från kommunen och för att effektivt kunna upphandla byggtreprenaden.

När våra bostäder formges arbetar vi inifrån och ut. Utgångspunkten är alltid de människor som ska flytta in i den nya bostaden och deras levnadsmönster.

Magnolia Bostad arbetar med framstående arkitekter, konstruktörer och inredningsdesigners. Det ger en hög nivå av funktion och design. Samtidigt är miljö- och hållbarhetsaspekterna viktiga i projektet. Vi är noggranna vid val av material och leverantörer för att

motsvara eller överträffa dagens högt ställda miljö-, energi- och hållbarhetskrav. Stor vikt läggs också vid projektets entréer, trapphus, korridorer, trädgårdar och andra gemensamma ytor.

Vår projektgrupp arbetar nära kommunen, arkitekter, inredare och mäklare i utformningen av varje enskilt bostadskoncept, i syfte att åstadkomma ett attraktivt boende anpassat till den definierade målgruppen.



Projektutveckling

Kundens behov står i centrum

Vi har en stark vilja att lyssna på och förstå våra kunder. Genom tidig och nära kontakt får vi en god bild av kundens behov och önskemål.

Kundkontakten löper över projektets alla faser – från första mötet till tiden efter inflyttning.

Våra kunder ställer allt tydligare och allt högre krav. De är pålästa, kunniga och väl medvetna om vilka alternativ som finns på marknaden. De måste oftast bestämma sig för ett Magnolia-hem medan det fortfarande befinner sig på ritningsstadiet. Vi börjar inte bygga förrän vi uppnått kostnadstäckning genom att med bindande avtal ha sålt ett visst antal bostäder. Detta ställer höga krav på professionalitet i vårt förhållande till kunderna och på vårt marknadsföringsarbete.

Vid bostadsrättsprojekt är det privatpersoner som är våra slutkunder, det vill säga de som ska bo i den nya bostaden. När det gäller hyresrättsprojekt är vår kund större institutionella fastighetsägare.

Vi tydliggör affären

Oavsett vilken typ av boendeform det gäller är Magnolia Bostads målsättning densamma: Att leverera ett boende som ska förenkla och förgylla människors liv i vardagen.

Magnolia Bostad arbetar med en väl utvecklad och effektiv marknadsförings- och säljprocess. För varje bostadsprojekt fastställer vi en marknadsplan som omfattar detaljerad information om marknadsföringskanaler, försäljningsmaterial, kundevenemang, visningslägenheter, husmodeller och andra marknadsförings- och säljaktiviteter. Vi lägger ner omfattande resurser på att visualisera hur bostaden kommer att se ut, både när det gäller utformning, design, arkitektur och funktioner. En god bild av bostadens egenskaper och värden är A och O för att kunden ska bli nöjd.

En effektiv arbetsprocess

Våra hyresrättsprojekt ger den berörda kommunen nya hyresrätter med en långsiktig ägare, samtidigt som den slutliga köparen erhåller ett fint investeringsobjekt med möjlighet till god avkastning.

När det gäller bostadsrätter arbetar vi alltid med etablerade mäklare som förstår värdet av varje nytt projekt och det område det är beläget i. Vi identifierar projektets målgrupper i nära samarbete med mäklaren. I varje projekt har Magnolia Bostad också en egen säljledare, vars uppgift är att hålla en hög servicenivå gentemot kunderna samt att säkerställa en hög leveranskvalitet. Säljledaren

samarbetar även med mäklarna för att vidmakthålla en hög försäljningstakt. Våra säljledare är tidigt verksamma med att utföra kundintervjuer och marknadskartläggningar, något som innebär att de tidigt är insatta och väl förtrogna med projektet.

Den främsta fördelen med att köpa en nyproducerad bostadsrätt ligger i just det faktum att kunden köper en helt ny bostad som ingen annan har bött i tidigare. En annan fördel är att kunden får ett fast pris på bostaden och slipper en påfrestande budgivningsprocess. Dessutom har man möjlighet att påverka vissa delar av bostadens utformning och inredning. Magnolia Bostad väljer arkitekter och inredare med omsorg för att skapa ett tydligt och genomarbetat designkoncept. Det ger också kunderna möjlighet att slippa göra fördyrande tillval.



Försäljning

En säker och smidig byggprocess

Vi arbetar med några av Sveriges mest väletablerade byggentreprenörer, vilket borgar för kvalitet i produktionen av de hus som vi beställer.

Magnolia Bostad har en väl genomarbetad och beprövad process för professionell upphandling och kontroll av byggentreprenader. Genom att arbeta med några av Sveriges mest väletablerade byggentreprenadföretag stärker vi förutsättningarna för hög kvalitet, minskade byggkostnader och minskad risk i våra bostadsprojekt.

Fastprisavtal begränsar risken

En säker och felfri byggprocess ger oss lägre byggkostnader och en minskad byggrisk. Vi upphandlar all produktion i form av totalentreprenader till fast pris. Detta begrän-

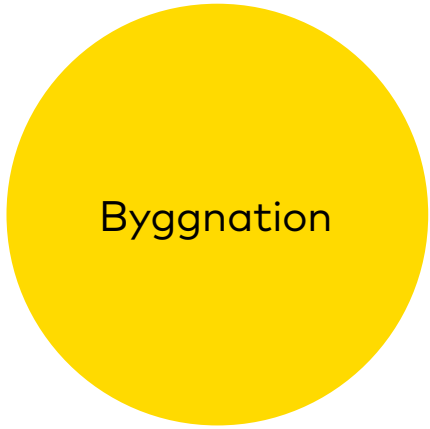
sar risken för kostnadsökningar relaterade till byggproduktionen, som till exempel ändrings- och tilläggsarbeten som kan uppstå under produktionstiden. Våra projektledare arbetar nära byggbolagen och följer löpande upp produktionen för att säkerställa att vi erhåller rätt kvalitet till rätt pris.

Brett externt nätverk

I linje med Magnolia Bostads mål för tillväxt och resurseffektivitet, har vi etablerat ett brett nätverk av externa konsulter och leverantörer som är väl insatta i vår filosofi och våra förväntningar och krav på projekten. De bistår oss i projekterings- och byggledningsprocessens alla delar och bidrar därmed till den höga kvalitet vi eftersträvar i våra projekt.

En kund som flyttar in i en ny bostad förväntar sig att allt ska fungera från första dagen. För att minimera risken för besiktningsanmärkningar i slutet av produk-

tionstiden har Magnolia Bostad en kundkoordinator som ser till att den nya bostaden är i felfritt skick vid inflyttning. Därefter lämnas ansvaret för bostäderna över till bostadsrättsföreningen – eller, när det gäller hyresrätter, till en ny fastighetsägare.



Byggnation

"Bra driv och framåtanda präglar vårt samarbete"

– Det jag gillar med Magnolia Bostad är deras framåtanda! De är öppna för att använda våra produkter och koncept som utgångspunkt för sina hyresrättsprojekt. Det ger bra hyresrätter till rätt kvalitet och rätt pris, säger Fredrik Leeo, affärschef på NCC Construction i Norrköping, som på totalentreprenad uppför två projekt åt Magnolia Bostad.

I Norrköping bygger NCC 268 hyresrätter och i Kungsängen, Upplandsbro, 133 hyresrätter.

– Vi har haft ett bra och nära samarbete med Magnolia Bostad när vi tagit fram de båda projekten. Driv i processen har präglat arbetet.

Utgångspunkten var NCC:s koncept "Folkboende". Det är fristående punkthus med yteffektiva lägenheter och låga driftskostnader, där låg energiförbrukning är en av kvaliteterna. Genom att processerna i projektering och produktion är välkända för NCC blir ledtiderna kortare, vilket ytterligare gynnar projektens ekonomi.

För att uppmuntra till miljövänligare resande utrustas husen i Norrköping med tidtabeller i entréerna som visar avgångstiderna för närliggande kollektivtrafik, berättar Fredrik Leeo. Projekten blir inflyttningsklara under 2016.

Magnolia Bostad avyttrade under hösten 2014 båda projekten till SEB:s fastighetsfond Domestica II, som kommer att äga och förvalta de sammanlagt 401 hyresbostäderna.



Fokus på hållbarhet ur alla aspekter

Våra bostadsprojekt ska leva och bestå i generationer. Därför riktar vi ett starkt fokus på hållbarhetsfrågorna – ekonomiskt, socialt och miljömässigt.

För oss är miljö- och hållbarhetsfrågorna en självklar del av bostadsaffären. 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.

Varje projekt har sina specifika förutsättningar för att utvecklas till bostäder som våra kunder efterfrågar. Det genomsyrar allt vi gör från planering, förvärv, projektering och försäljning till produktion. I alla led tar vi hänsyn till hållbarhetsarbetet.

Vårt mål är att ständigt förbättra processen för att minimera projektens påverkan på miljön. Vi följer inte bara de redan hårt ställda kraven på miljö- och hållbarhetsåtgärder som ställs av regering, kommuner och myndigheter utan försöker också att ligga i framkant för att säkerställa sunda, energieffektiva och hållbara projekt.

Sund produktion och sunda material ger lång livslängd

I alla våra samarbeten med konsulter, arkitekter, byggentreprenörer och andra leverantörer för vi en

ständig dialog om hållbarhetsaspekten i varje enskilt projekt. Vi ställer krav på att de byggentreprenörer som vi anlitar ska vara ISO-certifierade eller arbeta efter en motsvarande struktur när det gäller kvalitet, miljö och arbetsmiljö.

Genom att vi handlar upp våra projekt på totalentreprenad, svarar byggentreprenadföretagen för att kraven efterlevs. Till exempel används endast material och ämnen som noga utvärderats ur ett livscykelperspektiv och som inte innebär några miljö- eller hälso-risker vare sig för de boende eller för de som arbetar med produktionen. Vi ställer krav på att hanteringen av avfall och transporter sker så miljöriktigt som det är möjligt, liksom att så mycket som möjligt av material och produkter kan återvinnas.

Den kanske allra viktigaste miljöaspekten är energieffektivitet. Vi har höga ambitioner när det gäller att bygga bostäder som är energieffektiva och som har god inomhusmiljö. Lågenergibelysning liksom energisnåla vitvaror i kök och badrum är standard i våra bostäder.

Vilka miljö- och energitåtgärder som vidtas i ett projekt kan variera beroende på projektens olika förutsättningar, till exempel 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 anslutna till fjärrvärme och energianvändningen i våra bostäder ligger idag betydligt lägre än vad Boverkets Byggregler föreskriver.

Ekonomiskt hållbart

Ett exempel på hur ett projekts hållbarhet och energieffektivitet ger goda affärer är de 268 hyresrätter som Magnolia Bostad för närvarande uppför i centrala Norrköping och de 133 hyresrätter som byggs i Kungsängen norr om Stockholm.

De är utvecklade med stort fokus på hållbarhet och energieffektivitet. Energiförbrukningen ligger betydligt under normen och materialen är slitstarka och av hög kvalitet. Det innebär att projektet är långsiktigt hållbart för både fastighetsägaren och de boende. För att uppmuntra till miljövänligt resande kommer husen att utrustas med bland annat elektroniska tidtabeller i entréerna som visar avgångar i realtid för närliggande kollektivtrafik.

Forskning och social hållbarhet

Magnolia Bostad är en av åtta byggherrar som ska utveckla etapp 2 i ett nytt kvarter i Uppsala, Östra Sala Backe, beläget i och kring Årsta centrum. I området blandas bostäder med service och arbetsplatser.

I nära samarbete med kommunen och de övriga byggherrarna ska området utvecklas inom ramen för social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Här är Magnolia Bostad delfinansierad i ett forskningsprojekt i samarbete med Uppsala universitet och Sveriges lantbruksuniversitet. Det går bland annat ut på att forska kring energieffektivisering i bebyggelsen, som exempelvis solelproduktion, elbilsladdning, fjärrvärme och smarta fönster.

Miljöer som skapar trivsel

Vårt projekt Kvarteret Konstnären i Östra Sala Backe är ett utmärkt exempel på att Magnolia Bostad drivs av en vilja att tänka nytt för att utveckla vårt kunderbjudande, både när det gäller åtgärder som främjar boendekomforten och trivseln och vad avser den yttre miljön. Givetvis måste sådana idéer alltid prövas och visa sig ekonomiskt försvarbara för projektets helhet.

Kvarteret Konstnären beräknas innehålla cirka 100 bostäder i höga, smala hus som omger en grön gård. Här anläggs en damm och små odlingslotter samt odlingsbodar. Blomsterrabatter, träd och buskar med frukter och bär planteras. Här finns även en kompost för trädgårdsavfall. Gården ska inbjuda till gemensamma aktiviteter för de boende. De takpartier som vetter åt söder och väster får integrerade solceller. Takpartier i andra väderstreck och med lägre partier får sedumtak och integreras i kvarterets dagvattensystem.

I området planeras det också för "bokaler" – bostäder kombinerade med lokaler – i bottenvåningarna. De ska bidra till liv och rörelse om dagarna i området. "Urban Laundry" blir en mötesplats för hela Östra Sala Backe. Här kan de boende lämna in tvätt eller tvätta i tvättomaten. Det finns också möjlighet att ta en kopp kaffe eller kanske att se en utställning i områdets gemensamma utrymmen.

Här planeras även för god kollektiv- och cykeltrafik samt en bilpool. Uttalade krav från kommunen om den sociala hållbarheten innebär att alla ska känna sig hemma i området – oavsett bakgrund, livsstil, intressen och kultur. Människor ska känna sig trygga i området och ha möjlighet att påverka sin livssituation.

Bostäderna i Publiken 1 i Norrköping är utvecklade med stort fokus på hållbarhet och energiförbrukning. Energiförbrukningen ligger betydligt under normen och materialen är slitstarka och av hög kvalitet.



"Lägenheten uppfyller alla krav vi ställde"

Likt en glänsande pärla skiner ett vitt bostadshus vid Kyrkvägen på Lidingö strax utanför Stockholm. Bostadsrättsföreningen Grevilli med sina 13 lägenheter är belägen i lummig grönska, bland villor och några låga flerbostadshus från början av 1950-talet. Till Lidingö centrum promenerar man på ett par minuter och Stockholms city nås med bil eller buss på en kvart. Hit flyttade familjen Egervall för tre år sedan och de har inte ångrat sig.

– Vi bodde i villa på ön och ville flytta till lägenhet. Den här bostaden uppfyllde alla de krav som vi hade. Ett av dem var att vi skulle bo på markplanet, eftersom vi har en springer spaniel, Eddie, och med hund så är allt enklare om man har markkontakt. Här kan jag gå ut i bara morgonrocken och släppa ut honom på vår uteplats!

Magnolia Bostad och deras arkitekt Nyréns/WAK har verkligen tänkt till när huset planerades. Parkeringen ligger framför huset mot gatan och baksidan vetter mot naturen, där altanerna och en stor gräsmatta skapar en riktig villakänsla.

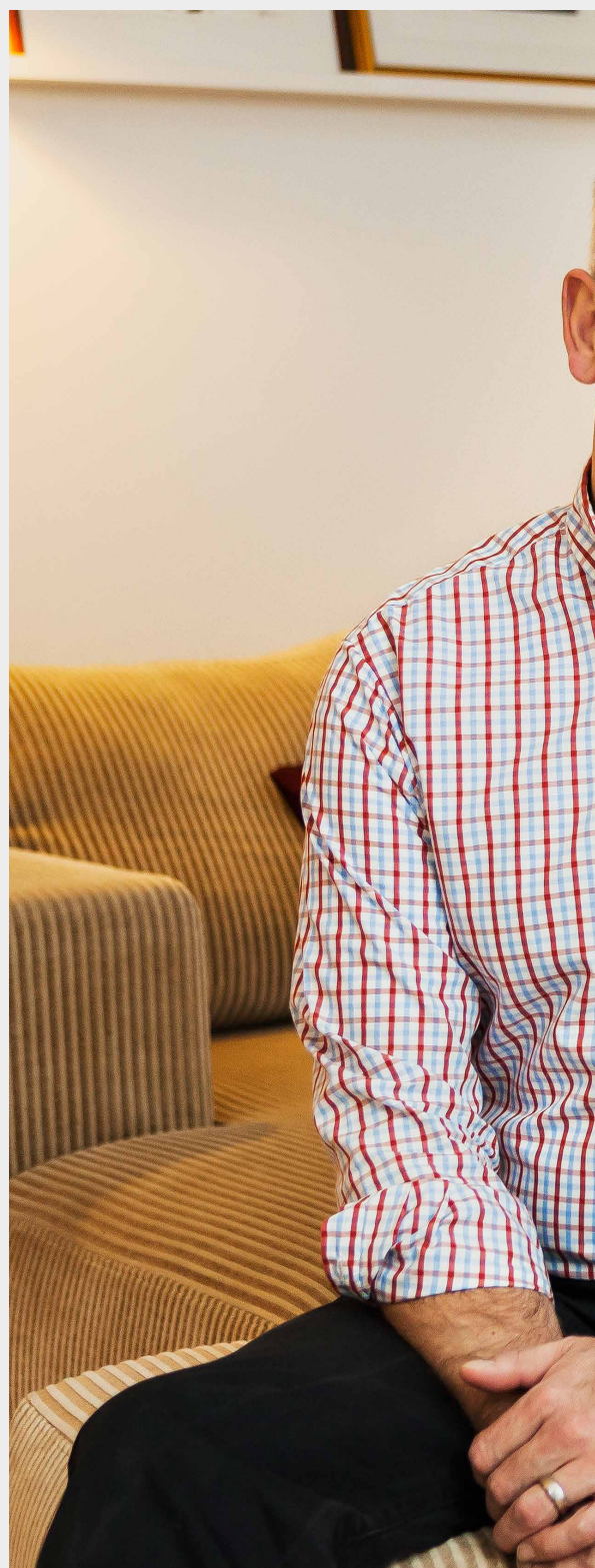
– Andra viktiga krav var att det skulle finnas gott om förvaringsutrymmen och många sovrum, eftersom vi har tre barn, berättar Patrik Egervall. Han och hustrun Annika är extra nöjda med att de har en separat tvättstuga och slipper att ha tvättmaskin och torktumlare i badrummet.

Den rymliga lägenheten på 175 kvadratmeter hittade familjen Egervall på nätet.

– Det var den sista lägenheten som fanns kvar och den passade oss perfekt! Eftersom vi kom in så pass sent i projektet, fanns det inte mycket tid för oss att själva välja inredning och material. Det gjorde oss ingenting, för det var väldigt fina material och färger i det utförande som Magnolia Bostad hade valt. Så det fanns egentligen ingen anledning att förändra något, säger Patrik Egervall.

– Magnolia Bostad var mycket engagerade hela tiden. De var med när vi träffade mäklaren och de anlätade entreprenörer som var lyhörda och duktiga. De fanns kvar hela tiden och var måna om att säkerställa att allt blev enligt våra förväntningar.

Patrik och Annika Egervall flyttade 2012 in i sin lägenhet i Grevilli med barnen Johanna, Filippa och Lovisa och hunden Eddie. Lägenheten ligger centralt på Lidingö med omedelbar närhet till Lidingöbron och Stockholms city.





En lätttrörlig och skalbar organisation

Gemensamt för de personer som ingår i Magnolia Bostads organisation och styrelse är att de alla har lång erfarenhet och gedigen kompetens när det gäller fastighetsförädling och bostadsutveckling. Bolagets organisation består i dag av cirka 30 medarbetare. Bolaget planerar för ytterligare anställningar under 2015 och 2016.

Organisation för tillväxt

För att säkerställa maximal värdeutveckling inom bolagets viktigaste funktioner styrs verksamhetens nyckelfunktioner av bolagets interna organisation. Väl utarbetade interna rutiner och processer skapar en stabil grund för bolagets pågående organisatoriska expansion.

Verksamheten kräver noggrann resursplanering med god insikt i hur bolagets resursbehov ser ut över tid, för att kunna säkerställa en hög leverans kvalitet och minimera risken för underkapacitet i organisationen. Bolagets partnerorganisation består av enskilda specialister och leverantörer inom

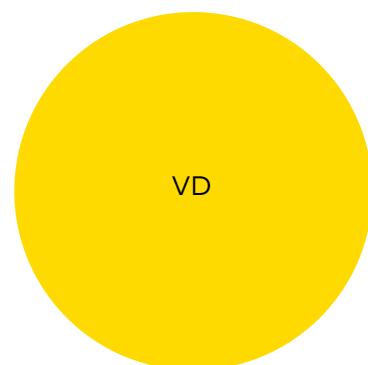
projektutveckling, försäljning, byggnation, finansiering med mera. Resultatet är en kostnadseffektiv och flexibel organisationsstruktur som snabbt kan anpassas för ökad tillväxt och nya marknadsförhållanden.

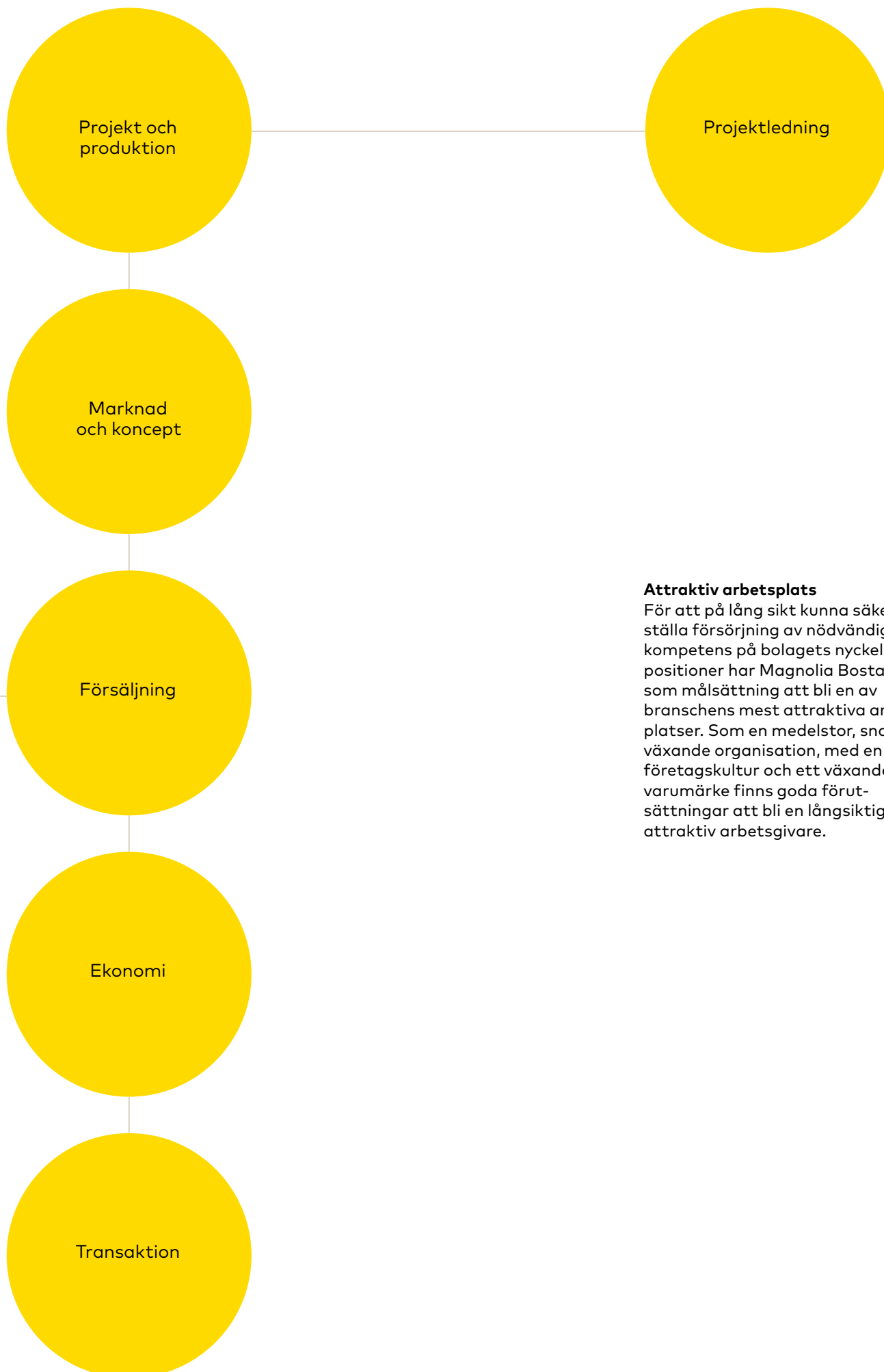
Specialistområden understödjer projektledningen

För ökad skalbarhet i organisationen med bättre resursutnyttjande och tydligare resultatansvar i projekten är organisationen indelad i två dimensioner: specialistfunktioner och projektledning.

Projektledarna är resultatansvariga för projektens budget och målsättning. De spelar en central roll i projektutvecklingen och är avgörande för verksamhetens framgång. Vid sidan av projektledarna har bolaget definierat ett antal interna specialistområden som understödjer projektledarnas arbete: projekt och produktion, marknad och försäljning, ekonomi och finansiering samt transaktion. Specialistområdena stödjer projektledarna i samtliga delar av ett projekts förädlingsprocess.

Projektledare anställs i takt med att antalet producerade bostäder ökar, medan specialistfunktionernas tillväxt inte är lika tydligt kopplad till projektvolymen.





Attraktiv arbetsplats

För att på lång sikt kunna säkerställa försörjning av nödvändig kompetens på bolagets nyckelpositioner har Magnolia Bostad som målsättning att bli en av branschens mest attraktiva arbetsplatser. Som en medelstor, snabbt växande organisation, med en sund företagskultur och ett växande varumärke finns goda förutsättningar att bli en långsiktigt attraktiv arbetsgivare.





Värdegrunden är vår kompass

Våra värderingar sammanfattar vår kultur och våra drivkrafter. De ligger även till grund för hur vi förhåller oss till våra kunder, leverantörer, partners och till vår omvärld i stort. Därigenom guidar de även våra affärsbeslut.

Magnolia Bostad är ett värderingsstyrt bolag. Vi drivs av viljan att tänka nytt och målmedvetet. De grundpelare som vi bygger "Magnoliahuset" på är: Nytänkande, Ambition och Medvetenhet. Det innebär i korthet att vi har viljan att förändra och utmana det traditionella. Att vi arbetar strukturerat och målmedvetet med industrialiserade processer för att optimera vår produktivitet – ordning och reda i allt från planering till inflyttning.

Det betyder också att vi har en obändig vilja att förbättra och skapa nytt. Vi gör inget slumpmässigt. Bakom varje handling finns en tanke som gör att vi ständigt rör oss framåt. Vår företagsanda präglas av öppenhet, glädje och dynamik. Vi visar varandra respekt för våra olikheter. Det gäller också i relationerna med våra kunder, leverantörer, investerare och övriga samarbetspartners.

Det omfattande och genomgripande arbetet med att definiera Magnolia Bostads värderingar genomfördes under 2014 och involverade hela vår organisation.

Nytänkande

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 byggteknik. Vilket kräver nyfi-

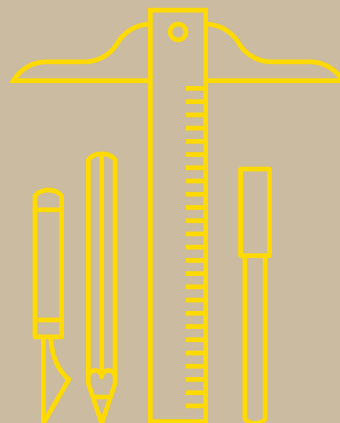
kenhet och initiativrikedom. Vi är energiska och rör oss snabbt. Vårt nytänkande sammanfattas även i vår kostnadseffektiva och skalbara byggprocess. Vi är ett företag som vågar drömma stort och handlar därefter.



Ambition

Vi har en obändig 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. I vårt eget hem släcks lampan sent.



Medvetenhet

Vi är del av det inkluderande samhället. Ett hållbart samhälle där vi bygger med utgångspunkt från hur samtidens människor vill leva och bo. Där vi tar största möjliga hänsyn till miljön. För i vår ambition att bygga för framtiden är ansvar för kommande generationer en grundpelare.

Vi bygger där behoven och möjligheterna finns. Oavsett geografi, läge och upplåtelseform – så länge våra bostäder är till nytta och uppfyller våra egna högt ställda standards. Samma öppenhet gäller internt där olikheter betyder dynamik, som betyder nya lösningar, som betyder bättre boenden. Samma respekt visar vi våra leverantörer, investerare och övriga partners.



Magnolia Bostads projektportfölj

Magnolia Bostad har aktiva och kommande projekt som omfattar över 4 000 bostäder med en totalyta om cirka 300 000 kvm. Portföljen innehåller hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter, främst i Storstockholm och Uppsala.



Åby Ängar, Vallentuna



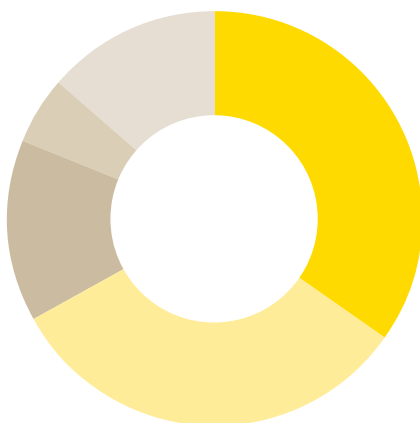
Pågående projekt

Projekt	Fastighet	Ort	Projekttyp	Ägandeform	Antal bostäder	Totalyta (kvm)	Fas	Bedömt slutår
Traversen 18	Traversen 18	Sollentuna	Nybyggnation	HR	230	13 600	B	2015
M6	Muttern 6	Stockholm	Ombyggnation	BR	56	3 000	K	2016
Huvudkontoret	Kvarngärdet 28:7	Uppsala	Nybyggnation	BR	45	3 000	K	2016
Tibble	Kungsängens-Tibble 19:1	Kungsängen	Nybyggnation	HR	40	2 350	B	2016
Tibble	Kungsängens-Tibble 20:2	Kungsängen	Nybyggnation	HR	93	5 500	B	2016
Publiken 1	Publiken 1	Norrköping	Nybyggnation	HR	268	16 600	B	2016
Lake View	Svedje 1:307, m fl	Åre	Nybyggnation	ÄR	14	1 300	F	2016
Lumen	Trapphuset 1	Sollentuna	Nybyggnation	BR	90	6 000	K	2017
Huvudkontoret	Kvarngärdet 28:6	Uppsala	Nybyggnation	BR	45	3 000	K	2017
Summa					881	54 350		

Ägandeformer: HR – hyresrätt BR – bostadsrätt ÄR – äganderätt

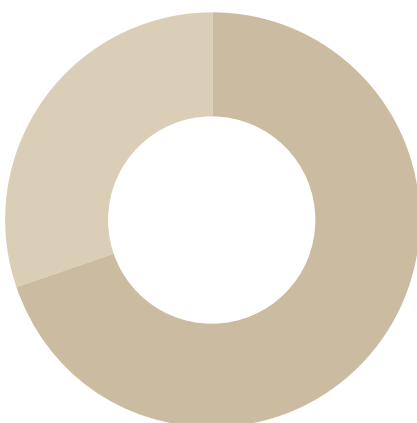
Projektfaser: P – Planarbete K – Konzeptutveckling färdiga byggrätter F – Försäljning B – Byggnation

Geografisk fördelning, kvm



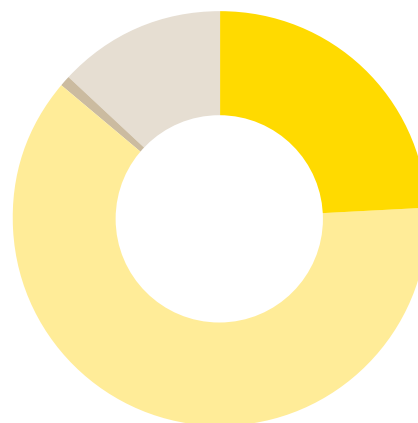
● Uppsala
 ● Storstockholm
 ● Syd- och Västsverige
 ● Mellansverige
 ● Övriga

Fördelning per upplåtelseform, kvm



● Hyresrätt
 ● Bostadsrätt och äganderätt

Fördelning per projektfas, kvm



● Planarbete
 ● Konzeptutveckling färdiga byggrätter
 ● Försäljning
 ● Byggnation

När projektets detaljplan godkänts av kommunen minskar projektrisken avsevärt. Detaljplanen fastställer bland annat när i tiden projektet kommer att kunna genomföras och antalet byggrätter. I Magnolia Bostads process innebär en godkänd detaljplan att projektet övergår från projektfasen planarbete till konceptutveckling.

Kommande projekt

Projekt	Fastighet	Ort	Projekttyp	Ägande- form	Antal bostäder	Totalyta (kvm)	Fas	Bedömt slutår
Åby Ängar	Vallentuna-Åby 1:94	Vallentuna	Nybyggnation	HR	119	6 750	K	2017
Senapsfabriken ¹⁾	Kungsängen 25:1	Uppsala	Nybyggnation	HR	1 150	66 000	K	2017
Östra Sala Backe	Östra Sala Backe, E2, kv 5	Uppsala	Nybyggnation	HR	100	6 600	K	2017
Mariastaden ²⁾	Slagan 1	Helsingborg	Nybyggnation	HR	260	13 000	K	2017
Åby Ängar	Vallentuna-Åby 1:149	Vallentuna	Nybyggnation	HR	126	6 700	K	2018
Orminge centrum	Orminge 52:1	Nacka	Nybyggnation	HR	300	20 000	P	2018
Senapsfabriken ¹⁾	Kungsängen 25:1	Uppsala	Nybyggnation	BR	400	29 000	K	2018
Norefjell ³⁾	Sandumseter	Norge	Nybyggnation	ÄR	275	28 000	K	2018
Norefjell ³⁾	Norefjell	Norge	Nybyggnation	ÄR	100	12 000	K	2018
Bålsta centrum ²⁾	Del av Värpeby 7:7	Bålsta	Nybyggnation	HR/BR	200	20 800	P	2018
Oceanhamnen ²⁾	Del av Gamla Staden 1:1 m.fl.	Helsingborg	Nybyggnation	HR	109	8 500	P	2019
Frihamnen ²⁾	Del av Lundbyvassen 736:168	Göteborg	Nybyggnation	Hotell	–	12 000	P	2019
Frihamnen ²⁾	Del av Lundbyvassen 736:168	Göteborg	Nybyggnation	HR	150	10 500	P	2019
Summa					3 289	239 850		

¹⁾ Magnolia Bostads ägarandel uppgår till 67,3 %, varav 4,5 % förvärvades i januari 2015. Bolaget kommer med hänsyn till förvärv och terminsaffär under 2015 att erhålla en resultatandel om 76,3 %.

²⁾ Förvärvades 2015.

³⁾ Magnolia Bostads andel uppgår till 16 %.

Ägandeformer: HR – hyresrätt BR – bostadsrätt ÄR – äganderätt

Projektfaser: P – Planarbete K – Konzeptutveckling färdiga byggrätter F – Försäljning B – Byggnation

Projektfastigheter

Fastighet	Ort	Uthyrningsbar yta (kvm)
Skogskarlen 3	Solna	8 950
Instrumentet 2	Stockholm	5 850
Kopplingsboxen 26	Stockholm	500
		15 300

HUVUD KONTORET



Huvudkontoret Uppsala

I en av Uppsalas mest attraktiva och centrala stadsdelar kommer Magnolia Bostad att uppföra två bostadshus. Fastigheterna ligger inbäddade i befintlig stads- och parkmiljö med blandad bebyggelse bestående av såväl bostadshus som kontorshus, endast fem minuters promenad från Uppsalas tågstation. I fastigheten kommer en restaurang av en välkänd krögare att inrymmas.

De båda huskropparna kommer arkitektoniskt att knyta an till platsens historia samtidigt som de får ett modernt uttryck. Totalt byggs 90 lägenheter, från små effektiva studiolägenheter till spaciösa femrumslägenheter med dubbel takhöjd och privata terrasser. Den gemensamma terrassen på taket blir en självklar mötesplats som bjuder på hänförande utsikt över hela Uppsala.

Projektfakta

Område: Centrala Uppsala

Ägandeform: Bostadsrätt

Totalyta: 6 000 kvm

Antal bostäder: 90

Arkitekt: Love Arbén/Projekt-

engagemang kring Arkitektur

Inflyttning: 2016/2017



M6 Stockholm

Projektfakta

Område: Södermalm, Stockholm

Ägandeform: Bostadsrätt

Totalyta: 3 000 kvm

Antal bostäder: 56

Arkitekt: Love Arbén

Inflyttning: 2016

I ett av de mest attraktiva områdena på Södermalm i Stockholm ligger fastigheten Muttern 6, två klassiska byggnader uppförda 1929. Området ligger ett stenkast från Riddarfjärden och Hornstull, som med sin nya galleria med butiker, caféer och restauranger blivit en självklar mötesplats i Stockholm.

Magnolia Bostad förvärvade Muttern 6 av fastighetsbolaget HEBA under andra kvartalet 2012. Fastigheten totalrenoveras för närvarande.

Traversen 18 Storstockholm

Sollentuna är en kommun som utvecklas i snabb takt. Närheten till vackra grönområden och natur, liksom närheten till såväl centrala Stockholm som Arlanda gör kommunen attraktiv både för boende och företagare.

Magnolia Bostad förvärvade hösten 2013 Traversen 18 i området Turebergs Allé mellan Sollentuna centrum och Stinsens köpcentrum, ett område som vuxit med många populära bostäder de senaste åren. Samtidigt tecknades ett avtal med Veidekke Entreprenad om byggnation av 230 väldisponerade och moderna hyresrätter. Fastigheten har avyttrats till Aberdeens bostadsfond.

Projektfakta

Område: Sollentuna

Ägandeform: Hyresrätt

Totalyta: 13 600 kvm

Antal bostäder: 230

Arkitekt: Lindberg Stenberg Arkitekter

Inflyttning: 2015



Senapsfabriken Uppsala





Magnolia Bostad har sedan våren 2013 varit delägare i Senapsfabriken, ett större utvecklingsområde i centrala Uppsala. Under 2014 antog Uppsala kommun en ny detaljplan för området. Här kommer Magnolia Bostad att utveckla bostäder och byggnationen är planerad att påbörjas vid årsskiftet 2015/2016.

Fastigheten är belägen 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 och ett stenkast från brygglivet vid Fyrisåns strand. Tåget till Stockholm tar bara 40 minuter, vilket skapar ett attraktivt boende för jobbspendlare.

Projektfakta

Område: Centrala Uppsala
Ägandeform: Bostadsrätt och hyresrätt
Totalyta: 95 000 kvm
Antal bostäder: 1 550
Arkitekt: BSK Arkitekter

Oceanhamnen Helsingborg

Oceanhamnen vid Helsingborgs hamninlopp har ett spektakulärt läge med utsikt över Öresund och ligger ett stenkast från centralstationen. Här planeras en ny stadsdel med bostäder, kontor, restauranger och handel nära vattnet.

Magnolia Bostad kommer att producera 109 välplanerade och moderna hyresrätter med en totalyta om 8 500 kvm i Oceanhamnen.

Projektet lägger stort fokus på miljö och hållbarhet, med väl genomtänkta materialval och smarta tekniska lösningar. För att minska behovet av egen bil erbjuder området både bilpool och cykelpool, och husen utrustas med tidtabeller som visar avgångar i realtid för närliggande kollektivtrafik.

Projektfakta

Område: Helsingborg
Ägandeform: Hyresrätt
Totalyta: 8 500 kvm
Antal bostäder: 109
Arkitekt: Link Arkitektur
och Batteriö Arkitekter





Lumen Storstockholm

Projektfakta

Område: Sollentuna
Ägandeform: Bostadsrätt
Totalyta: 6 000 kvm
Antal bostäder: 90
Arkitekt: Vera Arkitekter
Inflyttning: 2017

Fastigheten Trapphuset 1 på Turebergs allé i Sollentuna förvärvades under fjärde kvartalet 2013. Här kommer Magnolia Bostad uppföra cirka 90 bostadsrätter med säljstart under 2015.

Huset ligger inbäddat mellan projektet Traversen 18 på ena sidan och befintlig villabebyggelse på andra sidan Turebergs allé. För att smälta in med de olika bygghöjderna och arkitektoniska uttrycken trappar huset ned från det högre Traversen 18 till de lägre småhusen.

Lägenheterna har balkong och privata innergårdar skapar trivsamma mötesplatser. Lokaler för bland annat gym, caféer och butiker planeras i bottenplanet.

Turebergs Allé är ett område under förändring och här produceras ett flertal nya bostadshus. Närheten till både nyrenoverade Sollentuna centrum och Stinsens köpcentrum och områdets goda kommunikationer skapar fina förutsättningar för en attraktiv boendemiljö.



Bålsta Centrum Storstockholm

Projektfakta

Område: Bålsta (Håbo kommun)
Ägandeform: Hyresrätt och bostadsrätt
Totalyta: 20 800 kvm
Antal bostäder: 200
Arkitekt: ETTTELVA Arkitekter

I Bålsta Centrum planerar Magnolia Bostad att uppföra ett resecentrum samt 200 bostäder i bostadskvarter inspirerade av 20-talets New York kombinerat med svensk, samtida modernism. Bostäderna kommer att bidra till en levande och varierad stadsmiljö som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar.

Alla lägenheter får balkong eller uteplats och vissa enrummare får fransk balkong. Gården är något upphöjd från Stora gatan men tillgänglig för allmänheten. Bostäderna får direkt kontakt med gårdsrummet och lägenheterna i bottenplan får uteplats. Parkering erbjuds via P-hus eller gatuparkering/carport.

Åby Ängar, Storstockholm

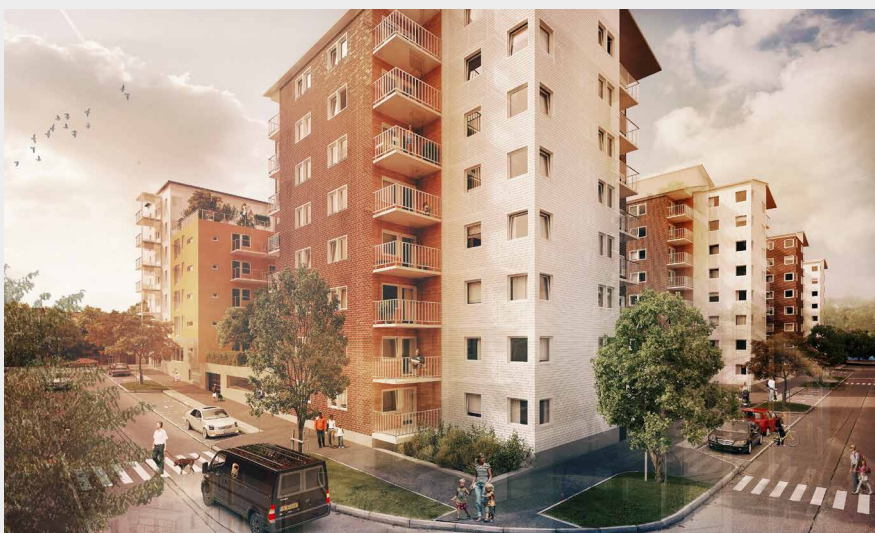


I centrala Vallentuna har Magnolia Bostad vunnit en markanvisnings-tävling. I området Åby Ängar ska två kvarter byggas med 245 lägenheter fördelade mellan 1-4 rum och kök. Lägenheterna får en tilltalande planlösning med mycket ljus och god kontakt med den privata gården. I bottenvåningen förläggs lokalytor för verksamheter och under husen byggs garage.

Projektfakta

Område: Vallentuna
Ägandeform: Hyresrätt
Totalyta: 13 450 kvm
Antal bostäder: 245
Arkitekt: ETTIELVA Arkitekter
Inflyttning: 2017

Publiken 1, Norrköping



Intill Norrköpings fotbollsarena, på cykel- och gångavstånd till centrum, uppför Magnolia Bostad 268 hyresrätter. Bostäderna utvecklas med stort fokus på hållbarhet och energieffektivitet, och ligger med sin låga energiförbrukning betydligt under normen.

Fastigheten har avyttrats till SEB:s fastighetsfond Domestica II.

Projektfakta

Område: Norrköping
Ägandeform: Hyresrätt
Totalyta: 16 600 kvm
Antal bostäder: 268
Arkitekt: Radar Arkitektur & Planering
Inflyttning: 2016

Tibble, Storstockholm



Tibble i Kungsängen, Upplands Bro, omfattar 133 moderna och ljusa hyresrätter. Bostäderna utvecklas enligt samma koncept som Publiken 1 ovan, det vill säga med ett stort fokus på hållbarhet och energieffektivitet.

Fastigheten har avyttrats till SEB:s fastighetsfond Domestica II.

Projektfakta

Område: Upplands Bro, Storstockholm
Ägandeform: Hyresrätt
Totalyta: 7 850 kvm
Antal bostäder: 133
Inflyttning: 2016

Finansiell information

Fastighetsutveckling är en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är grundläggande förutsättning för att vidareutveckla Magnolia Bostad. Förutom eget kapital är räntebärande skulder såsom banklån och obligationslån den viktigaste kapitalkällan.

Intäkter och resultat

Nettoomsättningen för helåret 2014 ökade till 140,5 (143,6) mkr. Intäkterna består av hyresintäkter 12,0 (4,4) mkr, försäljning av exploaterings- och projektfastigheter 127,4 (136,8) mkr samt övrigt 1,1 (2,4) mkr. Rörelseresultatet ökade till 47,3 (23,7) mkr och rörelsemarginalen förbättrades till 33,7 (16,5) procent. Resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick

till 58,2 (32,9) mkr, vilket bland annat kommer från projektet Kungsängens-Tibble 20:2 och Kungsängens-Tibble 19:1 i Kungsängen samt Publiken 1 i Norrköping. Till följd av ökad upplåning försämrades finansnettot under året till -17,5 (-3,2) mkr.

Balansomslutning

Magnolia Bostad har fördubblat sin balansomslutning under året och kommer enligt prognos att fortsätta växa de närmaste åren. Under 2014 är det främst förvärvet av fastigheten Skogskarlen 3 för 160 mkr och upptaget obligationslån om 200 mkr som bidragit till den ökade balansomslutningen, 792,4 (369,7) mkr. Det egna kapitalet uppgick den 31 december 2014 till 253,4 (190,1) mkr, vilket gav en soliditet om 32,0 (51,4) procent.

Kassaflöde och finansiering

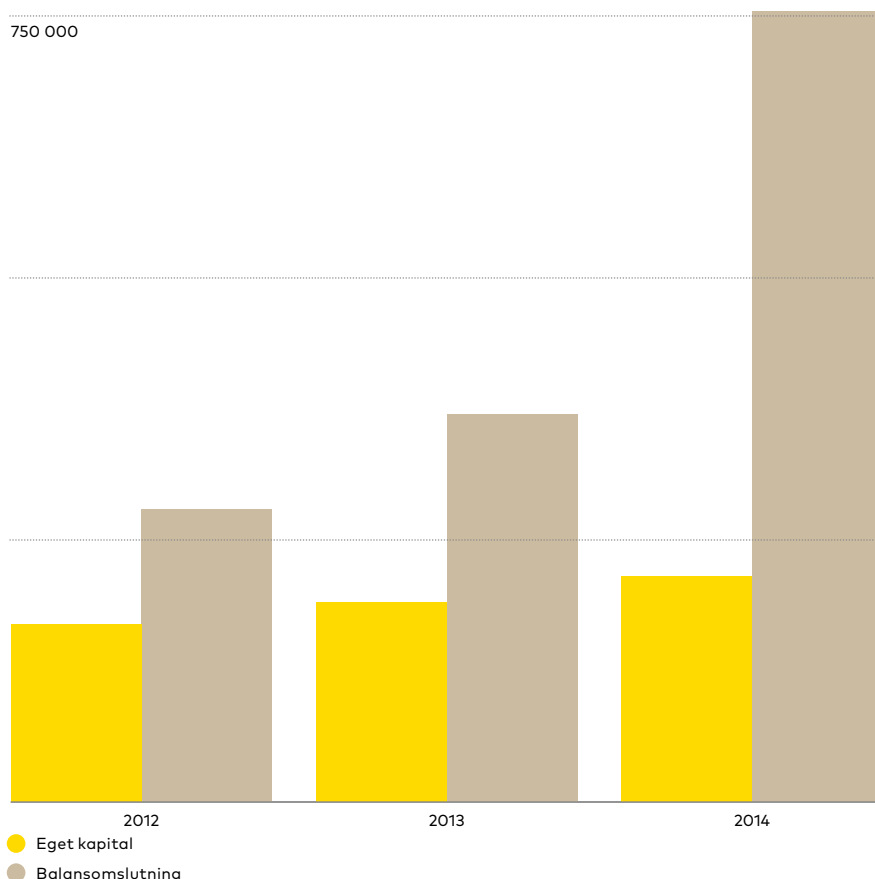
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -229,1 (-46,6) mkr. Finansieringsverksamheten påverkades av nettoförändring i räntebärande skulder med 258,1 (71,4) mkr.

Den totala räntebärande låneskulden uppgick till 506,5 (152,1) mkr och har främst ökat genom förvärv av fastigheten Skogskarlen 3 och upptaget obligationslån. Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 37,4 (23,3) mkr. Magnolia Bostad har i dag inget direkt behov av upplåning, men fortsatt tillväxt kommer att kräva ytterligare kapital.

Finansiella mål

Magnolia Bostads finansiella mål är att vara lönsammare och uppvisa starkare nyckeltal än bolag med liknande verksamhet och riskprofil. Detta ska ske med en finansiell kontroll varvid den synliga soliditeten över tid inte ska understiga 30 procent. Soliditeten får under perioder avvika från målsättningen när det är affärsmässigt motiverat och marknadsläget så tillåter.

Eget kapital och balansomslutning, tkr



Treårsöversikt

Resultaträkningar	2014	2013	2012
Nettoomsättning (Tkr)	140 541	143 576	3 795
Rörelseresultat (Tkr)	47 332	23 710	-11 508
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	29 804	20 510	-11 841
Årets resultat (Tkr)	29 196	20 518	-11 997
Rörelsemarginal (%)	33,7	16,5	-303,2
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,4	4,3	-24,5
Balansomslutning (Tkr)	792 389	369 696	279 163
Eget kapital (Tkr)	253 416	190 063	169 489
Soliditet (%)	32,0	51,4	60,7
Avkastning på eget kapital (%)	13,4	11,4	-7,2
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	9,1	8,5	-5,1
Avkastning på totalt kapital (%)	8,7	8,2	-4,8
Resultat per aktie efter skatt (kr)	0:95	0:66	-0:41
Eget kapital per aktie (kr)	8:10	6:07	5:42
Utdelning per aktie (kr)	0:16	0:25	-
Antal aktier (tusental)	31 289	31 289	31 289

Flerårssiffrorna har inte justerats för ändrade redovisningsprinciper. Bland förändringar som har skett kan nämnas att resultat från försäljning av fastigheter tidigare år har nettoredovisats bland finansiella poster, men från bokslutet 2013 bruttoredovisas inom bruttoresultat.



Att samarbeta med Magnolia Bostad har varit mycket positivt, säger Fredrik Eliasson, ansvarig fondförvaltare för Aberdeens bostadsfond i Sverige. De är professionella, drivna, personliga och måna om sina kunder. Vårt samarbete har präglats av respekt och förtroende.

"En win win-situation för alla inblandade"

– Redan innan bygglovets var klart, köpte vi år 2013 en fastighet av Magnolia Bostad som skulle bebyggas och innehålla 230 hyresrätter. Detta är värdemässigt den största fastigheten i vår bostadsfond och vi är mycket nöjda med att ha haft Magnolia Bostad som affärspartner, säger Fredrik Eliasson, ansvarig fondförvaltare för Aberdeens bostadsfond i Sverige.

Bostadsfonden bildades 2012 och är en fastighetsfond som förvaltas av det globala börsnoterade kapitalförvaltningsbolaget Aberdeen Asset Management. Bostadsfonden ägs av ett tiotal institutionella svenska investerare och strategin är att förvärva, förvalta och förädla bostadsfastigheter, och att leverera en stabil avkastning till investerarna.

– Vi förvärvar bostadsfastigheter, primärt i tillväxtregioner i Sverige, och försöker att arbeta långsiktigt. För närvarande omfattar vår bostadsportfölj ett värde om knappt två miljarder kronor. Hyresrättsprojektet i Sollentuna hade rätt kvaliteter för oss; läget, kommunikationerna och den konceptuella utformningen. Därför passade det väl in i vår portfölj, säger Fredrik Eliasson.

Att förvärva och förhandla fram en sådan här affär är en komplex process som bygger på god dialog och förtroende.

– Vårt intryck av Magnolia Bostad var väldigt gott redan från början. Även om förvärvet gjordes innan bygglov, hade Magnolia Bostad kommit relativt långt i processen med projektet när vi började diskutera en affär. Att vi kunde bidra med finansiering under bygg-

produktionen var sannolikt extra positivt för Magnolia Bostad. Det innebar en mindre risk för dem och vi fick möjlighet att förvärva en attraktiv fastighet till ett rimligt pris. En win win-situation, menar Fredrik Eliasson, och tillägger att det är viktigt att ett hyresrättsprojekt, speciellt när det gäller nyproduktion, måste innehålla rätt kvaliteter så att de boende trivs. Speciellt idag när hyresnivåerna för nyproducerade hyresrätter ligger relativt högt.

– Magnolia Bostad och övriga fastighetsägare i området hade också jobbat nära kommunen med stadsplaneringen. Det kommer därför att bli ett trevligt område med stadskaraktär. Magnolia Bostad har anlitat en lyhörd byggentreprenör, Veidekke, som gör ett mycket professionellt arbete. Allt detta uppskattar vi och det kommer hyresgästerna säkert också att göra.

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Magnolia Bostad AB (org. nr. 556797-7078) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Allmänt om verksamheten

Moderbolaget

Moderbolaget Magnolia Bostad AB med säte i Stockholm bedriver ingen egen verksamhet annat än att förvärva, äga och förvalta dotterbolag inom bostadsbranschen.

Koncernen

Koncernen bedriver verksamhet inom bostadsbranschen avseende såväl bostads- som hyresrätter. Produktionen upphandlas externt. Fastighetsförvaltning bedrivs i avvaktan på projektutveckling.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret i koncernen

Magnolia Bostad påbörjar under januari produktionen av 230 hyresrätter på fastigheten Traversen 18 i Sollentuna med planerad inflyttning från juni 2015. Fastigheten avyttrades via bolag till Aberdeens bostadsfond 2013 då också försäljningen redovisades av Magnolia Bostad.

Magnolia Bostad tecknar en option om förvärv av fastigheten Orminge 52:1 i Orminge centrum. Fastigheten består idag av cirka 6 000 kvm uthyrda lokaler för kontor, handel och lager. En planprocess har påbörjats för att skapa en byggrätt på minst 20 000 kvm bostäder, kontor och handelslokaler. Bolaget planerar att utveckla över 300 hyresrätter och bostadsrätter i Orminge centrum.

Magnolia Bostad slutför en obligationsemission till ett antal institutionella och privata investerare. Obligationslånet omfattar totalt 200 mkr till en fast ränta om 8 procent och har noterats på NASDAQ First North.

Bolaget förvärvar kontorsfastigheten Skogskarlen 3 i Bergshamra, Solna – totalt 8 950 kvm uthyrningsbar lokalyta.

De två fastigheterna Kungsängens-Tibble 20:2 och Kungsängens-Tibble 19:1 i norra Storstockholm förvärvas. Här kommer Magnolia Bostad att utveckla 133 hyresrätter.

Bolaget vinner en markanvisningstävling i Vallentuna avseende Åby Ångar. Projektet omfattar totalt 245 hyresrätter med en totalyta om 13 450 kvm.

Magnolia Bostad tecknar ett 4,5-årigt avtal med Stockholm stads utbildningsförvaltning om uthyrning av 5 850 kvm i fastigheten Instrumentet 2 i Örnberg/Aspudden. En process avseende ändrad detaljplan för bostäder har påbörjats tillsammans med omgivande fastighetsägare i syfte att på sikt kunna utveckla fastigheten till attraktiva bostäder.

Magnolia Bostad förvärvar fastigheten Publiken 1 i centrala Norrköping. På fastigheten kommer bolaget att utveckla 268 yteffektiva och energisnåla hyresrätter med en totalyta om 16 600 kvm. Ett entreprenadavtal om byggnation tecknas med NCC.

SEB:s fastighetsfond Domestica II förvärvar 401 hyresrätter av Magnolia Bostad. Affären omfattar två projekt: 133 hyresrätter centralt i Kungsängen och 268 hyresrätter i centrala Norrköping med en totalyta om 24 450 kvm.

En ny detaljplan för utveckling av 1 550 bostäder med en planerad byggrätt om cirka 95 000 kvm totalyta på fastigheten Kungsängen 25:1 (f.d. Slotts senapsfabrik) antas av Uppsala kommun. Byggnation av bostäder på fastigheten är planerad att påbörjas vid årsskiftet 2015/2016.

Magnolia Bostad vinner i november en markanvisningstävling avseende Östra Sala Backe i Uppsala. Projek-

tet omfattar produktion av cirka 100 hyresrätter.

Väsentliga händelser efter balansdagen i koncernen

Magnolia Bostad förstärker i januari organisationen med ytterligare tolv medarbetare inom bland annat transaktion, ekonomi och marknad.

I januari förvärvas ytterligare 4,5 procent av projektet Kungsängen 25:1 i Uppsala, samt genom termin ytterligare 13,0 procent med tillträde 2016 och 2017.

Fredrik Lidjan tillträder som ny VD för bolaget. Han efterträder Andreas Rutili som är föreslagen för inval som ledamot i bolagets styrelse.

Magnolia Bostad vinner ytterligare tre markanvisningstävlingar:

- Lundbyvassen i Frihamnen, Göteborg: produktion av dels ett hotell om 12 000 kvm och dels 150 hyresrätter.
- Bålsta centrum i Håbo kommun, norra Storstockholm: produktion av ett resecentrum och cirka 200 bostäder.
- Oceanhamnen i Helsingborg: produktion av 109 hyresrätter.

Ägarförhållanden

Magnolia Bostad ägs till 78,0 procent av F. Holmström Fastigheter AB, org.nr. 556530-3186, med säte i Stockholm. Resterande 22,0 procent ägs av ett antal bolag och privatpersoner.

Styrelsens arbete

Styrelsen består av tre stämvalda ledamöter. 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.

Ekonomisk översikt

	2014	2013	2012	2011
Koncernen				
Nettoomsättning	140 541	143 576	3 795	240
Rörelseresultat	47 332	23 710	-11 508	-10 223
Resultat efter finansiella poster	29 804	20 510	-11 841	22 110
Balansomslutning	792 389	369 696	279 163	190 951
Soliditet, %	32,0	51,4	60,7	83,4
Moderbolaget				
Nettoomsättning	-	113	-	-
Rörelseresultat	-480	-246	-587	-864
Resultat efter finansiella poster	-2 650	-628	588	-14 716
Balansomslutning	367 381	202 711	166 950	129 875
Soliditet, %	36,3	69,4	84,7	91,0

Finansiell riskhantering

Valutarisk

Koncernen är inte föremål för valutarisk då samtlig handel sker inom Sverige.

Ränterisk

Koncernens ränterisk är främst kopplad till räntebärande skulder, vilka per balansdagen uppgick till 506 453 tkr. Koncernens räntebärande skulder löper till största del med fast ränta.

Kreditrisk

Koncernen eftersträvar bästa möjliga kreditvärdighet på koncernens motparter. Merparten av koncernens försäljning kan ske med låg kreditrisk. Historiskt sett har kreditförlusterna varit låga.

Likviditetsrisk

Koncernen arbetar kontinuerligt med sin likviditet genom löpande uppföljning och utvärdering.

Resultat och ställning

Moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till -2 650 (-628) tkr och balansomslutningen 367 381 (202 711) tkr. Soliditeten i moderbolaget var 36,3 (69,4) procent.

Koncernen

Koncernens rörelseresultat, uppgick till 47 332 (23 710) tkr vilket motsvarar en rörelsemarginal om 33,7 (16,5) procent.

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 29 804 (20 510) tkr, vilket motsvarar en vinstmarginal på 21,2 (14,3) procent.

Balansomslutningen per bokslutsdagen uppgick till 792 389 (369 696) tkr med en soliditet uppgående till 32,0 (51,4) procent.

Likvida medel uppgick till 37 399 (23 256) tkr.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står, SEK:

Ingående balanserat resultat	15 619 491
Aktieägartillskott	110 591
Utdelning	-5 006 527
Årets resultat	-2 649 705

Summa 8 073 850

Styrelsen föreslår att:

Utdelning, (31 288 942 * 0,20 kr)	6 257 788
Balanseras i ny räkning	1 816 062

Summa 8 073 850

Styrelsen yttrande

Styrelsens bedömning är att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens eget kapital liksom på bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt tilläggsuppgifter. Alla belopp uttrycks i svenska tusentals kronor där ej annat anges.

Koncernens resultaträkning

	Not	2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	140 541	143 576
		140 541	143 576
Rörelsens kostnader			
Produktion och driftskostnader		–75 420	–105 248
Övriga externa kostnader	2, 3	–9 679	–7 740
Personalkostnader	4	–5 560	–5 541
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	–1 399	–1 336
Resultat från andelar i intresseföretag	6	–1 152	–
Rörelseresultat	7	47 332	23 710
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 412	3 062
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	–20 940	–6 262
Resultat före skatt		29 804	20 510
Skatt på årets resultat	10	–608	8
ÅRETS RESULTAT		29 196	20 518

Koncernens balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	11	5 946	7 146
Övriga immateriella anläggningstillgångar	12	8 304	314
		14 249	7 460
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	13	199	217
		199	217
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	15	39 832	4 525
Fordringar hos intresseföretag		23 541	26 541
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	30 614	30 614
Andra långfristiga fordringar	18	15 109	14 950
		109 096	76 630
Summa anläggningstillgångar		123 544	84 307
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	19	424 231	209 608
Bostadsrätter		9 092	–
Kundfordringar		1 057	1 507
Fordringar hos intresseföretag		9 598	46 973
Övriga fordringar	20	186 952	3 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	517	332
		631 447	262 133
Kassa och bank		37 399	23 256
Summa omsättningstillgångar		668 845	285 389
SUMMA TILLGÅNGAR		792 389	369 696

Koncernens balansräkning (forts)

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Aktiekapital		125 156	125 156
Kapitalandelsfond		38 068	–
Annat eget kapital		60 997	44 389
Årets resultat		29 196	20 518
Summa eget kapital		253 416	190 063
Avsättningar			
Avsättning för uppskjutna skatter	16	169	–
		169	–
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	23	494 353	146 130
Övriga långfristiga skulder		100	4 000
		494 453	150 130
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		–	2 000
Leverantörsskulder		15 131	6 465
Skulder till koncernföretag		–	12 311
Skulder till intresseföretag		–	3 904
Skatteskulder		1 138	15
Övriga kortfristiga skulder		17 336	1 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	10 746	3 747
		44 350	29 503
Summa skulder		538 803	179 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		792 389	369 696
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	25	314 990	141 890
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Koncernens kassaflödesanalys

	2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	29 804	20 510
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	4 407	-30 636
	34 211	-10 126
Betald inkomstskatt	3 635	-44
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	37 846	-10 170
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	-68 383	-36 748
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-203 324	-1 754
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	4 750	2 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-229 111	-46 584
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-8 083	-58
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-88	-19
Investering i finansiella tillgångar	-6 660	-21 975
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 831	-21 552
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	53	55
Upptagna lån	366 704	77 324
Amortering av låneskulder	-103 666	-5 897
Utbetald utdelning	-5 006	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	258 085	71 482
Årets kassaflöde	14 143	3 346
Likvida medel vid årets början	23 256	19 910
Likvida medel vid årets slut	37 399	23 256

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	–	113
		–	113
Rörelsens kostnader			
Produktion och driftskostnader		–	–113
Övriga externa kostnader		–480	–246
Rörelseresultat		–480	–246
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	12 620	1 464
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	–14 789	–1 846
Resultat före skatt		–2 650	–628
ÅRETS RESULTAT		–2 650	–628

Moderbolagets balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	88 822	88 822
Fordringar hos koncernföretag		234 016	–
Andelar i intresseföretag	15	1 850	1 450
Fordringar hos intresseföretag		27 241	26 541
		351 929	116 813
Summa anläggningstillgångar		351 929	116 813
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	19	3 823	–
Kundfordringar		3	3
Fordringar hos koncernföretag		10 778	67 584
Fordringar hos intresseföretag		221	297
Övriga fordringar	20	1	272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	74	47
		14 900	68 204
Kassa och bank		551	17 693
Summa omsättningstillgångar		15 451	85 897
SUMMA TILLGÅNGAR		367 381	202 711

Moderbolagets balansräkning (forts)

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (31 288 942 aktier, kvotvärde 4 kr)		125 156	125 156
		125 156	125 156
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		10 724	16 247
Årets resultat		-2 650	-628
		8 074	15 619
Summa eget kapital		133 230	140 775
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	23	220 034	23 324
Övriga långfristiga skulder		-	111
		220 034	23 434
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		69	1 762
Skulder till koncernföretag		1 948	36 595
Övriga kortfristiga skulder		12 000	12 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	100	144
		14 117	38 501
Summa skulder		234 151	61 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		367 380	202 711
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Moderbolagets kassaflödesanalys

	2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansnetto	–2 650	–628
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	1 572	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	–1 078	–628
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	–3 823	–
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	–176 890	–22 711
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	–36 385	13 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–218 176	–10 273
Investeringsverksamheten		
Investering i finansiella tillgångar	–1 100	–4 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 100	–4 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	215 139	23 323
Amortering av låneskulder	–8 000	–
Utbetald utdelning	–5 006	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	202 133	23 323
Årets kassaflöde	–17 143	9 050
Likvida medel vid årets början	17 694	8 644
Likvida medel vid årets slut	551	17 694

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med 2014 tillämpas årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättande av finansiella rapporter. Övergången till K3 har inte påverkat koncernens eller moderföretagets resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys eller noter utöver utökade upplysningskrav. Inga effekter har således påverkat koncernens eller moderföretagets eget kapital vid tidpunkten för övergången eller för jämförelseåret. Övergången till K3 har inte heller inneburit att någon för koncernen eller moderföretaget väsentlig redovisningsprincip har ändrats.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Siffrorna i rapporten baseras på konsolideringssystemet som är i kronor. Genom avrundning av siffror i tabeller kan det förekomma att totalbelopp inte motsvarar summan av ingående avrundade heltal.

Bolagets säte

Moderbolaget Magnolia Bostad AB är ett holdingbolag och bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Stockholm. Även dotterbolagen i koncernen bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag. Dotterbolagets säte framgår nedan under not 14 om andelar i koncernföretag. Huvudkontorets adress är Grev Turegatan 11 A, Box 5853, 102 40 Stockholm.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar

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 tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller koncernen/företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för immateriella och materiella anläggningstillgångar

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

Licenser	5 år
Goodwill	10 år
Maskiner och inventarier	3–5 år

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och bokförda avskrivningar är redovisad som bokslutsdisposition i moderbolagets resultaträkning. Goodwill är hänförligt till strategiska förvärv och dessa immateriella tillgångar förväntas ge avkastning under en period av minst 10 år.

Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Exploaterings- och projektfastigheter

Fastigheter innehas för utveckla och avyttra bostäder såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter.

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.

Räntor

Finansieringskostnader aktiveras och löses upp löpande under lånets löptid genom att redovisas som räntekostnad.

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

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Uppskjuten skatt beräknas utifrån den så kallade balansansatsen, vilket innebär att en jämförelse görs mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar respektive skulder, så kallade temporära skillnader. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats, vilket ger beloppet för den uppskjutna skatten. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till skatt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Ersättning till anställda

Avgiftsbestämda pensioner

Bolagets förpliktelse för varje period utgörs av de belopp som bolaget ska bidra med för den aktuella perioden, följaktligen krävs inga aktuella antaganden för att beräkna

förpliktelsen eller kostnaden och det finns inga möjligheter till några aktuariella vinster eller förluster.

Koncernredovisning

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

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. I koncernens balansräkning redovisas de enskilda bolagens obeskattade reserver uppdelade på eget kapital och uppskjuten skatteskuld. I resultaträkningen redovisas som uppskjuten skatt den skatt som är hänförlig till årets förändring av obeskattade reserver.

Internvinster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen.

Goodwill

Överstiger anskaffningsvärdet för aktier i dotterföretag det beräknade marknadsvärdet av företagets identifierade nettotillgångar enligt förvärvsanalysen, utgörs skillnaden av koncernmässig goodwill, vilken skrivs av över uppskattad ekonomisk livslängd.

Intresseföretag

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 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 andelar 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.

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.

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, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel, fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen. Samtliga transaktioner har skett enligt marknadsmässiga villkor.

Moderföretaget

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderföretaget närståenderelationer som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 14 om andelar i koncernföretag nedan.

Not 1 Nettoomsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	11 969	4 435	–	–
Aktiverade kostnader för egen räkning	–	2 263	–	–
Försäljning exploaterings- och projektfastigheter	127 440	136 765	–	–
Övriga rörelseintäkter	1 132	113	–	113
Summa	140 541	143 576	–	113

Not 2 Upplýsning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
R3				
Revisionsuppdrag	–175	–563	–	–134
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	–359	–	–100	–
Summa	–534	–563	–100	–134

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

Not 3 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Framtida leasingavgifter avseende operationella leasingavtal med återstående löptid överstigande 1 år				
Inom ett år	–5 012	–1 189	–	–
Mellan ett och fem år	–3 180	–2 573	–	–
Summa	–8 192	–3 762	–	–
Årets kostnad för operationella leasingavtal uppgår till	–1 642	–1 247	–	–
(Varav kostnad för förhyrda lokaler)	(–1 324)	(–959)	(–)	(–)

Not 4 Antal anställda, löner, andra ersättningar, sociala kostnader och sjukfrånvaro

	2014		2013	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
Medelantalet anställda koncernen				
Moderbolaget	–	–	–	–
Totalt i moderbolaget	–	–	–	–
Dotterföretag	8	5	7	6
Totalt i dotterföretag	8	5	7	6
Totalt i koncernen	8	5	7	6

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen				
Män				
Styrelseledamöter	100%	100%	100%	100%
Andra ledande befattningshavare inkl VD	67%	100%	–	–

Löner och andra ersättningar	2014		2013	
	Styrelse, VD och vice VD	Övriga anställda	Styrelse, VD och vice VD	Övriga anställda
Moderbolaget				
Löner och andra ersättningar	–	–	–	–
(Varav tantiem och dylikt)	(–)	(–)	(–)	(–)
Sociala kostnader	–	–	–	–
(Varav pensionskostnader)	(–)	(–)	(–)	(–)
Dotterbolag				
Löner och andra ersättningar	–1 657	–4 698	–1 373	–2 287
(Varav tantiem och dylikt)	(–)	(–)	(–)	(–)
Sociala kostnader	–744	–2 338	–552	–933
(Varav pensionskostnader)	(–158)	(–666)	(–91)	(–146)

Moderbolaget har ingen anställd personal. Av koncernens pensionskostnader avser –158 (–91) tkr gruppen styrelse, VD och vice VD.

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Årets avskrivningar enligt plan				
Goodwill	–1 200	–1 200	–	–
Övriga immateriella tillgångar	–93	–78	–	–
Maskiner och inventarier	–106	–58	–	–
Summa avskrivningar	–1 399	–1 336	–	–

Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Resultatandel från intresseföretag	–1 152	–	–	–
Summa	–1 152	–	–	–

Not 7 Rörelseresultat

Rörelseresultatet ökade till 47,3 (23,7) mkr och rörelsemarginalen förbättrades till 33,7 (16,5) procent. Resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 58,2 (32,9) mkr, vilket bland annat kommer från projektet Kungsängens-Tibble 20:2 och Kungsängens-Tibble 19:1 i Kungsängen samt Publiken 1 i Norrköping.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ränteintäkter - koncern	–	–	12 174	–
Ränteintäkter - externa	3 412	3 062	446	1 464
Summa	3 412	3 062	12 620	1 464

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntekostnader - externa	-19 083	-6 262	-13 157	-1 846
Övriga finansiella kostnader	-1 857	-	-1 632	-
Summa	-20 940	-6 262	-14 789	-1 846

Not 10 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Aktuell skatt	-439	-	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-169	8	-	-
Totalt redovisad skattekostnad	-608	8	-	-
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	29 804	20 510	-2 650	-628
Skatt enligt gällande svensk skattesats	-6 557	-4 512	583	165
Effekt av ej avdragsgilla avskrivningar på goodwill	-264	-	-	-
Effekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-674	-1 163	-4	-5
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	12 809	10 228	-	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-5 669	-4 545	-579	-160
Övrigt	-254	-	-	-
Redovisad effektiv skatt	-608	8	-	-

Not 11 Goodwill

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 000	12 000	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 000	12 000	-	-
Ingående avskrivningar	-4 854	-3 654	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-1 200	-1 200	-	-
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 054	-4 854	-	-
Utgående planenligt restvärde	5 946	7 146	-	-

Not 12 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	392	-	-	-
Inköp	8 083	58	-	-
Omklassificeringar under året	-	334	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 475	392	-	-
Ingående avskrivningar	-78	-	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-93	-78	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-171	-78	-	-
Utgående planenligt restvärde	8 304	314	-	-

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	306	593	–	–
Inköp	88	19	–	–
Omklassificeringar under året	–	–306	–	–
Utgående ack. anskaffningsvärden	394	306	–	–
Ingående ackumulerade av- och nedskrivningar	–89	–32	–	–
Omklassificeringar under året	–	–	–	–
Årets avskrivningar enligt plan	–106	–57	–	–
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	–195	–89	–	–
Utgående restvärde	199	217	–	–

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	88 822	88 822
Utgående bokfört värde	88 822	88 822

Moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag 2014-12-31

Företagets namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Eget kapital	Resultat 2014	Bokfört värde
Norefjell i Oslo Invest AB	556749-2923	Stockholm	319 567	100%	29 134	–19	14 385
Magnolia Utveckling AB	556776-1464	Stockholm	708 930	100%	26 945	–12 793	74 437
Summa							88 822

Not 15 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	4 525	500	1 450	450
Uppskrivning	39 000	–	–	–
Årets investeringar	409	4 025	400	1 000
Nedskrivningar	–2 950	–	–	–
Årets andel av intressebolagets resultat	–1 152	–	–	–
Summa redovisat värde i koncernen	39 832	4 525	1 850	1 450

Intresseföretag	Andel, %	Org.nr.	Säte	2014-12-31	2013-12-31
Moderbolagets innehav					
Svenska Husgruppen Intressenter AB	45 %	556871-5717	Stockholm	1 850	1 450
				1 850	1 450
Koncernens innehav					
Svenska Husgruppen Intressenter AB	45 %	556871-5717	Stockholm	1 639	1 450
Söderblick Utveckling AB	50 %	556849-9445	Stockholm	25	25
Söderblick Produktion AB	50 %	556849-9452	Stockholm	25	2 975
Magnolia Senap AB	50 %	556887-5925	Stockholm	25	25
Moutarde Holding AB	50 %	556910-7856	Stockholm	38 118	50
Totalt				39 832	4 525

Not 16 Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

Koncernen 2014-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjutna skattefordringar / skatteskulder (netto) är hänförliga till följande poster			
Periodiseringsfonder	–	–169	–169
Summa	–	–169	–169

Totalt underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt, se not 10.

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Andel, %	Koncernen		Moderbolaget	
		2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början		30 614	31 114	–	–
Avgående tillgångar		–	–500	–	–
Summa		30 614	30 614	–	–

Specifikation av värdepapper

Norefjell Prosjektutvikling AS	15,93 %	30 614	30 614	–	–
Summa		30 614	30 614	–	–

Not 18 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Lånefordran	14 150	14 950	–	–
Övrigt	959	–	–	–
Summa	15 109	14 950	–	–

Not 19 Exploaterings- och projektfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående värde	209 608	19 580	–	–
Inköp och pågående nybyggnad	291 236	75 725	3 823	–
Försäljning	–76 613	–10 510	–	–
Omklassificeringar under året	–	124 813	–	–
Summa	424 231	209 608	3 823	–

Under 2013 gjordes det på koncernnivå en omklassificering från byggnad och mark till exploaterings- och projektfastigheter.

Not 20 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	126 706	–	–	–
Övriga poster	60 246	3 714	1	272
Summa	186 952	3 714	1	272

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringar	–	1	–	–
Förutbetalda räntekostnader	74	47	74	47
Övriga poster	443	284	–	–
Summa	517	332	74	47

Not 22 Förändring i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Kapital- andelsfond	Annat eget kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	125 156	–	44 389	20 518
Balansering av årets resultat			20 518	–20 518
Uppskrivning		39 000		
Aktieägartillskott			164 ¹⁾	–
Utdelning			–5 006	–
Förändring av kapitalandelsfond		–932	932	
Årets resultat				29 196
Belopp vid årets utgång	125 156	38 068	60 997	29 196

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	125 156	16 247	–628
Aktieägartillskott		111 ¹⁾	
Resultatdisposition enligt beslut vid årsstämma		–628	628
Utdelning		–5 006	–
Årets resultat			–2 650
Belopp vid årets utgång	125 156	10 724	–2 650

¹⁾ Teckningsoptioner

Not 23 Långfristiga räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år				
Banklån	268 353	118 434	–	–
Obligationslån	226 000	25 000	220 034	23 324
Summa	494 353	143 434	220 034	23 324
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år				
Banklån	–	2 696	–	–
Summa	–	2 696	–	–
Summa långfristiga räntebärande skulder	494 353	146 130	220 034	23 324

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna personalkostnader	982	–	–	–
Upplupna räntekostnader	361	–	–	–
Förutbetalda intäkter	5 223	–	–	–
Övriga poster	4 180	3 747	100	144
Summa	10 746	3 747	100	144

Not 25 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	258 990	141 890	–	–
Andelar i koncernföretag	56 000	–	–	–
Summa	314 990	141 890	–	–

Stockholm den 27 mars 2015

Fredrik Holmström Erik Paulsson
Ordförande

Fredrik Tibell Fredrik Lidjan
Verkställande direktör

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Magnolia Bostad AB, org.nr. 556797-7078

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Magnolia Bostad AB för räkenskapsåret 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 55–74.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen

för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2013 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 april 2014 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Magnolia Bostad AB för 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 27 mars 2015
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrning

Magnolia Bostad följer de regler som följer av lag och annan författning, men även valda delar ur Svensk Kod för bolagsstyrning där bedömningen görs att det är till gagn för bolagets styrning och utveckling.

Magnolia Bostad byggs upp både organisatoriskt och finansiellt för att växa de närmaste åren. Därför är också ambitionen hög när det gäller rutiner för den interna styrningen och kontrollen, vilket förutom den löpande redovisningen även omfattar rutiner och policy 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.

Bolagsordning

Enligt bolagsordningen är bolagets firma Magnolia Bostad AB och bolaget är privat med säte i Stockholm. Bolaget ska äga och förvalta mark samt bygg- och anläggningsproduktion och därmed förenlig verksamhet.

Intern kontroll

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

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 revisor, ersättning till styrelse och revisor, samt val av styrelse för tiden till slutet av nästa årsstämma.

Kallelse till årsstämma sker tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse sker per post. Årsstämman 2014 hölls den 7 maj. Vid stämman var 10 aktieägare företrädare som tillsammans representerade 87 procent av rösterna. Förutom att resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2013 fastställdes, togs bland annat beslut om aktieutdelning.

Årsstämman 2015 kommer att hållas den 22 april.

Valberedning

Magnolia Bostad har ingen valberedning. Förslaget till ny styrelse presenteras av huvudägaren efter samtal mellan de större ägarna. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av en till fem ledamöter. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig till nästa årsstämma. Vid årsstämman 2014 valdes tre ledamöter. En av de tre är oberoende i förhållande till ägarna.

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete inriktas mot strategiska frågor som verksamhetsinriktning, marknad, ekonomi, köp och försäljning, samt intern kontroll och riskhantering. Personalfrågor och beslut om byggstart av projekt inom riktlinjer fattas av företagsledningen efter avstämning med styrelsens ordförande. Under verksamhetsåret 2014 höll styrelsen sju möten.

De viktigaste dokumenten för styrelsen är bolagsordningen, arbetsordning för styrelsen, VD-instruktion samt riktlinjer för ekonomisk rapportering och budgetprocessen.

Styrelsen använder sig inte av några utskott.

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.

Information

Bolaget utger kvartalsvis periodrapporter som berättar om väsentliga händelser och den finansiella utvecklingen, samt utger årsredovisning inför årsstämma. Informationen ska huvudsakligen avse koncernredovisningen.

Styrning och uppföljning

Intern ekonomisk uppföljning av resultatutfall sker på projekt-, bolags- och koncernnivå. Uppföljning sker jämfört med budget och föregående år.

Utdelningspolicy

I sina förslag till aktieutdelning ska styrelsen beakta att bolagets aktier inte är föremål för handel, varför viss direktavkastning bedöms riktigt. Förslaget ska dock även beakta att bolaget befinner sig i en tillväxtfas och att sådan utdelning inte får verka emot det övergripande målet att optimera den totala avkastningen till aktieägarna.

Aktien och ägare

De största aktieägarna

Ägare	Antal aktier	Andel kapital/ röster
F. Holmström Fastigheter AB	24 415 731	78,03%
Terraviva Fastigheter AB	1 900 000	6,07%
Pakta Förvaltning AB	1 564 447	5,00%
Martin Dahlin	938 668	3,00%
Terraviva KB	626 065	2,00%
Övriga 16 aktieägare	1 844 031	5,89%
Summa	31 288 942	100,0%

Magnolia Bostad har ett aktiekapital som uppgår till 125 155 768 kronor fördelat på 31 288 942 aktier med ett kvotvärde om 4 kr med lika rösträtt. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädde aktier utan begränsning i rösträtten. Aktien är inte föremål för handel.

Ägarstruktur

Per den 31 oktober 2014 uppgick antalet aktieägare till 21 stycken. Fem ägare har aktieäggande överstigande två procentenheter och tillsammans innehar de 94,1 procent av kapitalet och röster.

Teckningsoptioner

Magnolia Bostad har utgivit två program med teckningsoptioner där varje option medför rätt att teckna en ny aktie. Optionerna har tecknats av nyckelpersoner till marknadsmässiga villkor. Teckningsoptioner 1 2011/15 utgavs i maj 2011 och omfattar 800 000 teckningsoptioner som löper till december 2015 med lösenpris 6:20 kr. Teckningsoptioner 2 2013/18 utgavs i april 2013 och omfattar 1 200 000 teckningsoptioner som löper till april 2018 med lösenpris 9:80 kr. I det fall samtliga utgivna optioner utnyttjas för teckning tillförs Magnolia Bostad 16 720 000 kronor och aktieutspädningen blir 6,0 procent.

Förändring aktiekapitalet

Tidpunkt	Transaktion	Ökning av aktiekapitalet	Totalt aktiekapital	Totalt antal aktier	Kvotvärde
December 2009	Registrering	100 000	100 000	1 000	100
November 2010	Split	0	100 000	25 000	4
December 2010	Apportförvärv	19 592 736	19 692 736	4 923 184	4
December 2010	Apportförvärv	59 550 120	79 242 856	19 810 714	4
December 2010	Apportförvärv	11 507 652	90 750 508	22 687 627	4
December 2010	Nyemission	16 000 000	106 750 508	26 687 627	4
April 2012	Nyemission	18 405 260	125 155 768	31 288 942	4

Styrelse



Fredrik Holmström
Ordförande

Född 1971. Grundare och ordförande sedan 2009. VD och ägare i Holmström-gruppen AB, moderbolag i en privatägd företagsgrupp inriktad på bostadsproduktion, förvärv och förvaltning av fastigheter, samt handel med noterade och onoterade innehav.



Erik Paulsson
Ledamot

Född 1942. Ledamot sedan 2010. Styrelseordförande i Backahill AB, Fabege AB, SkiStar AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i Catena AB.



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 och Steve Perryman Holding AB. Ledamot i Moutarde Holding AB med flera.



Andreas Rutili
*Väljs in som ledamot
av årsstämman 2015*

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



Risto Silander
*Väljs in som ledamot
av årsstämman 2015*

Född 1957. Tidigare VD för Alfred Berg. Dessförinnan ledande befattningar inom Svenska Handelsbanken, Goldman Sachs och UBS. För närvarande styrelseledamot i Varenne AB, Stronghold Invest AB, Niam AB, Brevan Howard Funds, Endeavour Pembroke Funds, E. Öhman Jr. AB, Trygg Stiftelsen samt Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv. Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Ledning



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.



Erik Rune
vVD/CFO

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. Tidigare har han också arbetat med fastighetsfinansiering på Eurohypo och SEB samt fastighetsrådgivning på SEB Enskilda. Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.



Rickard Langerfors
vVD/Projektchef

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 Skankas bostadsproduktion i Sverige. Tidigare projektansvarig på HSB med ansvar för bland annat Hammarby sjöstad. Högskoleingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.



Suzana Bossel
Kommunikationschef

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

Rapportdatum 2015

Årsstämma

Årsstämman för Magnolia Bostad kommer hållas den 22 april 2015 kl. 10:00 i bolagets lokaler, Grev Turegatan 11 A i Stockholm. Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels vara införd i aktieboken på stämmodagen, dels anmälas till bolaget senast kl. 16:00 fredagen den 17 april 2015 till: Magnolia Bostad AB
Box 5853, 102 40 Stockholm,
eller via e-post:
info@magnoliabostad.se

Finansiell kalender

- Årsstämma: 22 april
- Rapport januari-mars: 11 maj
- Rapport januari-juni: 17 augusti
- Rapport januari-september: 9 november
- Rapport januari-december: 26 februari 2016

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt eget kapital

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader dividerat med räntekostnader

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättning

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Sysselsatt kapital

Balansomslutning minus icke räntebärande skulder

Totalyta

Totalyta utgörs av bostadsarea (BOA) och lokalarea (LOA)

Vinstmarginal

Vinst efter finansiella poster i procent av summa intäkter

Magnolia Bostad AB
Grev Turegatan 11 A
Box 5853, 102 40 Stockholm
Telefon: 08-470 50 80
E-post: info@magnoliabostad.se
www.magnoliabostad.se

