

Styrelsen och verkställande direktören för

Magnolia Bostad AB

Org nr 556797-7078

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncern	3
Balansräkning - koncern	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncern	5
Kassaflödesanalys - koncern	6
Resultaträkning - moderföretag	7
Balansräkning - moderföretag	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelse - moderföretag	9
Kassaflödesanalys - moderföretag	10
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Noter	13
Underskrifter	20

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Magnolia Bostad AB (org.nr. 556797-7078) med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2012-01-01 - 2012-12-31. Samtliga belopp i årsredovisningen är redovisade i SEK om inget annat angivits.

Allmänt om verksamheten

Koncern

Bolaget är verksamt inom olika verksamhetsområden inom produktion, förvaltning och utveckling av bostäder. Utvecklingsverksamheten är fokuserad på både ny- och ombyggnation av fastigheter till moderna bostäder. Verksamheten är fokuserad till attraktiva lägen i storstadsområden samt fjällområden i Sverige och Norge.

Moderföretag

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta dotterbolag samt att utföra managementfunktion gentemot dessa och därmed förenlig verksamhet.

Ekonomisk översikt

Koncern

	2012	2011	2010
Nettoomsättning	3 794 949	239 660	128 843 433
Resultat efter finansiella poster	-11 841 015	22 110 124	805 195
Balansomslutning	279 162 898	190 950 852	207 846 966
Soliditet, %	61	83	66

Moderföretag

	2012	2011	2010
Nettoomsättning	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	587 577	-14 716 015	-450 785
Balansomslutning	166 949 597	129 875 207	133 402 135
Soliditet, %	85	91	100

Uppgifter om förvärv

I enlighet med koncernens normala verksamhet har man förvärvat ytterligare en fastighet under året.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett delägt (61,11 %) dotterbolag till F. Holmström Fastigheter AB, (org.nr. 556530-3186), med säte i Stockholm. Resterande 38,89 % ägs av ett antal bolag och privatpersoner. Bolaget är moderbolag till de helägda dotterbolagen Magnolia Utveckling AB (org.nr. 556776-1464), med säte i Stockholm och Norefjell i Oslo Invest AB (org.nr. 556746-2923), med säte i Stockholm.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanserad vinst	11 495 737
Nyemission överkursfond	4 163 815
Årets vinst	587 577
	16 247 129
 Balanseras i ny räkning	 16 247 129
	16 247 129

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		3 794 949	239 660
Övriga rörelseintäkter	1	-	98 803
		<u>3 794 949</u>	<u>338 463</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-2 092 238	-
Övriga externa kostnader		-5 125 536	-4 259 219
Personalkostnader	2	-4 991 124	-3 204 755
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-3 093 600	-3 097 574
Rörelseresultat		<u>-11 507 549</u>	<u>-10 223 085</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-	26 657 883
Resultat från andelar i intresseföretag	5	-	6 000 000
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	-270 441	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	401 300	1 657 435
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-464 325	-1 982 109
Resultat efter finansiella poster		<u>-11 841 015</u>	<u>22 110 124</u>
Resultat före skatt		<u>-11 841 015</u>	<u>22 110 124</u>
Skatt på årets resultat		-155 655	-
Årets resultat		<u>-11 996 670</u>	<u>22 110 124</u>

Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	9	8 345 794	9 400 000
		<u>8 345 794</u>	<u>9 400 000</u>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	113 579 163	30 178 692
Inventarier, verktyg och installationer	11	560 716	13 620
Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	11 262 247	564 365
		<u>125 402 126</u>	<u>30 756 677</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	14	500 000	500 000
Fordringar hos intresseföretag		23 540 920	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	31 113 841	30 207 887
Andra långfristiga fordringar		-	23 540 920
		<u>55 154 761</u>	<u>54 248 807</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>188 902 681</u>	<u>94 405 484</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Lager av omsättningsfastigheter	16	19 579 613	19 292 009
		<u>19 579 613</u>	<u>19 292 009</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 670 591	1 757 406
Fordringar hos intresseföretag		37 329 590	210 070
Skattefordringar		202 514	-
Övriga fordringar		8 907 441	69 545 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 660 502	2 265 235
		<u>50 770 638</u>	<u>73 778 408</u>
<i>Kassa och bank</i>		19 909 966	3 474 951
Summa omsättningstillgångar		<u>90 260 217</u>	<u>96 545 368</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>279 162 898</u>	<u>190 950 852</u> ✓

Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Aktiekapital		125 155 768	106 750 508
Bundna reserver		17 544	36 929 526
Fria reserver		56 312 746	-6 482 050
Årets resultat		-11 996 670	22 110 124
Summa eget kapital		169 489 388	159 308 108
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt		9 864	9 864
		9 864	9 864
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	19	80 702 530	14 882 101
		80 702 530	14 882 101
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 607 969	644 652
Skulder till moderföretag		25 000 000	-
Skatteskulder		57 119	-35 698
Övriga kortfristiga skulder		234 601	13 994 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 061 427	2 147 366
		28 961 116	16 750 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		279 162 898	190 950 852

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2012-12-31	2011-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 535 000	3 350 000
Summa	8 535 000	3 350 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	7 310 000	-
Summa	7 310 000	-

Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i SEK	2012-12-31	2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-11 841 015	22 110 124
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	3 364 041	-28 498 904
	-8 476 974	-6 388 780
Betald skatt	-155 655	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 632 629	-6 388 780
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	-287 604	8 464 000
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	23 007 770	-14 188 478
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	12 210 337	-27 864 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 297 874	-39 977 662
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-92 497 000	-
Avyttring av dotterföretag	-	46 857 883
Förvärv av andelar i intresseföretag	-	-30 157 887
Avyttring av andra långfristiga värdepapper	-	28 841 559
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 578 968	-395 735
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	5 885 785
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-4 622 395	-
Försäljning av hyresrätter och liknande rättigheter	-	549 000
Lämnade lån	-	-19 827 920
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	3 446 000	8 800 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98 252 363	40 552 685
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	22 569 075	-
Upptagna lån	70 000 000	-
Amortering av låneskulder	-4 179 571	-11 711 639
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	88 389 504	-11 711 639
Årets kassaflöde	16 435 015	-11 136 616
Likvida medel vid årets början	3 474 951	14 611 567
Likvida medel vid årets slut	19 909 966	3 474 951

Resultaträkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Rörelsens intäkter		-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-586 765	-864 439
Rörelseresultat		-586 765	-864 439
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-	-14 000 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 631 564	529 138
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-457 222	-380 714
Resultat efter finansiella poster		587 577	-14 716 015
Resultat före skatt		587 577	-14 716 015
Årets resultat		587 577	-14 716 015 ✓

Balansräkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	88 822 215	88 822 215
Andelar i intresseföretag	14	450 000	450 000
Fordringar hos intresseföretag		23 540 920	23 540 920
		<u>112 813 135</u>	<u>112 813 135</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>112 813 135</u>	<u>112 813 135</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 813	7 689
Fordringar hos koncernföretag		42 191 365	14 670 000
Övriga fordringar		1 194 919	1 000 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 088 231	529 138
		<u>45 492 328</u>	<u>16 206 827</u>
Kassa och bank		8 644 134	855 245
Summa omsättningstillgångar		<u>54 136 462</u>	<u>17 062 072</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>166 949 597</u>	<u>129 875 207</u>

Balansräkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (31288942 aktier)		125 155 768	106 750 508
		<u>125 155 768</u>	<u>106 750 508</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		15 659 552	26 211 752
Årets resultat		587 577	-14 716 015
		<u>16 247 129</u>	<u>11 495 737</u>
Summa eget kapital		<u>141 402 897</u>	<u>118 246 245</u>
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	19	110 591	110 591
		<u>110 591</u>	<u>110 591</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		28 438	56 287
Skulder till koncernföretag		25 000 000	11 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	407 671	462 084
		<u>25 436 109</u>	<u>11 518 371</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>166 949 597</u>	<u>129 875 207</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2012-12-31	2011-12-31
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	7 310 000	-
Summa	<u>7 310 000</u>	<u>-</u>

Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	587 577	-14 716 015
	<u>587 577</u>	<u>-14 716 015</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	587 577	-14 716 015
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-29 285 501	-39 452 538
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	13 917 738	10 783 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 780 186	-43 385 266
Investeringsverksamheten		
Avyttring av dotterföretag		34 490 920
Förvärv av andel i intressföretag		-450 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	34 040 920
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	22 569 075	-
Upptagna lån	-	110 591
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22 569 075	110 591
Årets kassaflöde	7 788 889	-9 233 755
Likvida medel vid årets början	855 245	10 089 000
Likvida medel vid årets slut	8 644 134	855 245

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i SEK om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m.m.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt och när huvudsakligen alla risker och rättigheter som är förknippade med ägandet övergått till köparen.

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänför sig, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Skatt

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas även skatten direkt mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Materiella tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de 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 materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR1:00. 

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftmässiga och finansiella styrningen. Dotterföretag redovisas i normalfallet enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det verkliga värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20% och högst 50% av rösterna redovisas i koncernredovisningen enligt anskaffningsmetoden.

Byte av redovisningsprinciper

Avskrivningstakt för goodwill har ändrats från 5 år till 10 år.

En översyn har skett avseende klassificering av fastigheter vilket inneburit att vissa fastigheter har omklassificerats från Anläggningsfastigheter till Omsättningsfastigheter. Omräkning av jämförelseåret har skett enligt samma princip.

Koncernuppgifter

Bolaget är dotterbolag till F. Holmström Fastigheter AB, (org.nr. 556530-3186), med säte i Stockholm. Övergripande koncernredovisning upprättas av F. Holmströmgruppen AB, (org.nr. 556696-3590), med säte i Stockholm.

Minsta koncernredovisning upprättas av Magnolia Bostad AB, (org.nr. 556797-7078), med säte i Stockholm.

Koncernens fria reserver uppgår till 44 316 076 kr. ✓

Noter

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Koncern		
Ackord på skulder	-	98 803
Summa	-	98 803

Not 2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Dotterbolag		
Män	5	3
Kvinnor	1	1
Totalt i dotterföretag	6	4
Koncernen totalt	6	4

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Dotterbolag		
Anställda inkl. styrelse och VD	3 534 466	2 287 108
Summa	3 534 466	2 287 108
Sociala kostnader	1 342 829	859 541
(varav pensionskostnader)	194 714	110 436
Koncern		
Anställda inkl. styrelse och VD	3 534 466	2 287 108
Summa	3 534 466	2 287 108
Sociala kostnader	1 342 829	859 541
(varav pensionskostnader)	194 714	110 436

Könsfördelning i styrelsen

	2012-12-31	2011-12-31
Koncern		
Antal män	3	3
Antal kvinnor	-	-
	3	3

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Koncern		
Goodwill	1 054 206	2 400 000
Byggnader och mark	2 023 426	690 795
Inventarier, verktyg och installationer	15 968	6 779
	<u>3 093 600</u>	<u>3 097 574</u>

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Koncern		
Koncernbidrag /utdelning	-	56 000
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	26 601 883
	<u>-</u>	<u>26 657 883</u>
Moderföretag		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	-14 000 000
	<u>-</u>	<u>-14 000 000</u>

Not 5 Resultat från andelar i intresseföretag

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Koncern		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	6 000 000
Summa	<u>-</u>	<u>6 000 000</u>

Not 6 Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Koncern		
Resultat försäljning vid avyttring av värdepapper	270 441	-
	<u>270 441</u>	<u>-</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Koncern		
Nedskrivning av kortfristig placering i Bostadsrättsförening	-1 506 901	-
Ränteintäkter, övriga	1 908 201	1 657 435
	<u>401 300</u>	<u>1 657 435</u>
Moderföretag		
Ränteintäkter, koncernföretag	738 119	-
Ränteintäkter, övriga	893 445	529 138
	<u>1 631 564</u>	<u>529 138</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Koncern		
Räntekostnader, övriga	464 325	1 982 109
	<u>464 325</u>	<u>1 982 109</u>
Moderföretag		
Räntekostnader, övriga	457 222	380 714
	<u>457 222</u>	<u>380 714</u>

Not 9 Goodwill

	2012-12-31	2011-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	12 000 000	52 144 220
-Avyttringar och nedläggning av verksamhet	-	-40 144 220
	<u>12 000 000</u>	<u>12 000 000</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 600 000	-8 119 746
-Avyttringar och nedläggning av verksamhet	-	7 919 746
-Årets avskrivning enligt plan	-1 054 206	-2 400 000
	<u>-3 654 206</u>	<u>-2 600 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 345 794	9 400 000

Not 10 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	31 091 740	37 859 004
-Nyanskaffningar	85 423 898	8 728 723
-Avyttringar och utrangeringar	-	-15 495 987
	<u>116 515 638</u>	<u>31 091 740</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-913 048	-3 251 466
-Avyttringar och utrangeringar	-	3 008 479
-Årets avskrivning enligt plan	-2 023 426	-670 061
	<u>-2 936 474</u>	<u>-913 048</u>
Redovisat värde vid årets slut	113 579 164	30 178 692
 Bokfört värde byggnad	111 863 967	29 442 504
Bokfört värde mark	1 715 196	736 188
Summa bokfört värde	113 579 163	30 178 692
 <i>Taxeringsvärden för bolagets fastigheter:</i>		
- Byggnader	20 779 000	11 908 000
- Mark	27 499 000	1 847 000
	<u>48 278 000</u>	<u>13 755 000</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	29 195	8 268 000
-Nyanskaffningar	563 064	29 195
-Avyttringar och utrangeringar	-	-8 268 000
	<u>592 259</u>	<u>29 195</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-15 575	-6 139 000
-Avyttringar och utrangeringar	-	6 139 000
-Årets avskrivning enligt plan	-15 968	-15 575
	<u>-31 543</u>	<u>-15 575</u>
Redovisat värde vid årets slut	560 716	13 620

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2012-12-31	2011-12-31
Koncern		
Vid årets början	564 365	1 551 317
Investeringar	10 697 882	366 540
Omklassificeringar	-	-1 353 492
Redovisat värde vid årets slut	11 262 247	564 365

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2012-12-31	2011-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	88 822 215	123 313 135
-Försäljning	-	-34 490 920
Redovisat värde vid årets slut	88 822 215	88 822 215

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar / andel i %	Redovisat värde	Eget kapital / Årets resultat
Magnolia Utveckling AB 556776-1464, Stockholm	100%	74 437 650	50 611 615 -7 299 446
Norefjell i Oslo Invest AB, 556746-2923, Stockholm	100%	14 384 565	29 310 835 -18 303
		88 822 215	

Not 14 Andelar i intresseföretag

	2012-12-31	2011-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	500 000	2 800 000
-Inköp	-	500 000
-Försäljning	-	-2 800 000
Redovisat värde vid årets slut	500 000	500 000
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	450 000	-
-Inköp	-	450 000
Redovisat värde vid årets slut	450 000	450 000

Specifikation av företagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

Intresseföretag / org nr, säte	Antal andelar / andel i %	Redovisat värde	Eget kapital / Årets resultat
Moderföretagets innehav:			
Svenska Husgruppen Intressenter AB, 556871-5717, Stockholm	4 500 45%	450 000	129 180 -870 820
Dotterföretags innehav:			
Söderblick Utveckling AB 556784-2470, Stockholm	500 50%	25 000	48 530 1 470
Söderblick Produktion AB 556849-9452, Stockholm	500 50%	25 000	- -
		500 000	

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2012-12-31	2011-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	30 207 887	29 707 887
-Nyanskaffning	905 954	500 000
Redovisat värde vid årets slut	31 113 841	30 207 887

Specifikation av värdepapper

	2012-12-31	2011-12-31
Koncern		
Torsvik Utveckling AB	500 000	500 000
Norefjell Projektutveckling AS, andel 15,93 %	30 613 841	29 707 887
	31 113 841	30 207 887

Not 16 Lager av omsättningsfastigheter

	2012-12-31	2011-12-31
Koncern		
Ingående värde omsättningsfastigheter	19 292 009	13 273 158
Inköp och pågående nybyggnad	2 150 726	882 643
Försäljning omsättningsfastigheter	-1 673 545	-
Gjorda o återförda inkuransavdrag /avskrivningar	-189 577	-129 198
Övervärden omföring omsättningsfastigheter	-	5 265 406
Utgående värde omsättningsfastigheter	19 579 613	19 292 009

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Koncern		
Hyrer	56 456	-
Upplupna inkomsträntor	2 503 899	2 117 734
Övriga poster	100 147	147 501
	2 660 502	2 265 235
Moderföretag		
Upplupna inkomsträntor	2 088 231	529 138
	2 088 231	529 138

Not 18 Eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver
Koncern			
Utgående balans enligt balansräkning föregående år	106 750 508	36 929 526	15 628 075
Nyemission	18 405 260		4 163 815
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-36 911 982	36 911 982
Återf avskrivn övervärden omsättningsfastighet från fg år			-391 126
Årets resultat			-11 996 670
Vid årets slut	125 155 768	17 544	44 316 076

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Övrigt fritt eget kapital
Moderföretag			
Vid årets början	106 750 508	-	11 495 737
Nyemission	18 405 260		4 163 815
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			587 577
Vid årets slut	125 155 768	-	16 247 129

Not 19 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2012-12-31	2011-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen		250 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	80 702 530	14 059 372
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		572 729
	<u>80 702 530</u>	<u>14 882 101</u>
Moderföretag		
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	110 591	110 591
	<u>110 591</u>	<u>110 591</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Koncern		
Upplupna löner, semesterlöner, lönebikostnader och soc.	519 504	538 819
Upplupna utgiftsräntor	103 771	1 022 706
Övriga upplupna kostnader	438 152	585 841
	<u>1 061 427</u>	<u>2 147 366</u>
Moderföretag		
Upplupna utgiftsräntor	287 671	380 714
Övriga upplupna kostnader	120 000	81 370
	<u>407 671</u>	<u>462 084</u>

Underskrifter

Stockholm 2013-04-11



Andreas Rutli
Verkställande direktör



Erik Paulsson

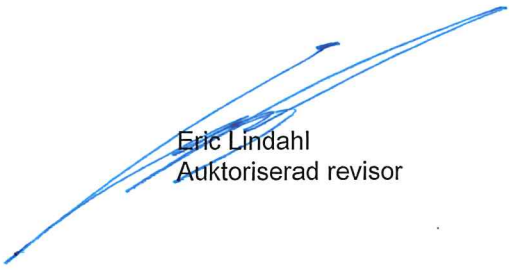


Fredrik Holmström
Ordförande



Fredrik Tibell

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-22



Eric Lindahl
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Magnolia Bostad AB
Org.nr. 556797-7078

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Magnolia Bostad AB för år 2012.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2012 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

R3 Revisionsbyrå KB
Auktoriserade revisorer.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Magnolia Bostad AB för år 2012.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

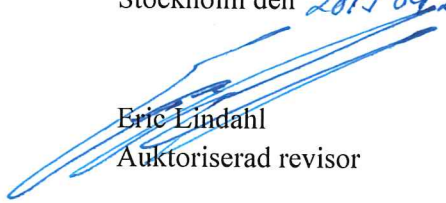
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag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

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 2012 04 22


Eric Lindahl
Auktoriserad revisor