

2013 | Magnolia Bostad Årsredovisning

MAGNOLIA

Innehåll	Kort om Magnolia Bostad	2
	Historik	3
	2013 i korthet	4
	Koncernens nyckeltal	5
	VD har ordet	8
	Marknaden	12
	Verksamhetsbeskrivning	14
	Strategisk inriktning	14
	Affärsmodell	16
	Förädlingsprocessen	17
	Hållbarhet	19
	Samarbetspartners	20
	Organisation	21
	Pågående projekt	24
	Finansiell information	36
	Treårsöversikt	36
	Aktien och ägare	37
	Förvaltningsberättelse	39
	Koncernens resultaträkning	40
	Koncernens balansräkning	41
	Koncernens kassaflödesanalys	43
	Moderbolagets resultaträkning	44
	Moderbolagets balansräkning	45
	Moderbolagets kassaflödesanalys	47
	Tilläggsupplysningar	48
	Noter	50
	Revisionsberättelse	59
	Bolagsstyrning	61
	Styrelse	62
	Ledning	63
	Årsstämma	64
	Finansiell kalender	64
	Definitioner	64

Kort om Magnolia Bostad

Magnolia Bostad grundades 2009 med visionen att skapa moderna hem och bostadsmiljöer genom tilltalande design och genomtänkta funktioner. Bolaget är en bostadsutvecklare av hyresrätter och bostadsrätter i attraktiva lägen i storstadsregioner i Sverige. Geografiskt ligger tyngdpunkten på Stockholm och Uppsala.

Bostäderna utvecklas från grunden på obebyggda fastigheter och genom ombyggnation på bebyggda fastigheter. Magnolia Bostads målsättning är att skapa högsta möjliga värde i alla led i förädlingsprocessen från fastighetsförvärv, finansiering, konceptutveckling till försäljning och byggnation av bostäder.

Affärsidé

Med ett stort personligt engagemang skapar vi utmärkande hem och bostadsmiljöer som uppfyller människors individuella önskemål.

Övergripande mål

Att som medelstor bostadsutvecklare långsiktigt vara lönsammare och uppvisa starkare nyckeltal än liknande bolag med samma verksamhet och riskprofil.

Affärsmodell

Lönsam tillväxt med begränsat risktagande är Magnolia Bostads grundläggande affärsprincip.

- Påbörjande och finansiering av byggnation sker först när kostnadstäckning i projektkalkylen uppnåtts genom bindande försäljningsavtal.
- Genom att vända sig till både privatpersoner (bostadsrätter) och företag (fastigheter med hyresrätter) skapas en diversifiering av kunder.
- Magnolia Bostad vänder sig till en bred målgrupp, från högre medelinkomsttagare till marknadens premiumsegment, vilket ger ytterligare riskspridning.
- Investeringar i fastigheter sker endast i attraktiva mikrolägen med bra kommunikationer för en stabilare likviditet i marknaden.

- Projekt utvecklas i ett separat bolag med egen finansiering och projektstyrning vilket minskar den finansiella risken i koncernen.
- Byggnation sker via externa bygg- och entreprenadbolag och med fastprisavtal.
- Med bostadsutveckling som kärnverksamhet kontrakterar Magnolia Bostad sin fastighetsförvaltning till externa förvaltningsbolag.

Organisationen

Bolaget har en kostnadseffektiv organisation bestående av individer med lång industriell branschfarenhet. Projektens nyckelfunktioner styrs av bolagets interna organisation. Genom en bred partnerorganisation har en flexibel organisationsstruktur skapats, som snabbt kan anpassa verksamheten till större projekt och nya förhållanden på bostadsmarknaden.

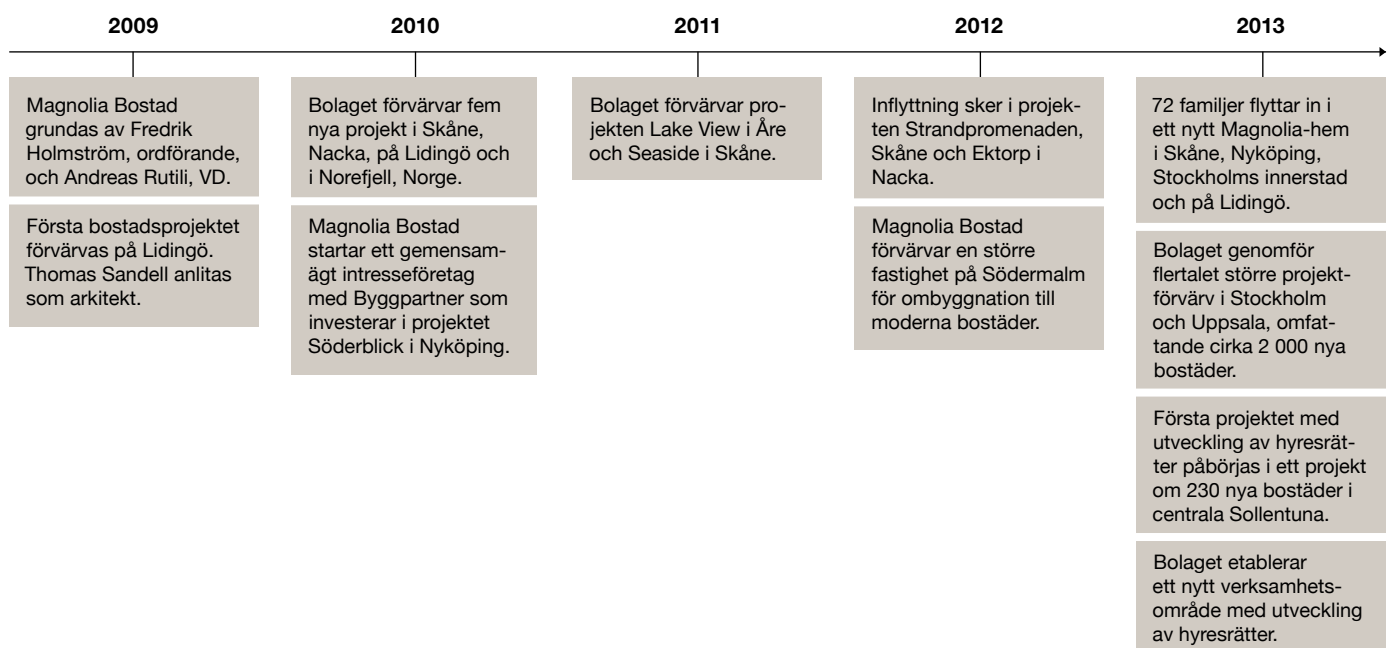
Strategi

- Magnolia Bostad ska vara tydligt inriktat på utveckling av bostäder.
- Bostäderna ska främst utvecklas i attraktiva lägen med goda kommunikationer i svenska storstadsområden.
- Bostäderna ska upplåtas som bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter.
- Produktionsstart av bostäder ska ske i takt med säkerställd efterfrågan för att begränsa spekulationsrisken.
- Tillväxt ska ske med god lönsamhet och likviditet och ska främst genereras organiskt.
- Effektivt utnyttjande av balansräkningen, hög omsättningshastighet i hela projektkedjan.
- Bidra till en hållbar samhällsutveckling med inriktning på kvalitativa och energieffektiva bostäder.



Magnolia Bostads VD, Andreas Rutili och styrelsens ordförande, Fredrik Holmström grundade bolaget 2009.

Historik



2013 i korthet

Finansiell utveckling

- Nettoomsättningen: mkr 143,6 (3,8)
- Rörelseresultatet: mkr 23,7 (-11,5)
- Resultat efter skatt: mkr 20,5 (-12,0)
- Resultat per stamaktie: kr 0,66 (-0,41)
- Eget kapital vid periodens slut: mkr 190,1 (169,5)
- Eget kapital per stamaktie: kr 6,07 (5,42)
- Antalet färdigställda bostäder: 72 (14)

Väsentliga händelser under perioden

- Magnolia Bostad förvärvade i april fastigheten Instrumentet 2 i Aspudden. Fastigheten omfattar 7 100 kvm fördelat på kontor, lager och garage. Med närheten till Vinterviken och goda kommunikationer har fastigheten fina förutsättningar att kunna förädlas till cirka 110 unika bostäder. Arbetet med att detaljplanera fastigheten till bygggrätter för bostäder påbörjas under 2014.
- I april förvärvade Magnolia Bostad 50,0 procent av fastigheten Kungsängen 25:1 (tidigare Slotts senapsfabrik) i centrala Uppsala. I oktober tecknades avtal om ytterligare förvärv av 12,8 procent av projektet. Fastigheten består idag av 12 000 kvm fullt uthyrda kontor och lager. En detaljplaneändring, med en planerad bygggrätt på över 100 000 kvm bostäder, kontor och handelslokaler, har påbörjats och förväntas vara klar 2014/2015. På fastigheten planeras utveckling av cirka 1 500 moderna hyresrätter och bostadsrätter med byggstart under 2016.
- Magnolia Bostad förvärvade i september fastigheten Traversen 18 i centrala Sollentuna och tecknade samtidigt avtal med Veidekke Entreprenad om byggnation av 230 hyresbostäder med en totalyta på över 13 600 kvm. Vidare tecknade Magnolia Bostad ett bindande avtal med Aberdeens bostadsfond om försäljning av den färdigställda fastigheten. Byggnation påbörjades första kvartalet 2014 och första inflyttningen sker våren 2015.

- I oktober tecknade Magnolia Bostad bindande avtal om förvärv av fastigheterna Kvarngärdet 28:6 och 28:7 i centrala Uppsala, med en bygggrätt om 6 000 kvm bostäder och en mindre del lokaler. Magnolia Bostad planerar byggnation i två etapper av 90 bostäder med säljstart sommaren 2014.

- Bolaget förvärvade i december fastigheten Trapphuset 1 med en bygggrätt på 85 lägenheter i centrala Sollentuna. Fastigheten ligger på Turebergs allé, mellan Sollentuna centrum och Stinsens köpcentrum. Magnolia Bostad planerar att utveckla moderna bostadsrätter på fastigheten, med säljstart hösten 2014 och inflyttning första kvartalet 2016.

- I december beslutades att emittera ett obligationslån på 25 mkr. Obligationslånet tillförde bolaget nya medel i syfte att stärka bolagets likviditet och investeringskapacitet.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Magnolia Bostad tecknade under första kvartalet 2014 ett bindande avtal 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 detaljplaneprocess har påbörjats för att skapa en bygggrätt på över 20 000 kvm bostäder, kontor och handelslokaler. Magnolia Bostad planerar att utveckla över 300 väldisponerade hyresrätter och bostadsrätter i Orminge centrum med byggstart under 2016.
- Under andra kvartalet 2014 förvärvade Magnolia Bostad kontorsfastigheterna Skogskarlen 1 & 3 av Fabege. Fastigheterna ligger i Bergshamra i Solna och omfattar 8 700 kvm uthyrningsbar lokalyta fördelat på kontor, lager och garage. Fastigheterna är belägna i ett attraktivt läge med panoramautsikt över Brunnsviken. Magnolia Bostad ämnar tillsvidare hyra ut och förvalta fastigheterna som kontorslokaler. Fastigheterna har goda förutsättningar att på sikt kunna förädlas till attraktiva bostäder.

**Koncernens
nyckeltal**

Januari–december

	2013	2012
Omsättning, mkr	143,6	3,8
Rörelseresultat, mkr	23,7	-11,5
Rörelsemarginal, %	16,5	-303,2
Periodens resultat, mkr	20,5	-12,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-46,6	26,3
Avkastning på eget kapital, %	11,4	-7,2
Soliditet, %	51,4	60,7
Resultat per aktie, kr	0,66	-0,41
Antal utestående aktier, st	31 288 942	31 288 942

Torsgatan 72*Avslutat projekt*

Renovering av 18 lägenheter i en 1920-talsfastighet i Vasastan, Stockholm. Lägenheternas ursprungliga charm bevarades, med vackra golv, spröjsade fönster, spegeldörrar och fina stuckaturer.

Område: Stockholm
Ägandeform: Bostadsrätt
Totalyta: 1 364 kvm
Inflyttat: 2013



Traversen 18

Pågående projekt

Ett av Stockholms-
områdets större
hyresrättsprojekt just
nu är Traversen 18 i
Sollentuna. Bostäderna
uppförs i centralt läge, med
närhet till goda kommuni-
kationer och service.

Område: Sollentuna
Ägandeform: Hyresrätt
Totalyta: 13 600 kvm
Antal bostäder: 230
Arkitekt: Lindberg
Stenberg Arkitekter
Inflyttning: 2015





VD har ordet

Vår vision är att skapa unika hem och platser som förenklar och förgyller livet för dem som bor i ett Magnolia-hem, genom tilltalande design, smarta funktioner och attraktiva tjänster. Med detta erbjudande vill vi under kommande år öka antalet bostäder som vi utvecklar.

Under 2013 färdigställde vi produktionen av 72 (14) bostäder och sammantaget utvecklades bolaget positivt under året. Först och främst kan vi, samtidigt som bolaget växer, redovisa ett bra resultat med stärkt eget kapital. För helåret redovisades en nettoomsättning på mkr 143,6 (3,8) och ett rörelseresultat på mkr 23,7 (-11,5), vilket motsvarar en rörelsemarginal på 16,5 (-303,2) procent. Resultatet efter skatt uppgick till mkr 20,5 (-12,0).

Växande projektportfölj

I linje med vår ambition att öka projektportföljens volym har vi under året fokuserat på att säkerställa ett antal betydelsefulla nyinvesteringar. Tyngdpunkten ligger på tillväxtregionen omkring Stockholm och Uppsala, en region som präglas av stark befolkningstillväxt, bostadsbrist och goda kommunikationer. Vi genomförde under 2012 en större investering genom förvärvet av bostadsfastigheten Muttern 6 på Södermalm och med det förvärvet gick startskottet för ett ökat tempo i investeringsverksamheten. Under 2013 genomförde vi fem större förvärv som bidrar till en kraftigt ökad portfölj av bostadsprojekt. Dessa förvärv motsvarar färdiga byggrätter om 405 bostäder och planerade byggrätter under detaljplaneprocess till cirka 1 650 bostäder. I början av 2014 förvärvades cirka 400 planerade byggrätter. Sammantaget innebär detta en ökning av vår sammanlagda projektportfölj av byggrätter och planerade byggrätter till närmare 3 000 bostäder och en totalyta över 200 000 kvm.

Stark finansiell situation

Trots ett antal större projektförvärv under året har vi lyckats bibehålla en hög soliditet. Vår affär är kapitalkrävande, men med en sund finansiell bas för fortsatt utveckling kommer vi fortsätta expandera vår projektportfölj. Målsättningen är att kontinuerligt kontrollera kommande tre års byggstartar.

Magnolia Bostad kännetecknas av kostnads-effektivitet, något som ger oss en bra grund för den långsiktiga tillväxt som vi planerar för. Genom god lönsamhet och starkt kassaflöde kan vi presentera fina finansiella nyckeltal för 2013. Rörelsemarginalen uppgick till 16,5 procent och den synliga soliditeten uppgick till 51,4 procent. Avkastningen på eget kapital uppgick till 11,4 procent.

Styrelsen beslutade om en nyemission av obligationslån på mkr 25 som tillfördes bolaget under december 2013. Obligationslånet ökar bolagets kapitalbas inför 2014 och stärker våra möjligheter att utöka våra investeringar. Koncernens likvida medel uppgick vid rapportperiodens slut till mkr 23,5 (19,9).

Ljusnande marknad

Bostadsmarknaden hade ett starkt 2013 med stigande bostadspriser och fallande försäljningstider. Efterfrågan påverkades positivt till följd av ökade finansiella tillgångar i hushållen, stark befolkningstillväxt och låga räntor. Samtidigt medförde ett förhållandebasis svagt utbud av bostäder att priserna fortsatte öka under året. Bostadspriserna i Stockholm befinner sig nu nära rekordnivåer. Marknadens utveckling under kommande år är fortsatt svårbedömd, trots starka politiska ambitioner för ökad bostadsproduktion, en stor underliggande bostadsbrist på grund av lågt nybyggande och stor befolkningstillväxt i storstadsområdena.

Hyresrätter nytt verksamhetsområde

Under 2013 genomförde Magnolia Bostad en strategiskt viktig affär gällande nyproduktion av 230 hyresrätter i centrala Sollentuna. Vi förvärvade en byggrätt som vi projektutvecklade till hyresbostäder, som innan byggstart såldes med bindande avtal till Aberdeens bostadsfond. Med en stark köpare elimineras marknadsrisken och förutsättningarna för fördelaktiga finansieringsvillkor stärks. Med denna affär etablerar Magnolia Bostad ett nytt affärsområde med betydande tillväxtpotential, som låter oss erhålla större produktionsvolym till låg projektrisk. Vi ser även synergier med vår befintliga bostadsrättsverksamhet, då de större volymerna ökar vår förhandlingsstyrka gentemot leverantörer och entreprenörer. Samtidigt stärker det Magnolia Bostads varumärke som aktör på bostadsmarknaden och ökar vårt inflytande hos kommuner.



Tydlig organisationsstruktur

För att kunna hantera kommande års förväntade tillväxt har vi under 2013 förstärkt vår ledningsgrupp och utökat vår organisation. Ledningsgruppen består i dag av sex personer med lång erfarenhet inom fastighetsförädlning och bostadsutveckling. Vi har även förtydligat vår organisationsstruktur genom att dela in organisationen i specialistområden. Denna förändring har varit en viktig del i vår strävan att skapa en skalbar organisation med bättre resursutnyttjande och tydligt resultatansvar i projekten. Under året utformade vi även ett incitamentsprogram baserat på teckningsoptioner för våra medarbetare.

Plattform för tillväxt

Magnolia Bostad verkar i ett affärssegment med en stark underliggande efterfrågan, vilket ger oss långsiktigt goda förutsättningar att fortsätta utvecklas i positiv riktning. Med våra åtta avslutade projekt har vi bevisat att vi framgångsrikt kan konceptutveckla, sälja och producera bostäder med bra avkastning. Utöver goda omgivande förutsättningar och positiv projekthistorik har vi arbetat målmedvetet med att stärka bolagets finansiella och operativa plattform. Idag har vi en branscherfaren organisation och styrelse, hälsosam balansräkning och en riskbalanserad projektportfölj, vilket ger oss en stabil utgångspunkt för kommande års tillväxt och resultatutveckling.

Andreas Rutili
VD

Strandpromenaden

Avslutat projekt

Strandpromenaden har ett fantastiskt läge med utsikt över Öresund, mitt emellan Ljunghusen och Höllviken på Falsterbonäset. Med 100 meter till havet och 200 meter till Höllvikens centrum kan läget knappast bli bättre. Här är nära till vacker natur, tennisbanor, ridning och segling. Designnivån är mycket hög och bostäderna har bland annat öppna spisar, flera badrum och ett större sovrum med walk-in-closet, privat toalett och separat tvätttrum.

Projektfakta

Område: Höllviken, Skåne
Ägandeform: Bostadsrätt
Totalyta: 576 kvm
Arkitekt: Skapa Arkitekter
Inflyttat: 2012



Grevilli

Avslutat projekt

På en lummig tomt i attraktiva Hersby på Lidingö har Magnolia Bostad byggt 13 lägenheter i storlekar mellan 42 och 176 kvm. Lägenheterna håller en hög standard i materialval och har en tilltalande planlösning med mycket ljus och god kontakt med husets privata trädgård.

Projektfakta

Område: Lidingö
Ägandeform: Bostadsrätt
Totalyta: 1 467 kvm
Arkitekt: Nyréns Arkitektkontor/Wak Arkitekter
Inflyttat: 2013



Söderblick

Avslutat projekt

Söderblick ligger vackert beläget på en höjd intill det omtyckta villaområdet Östra Villastaden. Här har Magnolia Bostad byggt två hus med 24 ljusa och välplanerade lägenheter i storlekarna 72–126 kvm. Samtliga lägenheter har balkong och/eller egen uteplats i eftertraktat solläge.

Högst upp på husens tak finns fyra unika penthouse-våningar med generösa terrasser och underbar utsikt in mot Nyköping.



Projektfakta

Område: Nyköping
Ägandeform: Bostadsrätt
Totalyta: 2 506 kvm
Arkitekt: Wak Arkitekter
Inflyttat: 2013

Marknaden

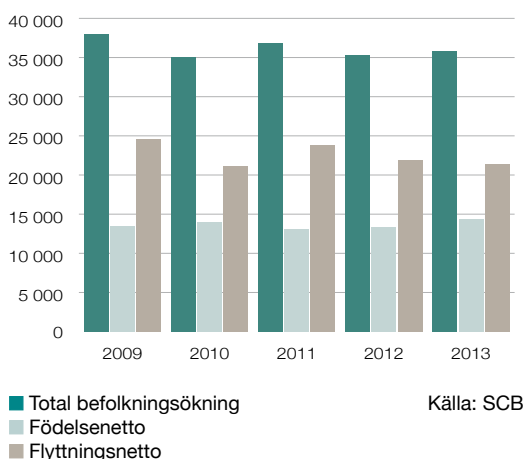
Ljusare makrosenario

Konjunkturen är på väg att förbättras med ökad optimism bland svenska hushåll och företag. Arbetslösheten har minskat och börser har utvecklats starkt under 2013. Men svensk tillväxt hålls tillbaka av en fortsatt instabil global återhämtning. Ett lågt inflationstryck håller ner de svenska räntorna, trots vissa ljusglimtar i världsekonomin. Skattesänkningar och låg inflation har bidragit till att stärka hushållens köpkraft vilket gynnat efterfrågan på bostadsmarknaden.

Stark efterfrågan i storstäder

Sveriges befolkning ökar och 2013 var skillnaden mellan antal inflyttningar till och utflyttningar från Sverige (flyttningsnettot) över 65 000 personer. Stockholms län ökar också sin population med ett sammanlagt flyttningsnetto från landet och utlandet på 21 000 personer. Med en kraftig tillväxt i storstadsregionerna och de större städerna ökar det befolkningsmässiga gapet mellan storstäder och glesbygd. Nästan 40 procent av Sveriges befolkning bor i någon av de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. De flesta bedömare förutspår en stark befolkningstillväxt i Stockholmsregionen med en ökning på upp emot 500 000 personer fram till 2030. Detta innebär att Stockholmsregionen på 15 år förväntas växa med nästan ett helt Göteborg.

Befolkningsförändringar i Stockholms län 2009–2013

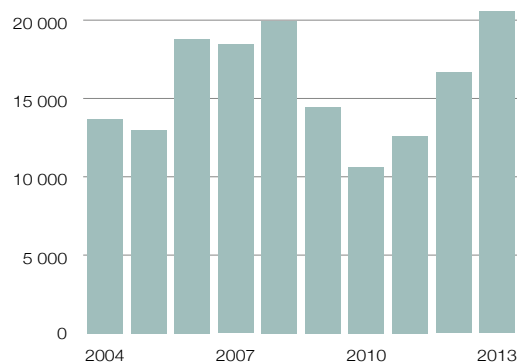


Låg andel bostadsinvesteringar

Bostadsbyggandet i Sverige rasade i början på 1990-talet och har sedan dess legat kvar på en låg nivå och inte anpassats till befolkningstillväxten. 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 uppgår 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 2013 färdigställdes 29 450 bostäder i Sverige, vilket kan jämföras med 2012 då 26 000 bostäder färdigställdes. Antalet färdigställda bostäder i flerbostadshus ökade till 20 550

Färdigställda bostäder i flerbostadshus i riket 2004–2013



Källa: SCB

lägenheter från 16 650 under 2012. Av samtliga byggda bostäder i flerbostadshus förväntas 48 procent vara hyresrätter, vilket motsvarar cirka 10 000 bostäder.

I Stockholms län färdigställdes produktionen av cirka 6 775 bostäder i flerbostadshus under 2013, en ökning med 11 procent jämfört med den låga nivån på cirka 6 100 under 2012. Samtidigt ökade invånarantalet i Stockholm med över 35 000 personer, varav 21 000 var nyinflyttade.

Nyproduktionen i Sverige är långt under det politiskt uppsatta målet om cirka 40 000 nya bostäder årligen. I Stockholms län är behovet

Marknaden

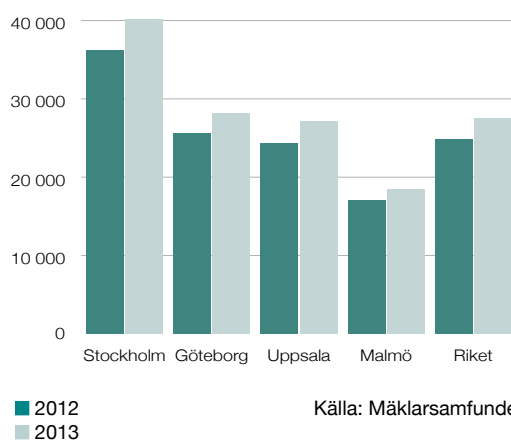
uppskattat till över 10 000 nya bostäder per år i tio år. Det som anses hindra bostadsbyggnaden är en reglerad hyressättning för bostäder, långsam detaljplaneprocess samt tillämpningen av stränga parkeringsnormer och bullerkrav som försvårar byggnation av lägenheter i storstäder.

Priser och utbud

Lågt utbud av bostäder och en efterfrågan som var starkare än väntat medförde att trycket på storstädernas bostadsmarknader var högt under 2013. Temperaturen på storstadsregionernas bostadsmarknader skruvades upp med prisökning och fallande försäljningstider 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 2013 med en uppgång om elva procent i riket. Samtliga storstadsregioner

Bostadsrättspriser i storstadsregioner och riket, kr/kvm



ner visade en tydlig uppgång i bostadspriser. I Stor-Stockholm steg priserna elva procent, i Stor-Göteborg tio procent, i Stor-Malmö nio procent och i Uppsalaområdet tolv procent.

Småhusmarknaden har inte varit lika stark som bostadsrättsmarknaden under 2013. Statistiken visar en prisökning på fem procent i hela riket under året. Fritidshus har uppvisat en något sämre utveckling än övriga segment med en prisökning på två procent i landet.

Konkurrens

På en marknad dominerad av stora bostadsbolag med relativt likartade kunderbjudanden inriktas konkurrensen på vilka lägen man kan erbjuda bostäder till sina kunder. Den direkta konkurrensen kommer i första hand från de stora byggbolagen JM, NCC, PEAB och Skanska, som står för en väsentlig del av bostadsproduktionen i Sverige. Samtliga dessa bolag driver både en byggerörelse för externa uppdragsgivare och bostadsutveckling i egen regi. JM fokuserar på bostadsutveckling och främst bostadsrätter medan de övriga större aktörerna bygger och utvecklar fastigheter inom samtliga områden som bostäder, kontor, handel, lager och anläggning. Dessa aktörer är primärt leverantörer för byggnation av de bostäder som Magnolia Bostad utvecklar samt potentiella säljare av projektfastigheter.

I segmentet under dessa stora aktörer finns en växande skara medelstora aktörer som sträcker sig från HSB, Riksbyggen, Wallenstam till Ikano Bostad, Besqab med flera. Dessa bolag är inriktade på utveckling och byggnation av främst bostadsrätter men i viss utsträckning även hyresrätter.

I ytterligare ett mindre segment finns mer lokala och regionala byggare och lokala investerare med kapacitet att genomföra ett fåtal mindre bostadsrättsprojekt.

Verksamhets- beskrivning

Magnolia Bostad bildades 2009 med visionen att skapa moderna hem och bostadsmiljöer genom smarta funktioner, tilltalande arkitektur och design. Vi är en bostadsutvecklare som utvecklar främst bostadsrätter och hyresrätter i attraktiva lägen i storstadsregionerna. Stockholm och Uppsala är geografiska fokusområden, främst på grund av regionernas starka befolkningstillväxt, goda kommunikationer och bostadsbrist. Magnolia Bostad säljer nya moderna bostadsrätter till privatpersoner och fastigheter med nya yteffektiva och trivsamma hyresrätter till större institutionella fastighetsbolag.

Bostäderna produceras både från grunden på obebyggda fastigheter och på bebyggda fastigheter genom ombyggnation och konvertering. En förvärvad projektfastighet, oavsett om den är ämnad för nybyggnation eller ombyggnation, innefattar inte sällan en befintlig byggnad med hyresgäster som genererar ett löpande kassaflöde till bolaget.

Magnolia Bostads målsättning är att skapa maximalt värde i alla delar av värdekedjan, från projektgenerering, fastighetsförvärv, finansiering, projekt- och konceptutveckling till försäljning och byggnation av bostäder.



Strategisk inriktning

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.
- Bostadsutveckling ska ske på tillväxtorter med långsiktigt goda demografiska och socioekonomiska förutsättningar.
- Bolaget ska äga och utveckla bostäder i attraktiva lägen som bidrar till ett högt kundvärde.
- Bostäderna ska upplåtas för både eget ägande genom bostadsrätter/äganderätter 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.
- Tillväxt ska ske med god lönsamhet och likviditet och ska främst genereras organiskt.
- 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.



Seaside

Avslutat projekt

Mitt i Höllviken med havet som närmaste granne har Magnolia Bostad uppfört två flerfamiljshus med gemensam pool på gården. Lägenheterna präglas av en inbjudande och öppen planlösning med fantastisk utsikt över havet och Öresundsbron.

Inredningsstandarden är mycket hög – stort engagemang har lagts på materialval och lösningar för att skapa ett så bekvämt boende som möjligt.



Projektfakta

Område: Höllviken, Skåne
Ägandeform: Bostadsrätt
Totalyta: 1 333 kvm
Arkitekt: Fojab Arkitekter
Inflyttat: 2013

Affärsmodell

Lönsam tillväxt med begränsat risktagande är Magnolia Bostads huvudsakliga affärsfilosofi. Att göra väl avvägda riskbedömningar är mycket viktigt för en bostadsutvecklare, då riskhantering och värdeskapande har en stark koppling. Bolaget har en grundläggande princip att inte ta stora spekulativa risker vilket innebär att intäkter i hög utsträckning säkerställs innan bolaget tar på sig större kostnader och finansiella åtaganden. På detta sätt begränsas riskerna i verksamheten såväl finansiellt som operationellt. Bolaget driver sina projekt främst i egen regi men i de fall det sker genom delägda intressebolag är Magnolia Bostad styrande projektledare och behåller kontroll över projektet.

Nedan beskrivs de främsta beståndsdelarna i Magnolia Bostads affärsmodell och de viktigaste faktorerna som kommer att bidra till bolagets tillväxt de kommande åren.

Kunddiversifiering

Verksamheten är indelad i två affärsområden: bostadsrätter och hyresrätter. Bostadsrätterna säljs främst till en bred målgrupp av privatpersoner. Fastigheter med hyresrätter avyttras till större svenska institutioner och fastighetsbolag som normalt är mindre konjunkturkänsliga. Genom att diversifiera verksamheten till två upplåtelseformer sprider bolaget sina risker till olika delmarknader med varierad riskprofil.

Bred målgrupp

Magnolia Bostads målgrupp är relativt bred och omfattar allt från högre medelinkomsttagare till de köpare som söker sig till marknadens premiumsegment. Detta ger bolaget en god riskspridning i projektportföljen och medför att projekt som förvärfvas oftast riktar sig till de starkare segmenten av bostadsmarknaden. Den breda målgruppen inverkar på val av projektläge, projektstorlek, utformning av bostäder, marknadsföring, materialval och konceptutvecklingen i stort.

Säkerställd efterfrågan

Byggnationsstarter i Magnolia Bostads bostadsprojekt sker i takt med att försäljningen till stor del är säkerställd. Marknadsrisken ska vara begränsad eller helt eliminerad innan bolaget tar på sig några större kostnader och upptar finansiering för byggnation. Vid bostadsrättsprojekt har bolaget en policy om att försäljningen ska uppnå, med bindande försäljningsavtal, en nivå motsvarande kostnadstäckning i projektkalkylen. I utvecklingsprojekt för bostadsfastigheter

med hyresrätt ska en slutlig fastighetsägare ha tecknat bindande köpeavtal innan byggnation påbörjas. En hög andel sålda bostäder före byggstart kräver en välplanerad och effektiv säljprocess. Magnolia Bostad lägger stora resurser på försäljningsprocessen i syfte att minska projektrisken.

Markområden i likvida lägen

Bolaget strävar efter att enbart investera i mark och fastigheter på attraktiva lägen i storstadsområden som förväntas ha en hög likviditetsfaktor. Genom att förvärva fastigheter i områden med goda demografiska och socioekonomiska förutsättningar och med bra kommunikationer kan en jämn projektutveckling upprätthållas till lägre risk även i sämre tider. Markområden som förvärvats i mer likvida områden betyder också att bolagets projektfastigheter lättare kan omsättas på marknaden i mindre bra konjunkturlägen.

Separata projektbolag

En grundprincip är att alla projekt finansiellt och operativt ska stå på egna ben från dag ett. Varje projekt utvecklas i ett separat bolag med egen finansiering och projektstyrning. Därigenom reduceras den finansiella risken att eventuella problem sprider sig till andra projekt. Moderbolaget Magnolia Bostad kan därmed begränsa sin riskexponering.

Organisation för tillväxt

Bolaget har en kostnadseffektiv organisation bestående av individer med lång bransch erfarenhet som säkerställer att projektens nyckelfunktioner styrs av bolagets interna organisation. För att snabbt kunna anpassa verksamheten till större projekt och nya marknadsförhållanden har bolaget etablerat en partnerorganisation bestående av externa specialister och samarbetspartners.

Extern byggnation till fast pris

Magnolia Bostad har ingen egen byggverksamhet utan byggnation sker alltid via externa bygg- och entreprenadbolag. För att behålla en effektiv och slimmad organisation och minska projekteringsrisken upphandlar Magnolia Bostad

Affärsmodell

endast byggnation till fast pris i form av totalentreprenader. Totalentreprenad ger ett minskat resursbehov, operativt och ekonomiskt, i stora delar av förädlingsprocessen samt begränsar bolagets garantiansvar.

Externt förvaltningsbolag

Vissa fastigheter med existerande byggnader och hyresgäster har en längre projekthorisont, på grund av till exempel en detaljplaneprocess, innan bostadsutveckling kan påbörjas. Magnolia

Bostads kärnverksamhet är bostadsutveckling och bolaget har ingen egen förvaltningsorganisation. Bolaget anlitar i stället utvalda externa förvaltningsbolag för att säkerställa en hög servicenivå till hyresgästerna. Bolaget arbetar nära förvaltningsbolaget och upprättar tidigt en långsiktig plan för förvaltningen och utflyttning av hyresgäster innan byggnation kan påbörjas.

Förädlingsprocessen

Förvärv och finansiering	Projektutveckling	Försäljning	Byggnation
- Aktivt sökande av nya investeringar - Delta i kommunala markanvisningar - Analys av investeringsmöjligheter - Framtagande av investeringskalkyl - Beslutsunderlag för nya projektförvärv - Projektstruktur definieras - Finansiering av fastighetsförvärv - Upprättande av förvärvsavtal	- Marknads- och målgruppsanalys - Utformning av detaljplan - Konceptutveckling: design, planlösning och interiör - Ritningsunderlag utarbetas - Upphandling av byggnation - Program för inredningsval fastställs - Projektstruktur implementeras	- Marknadsplan upprättas - Mäklare kontrakteras - Säljmaterial produceras - Löpande uppföljning av försäljning - Inredningsval samordnas - Koordination av marknadsföringsaktiviteter - Fortlöpande hantering av kundrelationer	- Totalentreprenad-avtal tecknas - Byggfinansiering säkerställs - Slutprojektering av bygghandlingar - Utflyttning av hyresgäster - Byggledning - Fortlöpande besiktningar - Hantering av inflyttning och slutbetalning

Förvärv och finansiering

Att förvärva fastigheter i attraktiva lägen som kan utvecklas till moderna hem och boendemiljöer är centralt för att kunna driva lönsam bostadsutveckling. Magnolia Bostad arbetar aktivt och strukturerat genom sitt nätverk av entreprenörer, fastighetsbolag, arkitekter, konkursförvaltare, kreditinstitut och kommersiella mäklare i sitt sökande efter potentiella bostadsprojekt. Goda relationer med kommuner i främst Stockholmsregionen och Uppsala ger bolaget möjligheter att delta i markanvisningar och andra förvärvsmöjligheter i utvecklingsområden som ligger på planeringsbordet hos kommunerna.

Som etablerad exploatör av större projektfastigheter erbjuds Magnolia Bostad ett stort inflöde av möjliga affärer. Ofta erhålls förvärvsmöjligheter innan de blir tillgängliga på marknaden för flera aktörer. Med en väl förberedd organisation och beslutsordning kan Magnolia Bostad agera snabbt och därmed tidigt säkra investeringsmöjligheter.

Vid förvärv analyserar bolaget projektets utgångspunkt genom grundligt genomförda utvärderingar av efterfrågan, bostadspriser, produktionskostnader, finansiering och risker. Magnolia Bostad har en organisation med lång branschfarenhet som ger bolaget en hög precision vid bedömningen av ett projekts lönsamhet och riskprofil. Projektanalysen, som resulterar i ett investeringsunderlag till bolagets ledning och styrelse, omfattar resursallokeringar från bolagets samtliga verksamhetsområden.

Förädlingsprocessen (fortsättning)

Fastighetsutveckling är en kapitalintensiv verksamhet. Förmågan att effektivt kunna finansiera nya projektförvärv har en positiv inverkan på ett projekts lönsamhet och möjligheterna att genomföra nya investeringar. Finansieringen av ett bostadsprojekt omfattar tre områden: fastighetsfinansieringen vid förvärvet av fastigheten, byggfinansieringen som erhålls vid byggstart och – i de fall bostadsrätter utvecklas – en långsiktig finansiering i bostadsrättsföreningen vid inflyttning.

Magnolia Bostad har idag upparbetade relationer med alla stora banker samt ett antal av landets större nischbanker. Av dessa har bolaget valt att långsiktigt fokusera på ett mindre antal av de större aktörerna för att upprätthålla en hög prioritering som kund och erhålla fördelaktiga kreditvillkor. Vid hyresrättsprojekt finansieras ofta bostadsutvecklingen löpande under projektet av beställaren eller köparen av bostadsfastigheten varvid bankfinansiering utnyttjas till låg eller ingen del. En grundprincip är att varje projekt förädlas i ett separat bolag med egen finansiering för att minska risken för att eventuella problem ska spridas till andra projekt.

Projektutveckling

Från och med att Magnolia Bostad har fått kontroll över ett bostadsprojekt går förädlingsarbetet in i en intensiv fas som i vissa fall omfattar en ny detaljplan. Detaljplanen, som tas fram ihop med kommunen, definierar vilken användning, utformning och storlek som en byggnad får ha på fastigheten. Magnolia Bostad strävar i detaljplaneprocessen att erhålla så stor volym bostäder som möjligt.

Ett Magnolia-hem ska särskilja sig genom att vara en smart planerad bostad, optimerad utifrån platsens förutsättningar och anpassad för dem som ska bo där. Utformningen och konceptutvecklingen av ett projekt börjar alltid med en utförlig analys och definition av projektets förväntade målgrupp. Utifrån målgruppsprofilen utformas projektets rambeskrivning som ligger till grund för utformningen av den arkitektoniska gestaltningen, inredningsdesignen, boendefunktioner med mera.

Magnolia Bostad har alltid från bostadens slutanvändare och deras levnadsmönster som utgångspunkt. Formgivningen utgår därför alltid inifrån själva bostaden och arbetar sig sedan utåt till den exteriöra arkitekturen. Genom att samarbeta med framstående arkitekter, konstruktörer och inredningsdesigners erbjuder Magnolia Bostad en hög nivå av funktion, design

och hållbarhet. Detta gäller inte bara innanför hemmets väggar utan även fasader, entréer, trapphus, korridorer, trädgårdar och andra gemensamma ytor.

Magnolia Bostads projektledare arbetar nära kommunen, arkitekter, inredare och mäklare i utformningen av varje enskilt bostadskoncept. Arkitekter och lokala mäklare involveras tidigt i processen för att utveckla ett attraktivt boendekoncept anpassat till den definierade målgruppen. Under projekteringsfasen tas ritningsunderlag och övriga handlingar fram i syfte att erhålla bygglov och effektivt kunna upphandla entreprenaden.

Försäljning

Kontakten med kunden sträcker sig över en lång tid och över projektets samtliga faser, från första mötet till en tid efter inflyttning. Genom en nära kundkontakt i försäljningsskedet skapas en tydlig bild av kundernas behov och önskemål i både pågående och kommande projekt. Dagens bostadskund blir allt mer tydlig i sina krav och är påläst, kunnig och mycket medveten om vilka alternativ som finns tillgängliga på marknaden.

Vid bostadsrättsprojekt är Magnolia Bostads kunder de privatpersoner som är slutköpare och som ska bo i bostaden. I de projekt som utvecklas till hyresrätter, är transaktionsparten större svenska institutionella fastighetsägare. Oavsett om slutanvändaren köper eller hyr sin bostad är Magnolia Bostads målsättning tydlig – boendet ska förenkla och förgylla människors dagliga liv.

Att sälja bostäder innan de är färdigställda innebär att köparen måste fatta ett stort beslut utan att fysiskt kunna utvärdera sitt kommande boende. Med projekt som inte börjar byggas förrän kostnadstäckning uppnåtts – genom bindande avtal om sålda bostäder – krävs en välplanerad och effektiv säljprocess. Det i sin tur ställer höga krav på marknadsapparaten, det vill säga visualisering, marknadsföring och försäljning, för att projektets egenskaper och värden ska bli tydliga för kunden.

För att kunna visualisera potentialen i bostadsprojekten lägger bolaget ner stora resurser på utformningen av marknadsföringsmaterial. En marknadsplan utarbetas för varje bostadsprojekt och omfattar detaljerad information kring marknadsföringskanaler, försäljningsmaterial, kundevenemang, visningslägenheter, husmodeller och andra försäljningsgenererande aktiviteter.

Magnolia Bostad arbetar med etablerade mäklare som har ett starkt varumärke kopplat till projektets område och målgrupp. Mäklarna

Förädlingsprocessen

har ofta stor kunskap om hur ett projekt effektivt kan marknadsföras hos den förväntade målgruppen. För varje projekt har Magnolia Bostad en säljledare med gedigen erfarenhet när det gäller försäljning av nyproducerade bostäder. Säljledarens uppgift är att genom hela försäljningsprocessen upprätthålla en hög servicenivå gentemot bostadsköpare, säkerställa leverans-kvalitet från mäklarna samt upprätthålla försäljningstakten.

Fördelen med att köpa en nyproducerad bostad ligger i just det faktum att köparen får en bostad som ingen annan bött i tidigare. Dessutom kan köparen påverka vissa delar i utformningen, planlösningen och materialvalen i sitt framtida boende utan att själv behöva projektleda detta. Magnolia Bostad väljer arkitekter och inredare med omsorg för att skapa ett tydligt och genomarbetat designkoncept. Oaktat detta finns en tydlig önskan från köpare av bostadsrätter att kunna skapa ett boende med en egen identitet. Magnolia Bostad har därför utarbetat en process för hanteringen av inredningsval som ger köparen valfrihet.

Byggnation

Med en organisation med många års erfarenhet av bostadsutveckling och byggnation har bolaget utformat en professionell upphandlingsprocess och kontrollfunktion för byggnation. Genom att kontraktera de större svenska bygg- och entreprenadbolagen stärks förutsätt-

ningarna för en kvalitetssäkrad byggprocess, lägre byggkostnader och en generellt minskad byggrisk.

Magnolia Bostad upphandlar totalentreprenader på fastprisavtal, något som avsevärt begränsar risken för kostnadsökningar relaterade till byggnationen. Under hela projekteringen och byggprocessen har Magnolia Bostad genom sina projektledare ett nära samarbete med byggbolagen och löpande uppföljning av byggnationen.

Magnolia Bostad har – för att öka möjligheterna för tillväxt med bibehållen resurseffektivitet – etablerat ett brett kontaktnät av externa konsulter, rådgivare och leverantörer som snabbt kan bidra till projekt- och byggledningsprocessen. Genom nära sammankopplade rådgivare och leverantörer med en förståelse för Magnolia Bostads produkt och förväntningar erhålls en hög leveranskvalitet.

Bolaget genomför löpande besiktningar under projektets gång, i syfte att minimera risken att besiktningsanmärkningar försämrar de nyinflyttades upplevelse. Ett fortsatt stort engagemang från bolagets kundansvariga efter inflyttning är viktigt för att snabbt och med höga kundbetyg kunna avsluta projektet. Därefter lämnas ansvaret över till nya medlemmar i bostadsrättsföreningen eller till en ny fastighetsägare vid hyresrättsprojekt.

Hållbarhet

Magnolia Bostads arbete styrs av en helhetssyn där alla fastigheter och projekt ska verka för en hållbar utveckling – ekonomiskt, socialt och miljömässigt. Varje projekt har sina specifika förutsättningar och varje möjlig åtgärd är viktig. Magnolia Bostads hållbarhetsarbete är långsiktigt och kräver stort engagemang hos alla medarbetare.

Byggnation

Målsättningen är att ständigt förbättra processen för att minimera projektens påverkan på miljön. Krav ställs på våra partners och leverantörer gällande miljö och kvalitet, och en dialog förs kontinuerligt om metoder och materialval. Detta gäller i allt från val av byggmaterial och energisystem till hantering av avfall och transporter. I bostadsprojekten arbetar bolaget för att minska användningen av skadliga ämnen och att bidra till återvinning av material och produkter.

Magnolia Bostad följer Boverkets riktlinjer och strävar alltid efter att ligga steget före lagar och normer relaterade till hållbarhet och miljö. Ambitionen är att bygga bostäder som är energieffektiva och som har god inomhusmiljö med sunda materialval som minimerar byggnadernas miljöpåverkan under hela sin livstid.

Förvaltning

Magnolia Bostad arbetar tillsammans med bolagets kunder och hyresgäster för att sänka fastigheternas energiförbrukning. Detta gäller både innan bostadsutveckling påbörjats, under produktion och efter inflyttning. Det handlar om allt från att optimera värme- och ventilationsanläggningar, installera lågenergilampor och installera snålspolande blandare och toaletter till att välja material med lång hållbarhet.

Samarbetspartners

Magnolia Bostad arbetar med en mängd väletablerade och erfarna partners och leverantörer i förädlingsprocessens fyra skeden.

Förvärv och finansiering	Projektutveckling	Försäljning	Byggnation
Catella	Love Arbén Arkitektkontor		Veidekke
Tenzing		Skeppsholmen /Sotheby's	
DTZ	Sandell Sandberg		Skanska
Newsec	BSK Arkitekter	Bjurfors	Byggpartner
Leimdörfer		Skandiamäklarna	
Savilles	Nyréns Arkitektkontor		NCC
Handelsbanken	Strategisk Arkitektur	Magnusson Fastighetsmäklari	
SEB	BAU		
Nordea	FOJAB Arkitekter		Mjöbäck's Entreprenad
	Kurppa Hosk		
Swedbank	WSP	Svenska Mäklarhuset	PEAB
SBAB	Lindberg Stenberg Arkitekter		
	NAI Svefa		Tyréns
Nordic PM	Sweco	Länsförsäkringar Fastighetsförmedling	
	Structor		
Hellgren Linander	JM AB		Strängbetong
MAQS	Whyte+Lilja	Riksmäklaren	
	Bergkrantz Arkitekter		EBAB
Svalner			
	Briab	Svensk Fastighetsförmedling	
Andersson Gustafsson Advokatbyrå	Bjerking		
	Riba		Svenska Husgruppen
Lindahl	Tema	Fastighetsbyrå	
	Akustikbyrå		

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 bestod i slutet av 2013 av nio individer och utökades i början av 2014 med tre medarbetare. Bolaget planerar för ytterligare anställningar under 2014 och 2015.

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 minska 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

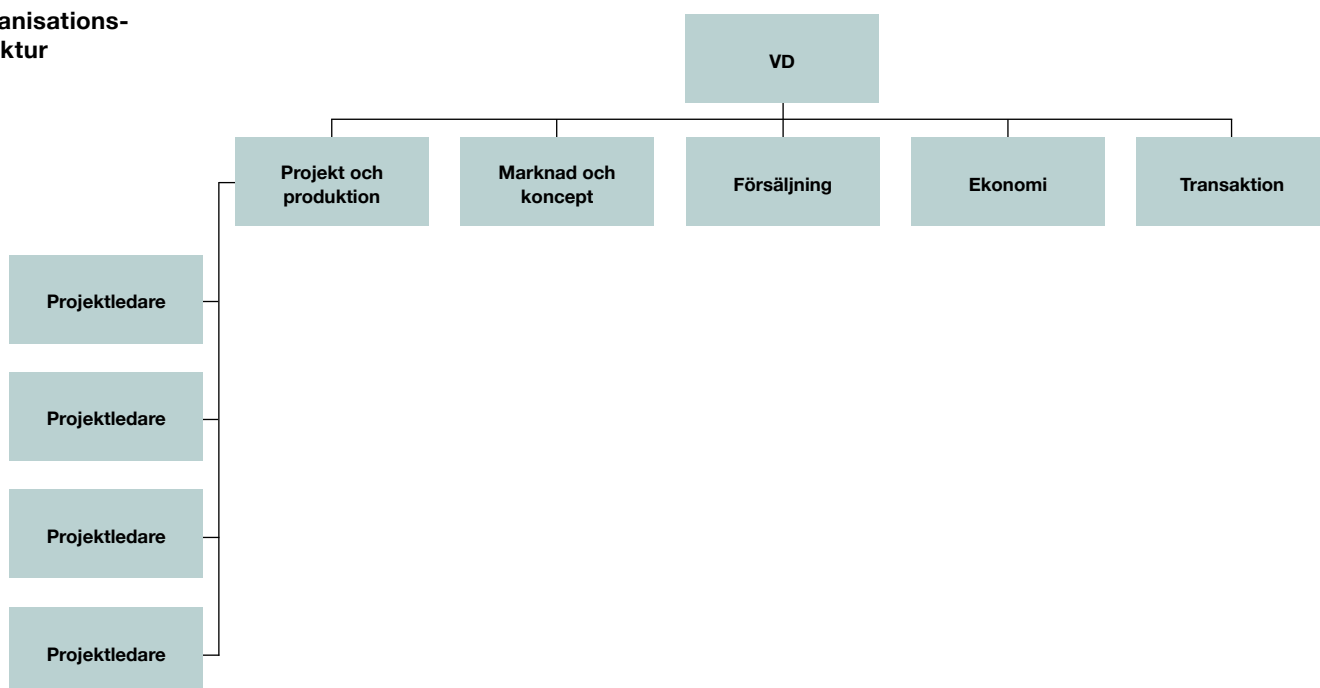
För ökad skalbarhet i organisationen – med bättre resursutnyttjande och tydligare resultatansvar i projekten – har bolaget delat in organisationen i ett två dimensioner: specialistfunktioner och projektledning. Projektledarna är resultatansvariga för projektens budget och målsättning. De har en central roll i projektutvecklingen, och är avgörande för framgången i verksamheten. Vid sidan av bolagets projektledare har ett antal interna specialistområden som understödjer projektledarnas arbete definierats: 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 bolagets medarbetare och 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. Under 2013 utfärdades ett incitamentsprogram baserat på teckningsoptioner till medarbetare.

Organisationsstruktur







Sand

Avslutat projekt

På bästa läge i Falsterbo har Magnolia Bostad byggt parhus i sten. Arkitekturen i projektet Sand bygger på ett antal subtila kontraster. Bland annat kombineras liggande träpanel med ljus stenfasad på ett estetiskt tilltalande sätt.

Husen har fina trädgårdar med privata uteplatser, morgonsol på terrassen och solnedgång på trädäcket i väster. Projektet ligger endast ett stenkast från golfbanor och en charmig bykärna.

Projektfakta

Område: Falsterbo, Skåne
Ägandeform: Äganderätt
Totalyta: 628 kvm
Arkitekt: Skapa Arkitekter
Inflyttat: 2013



Pågående projekt

Magnolia Bostad har pågående projekt som omfattar cirka 3 000 bostäder med en boyta om drygt 202 000 kvm. Portföljen innehåller äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter, främst i Stockholm och Uppsala. Bolagets största projekt är Kungsängen 25:1 i Uppsala med sammanlagt 1 550 planerade bostäder.

De projekt som är närmast att slutföras är Traversen 18, Kvarngärdet 28:6 och 28:7 i Uppsala med en planerad försäljningsstart under sommaren 2014. Hösten 2014 inleds försäljningen i projektet Trapphuset 1 i Sollentuna.

Bostadsprojekt

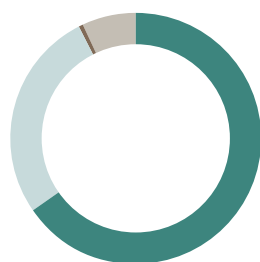
Fastighet	Ort	Projekttyp	Ägandeform	Antal bostäder	Totalyta (kvm)	Fas	Bedömt slutår
Muttern 6	Stockholm	Ombyggnation	Hyresrätt	56	3 000	■	2015
Kvarngärdet 28:6	Uppsala	Nybyggnation	Bostadsrätt	45	3 000	■	2015
Kvarngärdet 28:7	Uppsala	Nybyggnation	Bostadsrätt	45	3 000	■	2015
Traversen 18	Sollentuna	Nybyggnation	Hyresrätt	230	13 600	■	2015
Kopplingsboxen 26	Stockholm	Nybyggnation	Bostadsrätt	12	1 100	■	2016
Trapphuset 1	Sollentuna	Nybyggnation	Bostadsrätt	85	6 000	■	2016
Svedje 1:307, m fl	Åre	Nybyggnation	Äganderätt	14	1 300	■	2016
Kungsängen 25:1 ¹⁾	Uppsala	Nybyggnation	Hyresrätt	1150	66 000	■	2017
Skogskarlen 1 & 3	Solna	Ombyggnation	Bostadsrätt	100	8 700	■	2017
Orminge 52:1	Nacka	Nybyggnation	Hyresrätt	300	20 000	■	2018
Kungsängen 25:1 ¹⁾	Uppsala	Nybyggnation	Bostadsrätt	400	29 000	■	2018
Instrumentet 2	Stockholm	Ombyggnation	Bostadsrätt	110	8 000	■	2018
Sandumseter ²⁾	Norefjell, Norge	Nybyggnation	Äganderätt	275	28 000	■	2018
Norefjell ²⁾	Norefjell, Norge	Nybyggnation	Äganderätt	100	12 000	■	2018
Summa				2 922	202 700		

¹⁾ Magnolia Bostads andel uppgår till 63 %. Avstyckas efter detaljplan.

²⁾ Magnolia Bostads andel uppgår till 16 %.

■ Planarbete ■ Konzeptutveckling ■ Försäljning ■ Byggnation

Fördelning projektfas, kvm



■ Planarbete
■ Konzeptutveckling
■ Försäljning
■ Byggnation

Geografisk fördelning, kvm



■ Uppsala
■ Stor-Stockholm
■ Övriga

Fördelning upplåtelseform, kvm



■ Hyresrätt
■ Bostadsrätt och äganderätt



Skogskarlen 1 och 3

Fastigheten Skogskarlen är idag en kontorsfastighet i Bergshamra, Solna, med ett närmast unikt läge alldeles intill Brunnsviken. Tack vare närheten till Hagaparken och dess vackra natur och fastighetens privata tennisbana har projektet en god potential. Fastigheten förvärvades 2014 och Magnolia Bostad planerar att på sikt omvandla den till bostäder.



Projektfakta

Område: Solna
Ägandeform: Bostadsrätt
Totalyta: 8 700 kvm
Antal bostäder: 100
Arkitekter: Bau Arkitekter
Inflyttning: 2017

Kvarngärdet 28:6 och 28:7

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 centralstation. I fastigheten kommer en restaurang av en välkänd krögare att inrymmas och i källarplanet flyttar Uppsalas enda SATS-gym in.

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.

Försäljningsstart är planerad till sommaren 2014 med byggstart vid årsskiftet 2014/2015.





Projektfakta

Område: Centrala Uppsala
Ägandeform: Bostadsrätt
Totalyta: 6 000 kvm
Antal bostäder: 90
Arkitekt: Love Arbén/
Projektengagemang kring
Arkitektur
Inflyttning: 2015

Kungsängen 25:1

Magnolia Bostad förvärvade under våren 2013 fastigheten Kungsängen 25:1, ett större utvecklingsområde i centrala Uppsala. Fastigheten är mer känd som Slotts före detta senapsfabrik. Kungsängen 25:1 består idag av cirka 12 000 kvm fullt uthyrda kontor och laget. Förädlingen av fastigheten ligger främst i en ändring av detaljplanen till en byggrätt på cirka 95 000 kvm bostäder, kontor och handel.

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.

Kungsängen 25:1 kommer att styckas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Projektet inrymmer både bostadsrätter och hyresrätter med påbörjad inflyttning 2017.





Projektfakta

Område: Centrala Uppsala
Ägandeform: Bostadsrätt
och hyresrätt
Totalyta: 95 000 kvm
Antal bostäder: 1 550
Arkitekt: BSK Arkitekter
Inflyttning: 2017/2018



Muttern 6

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, som har stort renoveringsbehov, omfattar 53 lägenheter och tre lokaler. Renoveringsarbetet förväntas påbörjas under 2014 med inflyttning under 2015.





Projektfakta

Område: Södermalm,
Stockholm
Ägandeform: Hyresrätt
Totalyta: 3 000 kvm
Antal bostäder: 56
Arkitekt: Love Arbén
Inflyttning: 2015



Trapphuset 1

Fastigheten Trapphuset 1 på Turebergs allé i Sollentuna förvärvades under fjärde kvartalet 2013. Här kommer Magnolia Bostad att uppföra cirka 85 bostadsrätter med byggstart våren 2015. Konzeptutveckling påbörjades våren 2014 inför försäljningsstarten under hösten samma år.

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.

Samtliga lägenheter har balkong och privata innergårdar där trivsamma mötesplatser skapas. Lokaler för bland annat caféer och butiker planeras i bottenplanet.

Området Turebergs allé är ett område under förändring och här växer flera bostadshus upp. Närheten till både nyrenoverade Sollentuna centrum och till Stinsens köpcentrum, samt områdets goda kommunikationer skapar fina förutsättningar för en attraktiv boendemiljö.

Projektfakta

Område: Sollentuna
Ägandeform: Bostadsrätt
Totalyta: 6 000 kvm
Antal bostäder: 85
Arkitekt: Strategisk Arkitektur
Inflyttning: 2016



Projektfakta

Område: Aspudden,
Stockholm
Ägandeform: Bostadsrätt
Totalyta: 8 000 kvm
Antal bostäder: 110
Arkitekt: Tema Arkitekter
Inflyttning: 2018

Instrumentet 2

Fastigheten Instrumentet 2 ligger i ett attraktivt område i Aspudden där flera nya bostadshus vuxit fram under de senaste åren. Tack vare närheten till vackra Vinterviken med Skulpturens hus och goda kommunikationer har fastigheten fina förutsättningar att på sikt kunna förädlas till attraktiva bostäder.

Magnolia Bostad förvärvade fastigheten i mars 2013 av ett konkursbo och omfattar 7 100 kvm fördelat på kontor, lager och garage. Vi kommer på kort sikt att fortsätta att hyra ut och förvalta Instrumentet 2 som en kontorsfastighet. Arbetet med ändrad detaljplan för bostäder inleds enligt plan under 2014.

Projektfakta

Område: Sollentuna
Ägandeform: Hyresrätt
Totalyta: 13 600 kvm
Antal bostäder: 230
Arkitekt: Lindberg Stenberg
Arkitekter
Inflyttning: 2015

Traversen 18

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 hyresbostäder.

Bolagets nyproduktion på Turebergs allé i Sollentuna omfattar en totalyta på över 13 600 kvm. Slutlig ägare till fastigheten är Aberdeens bostadsfond.



Norefjell, Norge

Projektfakta

Område: Norefjell, Norge
Ägandeform: Äganderätt
Totalyta: 40 000 kvm
Antal bostäder: 375
Arkitekt: Jarmund/Vignæs
AS Arkitekter
Inflyttning: 2018



Norefjell ligger tio mil norr om Oslo och är ett av de mest besökta fjällområdena i södra Norge. Anläggningen omfattar elva liftar som ger tillgång till 20 preparerade pister. Projektet omfattar utveckling av cirka 375 bostäder på två tomter, Sandumseter och Norefjell, med godkänd detaljplan.

Sandumseter, som är beläget med utsikt över en vacker sjö, omfattar 275 lägenheter med en totalyta om 28 000 kvm. Även Norefjell har ett utmärkt läge i skidorten. Projektet omfattar 100 lägenheter med en total boyta om 12 000 kvm.

Kopplingsboxen 26

Telefonplan, strax söder om Stockholm, genomgår just nu en av de största förändringarna sedan LM Ericsson satte sin prägel på området för mer än 65 år sedan. Klassisk industrimiljö omvandlas med varsam hand till kreativ industri. Här skapas bland annat Sveriges nya designcentrum med verksamheter inom bland annat formgivning, industri- och produktdesign.

Fastigheten Kopplingsboxen 26 ligger i lugna villakvarter endast ett stenkast från Telefonplan. Här kommer Magnolia Bostad att bygga tolv lägenheter, som erbjuder ett alternativ till villasäljaren som vill bo kvar i sitt område. Kommunikationerna är utmärkta med två tunnelbanestationer inom gångavstånd samt buss direkt vid fastigheten.



Projektfakta

Område: Hägersten, Stockholm
Ägandeform: Bostadsrätt
Totalyta: 1 100 kvm
Antal bostäder: 12
Arkitekt: Tema Arkitekter
Inflyttning: 2016



**Svedje 1:307
Åre Lake View**

Projektfakta

Område: Björnen, Åre
Ägandeform: Äganderätt
Totalyta: 1 300 kvm
Antal bostäder: 14
Arkitekt: Forsgrens
Timmerhus
Inflyttning: 2016

I en södersluttning med fri utsikt över vackra Åresjön, endast 200 meter till liften och fem minuter från Åre by, tar Lake View Åre form.

De 14 tomterna ligger fint med närhet till såväl service som skidåkning och lämpar sig för både fritids- och permanentboende. Här kommer klassiska timmerhus att uppföras i ett samarbete med Forsgrens Timmerhus, ett starkt varumärke i den svenska fjällvärlden. Forsgrens Timmerhus ägs av Svenska Husgruppen, ett intressebolag till Magnolia Bostad.



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 2013 ökade till mkr 143,6 (3,8). Intäkterna består av hyresintäkter mkr 4,4 (0,8), försäljning av omsättningsfastigheter mkr 136,1 (3,0) samt övrigt mkr 3,0 (0,0). Rörelseresultatet ökade till mkr 23,7 (-11,5) och rörelsemarginalen förbättrades till 16,5 (-303,2) procent. Resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till mkr 32,9 (1,5), vilket huvudsakligen kommer från projektet Traversen 18 i Sollentuna. Till följd av ökad upplåning blev finansnettot under året mkr 3,2 (-0,3).

Balansomslutning

Magnolia Bostad har nästan fördubblat sin balansomslutning de två senaste åren och kommer enligt prognos att fortsätta växa de närmaste åren. Under 2013 har förvärvet av fastigheten Instrumentet 2 för mkr 50 ökat balansomslutningen som uppgick till mkr 369,7 (279,2) vid årets slut. Det egna kapitalet uppgick den 31

december 2013 till mkr 190,1 (169,5), vilket gav en soliditet om 51,4 (60,7) procent.

Kassaflöde och finansiering

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till mkr -46,6 (26,3). Finansieringsverksamheten påverkades av nettoförändring i räntebärande skulder med mkr 71,4 (65,8).

Den totala räntebärande låneskulden uppgick till mkr 152,1 (80,7) och har främst ökat genom förvärv av fastigheten Instrumentet 2.

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till mkr 23,3 (19,9). Magnolia Bostad har för avsikt att under första halvåret 2014 se över finansieringsmöjligheter för att finansiera fortsatta investeringar i nya projekt.

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 affärs-mässigt motiverat och marknadsläget så tillåter.

Treårsöversikt

För definition av nyckeltal, se sidan 64

Resultaträkningar	2013	2012	2011
Nettoomsättning (Tkr)	143 576	3 795	338
Rörelseresultat (Tkr)	23 710	-11 508	-10 223
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	20 510	-11 841	22 110
Årets resultat (Tkr)	20 518	-11 997	22 110
Rörelsemarginal (%)	16,5	-303,2	-3 020,4
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,3	-24,5	12,2
Balansomslutning (Tkr)	369 696	279 163	190 951
Eget kapital (Tkr)	190 063	169 489	159 308
Soliditet (%)	51,4	60,7	83,4
Avkastning på eget kapital (%)	11,4	-7,2	14,9
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	8,5	-5,1	14,1
Avkastning på totalt kapital (%)	8,2	-4,8	12,1
Resultat per aktie efter skatt (kr)	0:66	-0:41	0:83
Eget kapital per aktie (kr)	6:07	5:42	5:97
Utdelning per aktie (kr)	0:25	-	-
Antal aktier (tusental)	31 289	31 289	26 688

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.

Aktien och ägare

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 röst rätt. 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 mars 2014 uppgick antalet aktieägare till 25 stycken. Sju ägare har aktieäggande överstigande två procentenheter och tillsammans innehar de 92,9 procent av kapitalet och röster.

De största aktieägarna

Ägare	Antal aktier	Andel kapital/ röster
Holmström Fastigheter AB	21 776 552	69,6 %
Pakta Förvaltning AB	1 564 447	5,0 %
Augusto Minoja	1 564 447	5,0 %
Backahill Utveckling AB	1 246 655	4,0 %
Varenne AB	1 143 597	3,6 %
Martin Dahlin	938 668	3,0 %
Andreas Rutili genom bolag	826 065	2,6 %
Övriga 18 aktieägare	2 228 511	7,1 %
Summa	31 288 942	100,0 %

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

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.

Kungsängen 25:1

Pågående projekt

Område: Centrala Uppsala

Ägandeform: Bostadsrätt
och hyresrätt

Totalyta: 95 000 kvm

Antal bostäder: 1 550

Arkitekt: BSK Arkitekter

Inflyttning: 2017/2018



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Magnolia Bostad AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01–2013-12-31.

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 såsom produktion, förvaltning och utveckling av bostäder. Utvecklingsverksamheten är fokuserad på både ny- och ombyggnation av fastigheter till moderna bostäder.

Resultat och ställning

Moderbolaget: Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till tkr –628 (588) och balansomslutningen tkr 202 711 (166 950). Soliditeten i moderbolaget var 69,4 % (84,7 %).

Koncernen: Koncernens rörelseresultat uppgick till tkr 23 710 (–11 508), vilket motsvarar en rörelsemarginal om 16,5 % (–303,2 %). Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till tkr 20 510 (–11 841), vilket motsvarar en vinstmarginal på 14,3 % (–312,0 %). Balansomslutningen per bokslutsdagen uppgick till tkr 369 696 (279 163) med en soliditet uppgående till 51,4 % (60,7 %). Likvida medel uppgick till tkr 23 256 (19 910).

Ägarförhållanden

Magnolia ägs till 69,6 % av F. Holmström Fastigheter AB, org. nr. 556530-3186, med säte

i Stockholm. Resterande 30,4 % ägs av ett antal bolag och privatpersoner.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Ingående balanserat resultat	16 247 129
Årets resultat	–627 638
Summa	15 619 491
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel och fria fonder disponeras enligt följande:	
Utdelning, (31 288 942 * 0,25 kr)	7 822 236
Balanseras i ny räkning	7 797 256
Summa	15 619 491
Koncernens fria reserver uppgår till:	64 906 769

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 tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska tusentals kronor där ej annat anges.

Ekonomisk översikt

Koncern	2013	2012	2011
Nettoomsättning	143 576	3 795	240
Resultat efter finansiella poster	20 510	–11 841	22 110
Balansomslutning	369 696	279 163	190 951
Soliditet, %	51	61	83
Moderföretag	2013	2012	2011
Nettoomsättning	113	–	–
Resultat efter finansiella poster	–628	588	–14 716
Balansomslutning	202 711	166 950	129 875
Soliditet, %	69	85	91

**Koncernens
resultaträkning**

		2013-01-01 Not – 2013-12-31	2012-01-01 – 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	143 576	3 795
		143 576	3 795
Rörelsens kostnader			
Produktion och driftskostnader		–105 631	–2 092
Övriga externa kostnader		–7 740	–5 126
Personalkostnader	2	–5 541	–4 991
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	–953	–3 094
		23 710	–11 508
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3 062	1 908
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	–6 262	–2 242
		20 510	–11 841
Skatt på årets resultat		8	–156
ÅRETS RESULTAT		20 518	–11 997

**Koncernens
balansräkning**

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	6	7 146	8 346
Övriga immateriella anläggningstillgångar	7	314	–
		7 460	8 346
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	–	113 579
Inventarier, verktyg och installationer	9	217	561
Pågående nyanläggningar	10	–	11 262
		217	125 402
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	12	4 525	500
Fordringar hos Intresseföretag		26 541	23 541
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	30 614	31 114
Andra långfristiga fordringar	14	14 950	–
		76 630	55 155
Summa anläggningstillgångar		84 307	188 903
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Lager av omsättningsfastigheter	15	209 608	19 580
		209 608	19 580
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 507	1 671
Fordringar hos intresseföretag		46 973	37 330
Skattefordran		–	203
Övriga fordringar		3 714	8 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	332	2 661
		52 525	50 771
Kassa och bank		23 256	19 910
Summa omsättningstillgångar		285 389	90 260
SUMMA TILLGÅNGAR		369 696	279 163

**Koncernens
balansräkning
(fortsättning)**

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		125 156	125 156
Bundna reserver		–	18
		125 156	125 173
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fria reserver		44 389	56 313
Årets resultat		20 518	-11 997
		64 907	44 316
Summa eget kapital		190 063	169 489
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning för uppskjutna skatter		–	10
		–	10
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	146 130	74 953
Övriga långfristiga skulder		4 000	–
		150 130	74 953
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	2 000	5 750
Leverantörsskulder		6 465	2 608
Skulder till koncernföretag		12 311	25 000
Skulder till intresseföretag		3 904	–
Skatteskulder		15	57
Övriga kortfristiga skulder		1 062	235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 747	1 061
		29 503	34 711
Summa skulder		179 633	109 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		369 696	279 163
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	20	141 890	19 075
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

**Koncernens
kassaflödesanalys**

	2013-01-01 – 2013-12-31	2012-01-01 – 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	20 510	–11 841
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	–30 636	3 364
	–10 126	–8 477
Betald inkomstskatt	–44	–156
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	–10 170	–8 633
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av omsättningsfastigheter	–36 748	–288
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	–1 754	23 008
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	2 088	12 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–46 584	26 297
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	–	–92 497
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	–58	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–19	–4 579
Investering i finansiella tillgångar	–21 975	–4 622
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	500	3 446
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–21 552	–98 252
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	–	22 569
Erhållna aktieägartillskott	55	–
Upptagna lån	77 324	70 000
Amortering av låneskulder	–5 897	–4 179
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	71 482	88 390
Årets kassaflöde	3 346	16 435
Likvida medel vid årets början	19 910	3 475
Likvida medel vid årets slut	23 256	19 910

**Moderbolagets
resultaträkning**

		2013-01-01 Not – 2013-12-31	2012-01-01 – 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	113	–
		113	–
Rörelsens kostnader			
Produktion och driftskostnader		–113	–
Övriga externa kostnader		–246	–587
		–246	–587
Rörelseresultat		–246	–587
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 464	1 632
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	–1 846	–457
		–628	588
Resultat före skatt		–628	588
ÅRETS RESULTAT		–628	588

**Moderbolagets
balansräkning**

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11	88 822	88 822
Andelar i intresseföretag	12	1 450	450
Fordringar hos intresseföretag		26 541	23 541
		116 813	112 813
Summa anläggningstillgångar		116 813	112 813
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3	18
Fordringar hos koncernföretag		67 584	42 191
Fordringar hos intresseföretag		297	–
Övriga fordringar		272	1 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	47	2 088
		68 204	45 492
Kassa och bank		17 693	8 644
Summa omsättningstillgångar		85 897	54 136
SUMMA TILLGÅNGAR		202 711	166 950

**Moderbolagets
balansräkning
(fortsättning)**

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<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		16 247	15 660
Årets resultat		-628	588
		15 619	16 247
Summa eget kapital		140 775	141 403
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	23 324	–
Övriga långfristiga skulder		111	111
		23 434	111
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 762	28
Skulder till koncernföretag		36 595	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	144	408
		38 501	25 436
Summa skulder		61 935	25 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 711	166 950
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	21	Inga	7 310

**Moderbolagets
kassaflödesanalys**

	2013-01-01 Not - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansnetto	-628	588
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-628	588
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-22 711	-29 286
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	13 066	13 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 273	-14 780
Investeringsverksamheten		
Investering i finansiella tillgångar	-4 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 000	-
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	22 569
Upptagna lån	23 323	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23 323	22 569
Årets kassaflöde	9 050	7 789
Likvida medel vid årets början	8 644	855
Likvida medel vid årets slut	17 694	8 644

Tilläggsupplysningar**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och akutgruppsuttalanden samt rekommendationer från Rådet för finansiell rapportering.

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.

Dotterbolagens säte framgår nedan under not 11 om andelar i koncernföretag. Huvudkontorets adress är Riddargatan 19, 114 57 Stockholm.

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden 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. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

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	5 år

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och bokförda avskrivningar är redovisad som bokslutsdisposition i moderbolagets resultaträkning.

Avskrivningar på företagets fastigheter bokförs i legala enheten för att sedan återföras i koncernen.

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.

Varulager

Varulagret, värderat enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2000:3, är värderat enligt lägsta värdets princip, det vill säga till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Verkligt värde utgörs av beräknat försäljningsvärde med avdrag för beräknad försäljningskostnad.

Skatter

Redovisning av skatter sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2001:1, Redovisning av inkomstskatter. Total skatt utgörs av 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.

Tilläggsupplysningar

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.

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 aktuariella 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 (bundna reserver) 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

Med intresseföretag menas juridisk person som inte är dotterföretag, men där bolaget äger andelar och utövar ett betydande inflytande över den juridiska personens driftsmässiga och finansiella styrning, samt ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse mellan bolaget och den juridiska personen. Röstvärdet uppgår normalt till mellan 20 och 50 procent.

Intresseföretag är redovisade enligt kapitalandelsmetoden. Den ökning respektive minskning av intressebolags värde som uppkommer enligt kapitalandelsmetoden ökar koncernens bundna reserver respektive minskar koncernens fria reserver.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernen redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Redovisningsrådets akutgruppsuttalande URA 7.2.

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.

Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

Koncernbidrag som är att jämställa med en utdelning redovisas som en utdelning. Det innebär att erhållet koncernbidrag och dess aktuella skatteeffekt redovisas över resultaträkningen. Lämnat koncernbidrag och dess aktuella skatteeffekt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel.

Upplysningar om periodens försäljningar och förvärv

I början av året startades bolaget Sugaf Holding AB i vilket man har förvärvat fastigheterna Pyrus

**Tilläggsupplysningar
(fortsättning)**

9 & 10. Under året har dotterbolaget Magnolia Förvaltning 2 AB förvärvat fastigheten Stockholm Instrumentet 2 i Hägersten. Det under året nystartade dotterbolaget Magnolia Fastigheter 2 AB förvärvade i september ett dotterbolag med fastigheten Traversen 18 i centrala Sollen-tuna, detta bolag med fastigheten inkluderad har senare under hösten sålts vidare till en större svensk fastighetsfond. I oktober tecknade Magnolia Projekt 2 AB ett bindande avtal om förvärv av fastigheterna Kvarngärdet 28:6 och 28:7 i centrala Uppsala. I december förvärvades fastigheten Trapphuset 1 i centrala Sollen-tuna av det nystartade bolaget T18 Holding AB, detta bolag har sålts vidare till en bostadsrättsförening innan årsskiftet.

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 11 om andelar i koncernföretag nedan.

**Not 1
Nettoomsättning**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Hysesintäkter	4 435	795	–	–
Aktiverade kostnader för egen räkning	2 263	–	–	–
Försäljning omsättningsfastigheter	136 765	3 000	–	–
Övriga rörelseintäkter	113	–	113	–
Summa	143 576	3 795	113	–

**Not 2
Antal anställda,
löner, andra
ersättningar, sociala
kostnader och
sjukfrånvaro**

Medelantalet anställda	2013-01-01 – 2013-12-31		2012-01-01 – 2012-12-31	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
Dotterföretag				
Sverige	7	6	6	5
Totalt i dotterföretag	7	6	6	5
Totalt i koncernen	7	6	6	5

Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Män:				
styrelseledamöter	100 %	100 %	100 %	100 %
andra ledande befattningshavare inklusive VD	100 %	100 %	100 %	100 %

Not 2

Antal anställda, löner, andra ersättningar, sociala kostnader och sjukfrånvaro (fortsättning)

Löner, ersättningar mm	2013-01-01 – 2013-12-31		2012-01-01 – 2012-12-31	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Dotterföretag	3 660	1 485	3 534	1 343
(varav pensionskostnader)		(237)		(195)
Totalt i koncernen	3 660	1 485	3 534	1 343
(varav pensionskostnader)		(237)		(195)

Not 3

Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
<i>Årets avskrivningar enligt plan:</i>				
Goodwill	-1 200	-1 055	-	-
Övriga immateriella tillgångar	-78	-	-	-
Byggnader	-	-2 023	-	-
Maskiner och inventarier	-57	-16	-	-
Summa avskrivningar	-1 335	-3 094	-	-
<i>Årets nedskrivningar:</i>				
Goodwill	382	-	-	-
Summa nedskrivningar	382	-	-	-
Summa årets av- och nedskrivningar	-953	-3 094	-	-

Not 4

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ränteintäkter - koncern	-	-	-	738
Ränteintäkter - externa	3 062	1 908	1 464	894
Summa	3 062	1 908	1 464	1 632

Not 5

Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Räntekostnader - koncern	-1 846	-	-1 846	-
Räntekostnader - externa	-4 416	-735	-	-457
Övriga finansiella kostnader	-	-1 507	-	-
Summa	-6 262	-2 242	-1 846	-457

Not 6
Goodwill

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 000	12 000	–	–
Förvärv av dotterföretag	–382	–	–	–
Utgående ack. anskaffningsvärden	11 618	12 000	–	–
Ingående avskrivningar	–3 654	–2 599	–	–
Årets avskrivningar enligt plan	–1 200	–1 055	–	–
Utgående ack. avskrivningar	–4 854	–3 654	–	–
Ingående nedskrivningar	–	–	–	–
Årets nedskrivningar	382	–	–	–
Utgående ack. nedskrivningar	382	–	–	–
Utgående planenligt restvärde	7 146	8 346	–	–

Not 7
Övriga immateriella
anläggnings-
tillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Inköp	58	–	–	–
Omklassificeringar under året	334	–	–	–
Utgående ack. anskaffningsvärden	392	–	–	–
Ingående avskrivningar	–	–	–	–
Årets avskrivningar enligt plan	–78	–	–	–
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	–78	–	–	–
Utgående planenligt restvärde	314	–	–	–

Not 8
Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 515	31 092	–	–
Inköp	–	85 423	–	–
Omklassificeringar under året	–116 515	–	–	–
Utgående ack. anskaffningsvärden	–	116 515	–	–
Ingående avskrivningar	–2 936	–913	–	–
Omklassificeringar under året	2 936	–	–	–
Årets avskrivningar enligt plan	–	–2 023	–	–
Utgående ack. avskrivningar	–	–2 936	–	–
Utgående planenligt restvärde	–	113 579	–	–
Varav anskaffningsvärde för mark	–	1 715	–	–

Under året har det på koncernnivå skett en omklassificering från byggnad och mark till omsättningsfastigheter.

Not 9
Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	593	29	–	–
Inköp	19	564	–	–
Omklassificeringar under året	–306	–	–	–
Utgående ack. anskaffningsvärden	306	593	–	–
Ingående ackumulerade av- och nedskrivningar	–32	–16	–	–
Omklassificeringar under året	–	–	–	–
Årets avskrivningar enligt plan	–57	–16	–	–
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	–89	–32	–	–
Utgående restvärde	217	561	–	–

Not 10
Pågående
nyanläggningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	11 262	564	–	–
Omklassificeringar under året	–11 262	–	–	–
Investeringar	–	10 698	–	–
Redovisat värde vid periodens slut	–	11 262	–	–

Not 11
Andelar i
koncernföretag

	Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	88 822	88 822
Utgående bokfört värde	88 822	88 822

Moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag 2013-12-31

Företagets namn	Säte	Antal andelar	Kapitalandel	Bokfört värde
Norefjell i Oslo Invest AB, org. nr. 556749-2923	Stockholm	319 567	100 %	14 385
Magnolia Utveckling AB, org. nr. 556776-1464	Stockholm	708 930	100 %	74 437
Summa				88 822

Not 12
Andelar i
intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	500	500	450	450
Årets investeringar	4 025	–	1 000	–
Summa redovisat värde i koncernen	4 525	500	1 450	450
Intresseföretag	Org.nr	Säte	2013-12-31	2012-12-31
Moderbolagets innehav				
Svenska Husgruppen Intressenter AB, 45 %	556871-5717	Stockholm	1 450	450
Koncernens innehav				
Svenska Husgruppen Intressenter AB, 45 %	556871-5717	Stockholm	1 450	450
Söderblick Utveckling AB, 50 %	556784-2470	Stockholm	25	25
Söderblick Produktion AB, 50 %	556849-9452	Stockholm	2 975	25
Startpärmen 988, 50 %	556887-5925	Stockholm	25	–
Moutard Holding AB, 50 %	556910-7856	Stockholm	50	–
Totalt			4 525	500

Not 13
Andra långfristiga
värdepappers-
innehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	31 114	30 208	–	–
Tillkommande tillgångar	–	906	–	–
Avgående tillgångar	–500	–	–	–
Summa	30 614	31 114	–	–
Specifikation av värdepapper			2013-12-31	2012-12-31
Koncern				
Torsvik Utveckling AB			–	500
Norefjell Prosjektutvikling AS, andel 15,93 %			30 614	30 614
			30 614	31 114

Not 14
Långfristiga
fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Lånefordran	14 950	–	–	–
Summa	14 950	–	–	–

Not 15
Lager av
omsättnings-
fastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående värde omsättningsfastigheter	19 580	19 292	–	–
Inköp och pågående nybyggnad	75 725	2 151	–	–
Försäljning	–10 510	–1 674	–	–
Gjorda och återförda inkuransavdrag/avskrivningar	–	–189	–	–
Omklassificeringar under året	124 813	–	–	–
Summa	209 608	19 580	–	–

Under året har det på koncernnivå skett en omklassificering från byggnad och mark till omsättningsfastigheter.

Not 16
Förutbetalda
kostnader och
upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror	–	56	–	–
Förutbetalda försäkringar	1	–	–	–
Förutbetalda räntekostnader	47	–	47	–
Upplupna inkomsträntor	–	2 504	–	2 088
Övriga poster	284	101	–	–
Summa	332	2 661	47	2 088

Not 17
Förändring
i eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	125 156	18	56 313	-11 997
Överföring av årsresultat till fria reserver			-11 997	11 997
Aktieägartillskott			55 ¹⁾	-
Förskjutningar mellan bundet och fritt eget kapital		-18	18	-
Årets resultat				20 518
Belopp vid årets utgång	125 156	-	44 389	20 518

Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	125 156	-	-	15 659	588
Resultatdisposition enligt beslut vid årsstämma				588	-588
Årets resultat					-628
Belopp vid årets utgång	125 156	-	-	16 247	-628

¹⁾ Erhållen inbetalning för teckningsoptioner

Not 18
Skulder till
kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen:				
Banklån	146 130	74 953	23 324	-
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	146 130	74 953	23 324	-
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen:				
Banklån	2 000	5 750	-	-
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 000	5 750	-	-
Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett till fem år				
Banklån	143 434	72 257	23 324	-
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett till fem år	143 434	72 257	23 324	-
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Banklån	2 696	2 696	-	-
Skulder till kreditinstitut som förfaller senare än fem år	2 696	2 696	-	-

Anskaffningskostnader för upptagande av lån har aktiverats och nettoresultatet mot låneskulder.

Not 19
Upplupna kostnader
och förutbetalda
intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna personalkostnader	–	520	–	–
Upplupna räntekostnader	–	392	–	288
Övriga poster	3 747	149	144	120
Summa	3 747	1 061	144	408

Not 20
Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar	141 890	19 075	–	–
Summa	141 890	19 075	–	–

Not 21
Ansvarsförbindelser

	Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31
Ansvarsförbindelser för koncernföretag		
Borgensåtaganden till förmån för övriga koncernföretag.	–	7 310
Summa	–	7 310

Stockholm den 31 mars 2014

Fredrik Holmström
Ordförande

Erik Paulsson

Fredrik Tibell

Andreas Rutili
Verkställande direktör

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Magnolia Bostad AB för år 2013.

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 2013 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.

**Revisionsberättelse
(fortsättning)**

**Rapport om andra krav enligt lagar och
andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Magnolia Bostad AB för år 2013.

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 har 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 4 april 2014

Eric Lindahl
Auktoriserad revisor
R3 Revisionsbyrå KB

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 2013 hölls den 25 april. Vid stämman var 8 aktieägare företrädare som tillsammans representerade 81 procent av rösterna. Förutom att resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2012 fastställdes, togs bland annat beslut om utgivande av teckningsoptioner.

Årsstämman 2014 kommer att hållas den 7 maj.

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 2013 valdes tre ledamöter. Ledamöterna är att betrakta som oberoende i förhållande till bolaget och 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.

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

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.

Styrelse



Fredrik Holmström

Ordförande

Född 1971. Ledamot sedan 2009. VD och ägare i Holmströmgruppen AB, moderbolag i en privatägd företagsgrupp inriktad på bostadsproduktion, förvärv och förvaltning av fastigheter, samt handel med noterade och onoterade innehav. Ledamot i bland annat Steve Perryman Holding AB och Sachajuan Haircare AB.



Erik Paulsson

Ledamot

Född 1942. Ledamot sedan 2010. Styrelseordförande i Faberge AB sedan 2007, styrelseledamot sedan 1998. Även styrelseordförande i bland annat Backahill AB, SkiStar AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i bland annat Nolato AB och Catena AB.



Fredrik Tibell

Ledamot

Född 1966. Ledamot sedan 2010. VD och ägare i Caritas Corporate Finance AB som är finansiell rådgivare för främst företag inom fastighetsbranschen. Styrelseordförande i bland annat Svenska Husgruppen Intressenter AB, Steve Perryman Holding AB och Moutarde Holding AB.

Ledning



Andreas Rutili

VD

Född 1975. Anställd sedan 2009. Tidigare VD för Vitosha Capital AB, fastighetsutvecklingsbolag med inriktning på nyproduktion av bostäder i Bulgarien. Har även en bakgrund som VD på livsmedelsbolaget Bonesto AB, samt ledande befattningar inom Envirotainer Group och Pricer Consulting. Civilekonom från Stockholms Universitet.



Rickard Langerfors

vVD/Projektchef

Född 1972. Anställd sedan 2011. Dessförinnan projektchef på Skanska med ansvar för bostadsutvecklingen i bland annat Järvastaden. Har även en bakgrund som produktchef med ansvar för standardisering av Skanskas bostadsproduktion i Sverige. Tidigare projektansvarig på HSB med ansvar för bland annat Hammarby sjöstad. Högskoleingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.



Jessica Lidström

Ekonomichef

Född 1975. Anställd sedan 2013. Tidigare Group Chief Accountant/Group Controller på Aleris Holding AB, samt Group Controller på Celsa Nordic AS. Dessförinnan revisor och Corporate Finance-konsult på KPMG AB. Civilekonom från Lunds Universitet.



Matz Edlund

Försäljningschef

Född 1965. Anställd sedan 2011. Tidigare vVD för Ittur Progressum AB. Har även en bakgrund som regionchef för Trivselhus i Mälardalen samt försäljningschef Skanska Nya Hem med ansvar för försäljning av bostäder. Utbildad Fastighetsmäklare och marknadsekonom från IHM Business School.



Patrick Kalaska

Transaktionschef

Född 1972. Anställd sedan 2011. Bakgrund inom Svenska Husgruppen AB samt fastighetschef på Holmströmgruppen AB. Tidigare etablerat detaljhandelsbolag verksamt inom tv- och dataspel. Civilekonom med examen från USE/IUM, International University Monaco.



Suzana Bossel

Koncept- och varumärkeschef

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

Årsstämma

Årsstämman för Magnolia Bostad kommer hållas den 7 maj 2014 kl. 10:00 i bolagets lokaler, Riddargatan 19 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 2 maj 2014 till adress:

Magnolia Bostad AB
Riddargatan 19
114 57 Stockholm

eller via
e-post: info@magnoliabostad.se

Finansiell kalender

- Årsstämma 2014, 7 maj 2014
- Rapport januari-mars 2014, 7 maj 2014
- Rapport januari-juni 2014, 18 augusti 2014
- Rapport januari-september 2014, 10 november 2014

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

Kontakt

Magnolia Bostad AB
Riddargatan 19
114 57 Stockholm

Telefon: 08-470 50 80
E-post: info@magnoliabostad.se
www.magnoliabostad.se

