

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

**Magnolia Bostad
Hållbarhets-
rapport 2019**



Innehållsförteckning

Hållbarhetsrapport	47
Hållbart företagande	48
Magnolia Bostad och Agenda 2030	50
Strategiska fokusområden	52
Magnolia Bostads livscykelperspektiv	56
Mål och utfall av hållbarhetsindikatorer	64
GRI-index	66
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	67

Magnolia Bostads hållbarhetsrapport 2019 utgör sidorna 47–67 i Magnolia Bostads årsredovisning för 2019. Hållbarhetsrapporten är en från årsredovisningen avskild rapport som i denna version presenteras som fristående. De sidhänvisningar som förekommer i denna rapport är hänvisningar till sidor i Magnolia Bostad årsredovisning.

Hållbarhetsrapport

För Magnolia Bostad innebär hållbart företagande att vi utvecklar ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara samhällen.

992

Miljöcertifierade lägenheter 2019,
av 1 060 färdigställda

18

Under 2019 har totalt 18
miljörevisioner av våra
projekt genomförts.

**VI ÄR ETT AV
SVERIGES MEST
JÄMSTÄLLDA
BÖRSBOLAG**

ALLBRIGHT

Allbright arbetar för jämställdhet och diversifiering på ledande positioner i näringslivet. Stiftelsen rankar varje år svenska börsbolag där jämställda bolag placeras sig på Allbrights gröna lista. 2019 placerade sig Magnolia Bostad på plats 22. Bara 64 av börsens totalt 333 bolag placerade sig på den gröna listan.

"Magnolia Bostads arbete med hållbarhet ska vara långsiktigt och integrerat i allt vi gör.



Under året har vi produktionsstartat tre projekt i trä i Östersund, Luleå och Kalmar. De första huset i Kalmar besiktades i slutet av 2019. Vi planerar för ytterligare produktionsstartar i trä i Bro under 2020.

Under 2019 har sex av sju färdigställda projekt miljöcertifierats. Utöver våra miljörevisioner har vi utfört två revisioner av totalentreprenad i Uppsala och i Södertälje.

Vi uppnådde under 2019 en fin placering på Allbrights gröna lista över jämställda börsbolag. Vi kunde dessutom utöka vår fotbollsfamilj med ytterligare fyra lag.

Ett annat prioriterat område för Magnolia Bostad är arbetet med trygghet i våra bostadsområden, något som vi har fortsatt fokus på under 2020."

Christina Hambäck
Chef Verksamhetsutveckling
och Hållbarhet



Hållbart företagande

Magnolia Bostad utvecklar ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara bostadsområden. Vårt arbete bygger på samverkan och dialog med våra intressenter.

Magnolia Bostads hållbarhetsrapport är en från årsredovisningen avskild rapport och avges av styrelsen. All information i rapporten avser perioden 1 januari–31 december 2019, om inte annat anges. Hållbarhetsrapporten utgörs av sidorna 47–67 och avser Magnolia Bostad AB samt dess 191 dotterbolag. Magnolia Bostads affärsmodell återfinns på sidan 11 och GRI-index återfinns på sidorna 66–67.

Rapporten har arbetats fram enligt GRI Standards globala riktlinjer nivå Core och är Magnolia Bostads tredje hållbarhetsrapport. Hållbarhetsarbetet bygger på en intressentdialog och en väsentlighetsanalys.

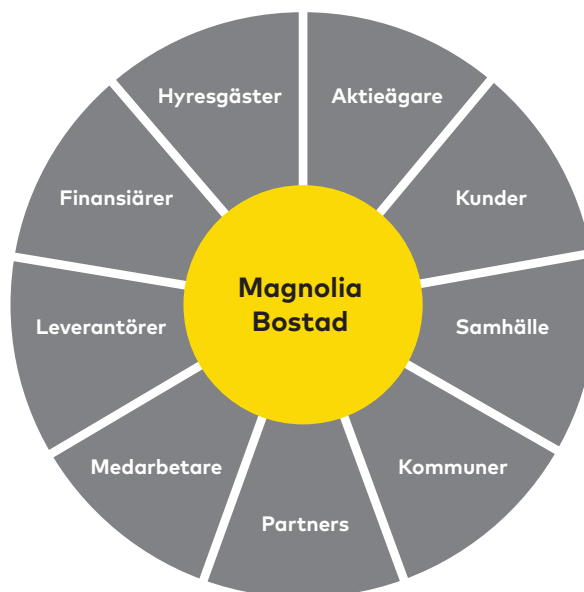
Rapporten innehåller upplysningar och mål för bolagets hållbarhetsarbete där försiktighetsprincipen har tillämpats. Riskanalys avseende bolagets verksamhet genomförs årligen i samband med affärsplanarbetet. Magnolia Bostads hållbarhetsrisker samt hantering av dessa beskrivs i respektive avsnitt på sidorna 52–54 och 58–60 samt i Magnolia Bostads övergripande riskhantering, se sidorna 74–75.

Väsentlighetsanalys

Magnolia Bostads mest väsentliga hållbarhetsaspekter och fokusområden identifierades i en väsentlighetsanalys som togs fram under hösten 2017. Aspekterna har materiell betydelse för såväl Magnolia Bostad som bolagets intressenter.

För att verifiera att väsentlighetsanalysen är fortsatt aktuell har Magnolia Bostad under 2019 stämt av bolagets hållbarhetsaspekter med ett urval av bolagets intressenter. Vi har genomfört intervjuer med samarbetspartners, leverantörer, ägare, medarbetare och kunder. I intervjuerna nämnde intressenterna speciellt aspekten hållbara inköp och leverantörsutvärderingar. Efter dessa intervjuer kunde vi verifiera att väsentlighetsanalysen är fortsatt aktuell. Magnolia Bostad kommer att utföra en ny intressentdialog följt av en väsentlighetsanalys under 2020.

Magnolia Bostads intressenter



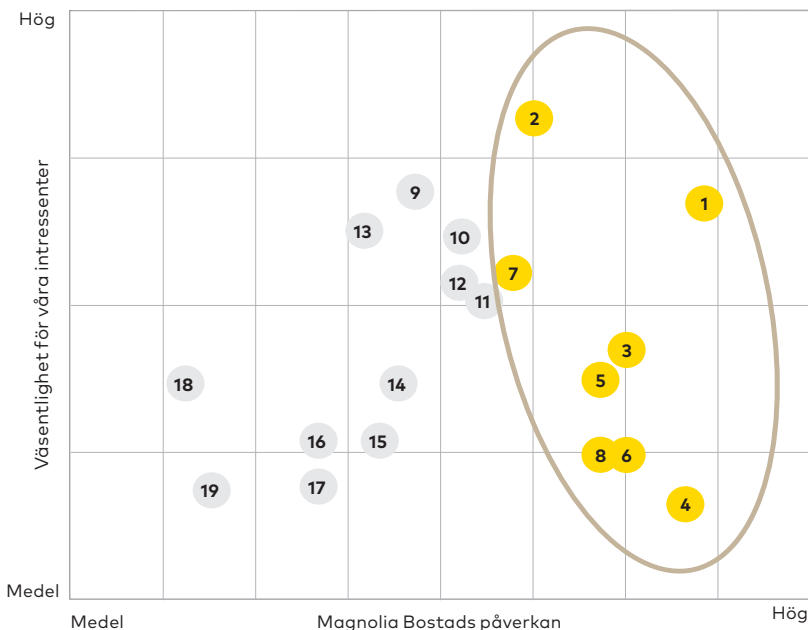
De åtta mest väsentliga aspekterna bildar tre strategiska fokusområden, ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar. Resultatet har diskuterats, analyserats och fastställts av ledning och styrelse i Magnolia Bostad.

Agenda 2030

Magnolia Bostads hållbarhetsarbete baseras även på FN:s Global Compact, tio principer avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och korruption samt på FN:s Globala mål för hållbar utveckling.

Under 2019 analyserade Magnolia Bostad den egna verksamheten i förhållande till de globala målen i syfte att identifiera vilka mål bolaget särskilt kan bidra till, och på vilka bolagets verksamhet har en omvänd påverkan. Baserat på denna analys har Magnolia Bostad valt att fokusera särskilt på mål 5, 7, 8, 10, 11, 13, 15 och 16.

Väsentlighetsanalys



Väsentlighetsanalysen utfördes i slutet av 2017 och har verifierats av bolagets intressenter under 2019. En ny väsentlighetsanalys kommer att utföras under 2020.

Rank Väsentliga hållbarhetsaspekter

1	Långsiktigt lönsam tillväxt
2	Antikorrupcion
3	Miljöcertifiering av byggnader
4	Hälsa och säkerhet
5	Projektering och design för socialt hållbar drift
6	Utbildning och kompetensutveckling
7	Hållbara inköp och leverantörsutvärderingar
8	Mångfald och jämställdhet
9	Hållbara byggmaterial
10	Projektering för miljömässigt hållbar drift
11	Diskriminering
12	Energianvändning
13	Växthusgasutsläpp
14	Avlopp och avfall
15	Leverantörsutvärderingar inom sociala frågor
16	Fri konkurrens
17	Vattenförbrukning
18	Utvärdering av mänskliga rättigheter för underentreprenörer
19	Indirekt ekonomisk påverkan

Väsentliga hållbarhetsaspekter

Ekonomiskt ansvar

- Långsiktigt lönsam tillväxt
- Antikorrupcion

Miljömässigt ansvar

- Miljöcertifiering av byggnader

Socialt ansvar

- Hälsa och säkerhet
- Projektering och design för socialt hållbar drift
- Utbildning och kompetensutveckling
- Hållbara inköp och leverantörsutvärderingar
- Mångfald och jämställdhet

Hållbar affärsmodell

Magnolia Bostads väsentliga hållbarhetsaspekter är integrerade i den övergripande affärsstrategin och i affärsplanen. Bolagets affär bygger på att utveckla ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara bostäder, samhällsfastigheter och hotell i storstädernas ytterområden och i medelstora städernas centrala delar.

Magnolia Bostad har en andel projekt i egen förvaltning, men större delen av projekten avyttras i ett tidigt skede. Detta minskar den finansiella risken. För att lyckas med bolagets affär och strategi är bolaget beroende av välmående anställda som kan prestera i en snabb och föränderlig miljö, samt av att agera affärsetiskt. Som samhällsutvecklare i en bransch som står för en stor del av Sveriges koldioxidutsläpp är Magnolia Bostad skyldiga att aktivt arbeta med att minska bolagets miljö- och klimatpåverkan. En del i detta är att samtliga bostäder ska certifieras enligt Miljöbyggnad

Silver, Svanen eller motsvarande, och att bolaget ska samverka med andra aktörer i branschen för att hitta hållbara lösningar för framtiden.

Se sidan 11 för mer information om Magnolia Bostads affärsmodell och sidorna 40–46 för projektens finansiering och värdering.

Hållbarhetsstrategi

Magnolia Bostad har tre övergripande inriktningar för sitt hållbarhetsarbete; vi vill ligga i framkant inom hållbart företagande, följa branschen mot en klimatneutral verksamhet och vara en attraktiv arbetsgivare. Hållbarhetsarbetet bygger på de väsentliga hållbarhetsaspekterna och består av aktiviteter kopplade till mål och nyckeltal.

Hållbar organisation och styrning

Hållbarhetsfrågor behandlas och beslutas på ledningsgruppsmöten. Magnolia Bostads Chef för Verksamhetsutveckling och Hållbarhet ingår i bolagets ledningsgrupp och hållbarhetsarbetet rapporteras på bolagets styrelsemöten. Strategi och policydokument revideras av VD eller av styrelsen en gång per år. Under 2019 startade bolaget upp ett hållbarhetsråd där representanter från samtliga regioner ingår. Syftet är att sprida kunskap i alla led inom organisationen.

Avgränsningar

Information som presenteras under respektive strategiskt fokusområde avser Magnolia Bostads verksamhet samt väsentliga hållbarhetsaspekter som avser hela värdekedjan.

Magnolia Bostad och Agenda 2030

Magnolia Bostad har under 2019 gjort en analys av Agenda 2030 och kopplat åtta av de 17 hållbarhetsmålen, inklusive delmål, till bolagets verksamhet.

Magnolia Bostad vill bidra till att uppnå alla FN:s 17 hållbarhetsmål men ser att bolagets påverkan främst berör åtta av dem. Under arbetet med Agenda 2030 har det varit viktigt att identifiera hur Magnolia Bostad kan bidra till att uppnå målen, men också att identifiera vilken negativ påverkan vi har på respektive mål. Bolaget bedömer att dess negativa påverkan främst berör mål nummer 15, Ekosystem och biologisk mångfald. I analysen har Magnolia Bostad beaktat de delmål som är kopplade till hållbarhetsmålen och analyserat hur bolaget konkret kan bidra till att uppnå dessa.

Mål 5 Jämställdhet

Delmål 5.1 och 5.5



Bolagets ledningsgrupp är jämnt fördelad mellan kvinnor och män och totalt i organisationen har bolaget något fler kvinnliga än manliga medarbetare. Inom vissa av bolagets funktioner är dock

fördelningen mellan kvinnor och män inte jämn, något som bolaget strävar efter att åtgärda. Magnolia Bostad placerade sig 2019 på plats 22 på Allbrights gröna lista över jämställda bolag.

Trakasserier och diskriminering är oacceptabelt inom Magnolia Bostad. Bolaget har en skyddskommitté och ett etiskt råd som arbetar med det förebyggande arbetet mot detta. Magnolia Bostads uppförandekod signeras av alla medarbetare och bifogas till alla större externa avtal. Magnolia Bostad har även en visuellblåsarfunktion dit medarbetare och externa intressenter uppmanas att anmäla misstänka överträdelser som exempelvis överträdelse av uppförandekoden.

Mål 7 Hållbar energi för alla

Delmål 7.2 och 7.3



Genom att möjliggöra för energi från förnybara energikällor i de projekt Magnolia Bostad utvecklar, skapar vi förutsättningar för en ökad användning av förnybar energi. Detta bidrar till möjligheter för hållbar energi för alla samt att andelen förnybar energi i den globala energimixen ökar.

Mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Delmål 8.1 och 8.8



Ett av Magnolia Bostads mål är hållbar, långsiktig tillväxt. Bolaget verkar för en trygg och säker arbetsmiljö för alla genom bolagets skyddskommitté, etiska råd och medarbetarforum som arbetar med arbetsmiljöfrågor. Bolaget för även en aktiv dialog med entreprenörer och leverantörer kring arbetsmiljö. Magnolia Bostad ställer krav på arbetsmiljö och skyddsarbete i entreprenadavtal. Genom dessa krav kan bolaget verka för säkrare arbetsplatser i flera led även utanför den direkta verksamheten. Bolagets uppförandekod inkluderar Magnolia Bostads ställningstagande mot kränkning av mänskliga rättigheter.

Mål 10 Minskad ojämlikhet

Delmål 10.3



Inom Magnolia Bostad är lika rättigheter och möjlighet till utveckling en självklarhet. Bolaget arbetar aktivt mot ojämlika utfall och ojämlika processer som gynnar en viss part. Detta görs bland annat genom kartläggningar av lön där eventuella omotiverade skillnader korrigeras. Magnolia Bostad utför medarbetarundersökningar varje år och arbetar aktivt med utfallet. Detta görs dels genom intern information, men också genom diskussioner och utvärdering av resultatet i mindre grupper.



Mål 11 Hållbara städer och samhällen

Delmål 11.1, 11.3 och 11.6



Genom att utveckla hyres- och bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell utvecklar Magnolia Bostad samhällen och bostadsområden som attraherar en bred grupp av människor. Magnolia Bostad verkar för en inkluderande och hållbar urbanisering. Bolaget utvecklar områden där det ska vara lätt att göra rätt när det gäller exempelvis avfallssortering, och utvecklar smarta mobilitetslösningar för varje projekt.

Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna

Delmål 13.1 och 13.3



En effekt av klimatförändringarna är att havsnivåerna förväntas stiga samt att extremväder som översvämningar och värmeböljor bedöms bli vanligare. Magnolia Bostad beaktar denna risk vid utveckling av nya stadsdelar.

Bolaget för en aktiv dialog med andra aktörer kring hur vi tillsammans kan utveckla motståndskraftiga stadsdelar. Magnolia Bostad deltar även i forum för att samla kunskap och sprida denna vidare. Genom detta arbete bidrar bolaget till att öka kunskapen kring riskerna internt, hos kommuner och hos externa samarbetspartners.

Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald



Mål nummer 15 handlar om att främja ett hållbart ekosystem och den biologiska mångfalden samt att förhindra markförstöring. För Magnolia Bostad är detta en utmaning då bolagets verksamhet handlar om att tillgodose behovet av nya bostäder. För att göra detta måste vi bereda marken vilket påverkar ekosystem och biologisk mångfald negativt.

För att minska bolagets påverkan på ekosystemet arbetar bolaget med specialister. Magnolia Bostad arbetar även i nära dialog med kommuner och intresseorganisationer kring hur närliggande habitat kan skyddas. Exempelvis stöttar bolaget plantering av smott i ett område i Norrtälje där fiskens habitat påverkas av att en bro ska byggas i området.

Mål 16 Fredliga och inkluderande samhällen

Delmål 16.5



Magnolia Bostad arbetar förebyggande mot korruption och mutor i dialog med samarbetspartners och anställda. Detta görs genom arbetet med bolagets uppförandekod och visselblåsarfunktion, genom dialog och kravställning. Magnolia Bostad utför årligen en utbildning kring korruption för alla anställda.

Vi är samarbetspartner till Botryggt2030 vars syfte är att utveckla säkra och trygga områden. I våra projekt är trygghet och säkerhet obligatoriska aspekter att ta hänsyn till.

Strategiska fokusområden

Ekonomiskt ansvar

Långsiktighet är en grundläggande förutsättning för Magnolia Bostads tillväxt. Bolagets arbete präglas av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktig hållbar utveckling.

Långsiktigt lönsam tillväxt

Magnolia Bostads mål är att skapa långsiktig lönsam tillväxt och värde för ägare och övriga intressenter. Genom att arbeta med en spridd portfölj av hyresrätter, bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell samt med en stor byggrättsportfölj minimerar bolaget sin finansiella risk. Bolaget driver somliga projekt i egen förvaltning, men oftast säljs projekten i ett tidigt skede. I vissa fall genomför bolaget markköp, entreprenadupphandling och förhandlingar med investerare parallellt vilket reducerar tiden mellan förvärv och försäljning och bidrar till en balanserad risk i verksamheten.

Magnolia Bostad är ESG Transparency Partner hos Nasdaq vilket innebär att bolaget rapporterar nyckeltal kopplade till miljö, sociala faktorer och styrning till Nasdaqs ESG-databas för att bidra till ökad transparens på finansmarknaden.



Redovisningen i "Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde" (GRI 201-1) på sidan 64 följer de finansiella redovisningsprinciperna och visar Magnolia Bostads ekonomiska värdeskapande under 2019. Direkta kostnader som skapar värde är exempelvis lön, utbildning och skatter. Indirekta kostnader utgörs av exempelvis kostnader för sjukfrånvaro.

Huvudsakliga förklaringar till förändringen i direkt skapat värde mellan 2019 och 2018 är:

- Intäkterna från fastighetsförsäljningar var lägre 2019 jämfört med 2018 till följd av färre avyttrade boenden
- Hyresintäkterna var lägre 2019 jämfört med 2018 då hyresgenererande fastigheter avyttrats under 2018
- Lönekostnaderna har ökat 2019, främst på grund av ökad personalstyrka
- Betalningar till den offentliga sektorn har ökat, främst på grund av högre betalningar av personalrelaterade skatter och avgifter till följd av ökad personalstyrka
- Betalning till finansörer har ökat, huvudsakligen beroende på högre genomsnittlig ränta samt ökning av totala genomsnittliga räntebärande skulder.

För styrning av respektive hållbarhetsaspekt se sidorna 52–54 och 58–60. För Magnolia Bostads finansiella mål se sidan 14. För concernens riskhantering se sidorna 74–75. För mål och utfall på hållbarhetsindikatorer se sidorna 64–65.

Affärsetik och antikorrupktion

Magnolia Bostad arbetar aktivt med att förebygga korruption då bolaget skulle tappa trovärdighet som aktör av att bli förknippade med oetiskt uppförande.

En del av Magnolia Bostads förebyggande arbete mot korruption är uppförandekoden som innehåller de riktlinjer och krav Magnolia Bostad ställer på samtliga medarbetare och affärspartners i agerande och uppförande. Koden speglar bolagets värderingar och bygger på de tio principerna i FN:s Global Compact avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion.

Inom Magnolia Bostad råder nolltolerans mot mutor och korruption och bolagets uppförandekod innehåller tydliga riktlinjer och krav mot detta. Bolaget har identifierat nyanställda medarbetare samt medarbetare med kundkontakt som två grupper som behöver extra information kring arbetet mot korruption. Uppförandekoden ingår därför som en del i introduktionsutbildningen för nyanställda och utgör sedan hösten 2017 en bilaga i anställningskontrakten. Under introduktionsutbildningen går bolaget även igenom sitt ställningstagande mot kränkning av mänskliga rättigheter. Vidare har Magnolia Bostad löpande information kring antikorrupktion och intressekonflikter för alla anställda. Uppförandekoden biläggs alla större externa avtal som Magnolia Bostad ingår och bolagets samarbetspartners förväntas ta hänsyn till denna. Under verksamhetsåret har alla nyanställda medarbetare skriftligen återkopplat att de har läst och förstått bolagets uppförandekod.

Ett sätt att hantera eventuella affärsetiska problem är att använda bolagets visselblåsarfunktion. Principen för visselblåsning beskrivs i bolagets uppförandekod och går ut på att misstänkta överträdelser ska rapporteras. Koden finns tillgänglig både på bolagets hemsida och intranät. Under 2018 arbetade Magnolia Bostad med att skapa rutiner för visselblåsning och en vidareutvecklad visselblåsarrutin lanserades i början av 2019. Visselblåsarpolicyn finns tillgänglig för samtliga medarbetare och externa intressenter och ger möjlighet att rapportera lagöverträdelser och brott mot Magnolia Bostads uppförandekod eller Magnolia Bostads övriga policyer. Under året informerade bolagets externa advokater alla medarbetare om korruption och bolagets visselblåsarpolicy. Magnolia Bostads styrelse har även antagit en policy för hantering av intressekonflikter.

Under 2019 har inga fall av korruption anmälts. Vi har utrett ett ärende om brott mot bolagets uppförandekod och det har hanterats internt enligt bolagets riktlinjer.

Miljömässigt ansvar

Magnolia Bostad utvecklar resurseffektiva bostäder, hotell och samhällsfastigheter med god inomhusmiljö och sunda material i syfte att minimera byggnadernas miljö- och klimatpåverkan. Bygg- och fastighetsbranschen är en av de branscher som har störst klimatpåverkan och det är därför viktigt att Magnolia Bostad, liksom andra aktörer i branschen, tar sitt ansvar och arbetar tillsammans.

Magnolia Bostad vill ta ett stort miljömässigt ansvar och strävar efter att bedriva verksamheter på ett sätt som lämnar ett så litet miljöavtryck som möjligt. En del i detta arbete är att eftersträva att alla projekt miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande samt att ständigt förbättra bolagets rutiner och processer.

Under året har Magnolia Bostad utvecklat en ny inköpsprocess i syfte att få en bättre överblick över våra leverantörer och kunna samarbeta kring hållbarhetsfrågor på ett bättre sätt framåt. Bolaget har under verksamhetsåret även utvecklat en ny rumsbeskrivning som ska användas som standard vid utvecklandet av nya bostäder. Rumsbeskrivningen innehåller till stor del Svanen-märkta produkter i syfte att säkerställa miljövänliga och hållbara materialval. Rumsbeskrivningen exkluderar inköp från länder som är med på FN:s och EU:s sanktionslistor.

Miljöcertifiering av byggnader

Magnolia Bostads övergripande mål och krav är att miljöcertifiera alla byggnader enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande. Det betyder att vi ställer högre krav än befintliga lagkrav på indikatorer som exempelvis energiförbrukning, andel förnybar energi och stommens och grundens klimatpåverkan. Magnolia Bostad är också medlem i Swedish Green Building Council (SGBC), Sveriges ledande organisation för samhällsbyggande. Det finns alltid en risk att byggnader inte når tilltänkt miljöcertifiering. Genom att arbeta med dialog, tydliga krav och policyer samt miljörevisioner förebygger Magnolia Bostad eventuella risker att entreprenörer inte fullföljer sina åtaganden eller att slutprodukten inte motsvarar Magnolia Bostads högt ställda miljökrav.

I varje projekt låter Magnolia Bostad en oberoende konsult utföra två miljörevisioner, en i projekteringsfasen och en i produktionsfasen. För ytterligare kontroll görs även en revision av ett totalentreprenadprojekt varje år. Under verksamhetsåret har det utförts 18 stycken miljörevisioner av våra projekt, två ytterligare revisioner av totalentreprenad och 992 lägenheter har blivit miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad Silver eller Svanen. Revisionerna visar att vi har god ordning i våra projekt men att vi kan förbättra våra rutiner kring dokumentering i projektens loggböcker. Vi har kommunicerat detta

till våra entreprenörer. Samtliga färdigställda projekt har under 2019 blivit miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad Silver eller Svanen förutom ett trygghetsboende om 68 lägenheter. Detta var på grund av att köparen ej önskade miljöcertifiering.

Val av material och produkter utvärderas noga för att säkerställa att de inte medför några miljö- eller hälsorisker vare sig för de boende eller för dem som arbetar med produktionen.

Miljöpolicy

Magnolia Bostads miljöpolicy omfattar såväl miljö- som kvalitetssäkring och följer intentionerna i ISO 14001 samt ISO 9001. Magnolia Bostad ställer också krav på att de byggtreprenörer som bolaget anlitar ska vara ISO-certifierade eller uppfylla motsvarande krav när det gäller kvalitet, miljö och arbetsmiljö. I samarbeten med konsulter, arkitekter, byggtreprenörer och andra leverantörer förs en dialog kring hållbarhetsaspekterna i respektive projekt. Miljöpolicyen har reviderats under hösten 2019 och finns på bolagets intranät. Den ses över årligen och antas av bolagets VD.

Magnolia Bostad förväntar sig att medarbetare och affärspartners respekterar och följer både miljöpolicyen och övriga miljökrav som Magnolia Bostad ställer. Tillsammans med uppförandekoden bifogas miljöpolicyen till samtliga av bolagets entreprenadavtal.

Den del av Magnolia Bostad som utvecklar äldreboende är certifierad enligt ISO 14001. En intern och extern revision av certifieringen samt uppföljning av denna har genomförts under verksamhetsåret.

Klimatneutral verksamhet

Magnolia Bostad har varit medfinansierare och medlem i referensgruppen för en forskningsstudie som stöds av SBUF (Svenska byggbranschens utvecklingsfond). Syftet med projektet var att komplettera tidigare SBUF-studier genom att utföra LCA-beräkningar (LCA: livscykelanalys) av klimatpåverkan på ett och samma typhus, på vilket olika konstruktionslösningar teoretiskt tillämpas. Syftet med beräkningarna är att visa konstruktionslösningarnas olika klimatpåverkan över byggnadens livscykel. Projektet är slutfört och under året har Magnolia Bostad haft en genomgång internt för samtliga medarbetare där resultatet från forskningsstudien har kommunicerats.

De LCA-analyser Magnolia Bostad utförde på tre projekt under 2018 visade att klimatpåverkan är som störst i produktionsfasen och att betong står för den största påverkan. För att minska bolagets klimatpåverkan har bolaget under året utvecklat samarbetet med Derome kring hållbara trästäder. Tillsammans med Derome utvecklar bolaget fastigheter med trästomme

vilket väsentligt minskar fastighetens klimatpåverkan jämfört med betong. Under året har Magnolia Bostad påbörjat produktionen av 4 byggnader i trä med 232 lägenheter i trästomme.

Energieffektivitet och avfallshantering

Även om den interna förbrukningen av energi och avfall inte är där bolagets stora påverkan ligger så arbetar vi medvetet med resurseffektivitet även på kontoret. Magnolia Bostad har under året utvecklat rutiner för inköp när det gäller exempelvis förbrukningsvaror, mat och kontorsmaterial. Huvudkontoret kommer att byta lokaler under 2020 och i planerandet av flytten har bolaget gjort en genomlysning av behovet av källsortering. Det utfördes en genomgång för samtliga anställda under hösten. Samma genomgång planeras vid byte av lokaler för kontoret i Göteborg och vid flytt från kontoret i Helsingborg till Malmö.

Hållbarhet i projektutvecklingen

Under året har Magnolia Bostad infört en ny rutin att det för varje projekt ska finnas projektböcker som

innehåller hållbarhetsinformation om projektet. Detta för att bolaget ska få en samlad bild av hållbarhetsaspekterna i varje enskilt projekt, men också för att öka kännedom kring hållbarhetsfrågor internt. Projektböckerna är levande dokument och genomgång av dessa sker varje kvartal. De innehåller parametrar som rör både miljömässiga och sociala hållbarhetsaspekter.

Magnolia Bostad har under året startat upp ett hållbarhetsråd i syfte att öka kunskapen och engagemanget kring hållbarhetsfrågor i hela organisationen. I hållbarhetsrådet sitter representanter från samtliga av bolagets regioner.

Vidare har Magnolia Bostad utvecklat en ny standard för avtalen gällande totalentreprenad, där hållbarhet är med som en viktig parameter. Syftet är att möjliggöra optimal resurseffektivitet i projekten.

För mål och utfall på bolagets hållbarhetsindikatorer se sidorna 64–65.

"Samverkan avgörande i branschens klimatarbete"

Nickie Excellie arbetar som Hållbarhetskoordinator inom Magnolia Bostad. Hon koordinerar hållbarhetsarbetet inom organisationen och driver bland annat arbetet med Färdplan 2045.

Hur tror du fastighetsbranschen kan minska sin miljö- och klimatpåverkan?

Alla bolag måste ta sitt ansvar, men vi tror att samverkan mellan aktörer är avgörande. Vi följer Bygg- och anläggningssektorns färdplan för en klimatneutral verksamhet år 2045, där vi sitter med i gruppen för hållbar upphandling. Vi har också skrivit under och är aktiva inom LFM30, som är Malmöregionens lokala färdplan för att uppnå klimatneutralitet år 2030.

Vad är viktigast för Magnolia Bostad att arbeta med i syfte att uppnå minskad klimatpåverkan?

Produktionen står för ungefär 40 procent av en byggnads totala klimatpåverkan sett över hela byggnadens livscykel, så självklart måste vi fokusera på att minska denna påverkan. Vi handlar upp våra projekt på totalentreprenad, men ställer krav på byggentreprenadbolagen kring avfallshantering och transport för att minska vår påverkan.

Hur arbetar Magnolia Bostad med energieffektivisering?

De miljö- och energiåtgärder vi utför beror på projektets förutsättningar. Vanliga åtgärder är välisolerade fönster, bergvärme och behovsanpassad ventilation. I



mån av geografisk tillgång är merparten av Magnolia Bostads flerbostadshus också anslutna till fjärrvärme och för de projekt som har rätt förutsättningar så utvecklar vi även solenergi.

Hållbara bostäder i trä

Vi minskar vår klimatpåverkan genom att bygga fastigheter i trä.

Bygg- och anläggningsbranschen står för ungefär 20 procent av Sveriges CO₂-utsläpp. Varje aktör i branschen måste därför ta ansvar för att minska sin påverkan. Vi på Magnolia Bostad är övertygade om att samarbete är en förutsättning för framgång.

Magnolia Bostad utvecklar en del av sina bostäder i trä och samarbetar bland annat med Derome för byggnation och Slättö som JV-partner och kund.

Vilka är fördelarna med att bygga i trä? Vi ställde frågan till Anders Carlsson, Teknisk chef och ansvarig för FoU på Derome och Fredrik Lackmann, Miljö- och hållbarhetsansvarig på Slättö Förvaltning

– Byggnader med trästomme har ett markant lägre klimatavtryck, säger Anders Carlsson. I Sverige har vi skogsvårdslagar som innebär att man måste återplantera ny skog efter avverkning. Varje träd som fälls idag ersätts i princip med två nya som binder koldioxid när de växer.

– Trähus går dessutom att prefabricera i en industriell miljö. Det innebär minskade transporter, kortare byggtid och mindre buller från arbetsplatsen – något som är gynnsamt både för dem som arbetar på byggarbetsplatsen och för människor som bor eller rör sig i närområdet.

Fredrik Lackmann håller med och lägger till:

– Jag tycker att det är viktigt att fastighetsförvaltare även ser till omgivningen och det samhälle som fastigheten är en del av. I takt med att vi förtätar städer kommer parametrar som byggtid och buller få större betydelse.

Vilka är då utmaningarna med att bygga i trä?

– Kunskapen kring att bygga flerbostadshus i trä är inte tillräckligt utbredd, säger Fredrik Lackmann. Det handlar till stor del om att entreprenörerna är vana vid att jobba med andra byggsystem. Kompetensen behöver öka inom byggande av flerbostadshus i trä.

– Fördelarna att bygga i trä överväger definitivt, säger Anders Carlsson. Fuktproblematik och lyhördhet är utmaningar som man behöver ha stor respekt för. Fel hanterat kan fukt orsaka skador i trähus, och träets låga vikt kan medföra att stegljud kan överföras mellan lägenheter. Om man arbetar rätt i systemlösning, projektering och inte minst vid utförandet är problemen relativt enkla att undvika och hantera.



Fredrik Lackmann, Miljö- och hållbarhetsansvarig på Slättö Förvaltning.



Anders Carlsson, Teknisk chef och ansvarig för FoU på Derome.

– Det är också vanligt att man får höra att trähus medför en högre brandrisk, säger Fredrik Lackmann. Flerbostadshus i trä har samma funktionskrav som övriga hus. Men människor kan ändå känna oro över att trähus inte skulle vara lika säkra och denna oro måste motverkas genom information för att höja kunskapen om träbyggnation.

Fredrik Lackmann, vad säger hyresgäster om att bo i ett hus med trästomme och träpanel?

– Vi upplever att hyresgäster i stort är positiva, med miljöpåverkan och naturkänslan som de huvudsakliga argumenten. Många hyresgäster upplever även att ljud- och inomhusmiljön i husen är bra och att husen är estetiskt tilltalande – det blir helt enkelt vackrare med mer trä.



Magnolia Bostad utvecklar i Östersund projektet Övre bangården med cirka 212 hyresrätter byggda i trä. Projektet utvecklas som ett JV med Slättö. Derome är totalentreprenör i projektet. Visionsbild.

Magnolia Bostads livscykelperspektiv

Vi utgår från ett livscykelperspektiv när vi utvecklar bostäder. Redan när vi projekterar för ett projekt planerar vi för att marken vi bygger på ska kunna nyttjas av framtida generationer.

Magnolia Bostad strävar efter att vara en ansvarsfull samhällsutvecklare. För oss innebär det att vi gör affärer på ett etiskt sätt, tar ansvar så vi har välmående medarbetare och vi strävar efter att minimera vår påverkan på människor och miljö.

Vi vill bygga hållbara bostäder med sunda materialval och låg energiförbrukning där människor mår bra och trivs, i många år. I vårt ansvar ingår att skapa förutsättningar för att marken vi bereder och de fastig-

heter vi bygger ska kunna användas av generationer framöver. Om byggnaden behöver renoveras eller rivas i framtiden ska materialen inte vara hälso- och miljöfarliga och marken ska kunna användas för de behov vi står inför då.

Vi utgår därför från ett livscykelperspektiv när vi utvecklar projekt. För vår natur och miljö, för våra medarbetare och boenden och för framtida generationer.

Maria Mosaik i Helsingborg är ett av Magnolia Bostads Svanen-märkta projekt. Projektet har solceller på taket och möjligheter till parkering med elstolpe i garage. I trapphusen finns skärmar uppsatta för att hyresgäster på ett enkelt sätt ska se och uppmärksamma hur mycket el solcellerna tillverkar varje dag.



Magnolia Bostad-vägen – ett livscykelperspektiv



Markförvärv/Etiska affärer

Vi gör etiskt korrekta affärer och arbetar förebyggande mot mutor och korruption. Nya medarbetare får signera vår uppförandekod, som även bifogas alla större avtal. I uppförandekoden tar vi även ställning för mänskliga rättigheter.



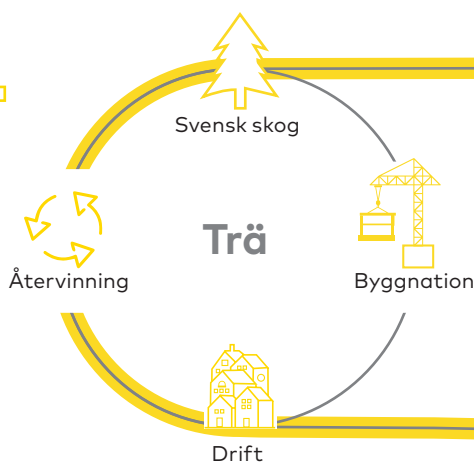
Medarbetare/Organisation

Vi är en jämställd organisation som arbetar aktivt mot trakasserier och diskriminering för välmående och engagerade anställda.



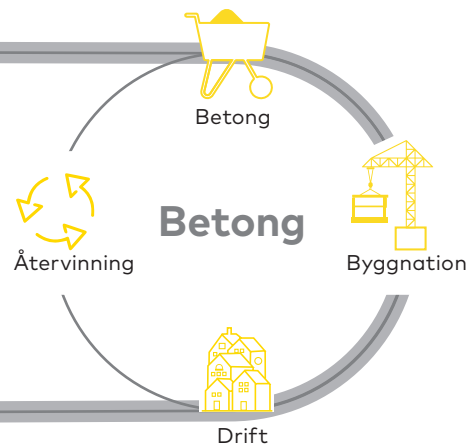
Markberedning

Vi bereder marken för att utveckla stadsdelar, något som har en negativ påverkan på marken och den biologiska mångfalden. Vi arbetar för att minimera denna påverkan, exempelvis genom att anlita miljöspecialister och genom att samarbeta med kommunen.



Produktion

Vi utvecklar stadsdelar i både trä och betong. Trä har en lägre klimatpåverkan än betong, men oavsett material arbetar vi för att minimera vår miljö- och klimatpåverkan i produktionsskedet.



Hållbara stadsdelar

Vi bygger miljöcertifierade bostäder och trygga stadsdelar som passar en bred grupp av människor. Vi möjliggör för förnybar energi och utvecklar bostäder där det är lätt att göra miljösmarta val.



Rivning

Rivning av byggnader kan ha negativ påverkan på djur, natur och miljö då farliga ämnen frigörs. Magnolia Bostad motverkar detta genom att i produktion använda material med låg miljö- och klimatpåverkan och genom att ha en tydlig förteckning över de material och produkter vi använder i byggnaden.



Hållbarhet på lång sikt

Magnolia Bostad har ett livscykelperspektiv när vi utvecklar stadsdelar. Vi vill ta ansvar hela vägen, från att den nya stadsdelen planeras till att den så småningom rivs för att marken ska kunna användas till att tillfredsställa framtida generationers behov.



Socialt ansvar

Magnolia Bostad vill vara en engagerad kraft där vi verkar, vara en attraktiv arbetsgivare och ligga i framkant inom hållbart företagande.

Samhällsengagemang

Magnolia Bostad erbjuder ett brett produktutbud och verkar för att minska bostadsbristen på många orter runt om i Sverige. Bolaget erbjuder främst hyresrätter men också bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell, och utvecklar boenden som passar många olika människor. Bolaget har en viktig roll i samhället genom att bidra till att möta de krav på bostadsbyggande som följer av den ökande urbaniseringen. Magnolia Bostad har ökad social och ekonomisk integration som målsättning och ska bygga områden där de boende känner sig trygga och trivs.

Under verksamhetsåret har bolaget anställt en ny chef för samhällsfastigheter med gedigen erfarenhet från skola och äldreboende i syfte att utveckla arbetet med samhällsfastigheter ytterligare.

Engagerad lokal kraft

Magnolia Bostad är en engagerad lokal kraft där bolaget verkar. Bolaget driver en rad samarbeten med dam- och tjeffotbollslag på ett flertal verksamhetsorter i landet. Syftet är att skapa ett naturligt forum för jämställdhet, mångfald och integration i ett sammanhang som också uppmuntrar till fysisk aktivitet och en meningsfull fritid. Forskning från riksidrottsförbundet¹⁾ visar att tjejer i yngre tonåren inte deltar i fritidsaktiviteter i samma utsträckning som pojkar i samma ålder, och speciellt inte nyanlända flickor. Genom sitt stöd bidrar Magnolia Bostad till att fler tjejer kommer till träning och får uppleva svenskt föreningsliv.

Attraktiv arbetsgivare

Magnolia Bostad vill vara en inkluderande arbetsgivare som borgar för hälsa och säkerhet och som utvecklar och tar vara på olika kompetenser. Vårt långsiktiga mål är att vara den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen. Därför arbetar vi med kompetensutveckling, karriärplanering och med att främja medarbetarnas hälsa och välmående. Som arbetsgivare arbetar Magnolia Bostad aktivt med mångfald och jämställdhet, och vill erbjuda säkra och trygga arbetsplatser där alla medarbetare behandlas respektfullt och likvärdigt. Under verksamhetsåret genomförde Magnolia Bostad en medarbetarundersökning med en uppföljande pulsmätning kring den psykosociala arbetsmiljön. Bolaget formulerade ett långsiktigt mål om ett eNPS (employer Net Promotor Score) på över 30, vilket är ett högt satt mål. I medarbetarundersökningen uppnådde bolaget ett eNPS på 27. Genomsnittet hos andra bolag uppgår

till 9. Engagemangsindex är 82, vilket indikerar högt engagemang hos bolagets medarbetare.

Hälsa och säkerhet

För att lyckas med sin verksamhet och nå bolagets högt ställda mål är Magnolia Bostad beroende av välmående medarbetare. Bolaget har en skyddskommitté där bolagets chef för Verksamhetsutveckling och Hållbarhet är ledningsgruppens representant. I skyddskommittén deltar även bolagets skyddsombud, HR och en medarbetarrepresentant. Kommittén har haft regelbundna möten under verksamhetsåret och utfört skyddsronder på kontoren i Stockholm, Norrköping och Helsingborg. Medarbetarna i Göteborg bytte kontorslokal i december 2019, och skydds rond kommer att utföras på det nya kontoret i början av 2020.

Magnolia Bostad är ett bolag med kraftig tillväxt som verkar i en föränderlig miljö. Bolagets medarbetare är högpresterande individer med bevisat högt engagemang, vilket är en nödvändighet för att bolaget ska lyckas med verksamheten. Risken med engagerade och ambitiösa medarbetare är dock att arbetsbelastningen kan bli för stor vilket på sikt kan leda till ohälsa och stressrelaterade sjukdomar. Magnolia Bostad har som arbetsgivare ett stort ansvar att möjliggöra en balanserad livstillvaro för bolagets medarbetare. För att förebygga stressrelaterade sjukdomar samt ergonomiskt relaterade skador arbetar bolaget förebyggande vid tecken på att en medarbetare inte mår bra. Detta görs bland annat genom samtal och korrigering av arbetsbelastning. Bolaget genomför även en arbetsmiljöutbildning varje år för bolagets chefer.

Samtliga anställda omfattas av en sjukvårdsförsäkring och en rehabiliteringsförsäkring.

För att främja hälsa och välmående erbjuder Magnolia Bostad alla medarbetare friskvårdsbidrag och möjligheter till gemensam gruppträning och yoga. Under året har Magnolia Bostad genomfört en utmaning tillsammans med Challengize för att stimulera till ökad vardagsmotion.

Magnolia Bostads medarbetare i Stockholm deltog under året i loppet "Spring för livet", där anmälningsavgifterna gick till UNICEF: s arbete för föräldralösa barn i Malawi. 42 procent av Stockholmskontorets anställda deltog i loppet i maj och Magnolia Bostad skänkte totalt 24 000 kronor.

Då Magnolia Bostad inte har någon anställd i entreprenadbolagen är arbetet ute i produktion inte en direkt risk för bolaget, men det är viktigt för Magnolia Bostad

¹⁾ Nyanlända barns och ungdomars uppfattningar om och upplevelser av föreningsidrotten i Sverige, Wagnsson, Augustsson, Kougioumtzis, Stråhlman & Patriksson, FOU-rapport 2019;3

att föra en öppen dialog med entreprenörerna kring arbetsmiljön och skaderapporteringen. Detta är även något som regleras i entreprenadavtalen. Magnolia Bostad utreder fortfarande möjligheten att införa ett digitalt rapporteringsverktyg på arbetsplatserna för rapportering av arbetsplatsolyckor. Magnolia Bostad antog 2018 en Kriskommunikationsplan som en del i den krishanteringsprocess som används internt. Denna har uppdaterats under verksamhetsåret.

När det gäller arbetsplatsolyckor har Magnolia Bostad en nollvision. 2019 har inga medarbetare skadats på sin arbetsplats i Magnolia Bostads direkta verksamhet (exklusive projekt), se sidan 65.

Projektering och design för socialt hållbar drift

Trygghet och säkerhet är en aspekt som är avgörande för att boende ska trivas i sina hem. Det är därför viktigt att Magnolia Bostad engagerar sig lokalt för att lära känna stadsdelen och för att förstå invånarnas behov. Risken är annars att Magnolia Bostad missar viktiga aspekter som påverkar de boendes trivsel.

I Sverige upplever 28 procent av befolkningen att de känner sig mycket eller ganska otrygga, eller att de till följd av otrygghet undviker att gå ut ensamma under sena kvällar i sitt bostadsområde¹⁾. Magnolia Bostad har ett stort ansvar att som samhällsutvecklare utveckla områden där boenden kan röra sig tryggt och säkert.

Genom att arbeta med dialog, tydliga krav i samband med upphandlingar samt uppföljning av projektering och design av socialt hållbar drift förebygger Magnolia Bostad eventuella risker att leverantörer och entreprenörer inte fullföljer sina åtaganden och att slutprodukten inte motsvarar Magnolia Bostads krav. För att möta och förstå de lokala behoven och intressenternas förväntningar för socialt hållbar drift och design samverkar Magnolia Bostad med kommuner, medborgare, kunder, entreprenörer och andra viktiga lokala intressenter och samhällsaktörer (polis, skola, lokala idrottsföreningar etcetera). Magnolia Bostad har under året exempelvis deltagit i en arbetsgrupp i Orminge kring hur vi kan arbeta med trygghet och säkerhet i Orminge Centrum tillsammans med andra aktörer som verkar där. Magnolia Bostad är även del av en BID-förening (Business Improvement District) i Vårby tillsammans med andra aktörer i syfte arbeta med trygghet och trivsel i Vårby. Genom dialog och samverkan utvecklar Magnolia Bostad socialt hållbara bostäder och stadsdelar.

Magnolia Bostad arbetar med socialt hållbar drift i samtliga av bolagets projekt. Bolaget tar bland annat stöd av Botryggt2030 vid utvecklandet av stadsdelar. Magnolia Bostad är samarbetspartners till BoTryggt2030 och har deltagit i workshops under året. Samtliga medarbetare har under verksamhetsåret fått en information kring Botryggt2030.

Magnolia Bostads mål är att inkludera projektering och design för socialt hållbar drift i projekten. Det betyder att bolaget designar och projekterar så att driften främjar en socialt hållbar levnadsmiljö. Ett exempel är att bolaget skapar innergårdar utan mörka hörn för att öka tryggheten för de boende. Forskning visar att ett område upplevs som mer säkert och tryggt om det är rent och snyggt i området. I Håbo sponsrar Magnolia Bostad Tikspac som erbjuder nedbrytbara hundpåsar. Det finns 25 stationer med hundpåsar i Håbo, där det enligt Tikspac går åt cirka 175 000 hundpåsar om året. En kundundersökning företaget genomfört visar att initiativet halverar mängden hundpåsar i parker och kring promenadstråk. Sett till hela Sverige sparar verksamheten 70 ton plast om året.

Under året har Magnolia Bostad utvecklat projektböcker internt för varje projekt, där de sociala hållbarhetsaspekterna är en obligatorisk del att redovisa. Vidare adresserar Magnolia Bostad socialt hållbar drift bland annat genom att utforma hållbarhetsprogram i projektens tidiga skeden.

Magnolia Bostad stödjer även sociala frågor som jämställdhet och integration genom sitt stöd till flick-, tjej- och damfotboll på de orter där bolaget verkar. Denna verksamhet ger även inblick i de sociala frågor stadsdelen och orten arbetar med.

Utbildning och kompetensutveckling

Utbildning och kompetensutveckling är avgörande för att attrahera talanger och spetskompetens till organisationen, samt för att bibehålla och utveckla medarbetare inom organisationen. Det är också viktigt för bolagets renommé, tillväxt och lönsamhet.

Utbildning planeras och budgeteras per medarbetare, och antal utbildningstimmar per år följs upp per medarbetare, per kvinna och man samt per tjänstekategori. Detta följs upp av HR och närmaste chef. Vidare arbetar Magnolia Bostad med kompetensutveckling och har bland annat obligatoriska möten med kunskapsutbyte varje vecka för samtliga medarbetare. Under 2019 har tre heldagsutbildningar för nyanställda medarbetare

¹⁾ Nationella trygghetsundersökningen 2019, Brå rapport 2019:11

genomförts med fokus på verksamhet, kultur och värderingar. Vidare har varje team på bolaget genomfört workshops som inkluderade en uppföljning av årets medarbetarundersökning. Arbetet med implementeringen av åtgärderna som framkom är påbörjat, och ett flertal åtgärder har redan införts. Under året har även en arbetsmiljöutbildning för chefer genomförts. Genomsnittligt antal utbildningstimmar har ökat för bolagets ledningsgrupp och chefer men minskat för övriga medarbetare. Totalt har genomsnittligt antal utbildningstimmar i organisationen under 2019 minskat från 40 till 34 timmar. Detta beror på att bolagets antal anställda ökat kraftigt under året och att utbildningsplan för de nyanställda som anställdes under senare delen av 2019 inte hunnit sättas på plats.

97 procent av bolagets medarbetare har under 2019 haft regelbundna medarbetarsamtal och karriärplanering med sin chef.

Under 2019 har bolaget haft två ledarskapsdagar, och årets bolagskonferens hade fokus på ledarskap och eget ansvarstagande. En av dagarna tillägnades ledarskap och självutveckling där en extern talare talade.

Under verksamhetsåret har en av ledarskapsdagarna fokuserat på det förebyggande arbetet mot kränkande särbehandling, ett område som ledningsgruppen fokuserat extra mycket på under året.

Hållbara inköp och leverantörsutvärdering

Magnolia Bostad vill bidra till ett hållbart samhälle och möjliggöra ett hållbart arbete i alla led. Bolagets leverantörer kan delas in i tre övergripande kategorier; entreprenörer, leverantörer av service och leverantörer av material. Leverantörer av material till produktionen förhandlas till största del av våra totalentreprenörer. Majoriteten av bolagets leverantörer är lokaliserade i Sverige. Bolaget arbetar för att motverka risk för kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan genom dialog, kravställning och granskning av leverantörer och entreprenörer. I bolagets uppförandekod ställer bolaget också krav på materialval, hantering av avfall och återvinning. Magnolia Bostad vill vara en aktiv samarbetspartner och ha en levande dialog i leverantörskedjan i syfte att minimera risken hos leverantörer men även för att uppmuntra till samverkan. I bolagets uppförandekod finns en utförlig beskrivning av hur bolagets medarbetare ska förhålla sig till varandra och till bolagets intressenter.

Bolaget ställer samma krav på affärspartners som på medarbetare och målet är att inkludera uppförandekoden (eller dess motsvarighet) i alla bolagets samarbetsavtal. Magnolia Bostad strävar efter hållbara inköp i hela leverantörskedjan och målet är att genomföra leverantörsutvärderingar löpande samt att utföra

revision av minst en totalentreprenör per år. Under året har Magnolia Bostad utfört två revisioner av totalentreprenad. Revisionerna visar att våra entreprenörer har god ordning, men måste förbättra rutinerna för avfallssortering och dokumentation. Magnolia Bostad diskuterar löpande med sina entreprenörer hur detta kan förbättras.

Mångfald och jämställdhet

Mångfald och jämställdhet i organisationen bidrar till att öka förståelsen för samarbetspartners och lokala kunder. Det bidrar även till större förståelse för den lokala marknaden vilket är en viktig aspekt för tillväxt och lönsamhet. Om Magnolia Bostad inte arbetar med mångfald och jämställdhet är risken stor att bolaget inte lyckas attrahera de talanger som är nödvändiga för bolagets tillväxt och därmed missar affärsmöjligheter.

Magnolia Bostads uppförandekod, personalhandbok och policy avseende mångfald i styrelsen innehåller riktlinjer kring mångfald och jämställdhet. Idag består Magnolia Bostads personalstyrka av något fler kvinnor än män. Magnolia Bostads ledningsgrupp är jämt fördelad mellan kvinnor och män. Under året placerade sig Magnolia Bostad på plats 22 på Allbrights gröna lista över jämställda börsbolag. Fastighetsbranschen som bransch var först med att uppnå 40 procent kvinnor i börsbolagens ledningsgrupper. Vi ser placeringen som ett bevis på att bolagets strategiska arbete med att uppnå jämställdhet inom organisationen varit framgångsrikt.

Magnolia Bostad utreder hur bolaget ska utveckla arbetet med mångfald framgent. I upphandling av entreprenad ställer Magnolia Bostad krav på att entreprenörer i möjligaste mån ska arbeta med mångfald och vara en diversifierad arbetsgrupp.

Övrigt

Under 2019 har Magnolia Bostad inlett nya samarbeten med Angered IS, Bro IK, Lindö FF samt Kalmar IK. Bolaget har också anordnat sin första knatteturnering för 300 unga tjejer i Nynäshamn. Magnolia Bostad har för andra året i rad delat ut stipendium till Stattena IF. Stipendiet har gått till en tjej i damlaget och en i F16 som under året varit en bra kompis, medspelare och ledare.

Under verksamhetsåret beslutade Magnolia Bostad att skänka ett bidrag till Stadsmissionen istället för att dela ut julklappar till bolagets medarbetare.

För mål och utfall på bolagets hållbarhetsindikatorer, se sidorna 64–65.

Tjejfotboll för mångfald, integration och jämställdhet

"Hur kan en boll förändra samhället?"

Julie Gardinier arbetar med Magnolia Bostads satsning på flick- och damfotbollslag.

Varför har ni valt att stödja svenska fotbollsförningars flick- och damverksamhet?

– Vi vill engagera oss i de orter där vi verkar. Genom den här satsningen bidrar vi till att fler tjejer ägnar sig åt fysisk aktivitet och får en meningsfull fritid. Samtidigt skapar vi en naturlig plats för jämställdhet, mångfald och integration. Vi bidrar dessutom till att personer som normalt inte kommer i kontakt med svenskt föreningsliv gör det genom att prova fotboll.

Ni stöttar idag 18 lag, hur arbetar ni med dem?

– På många orter bidrar vi med till exempel mellanmål före träning, låneutrustning och säker busstransport till matcherna. Men vårt stöd kan variera från ort till ort.

– I Örebro stöttar vi Örebro SK fotboll genom Studiehjälpen som underlättar för flickor att kombinera fotboll och skola. Efter skolan får tjejerna hjälp med sina studier av studenter från Örebro Universitet, och efter avslutad studiehjälp är det dags för fotbollsträning.

– Vi har också sedan flera år ett samarbete och är medfinansier till Ronjabollen, som har verksamhet i Uppsala, Eskilstuna och Huddinge. Ronjabollen arbetar med jämställdhets- och integrationsfrågor genom att samla flickor och kvinnor kring fotboll som aktivitet i ett naturligt och otvunget sammanhang. Ronjabollen startades av Sevana Ghadimi, som under året haft information kring fotboll och integration på temat "Hur en boll kan förändra samhället".

Vad har ni för framtidsplaner för verksamheten?

– Det finns hur mycket som helst att göra! Under 2020 hoppas vi öka antalet lag vi stöttar, utöka vårt samarbete med Ronjabollen och starta en cup utöver den vi hjälper till att anordna i Nynäshamn.

Läs mer om Magnolia Bostads verksamhet inom tjej- och damfotboll på sidorna 62 och 63.



Fotbollsklubbar som stöds av Magnolia Bostad

Bro:	Bro IK
Bålsta:	Håbo FF
Eskilstuna:	Eskilstuna United
Göteborg:	Angered IS
Halmstad:	IS Halmia
Helsingborg:	Stattena IF
Huddinge:	Huddinge IF
Kalmar:	Kalmar IK
Karlstad:	QBIK
Malmö:	LB07
Norrköping:	Lindö FF
Nynäshamn:	Nynäshamns IF
Sollentuna:	Sollentuna fotbollsklubb
Stockholm:	Sätra SK
Sundsvall:	SDFF Sundsvall
Uppsala:	Uppsala fotboll
Uppsala:	Ronja FK
Örebro:	Örebro SK



Social hållbarhet inom Magnolia Bostad

Magnolia Bostad har valt att stödja lokala fotbollslag där vi verkar. I första hand riktar vi vårt stöd till flick- och damlag. Fotboll är en bred idrott som spänner över alla samhällsklasser, nationalitetsgränser och kön. Genom att stödja lagidrott hjälper bolaget ett stort antal utövare och främjar även jämlikhet, mångfald och integration.

"Man kan lugnt säga att det blev en fullträff!"

– Jag ville nå ut till tjejer med utländsk bakgrund och begränsad ekonomi som sällan kommer i kontakt med föreningslivet, säger Lennart Lummi, grundare och projektledare för SDFF Plus. Min tanke var att om inte tjejerna kommer till oss, får vi ta föreningen till dem. Jag åkte ut till områden där de bor många nyanlända och knackade på. Jag hade med mig ett par bollar och västar och det var så det började för åtta år sedan.

– Man kan lugnt säga att det blev en fullträff. Redan efter tre månader var det 50 tjejer och idag engagerar projektet ca 600 spelare från hela staden. Varje dag anordnas det fotbollsträning inom SDFF Plus i Sundsvall.

– Allt eftersom projektet växte blev även deras mam-mor nyfikna och ville testa fotboll och sen dröjde det inte länge förrän papporna blev lite avundsjuka. Så nu får de också vara med och har egna tider för träning i SDFF Plus regi.



Fotbollsträning hos SDFF, Sundsvall.

"Nu har vi fem nya tjejlag och en egen tjejcup"

Tjejfotbollen har vuxit sig stor i Nynäshamn tack vare eldsjelen Emma Ny och stödet från Magnolia Bostad.

– När min dotter ville börja spela fotboll fanns det inget flicklag i Nynäshamn där vi bor, berättar Emma Ny, som idag är styrelsemedlem i Nynäshamns IF (Nifen) och tränare för flickor födda 09. Jag tog saken i egna händer och nu har vi 86 spelare i fem seriespelande tjejlag.

– När Magnolia Bostad började sponsra vår verksamhet ökade antal nya spelare markant. Tjejerna känner stor

gemenskap och stolthet över sitt lag, exempelvis genom de vattenflaskor och träningströjor de fått.

– I maj 2019 anordnade vi Magnolia Bostad tjejcup, en fartfylld och rolig cup med syftet att öka intresset för fotboll bland tjejer. 270 tjejer deltog, och det blev en sådan succé att vi redan har bokat in Magnoliacupen varje år i tre år till.



Emma Ny, Nynäshamns IF

"Magnolia Bostads stöd är ovärderligt"

LB07, IF Limhamn Bunkeflo, är idag Skånes största fotbollsförening med drygt 1400 aktiva barn och unga. Vesna Rosell är marknads- och CSR-ansvarig:

– För oss handlar fotboll om mer än bara sport. Vi vill fånga upp unga som finns i riskzonen för att hamna i utanförskap och ge dem bättre självförtroende och ett sammanhang genom konkreta och handfasta projekt.

– Vårt projekt Nattfotboll syftar till att ge ungdomar i segregerade områden en meningsfull sysselsättning på de tider när behovet är som störst. I Oxie, Lindängen och Arlöv erbjuder vi därför kostnadsfri fotboll fram till midnatt på fredags- och lördagskvällar.

– Vi märkte att det var mest killar som kom till vår nattfotboll för att spela – tjejerna kom för att titta på. Många tjejer, särskilt de med invandrarbakgrund, har fått höra redan från barnsben att tjejer inte spelar fotboll. De hindras från att idrotta på grund av värderingar, normer, sociala och ekonomiska faktorer. Vi startade Bollsport för tjejer för att förändra den attityden och erbjuda dem en väg in i det organiserade föreningslivet.

– Tack vare Magnolia Bostad har vi kunnat ge tjejerna låneskor och mellanmål under träningarna. Många av spelarna har dessutom fått en jympapåse med bland annat träningskläder. De blev överlyckliga! Magnolia Bostads stöd är ovärderligt.

Mål och utfall av hållbarhetsindikatorer

Ekonomiskt ansvar

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall		
Långsiktigt lönsam tillväxt	För Magnolia Bostads verksamhetsmål och finansiella mål, se sidan 14	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde GRI 201-1 mkr	2019	2018
		Skapat värde:		
		Fastighetsförsäljningar	486	789
		Hysesintäkter	16	24
		Projektledningsintäkter	29	28
		Övriga intäkter	220	214
		Finansiella intäkter	17	8
		Fördelat värde:		
		Rörelsekostnader	-705	-902
		Löner och ersättningar till anställda	-56	-39
		Betalningar till finansiärer	-267	-236
		(varav utdelning till ägare)	(-78)	(-86)
		Betalningar till den offentliga sektorn	-35	-29
		Orealiserade värdeförändringar	388	65
		Kvar i Magnolia Bostad	93	-79
Antikorruption	Inga korruptionsärenden	Korruptionsincidenter GRI 205-3	2019	2018
		Överträdelser av uppförandekod	1	0
		Korruptionsincidenter	0	0

Magnolia Bostad skapar värde genom utveckling av bostäder i Sverige. Det skapade ekonomiska värdet fördelas på leverantörer (främst entreprenörer), medarbetare, samhälle, finansiärer och ägare. Redovisat fördelat värde till medarbetarna skiljer sig från vad som redovisas som personalkostnader i not 9, ersättning till anställda. Detta då en del av kostnaderna aktiveras på projekten och därefter redovisas som rörelsekostnad. Vidare bryts Sociala avgifter och andra personalrelaterade skatter ut och redovisas som betalningar till den offentliga sektorn i hållbarhetsrapporten.

Miljömässigt ansvar

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall		
Miljöcertifiering av projekt	Samtliga projekt ska miljöcertifieras enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande		2019	2018
		Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankningar och märkningar vid nybyggnad GRI CRE-8	Fyra projekt certifierades enligt miljöbyggnad Silver. Två projekt certifierades enligt Svanen. Ett projekt certifierades inte.	Fyra projekt certifierades enligt Miljöbyggnad Silver

Bolaget har ändrat redovisning från miljöcertifierade projekt till miljöcertifierade färdigställda projekt. Två projekt som redovisades som miljöcertifierade 2018 redovisas därför även som miljöcertifierade under 2019.

Socialt ansvar

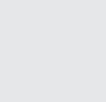
Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall			
Hälsa och säkerhet		20192018			
	Samtliga medarbetare ska omfattas av en skyddskommitté	Representation i arbetsmiljökommittéer GRI 403-1 100 %100 %			
	Inga arbetsplatsolyckor	Antal arbetsplatsolyckor GRI 403-2 Avser Magnolia Bostads direkta verksamhet 00			
Utbildning och kompetens-utveckling	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per kvinna och man samt tjänstekategori ska vara mer än 40 timmar per år	Totalt genomsnittligt antal utbildningstimmar GRI 404-1 20192018 KvinnorMänTotalt KvinnorMänTotalt Ledning693247415132 Chefer475955485942 Medarbetare273028373441 Totalt333634393840			
		Medarbetarsamtal och karriärplanering GRI 404-3 2019			
		Andel anställda med regelbundna medarbetarsamtal och karriärplanering 97 %			
		Mångfald och jämställdhet	Jämställd fördelning mellan kvinnor och män	Mångfald bland styrande organ och anställda GRI 405-1 20192018 Med-StyrelseLedningMed-arbetareTotalt Med-StyrelseLedningMed-arbetareTotalt Könsfördelning Kvinnor17 %50 %54 %52 %17 %41 %56 %52 % Män83 %50 %46 %48 %83 %59 %44 %48 % Åldersgrupp <300 %0 %11 %9 %0 %0 %14 %12 % 30-5033 %88 %77 %75 %33 %100 %76 %79 % >5067 %12 %12 %16 %67 %0 %10 %9 %	
				Totalt antal anställda per kön, region och anställningstyp GRI 102-8 Medarbetare hos Magnolia Bostad 19-12-31 RegionMänKvinnorTotalt Region Öst345084 Region Mitt404 Region Syd538 Region Väst145 Totalt4457101	
				Inom region öst arbetar en deltidsanställd och en visstidsanställd (bägge är kvinnor). Region syd har en deltidsanställd man. Dessa inkluderas i tabellen ovan. Förutom dessa är alla i tabellen fastanställda på heltid. Per 2019-12-31 hade bolaget 16 konsulter i verksamheten. Då regionindelningen är ny för 2019 har bolaget inga jämförelsesiffror för 2018 att redovisa.	
Hållbara inköp och leverantörs-utvärdering				2019	
				Samtliga nya medarbetare ska signera uppförandekoden	Andel nya medarbetare som signerat bolagets uppförandekod 100 %
				Alla medarbetare ska utbildas i uppförandekoden	Andel medarbetare som utbildats i mänskliga rättigheter GRI 412-2 100 %
				En revision av entreprenör ska utföras varje år	Antal leverantörer som granskats avseende uppfyllande av avtal och uppförandekod GRI 414-1 2 st

Förändringar i rapporteringsomfattning GRI 102-49

Mål kring att uppförandekod ska biläggas alla medarbetares anställningsavtal har ändrats till att samtliga nya medarbetare ska signera uppförandekoden.

GRI-index

GRI Standard	Upplysningar	Sidhänvisning	Kommentar
ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR			
GRI 102: General Disclosures 2016	102-1	Organisationens namn	85
	102-2	Varumärken, produkter och tjänster	10-12, 68
	102-3	Huvudkontorets lokalisering	85
	102-4	Verksamhetsplatser	10-11, 20
	102-5	Ägarstruktur och bolagsform	17, 85
	102-6	Marknader där bolaget är verksamt	10-11
	102-7	Bolagets storlek	10, 64, 73, 77-78
	102-8	Information om arbetsstyrkan	65
	102-9	Leverantörskedja	60
	102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden	Inga väsentliga förändringar
	102-11	Försiktighetsprincipens tillämpning	48
	102-12	Externa initiativ som bolaget stödjer eller omfattas av	48
	102-13	Medlemskap i organisationer	53, 59
	102-14	Uttalande från VD, hållbarhetschefen och styrelsens ordförande	6-7, 47, 117
	102-16	Värderingar, principer, standarder och beteende	12-13, 52
	102-18	Styrningsstruktur	49, 118-131
	102-40	Intressentgrupper	48
	102-41	Kollektivavtal	Saknas
	102-42	Identifiering och urval av intressenter	48-49
	102-43	Metod för intressentdialog	48-49
	102-44	Viktiga områden som har lyfts via kommunikation med intressenter	48-49
	102-45	Enheter som ingår i redovisningen	48
	102-46	Process för definition av redovisningens innehåll	48-49
	102-47	Väsentliga fokusområden	48-49
	102-48	Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter	64
	102-49	Förändringar i rapporteringsomfattning eller avgränsningar	65
	102-50	Redovisningsperiod	48
	102-51	Tidpunkt för senaste redovisningen	2019-03-28
	102-52	Redovisningscykel	48
	102-53	Kontaktperson för rapporten	Christina Hambäck, Chef Verksamhetsutveckling och Hållbarhet
	102-54	Påståenden om rapportering i enlighet med GRI Standards	48
	102-55	GRI index	66-67
	102-56	Policy för extern granskning	Rapporten är inte externt granskad

GRI Standard	Upplysningar	Sidhänvisning	SDG ¹⁾	Kommentar
VÄSENTLIGA FOKUSOMRÅDEN				
Ekonomi				
<i>Långsiktigt lönsam tillväxt</i>				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	48-49, 52	
	103-2	Policy och styrning	52	
	103-3	Uppföljning av styrning	52	
GRI 201: Economic Performance 2016	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	64	
<i>Antikorruption</i>				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	48-49, 52	
	103-2	Policy och styrning	52	
	103-3	Uppföljning av styrning	52	
GRI 205: Anti-corruption 2016	205-3	Korruptionsincidenter och åtgärder	52, 64	
Miljö				
<i>Miljöcertifiering av byggnader</i>				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	48-49, 53-54	
	103-2	Policy och styrning	53-54	
	103-3	Uppföljning av styrning	53-54	
GRI Construction and Real Estate Sector Supplement	CRE-8	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankningar och märkningar vid nybyggnad	53-54, 64	

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	SDG ¹⁾	Kommentar
Socialt					
Hälsa och säkerhet					
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	48–49, 58–59		
	103-2	Policy och styrning	58–59		
	103-3	Uppföljning av styrning	58–59		
GRI 403: Occupational Health and Safety 2016	403-1	Representation i arbetsmiljökommittéer	58–59, 65		
	403-2	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	58–59, 65		
Utbildning och kompetensutveckling					2 chefer och en medarbetare hade inte utvecklingssamtal under 2019, samtliga var män.
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	48–49, 59–60		
	103-2	Policy och styrning	59–60		
	103-3	Uppföljning av styrning	59–60		
GRI 404: Training and Education 2016	404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar	60, 65, 67		
	404-3	Andel anställda med regelbundna utvecklingssamtal och karriärplanering	60, 65, 67		
Mångfald och jämställdhet					
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	48–49, 60		
	103-2	Policy och styrning	61		
	103-3	Uppföljning av styrning	61		
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1	Mångfald bland styrande organ och anställda	61, 65		
Hållbara inköp och leverantörsutvärdering					Redovisar ej antal timmar Anger ej andel i procent.
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	49, 60		
	103-2	Policy och styrning	60		
	103-3	Uppföljning av styrning	60		
GRI 412: Human Rights Assessment 2016	412-2	Medarbetarutbildning rörande mänskliga rättigheter	52, 65		
	414-1	Antal leverantörer som granskats avseende uppfyllande av avtal och uppförandekod.	60, 65		
Projektering och design för socialt hållbar drift					
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	48–49, 59		
	103-2	Policy och styrning	59		
	103-3	Uppföljning av styrning	59		

¹⁾ SDG: Sustainable Development Goals. De globala målen för hållbar utveckling.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 47–67 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inrikt-

ning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 30 mars 2020

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor