MAGNOLIA

Årsredovisning

och koncernredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

för Magnolia Bostad AB, 556797-7078

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	27
Riskhantering	32
Koncernens bokslut	35
Moderbolagets bokslut	40
Tilläggsupplysningar och noter	43
Styrelsens försäkran	72
Revisionsberättelse	73
Flerårsöversikt	78

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Magnolia Bostad AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årstämman den 25 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2 maj 2024

Erika Olsén



20240521100435958

MAGNOLIA

Magnolia Bostad Årsredovisning 2023



Hitta hem med Magnolia Bostad

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510044599

Innehållsförteckning

Vår verksamhet 3

2023 i korthet 4
VD har ordet 5
Detta är Magnolia Bostad 6
Mål och strategier 6
Affärsmodell 7

Hållbar samhällsutveckling 9

Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering 10
Vår påverkan på omvärlden och människor 12

Finansiering 13

Magnolia Bostads finansiering 14
Finansiering av projekt 17
Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO 19

Projekt och fastigheter 20

7 490 boenden under produktion 21
Byggrättsportfölj 22
Förvaltningsfastigheter 23
Värde och värdering 24
Fastighetsbestånd 25

Förvaltningsberättelse och räkenskaper 27

Innehållsförteckning 28
Förvaltningsberättelse 29
Riskhantering 32
Koncernens bokslut 35
Moderbolagets bokslut 40
Tilläggsupplysningar och noter 43
Styrelsens försäkran 72
Revisionsberättelse 73
Flerårsöversikt 78
Alternativa nyckeltal 81

Hållbarhetsrapportering 82

Hållbarhetsstyrning 83
Värdekedja och intressenter 84
Väsentliga områden 85
FN:s globala mål för en hållbar utveckling 86
Hållbarhetsnoter 88
Klimatavtryck 91
GRI-index 92
Revisors yttrande 95

Grön obligationsrapport 96

Revisorns yttrande 99

Bolagsstyrningsrapport 100

Bolagsstyrningsrapport 101
Styrelse 104
Ledningsgrupp och revisorer 105
Revisors yttrande 106

Övrig information 107

Definitioner och förklaringar 107
Viktig information kring antaganden 109
Finansiell kalender 110
Kontakt 110

Magnolia Bostads formella finansiella rapporter finns på sidorna 27–72 och är reviderade av bolagets revisorer.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240515004100

Vår verksamhet

2023 i korthet →

VD har ordet →

Detta är Magnolia Bostad – mål och strategi →

Affärsmodell 2023 →



Transaction 09222115557515061995 Signerat EO, TR, SJT, FH, MF

20240515100440

2023 i korthet

2023 i korthet

VD har ordet →

Detta är Magnolia Bostad – mål och strategi →

Affärsmodell 2023 →

Resultatet Januari–december 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 305 mkr (569).
- Rörelseresultatet uppgick till –595 mkr (-747), varav –104 mkr (-230) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Resultat före skatt uppgick till –871 mkr (-929) och resultat efter skatt uppgick till –868 mkr (-863).
- Resultat per aktie uppgick till –21,34 kronor (-20,89).

Färdigställda boenden 2023

1 932 boenden färdigställdes under 2023. Alla var miljöcertifierade eller förberedda för miljöcertifiering december 2023. Bolaget har sedan dess bildande 2009 totalt färdigställt över 8 600 boenden.

Areim teckande juni 2023 avtal om att köpa samtliga aktier i Magnolia Bostad AB:s holdingbolag HAM Nordic AB, och sedan dess har Areim full kontroll över Magnolia Bostad.

areim

Nyckeltal koncernen

	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Projektrelaterade [1]		
Antal produktionsstartade boenden under perioden	57	949
Antal sålda boenden under perioden	0	60
Totalt antal boenden under produktion	7 496	9 345
Totalt antal bedömda byggrätter	14 073	18 828
Finansiella		
Förvaltningsfastigheter, mkr	3 085	2 489
Rörelseresultat, mkr	–595	–747
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg
Soliditet, %	31,2	32,5
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg
Aktierelaterade		
Resultat per aktie, kr	–21,34	–20,89
Eget kapital per aktie, kr	54,00	58,88

[1] Inklusive Magnolia Bostads andel av JV-bolag och andel hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande i Magnolia Bostads dotterbolag.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510041402

Vi är redo när marknaden återhämtar sig

2023 i korthet →

VD har ordet

Detta är Magnolia Bostad – mål och strategi →

Affärsmodell 2023 →

2023 har markerat en dramatisk inbromsning av bostadsproduktion i Sverige, en utveckling vi inte bevittnat sedan början av 1990-talet.

Boverkets byggprognoser pekar på en långvarigt låg byggtakt vilken riskerar leda till att kapaciteten i byggsektorn minskar betydligt. Nedgången har inte bara en direkt inverkan på Sveriges ekonomi och BNP-tillväxt utan riskerar även att leda till fördjupade bostadssociala klyftor. Detta skulle kunna få allvarliga konsekvenser för arbetsmarknaden i Sveriges tillväxtregioner samt för det gröna industriskiftet.

Året som gått

Under 2023 har vårt fokus varit att minska kapitalbindningen, säkerställa erforderlig likviditet, ta vara på affärsmöjligheter och anpassa oss till en förändrad omvärld. I kraft av en hög produktionsstartsvolym under 2020-2021 gick vi in i 2023 med 9 300 bostäder under pågående produktion, varav 78 procent var sålda till institutionella investerare och resterande utvecklades i egen regi. Vid ingången av 2024 hade Magnolia Bostad 7 500 bostäder under produktion.

2023 färdigställde vi totalt 1 932 bostäder. Samtliga färdigställda bostäder var miljöcertifierade eller förberedda för miljöcertifiering.

Överlämningar av färdigställda projekt till köpare har under året givit betydande likviditetstillskott. Vårt resultat för 2023, som har påverkats av marknadsläget med uteblivna produktionsstarter, högt räntelä-ge och negativa värderingseffekter, är dock allt annat än tillfredsställande.

> Under året har vi färdigställt 1 932 bostäder

Framåt

Vi har under början av 2024 sett över och anpassat vår kostnadsmassa för att skapa förutsättningar för en stabil och lönsam affär. Avtagande inflation och prognoser om sjunkande räntor ger förutsättningar för en successiv återhämtning på bostadsmarknaden under 2024. Det finns ett stort behov av kvalitativa och hållbara bostäder i Sveriges tillväxtregioner, främst kring storstäderna men även på orter som är en del av det gröna industriskiftet. Vi är redo att ta vara på affärsmöjligheter när marknaden återhämtar sig.

Stockholm i april 2024

Johan Tengelin
Verkställande direktör



Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240619074108

Detta är Magnolia Bostad – mål och strategi

Magnolia Bostad är en ledande samhällsutvecklare som utvecklar nya boenden i attraktiva lägen. Vi utvecklar bostäder både för försäljning och för egen förvaltning. Vi utvecklar främst hyresrätter, bostadsrätter och samhällsfastigheter.

Verksamheten sträcker sig från Ystad i söder till Luleå i norr. Vi skapar hållbara hem och stadsdelar där människor vill leva, bo och arbeta. Vårt arbete styrs av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en hållbar samhällsutveckling.

2023 i korthet →

VD har ordet →

Detta är Magnolia Bostad – mål och strategi

Affärsmodell 2023 →

Vision
Vi ska bli Nordens ledande samhällsutvecklare och mest färgstarka hyresvärd.

Affärsidé
Vi utvecklar och förvaltar attraktiva och hållbara boendemiljöer.

Strategi
Vi når våra mål genom utveckling av hela samhällen, bostäder och samhällsfastigheter. Utvecklingen av boenden sker både för försäljning och för egen förvaltning.

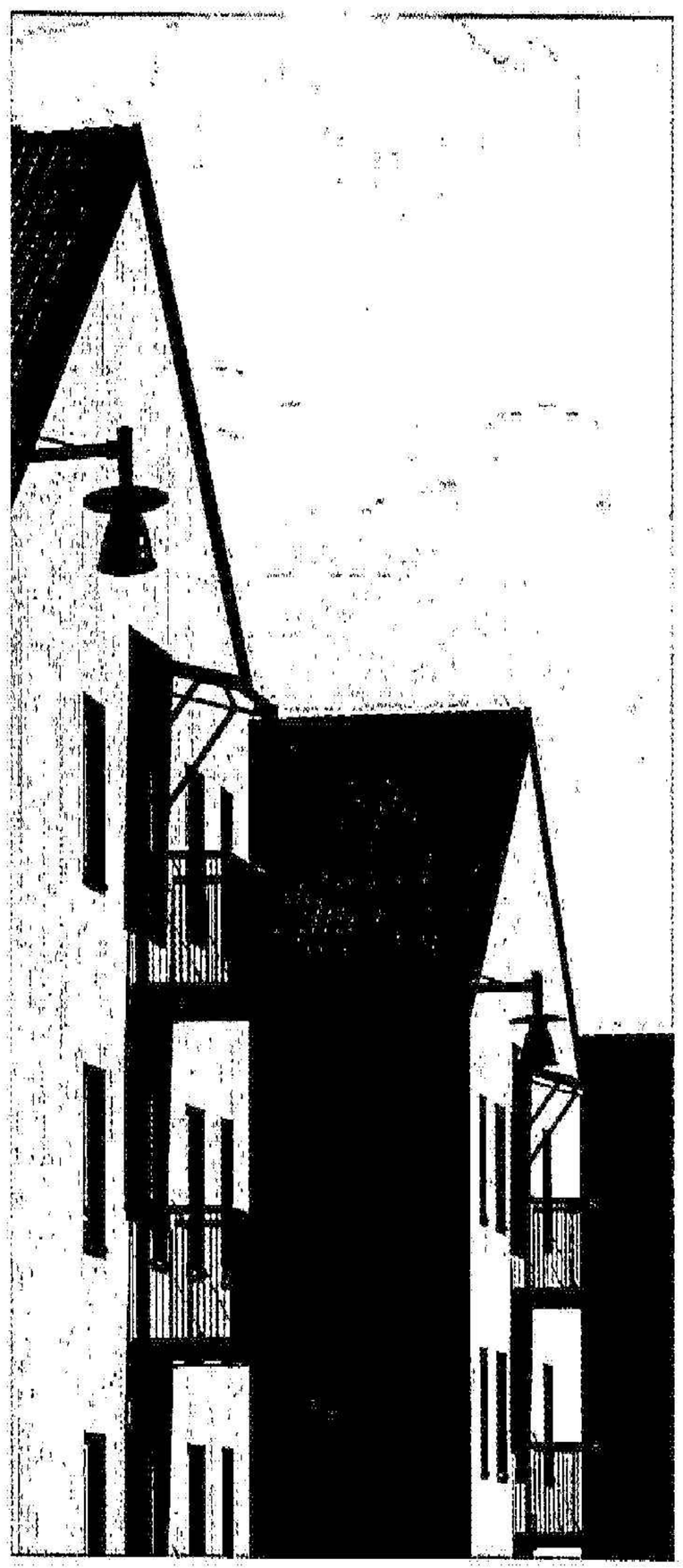
Vi verkar för en långsiktigt hållbar samhällsutveckling och väljer orter med långsiktigt goda demografiska förutsättningar.

Vi produktionsstartar våra projekt i takt med att efterfrågan har säkerställts.

Verksamhetsmål
- Drygt 6 000 färdigställda boenden i egen förvaltning, eget ägande och ägarandel i JV.
- Lägesbild i december 2023: 537 boenden.

Finansiellt mål
- Minst 30 procent soliditet.
- Utfall december 2023: 31,2 procent.

Hållbarhetsmål
Hållbarhetsrapportering, se sidorna 82-94.



Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

Affärsmodell 2023

2023 i korthet →

VD har ordet →

Detta är Magnolia Bostad – mål och strategi →

Affärsmodell 2023

Projekt utvecklas för försäljning och för egen förvaltning. När projekt för egen förvaltning färdigställts bidrar dessa boenden med långsiktig värdetillväxt och ett löpande kassaflöde till bolaget. Projekt som utvecklas för försäljning säljs vanligtvis genom forward-funding i ett tidigt skede. Köpare är oftast kapitalstarka institutioner eller fastighetsbolag.

Så skapar vi värde

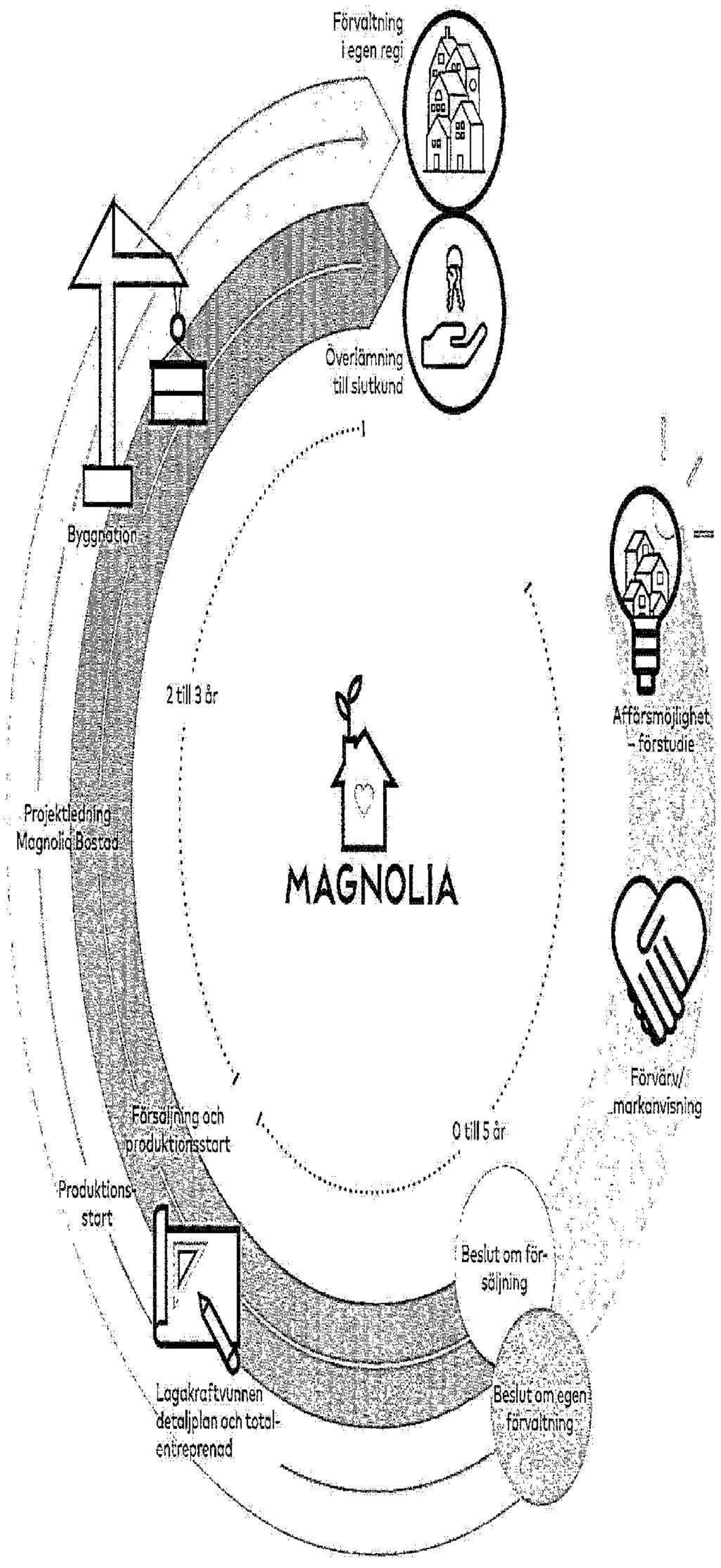
Trygga markförvärv

Vi bevakar kontinuerligt marknaden efter nya affärsmöjligheter. När intressant mark identifierats gör vi förstudier som marknadsanalyser och intäkts- och kostnadsuppskattningar. Vi förvärvar vanligtvis mark på en hyresrättskalkyl och utför ett noggrant förarbete där stor hänsyn tas till hållbarhetsaspekter.

Projektutveckling

Efter genomfört förvärv, ofta av byggrätter inom färdiga detaljplaner, utvecklar vi projektet från idé fram till det slutgiltiga färdigställandet. Byggnation upphandlas i form av totalentreprenad. I samarbete med totalentreprenören arbetar vi fram ett kontrakt med bestämt pris och vald miljöcertifiering. Fokus ligger på att skapa goda och trygga boendemiljöer och att välja material och byggsystem ur ett hållbarhetsperspektiv.

Parallellt med förvärv av mark inleds arbetet med att utveckla nya samhällen och bostäder. Projektutvecklare, arkitekter och entreprenörer är alla inkopplade tidigt i processen vilket ger oss förutsättningar att utveckla hållbara, trygga områden med kostnads-



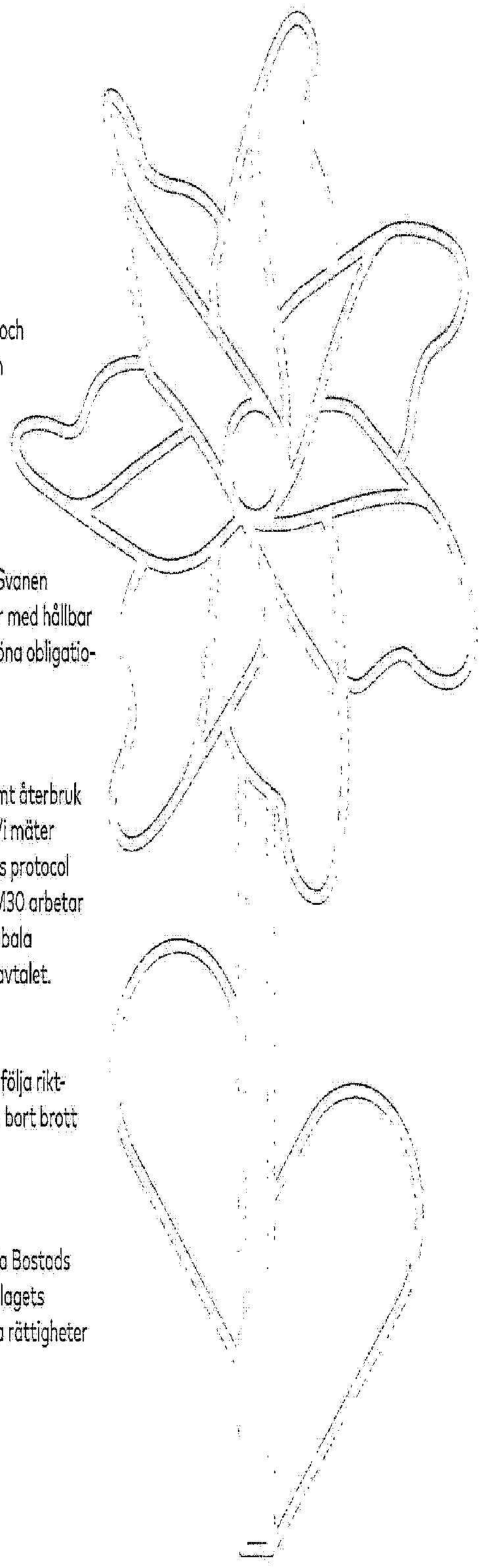
Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

2023 i korthet →

VD har ordet →

Detta är Magnolia Bostad – mål och strategi →

Affärsmodell 2023



effektiva lösningar både för byggnation och förvaltning. Tidigt i processen har vi även kontakt med eventuella köpare.

Miljöcertifierade bostäder och hållbar finansiering
Vi planerar för att alla boenden ska certifieras enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard. Vi arbetar med hållbar finansiering bestående av exempelvis gröna obligationer och gröna byggnadskreditiv.

Minskad klimatpåverkan
Genom materialval, val av energislag samt återbruk arbetar vi för minskad klimatpåverkan. Vi mäter vårt klimatavtryck enligt Greenhouse gas protocol (GHG) ochi samarbete via HS30 och LFM30 arbetar vi för branschens anpassning till FN:s globala hållbarhetsmål, Agenda 2030, och Parisavtalet.

Trygghet i de samhällen vi utvecklar
Under projekteringen eftersträvar vi att följa riktlinjerna i Botryggt2030 i syfte att bygga bort brott och bygga in trygghet.

Medarbetare
Samtliga medarbetare signerar Magnolia Bostads uppförandekod som bland annat styr bolagets affärsetik, hälsa och säkerhet, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor.

Värde Magnolia Bostad arbetar för att leverera till sina intressenter

Samhällen och kommuner
Hållbara bostadsområden och stadsdelar utvecklade med omsorg om gestaltning, trivsel och trygghet.

Hyresgäster och kunder
Funktionella, yteffektiva, attraktiva boenden till hyresgästen och lättförvaltade bostäder till fastighetsägaren.

Partners och leverantörer
Samarbetspartner som med hög kompetens driver projekten från förstudie till färdigställande.

Medarbetare
Attraktiv arbetsgivare som värnar om medarbetarnas utveckling, hälsa och säkerhet.

Ägare och finansiärer
Hållbar avkastning och värdetillväxt.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240531004406

Hållbar samhällsutveckling



Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering →

Vår påverkan på omvärlden och människor →

MAGNOLIA

20240815 100444107

Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering

Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering

Vår påverkan på omvärlden och människor →

Magnolia Bostads ambition är att ligga i framkant inom hållbar samhällsutveckling, vara delaktigt i att driva branschen mot lägre klimatpåverkan och att vara en attraktiv arbetsgivare.

Bygg- och fastighetssektorn svarar för utsläpp av växthusgaser i Sverige på cirka 11 miljoner ton koldioxidekvivalenter, vilket motsvarar cirka 22 procent av totalt utsläpp av växthusgaser i Sverige.[1] Av dessa står nybyggnad för 22 procent, uppvärmning för 25 procent, fastighetsförvaltning för 24 procent och renovering, om- och tillbyggnad för 29 procent. Sektorn bidrar dessutom till stora utsläpp utomlands genom importvaror. Magnolia Bostad har såsom alla i branschen ett stort ansvar för att minimera utsläpp.

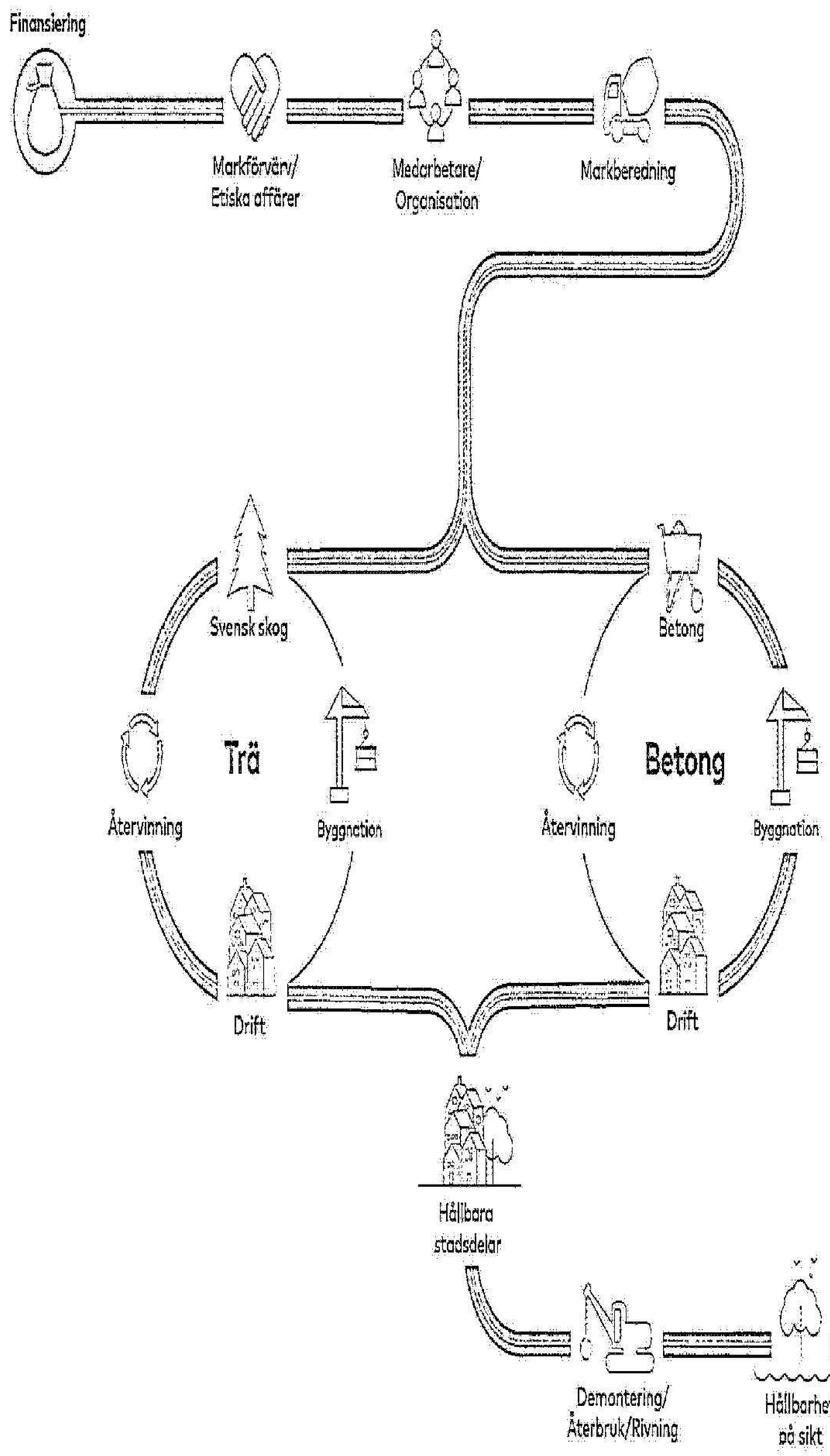
Livscykelperspektiv

Vårt utvecklingsarbete inkluderar redan i ett tidigt skede planer för resurseffektiva lösningar med låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. Vi vill skapa förutsättningar för att byggnader och anläggningar även ska bli energieffektiva i förvaltningsskedet.

Vår ambition är att skapa effektiva, flexibla planlösningar och demonterbara konstruktioner för att minska behov av nytt material vid ombyggnad eller underhåll. Vi drar nytta av energieffektiv teknik och hållbara materialval. Vi har även börjat att utvärdera förutsättningar för att tillämpa cirkulära lösningar, det kan till exempel handla om återbruk av material som betong och tegel. För fastigheternas framtida

[1] Källa: Boverket (2024). Utsläpp av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn.

Ett livscykelperspektiv



Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering

Vår påverkan på omvärlden och människor →

drift planerar vi för förnybar energi. Vi bygger solceller i de flesta av våra projekt och inför laddinfrastruktur för elbilar. Vi bygger även med tanke på att de som bor i bostäderna ska kunna välja att göra hållbara val i sin vardag.

Miljöcertifieringar

Alla våra projekt utvecklas för certifiering enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande. De flesta av de projekt vi utvecklar certifieras med Miljöbyggnad Silver och vi är medlemmar i SGBC (Sweden Green Building Council).

Miljöbyggnad är ett miljöcertifieringssystem för byggnader, och omgivande fastighet, som ska bidra till uppfyllelse av miljömål i Agenda 2030 och EU:s taxonomi för gröna finanser. Indikatorer inom områdena energi och klimat, inomhusmiljö, utomhusmiljö samt cirkularitet används för att bedöma byggnadens och fastighetens prestanda respektive miljöegenskaper.

Omsorg om miljö och boende

Vi utvecklar med omsorg om miljön och människor. För att bygga in trygghet i våra boenden använder vi BoTryggt30s riktlinjer. I gestaltningen av utemiljöer gör vi även vårt bästa för att främja biologisk mångfald samtidigt som vi skapar en miljö där utformningen ska vara inkluderande på flera sätt för alla de som bor i husen.

Magnolia Bostad vill vara en engagerad kraft på de orter där vi verkar och ligga i framkant inom hållbar samhällsutveckling. För oss handlar socialt ansvar om att utgå ifrån människan. Det handlar om att skapa ökad inkludering, trygghet och jämställdhet.

Hållbar finansiering

Att vi utvecklar och bygger hållbart möjliggör även hållbar finansiering. Alla våra utestående obligationsprogram är gröna. Genom våra gröna obligationer ökar vi transparensen och underlättar allokering av kapital till hållbara fastigheter. Vår ambition är att all vår finansiering framöver ska vara grön eller på annat sätt hållbar utifrån miljömässiga och sociala samhällsaspekter.

Lönsam tillväxt

Magnolia Bostad arbetar för hållbar lönsam tillväxt och värde för bolagets ägare. Detta gör vi bland annat genom en bred portfölj av boendeformer vilket minskar bolagets risk.

Attraktiv arbetsgivare

Vi har som mål att vara en attraktiv arbetsgivare med en företagskultur präglad av mångfald där medarbetarna känner sig inkluderade. Vi strävar efter att attrahera, behålla och utveckla talanger.

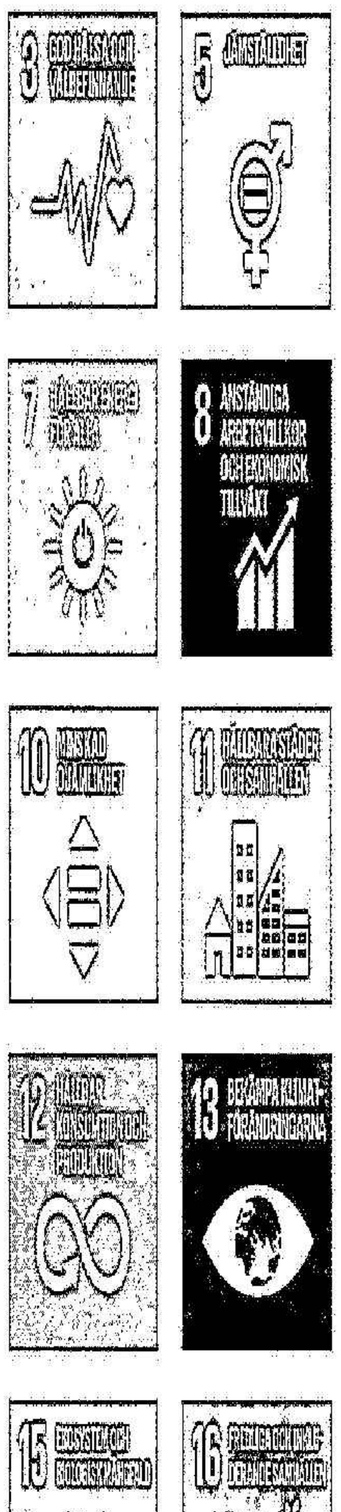
Affärsetik

Det finns rutiner för hur vi arbetar med affärsetik och hur vi hanterar avsteg från våra riktlinjer och processer.

Samarbeten

Vi samarbetar med andra genom initiativ såsom HS30 och LFM30, med gemensamma mål att reducera klimatpåverkan.

Magnolia Bostad fokuserar på tio av FN:s hållbarhetsmål. Läs mer på sidorna 86-87.



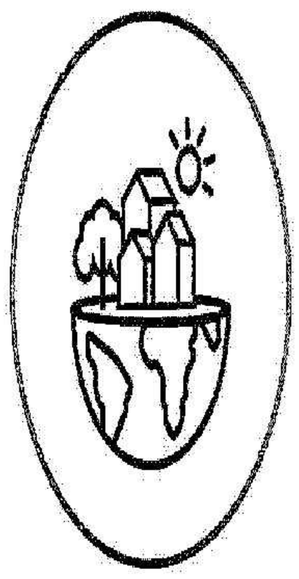
Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

Vår påverkan på omvärlden och människor

Magnolia Bostads värdekedja sträcker sig från det att vi förvärvar marken, bostäderna byggs och husen förvaltas. Detta innebär att vi har stor möjlighet att påverka omvärlden och människor, se även sidan 85.

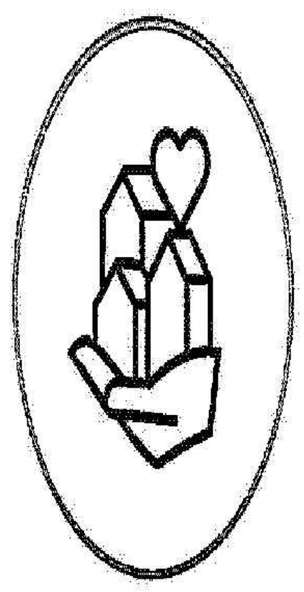
Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering →

Vår påverkan på omvärlden och människor



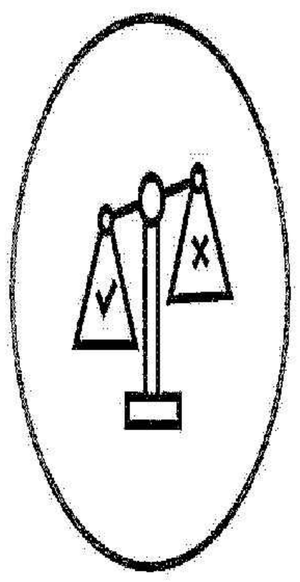
Klimat och Miljö

Magnolia Bostad
- klimatberäknar projekt och bedömer klimatrisker inför uppstart av nya boenden
- anpassar utvecklingen av nya boenden efter klimatförändringar och arbetar med att reducera klimatpåverkan
- planerar för miljöcertifiering i alla projekt
- genomför miljörevisioner genom extern miljörevisor
- tar hänsyn till biologisk mångfald och ekosystem
- är med i utvecklingsarbeten för att uppnå större andel cirkulär ekonomi
- planerar för att boende enkelt ska kunna göra klimatsmarta val i sina bostäder.



Social påverkan

Magnolia Bostad
- bygger in trygghet i de områden vi utvecklar, bland annat genom att använda BoTryggt30s riktlinjer
- har uppförandekoder för medarbetare, entreprenörer och sponsorpartners
- engagerar sig på de orter bolaget verkar bland annat genom att stödja lokala fotbollsklubbar i deras arbete för jämställdhet och integration
- värnar om sina medarbetare genom att erbjuda utvecklingsmöjligheter och en trygg arbetsmiljö.



Ansvarsfullt företagande

Magnolia Bostad
- verkar för ett samarbetsklimat utan korruption
- arbetar för att uppnå en hållbar lönsam tillväxt
- möjliggör allokering av kapital till hållbara fastigheter genom våra gröna obligationer, se sidan 96
- har rutiner för hur vi arbetar med affärsetik och hur vi hanterar avsteg från våra riktlinjer och processer
- har ett Etiskt råd samt en Green Bond Committee, se sidan 83.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240531004110

Finansiering

Magnolia Bostads finansiering ⇨

Finansiering av projekt ⇨

Fem frågor till Fredrik Westin, VD & CFO ⇨



Signerat E

20240521004411

Magnolia Bostads finansiering

Huvudfokus i finansieringsarbetet är att förse verksamheten med kapital till attraktiva villkor med avseende på hållbarhet, pris, ränterisk och struktur. Finansieringsverksamheten bedrivs i enlighet med de regler och riktlinjer som styrelsen årligen fastställer.

Magnolia Bostads finansiering

Finansiering av projekt →

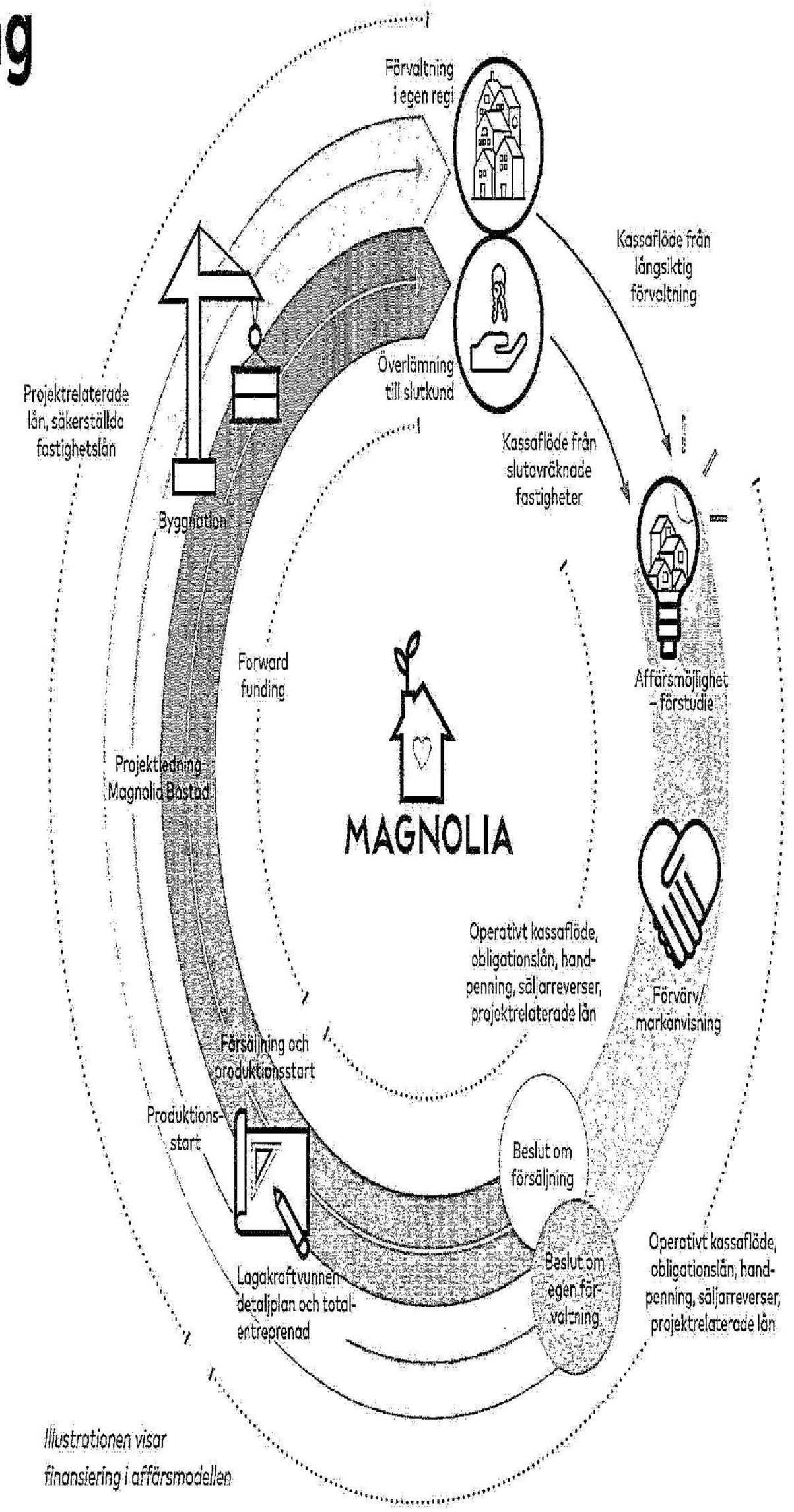
Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO →

Vi arbetar för att uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur med jämn förfallostruktur och minsta möjliga riskexponering. Idag är alla våra utestående obligationsprogram gröna. Vår ambition är att all vår finansiering inom ett par års tid ska vara grön eller på annat sätt hållbar utifrån miljömässiga och sociala samhällsaspekter.

Finansiering behövs redan under den initiala utvecklingsfasen, där kapital krävs till markförvärv och förädlingsarbete.

Finansieringsbehovet varierar från projekt till projekt beroende på hur lång tid utvecklingsarbetet tar samt vilken typ av förvärv det handlar om. Om Magnolia Bostad köper en fastighet som inte har detaljplan kan planarbete och fastighetsombildning ta flera år. Fastigheter som förvärvas med lagakraftvunnen detaljplan kan däremot ofta produktionsstartas inom kort, ibland i direkt anslutning till förvärvet.

Obligationslån används för att finansiera förädling av byggrätter, för andra delar av det löpande arbetet med att utveckla projekten samt för att finansiera likviditetsreserven. Markförvärv finansieras initialt med Magnolia Bostads revolverande kreditfacilitet eller säljarreverser och reducerar därmed likviditetsreserven. Tillträdda fastigheter finansieras vanligtvis med olika projektrelaterade lån. För färdigställda förvalt-



Illustrationen visar finansiering i affärsmodellen

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510044112

Magnolia Bostads finansiering

Finansiering av projekt →

Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO →

ningsfastigheter och hyresgenererande projektfastigheter används säkerställda fastighetslån i så hög utsträckning som möjligt då snitträntan för denna typ av finansiering är lägre än för annan finansiering.

Utveckling av projekt för egen förvaltning innebär dessutom långsiktig finansiering i form av fastighetslån då fastigheten är färdigbyggd.

Koncernens finansiering per den 31 december 2023

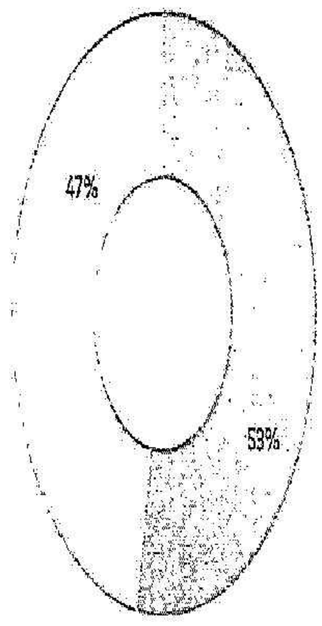
Huvuddelen av de räntebärande skulderna utgörs av obligationslån med ett redovisat värde om 1 418 mkr. Magnolia Bostad har enbart gröna, icke säkerställda obligationer som alla är noterade på Nasdaq Stockholms obligationslista för hållbara obligationer. Medlen från obligationerna används till att utveckla hållbara, miljöcertifierade projekt. December 2023 hade vi tre utestående obligationer:

- en obligation om 400 mkr nominellt inom ett ramverk om 700 mkr, Stibor-ränta 3m + 7,50 procent, med Stibor-golv, förfall i april 2024.
- en obligation om 725 mkr nominellt inom ett ram verk om 1 000 mkr, Stibor-ränta 3m + 6,90 procent, med Stibor-golv, förfall i mars 2025
- en obligation om 300 mkr nominellt inom ett ramverk om 1 500 mkr, Stibor-ränta 3m + 7,75 procent, med Stibor-golv, förfall i maj 2026

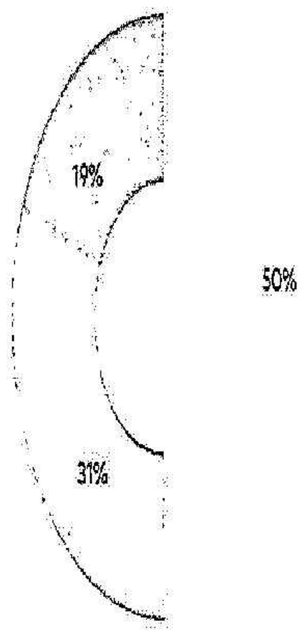
Händelser efter periodens utgång: Under mars 2024 erhöll Magnolia Bostad godkännande från obligationsinnehavarna om ändringar av villkoren för sitt utestående obligationslån med förfall i april 2024, se sidan 97.

Nyckeltal finansiering, 31 december	2023	2022
Eget kapital, mkr	1 978	2 245
Likvida medel, mkr	331	772
Räntebärande skulder, mkr	3 199	3 021
Outnyttjade krediter, mkr	358	726
Kassaflöde, löpande verksamheten, mkr	-427	-404
Kassaflöde investeringsverksamheten, mkr	-753	-465
Kassaflöde finansieringsverksamheten, mkr	737	1 408
Soliditet, %	31,2	32,5
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg
Finansnetto, mkr	-276	-182
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg
Genomsnittlig ränta, %	9,8	8,2
Genomsnittlig kapitalbindningstid (exklusive handpenningar), antal år	1,6	2,3

Säkerställning av krediter



Kapitalförsörjning 2023-12-31



Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510074113

Magnolia Bostads finansiering

Finansiering av projekt →

Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO →

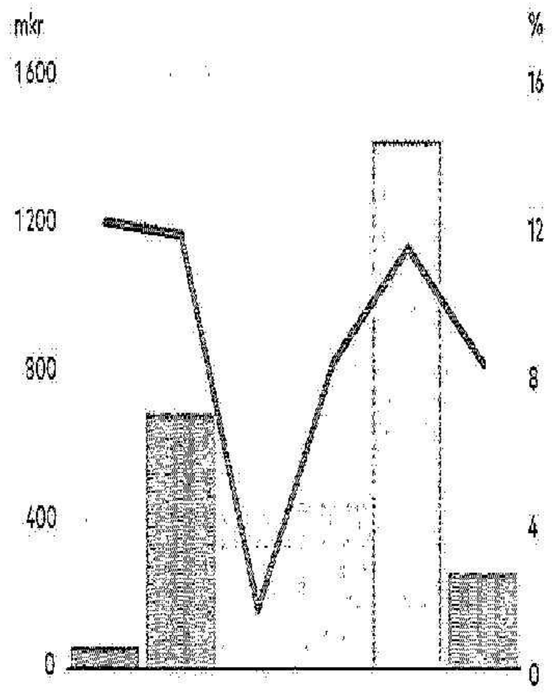
Resterande räntebärande skulder utgörs av projektrelaterade skulder om 685 mkr, byggnadskreditiv om 449 mkr, säljarreverser om 337 mkr, säkerställda fastighetslån om 252 mkr samt erhållen handpenning om 58 mkr.

Magnolia Bostad har även olika RCF (korta flexibla kreditfaciliteter) samt beviljade byggnadskreditiv där den outnyttjade delen uppgår till 358 mkr.

Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 9,8 procent jämfört med 8,2 procent per 31 december 2022. Obligationslånen med snittränta på 11,3 procent, handpenning med snittränta på 12,1 procent, projektrelaterade skulder med snittränta på 11,7 samt byggnadskreditiv med en snittränta på 8,3 procent. De säkerställda fastighetslånen och säljarreverserna har en ränta om 8,2 procent respektive 1,6 procent.

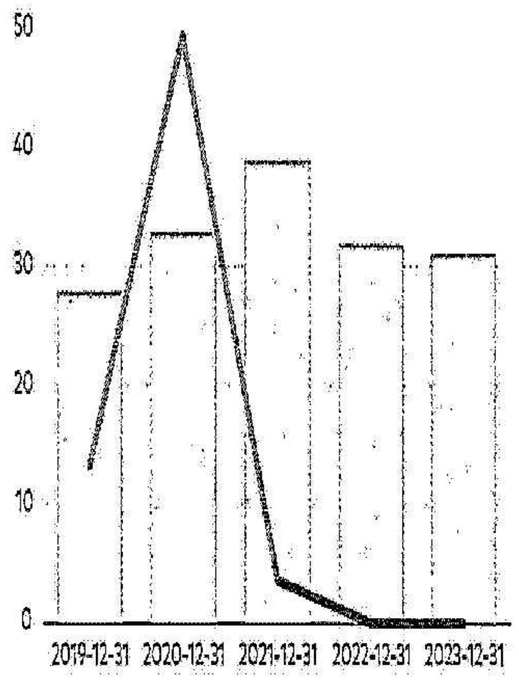
Kapitalbindning, exklusive handpenningar, uppgick till 1,6 år per 31 december 2023, jämfört med 2,3 år per 31 december 2022. Av koncernens skulder är 47 procent säkerställt med fastighetspant, aktiepant eller annan säkerhet. Icke säkerställda krediter utgörs till största delen av obligationslån. Genom att arbeta långsiktigt med banker och andra kreditgivare, påbörjas refinansieringsarbete för större lån senast nio månader före förfall.

Upplåningsform (mkr) och snittränta (%), 2023-12-31



Handpenning
Projektrelaterade skulder
Säljarreverser
Byggnadskreditiv
Obligationslån
Säkerställt fastighetslån
Snittränta

Soliditet och avkastning på eget kapital, procent



Soliditet
Avkastning på eget kapital, 2022 och 2023 negativt värde

Finansiellt mål
Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.

Magnolia Bostads finanspolicy stipulerar att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.
Soliditeten per 2023-12-31 uppgick till 31,2 procent.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240531004414

Finansiering av projekt

Finansiering av projekt skiljer sig åt beroende på om utvecklingen sker för försäljning eller för egen förvaltning.

Magnolia Bostads finansiering →

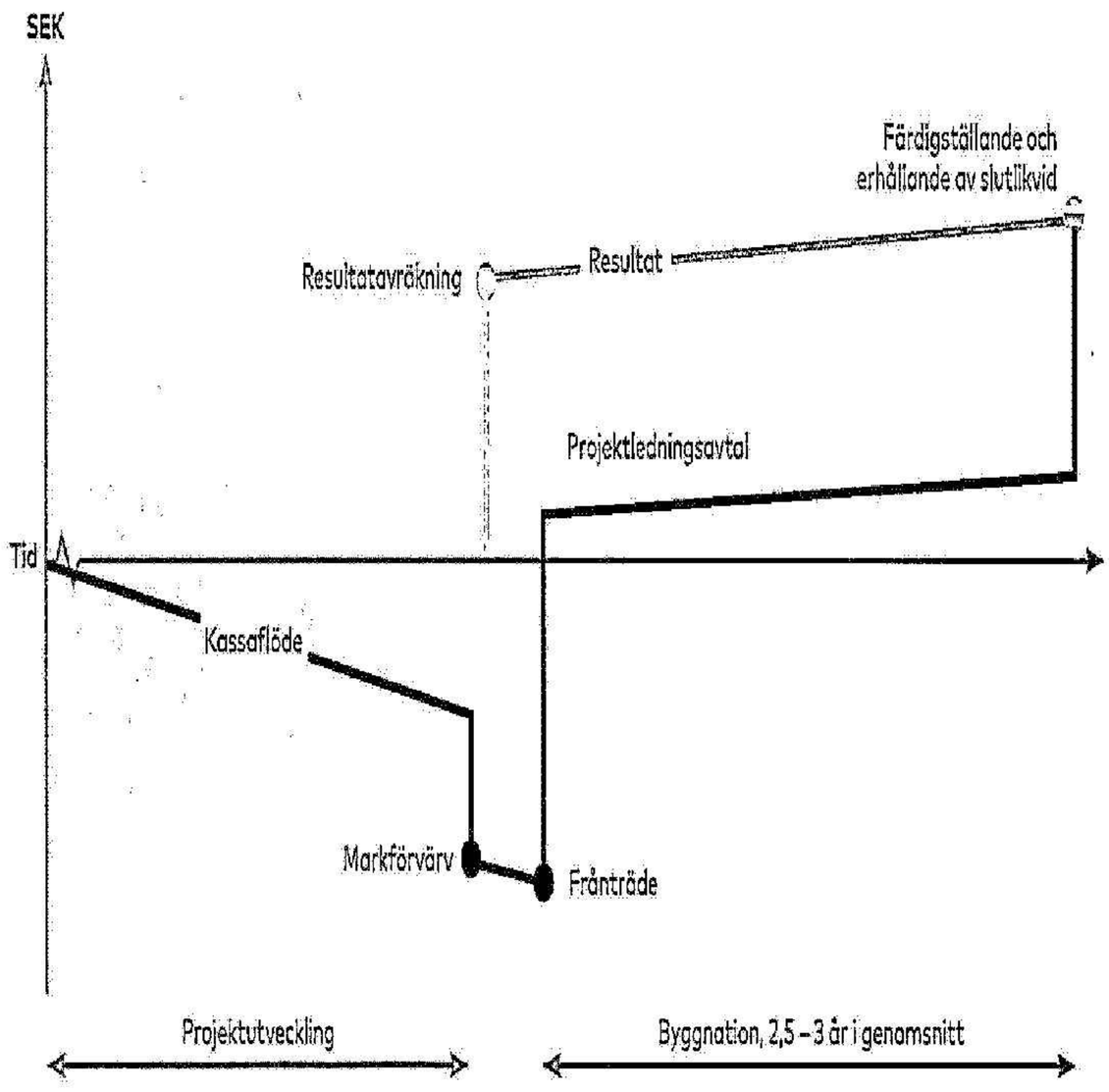
Finansiering av projekt

Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO →

När det gäller utveckling av bostäder för försäljning ligger tyngdpunkten av finansieringen på tiden fram tills vi frånträder projektet, se bild till höger. Denna tidpunkt ligger före projekten blir byggda eftersom Magnolia Bostad säljer vanligtvis sina projekt på forward funding. Detta innebär att efter frånträdet övergår finansieringsansvaret för projektet till köparen. Magnolia Bostad har för perioden efter frånträdet i regel ett projektledningsavtal med köparen, vilket löper tills dess att fastigheten är färdigställd. Projektledningsarbetet faktureras och intäktsredovisas löpande under avtalstiden. Vid färdigställande av fastigheten erhåller Magnolia Bostad slutlikviden. Försäljning och resultatavräkning sker då bindande köpeavtal och lagakraftvunnen detaljplan finns samt kontrakt på totalentreprenad tecknats. Tidpunkten för Magnolia Bostads frånträde är ofta vid erhållande av bygglov eller då avstyckning av fastighet vinner laga kraft. Tiden mellan resultatavräkning och legalt frånträde kan därför variera från projekt till projekt. Vanligen sker frånträdet två till sex månader efter avtalsdagen, men det kan ta upp till ett år efter avtalsdagen.

Finansiering av projekt för egen förvaltning sker genom en kombination av eget kapital tillsammans med extern finansiering, se sidan 18. Det egna kapitalet kommer från vår ägare samt från försäljning och slutavräkningar av projekt. Under byggnationsfasen finansieras projekten genom byggnadskreditiv och eget kapital. De färdiga fastigheterna finansieras dels genom långsiktiga lån från banker, dels genom eget kapital.

Schematisk bild över kassaflöde och resultat i Magnolia Bostads projekt som utvecklas för försäljning.



Illustrationen avser inte att ge någon indikation om lönsamheten i ett projekt.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

Magnolia Bostads finansiering →

Finansiering av projekt

Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO →

Projekt som utvecklas i egen regi för egen förvaltning

Övre illustration:

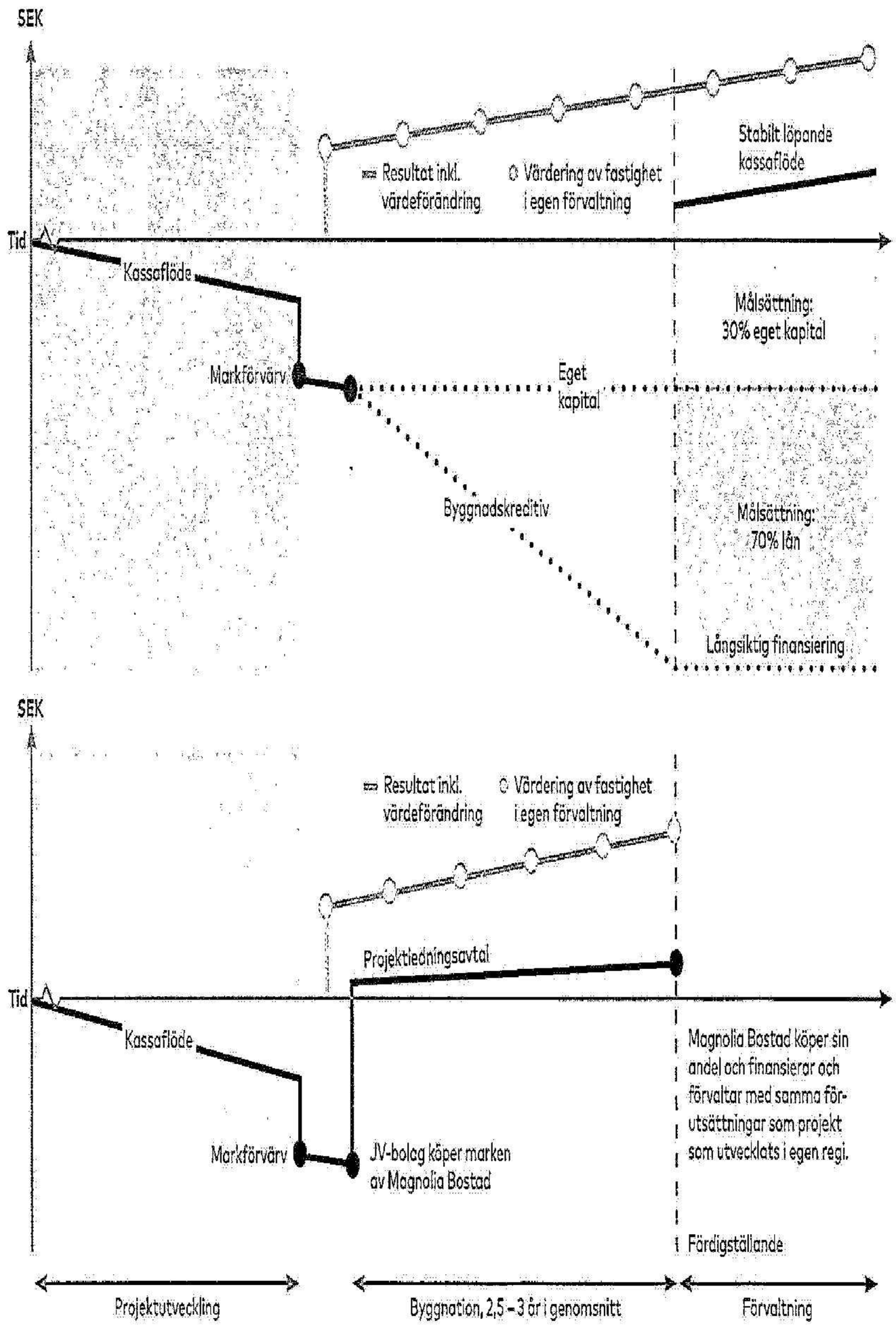
Vår investering blir större ju närmare projekt kommer tidpunkten för förvärv av mark och erläggande av köpeskilling. Målsättningen är att projektet finansieras genom eget kapital till cirka 30 procent under utveckling och byggnation. När fastigheterna för egen förvaltning är färdigställda börjar uthyrningsverksamheten generera ett löpande kassaflöde. Färdigställda fastigheter åtnjuter lägre finansieringskostnader än projekt under utveckling och byggnation.

Andelen eget kapital kan uppgå till mer än 30 procent för den långsiktiga finansieringen av förvaltningsfastigheter.

Projekt som utvecklas i JV för egen förvaltning

Nedre illustration:

En del av projekten utvecklas i JV-form där Magnolia Bostad och JV-partner äger lika stora delar av JV-bolaget. JV-partnern bidrar oftast med en större del av kapitalinsatsen till JV-bolaget, ofta genom aktieägarlån.



Illustrationerna avser inte att ge någon indikation om lönsamheten i ett projekt.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240521004116

Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO

Magnolia Bostads finansiering →

Finansiering av projekt →

Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO

Hur har marknaden för fastighetsfinansiering sett ut under 2023?

– Sedan ett par år ställs högre krav än tidigare på egen insats, lämnade säkerheter och andra finansiella åtaganden. 2023 har varit ett av de absolut tuffaste åren vad gäller finansiering för utveckling av bostäder. Vi har dock haft en fördel av att ha en stark engagerad ägare i form av HAM Nordic AB, ägt av Areim.

Hur påverkar alla nya hållbarhetsdirektiv er finansiering?

– Med de nya EU-direktiven kommer det att bli lättare för banker och investerare att välja rätt motpart att finansiera eller investera i. Syftet med direktiven är mycket att se till att kapitalet riktas till hållbara verksamheter. Målet är att det ska framgå tydligt i redovisningen hur hållbara företag verkligen är. Rätt riktad finansiering kommer på sikt att leda till utveckling av fler hållbara bostadsområden.

Vad innebär det att bygga hållbart?

– Det innebär att göra så lite anspråk på jordens tillgångar som möjligt, både i byggnadsskedet och senare då fastigheterna är i drift. I princip alla våra projekt är eller planeras att bli miljöcertifierade. Vi är måna om att både bygga hållbart och att bygga för en framtida hållbar drift av våra bostäder.

Har er affärsmodell påverkats av den svaga fastighetsmarknaden under 2023?

– Vår affärsmodell har inte ändrat inriktning. Utöver vårt mål att på sikt bygga upp en portfölj av fastigheter för egen förvaltning så fortsätter vi att utveckla och sälja bostäder enligt vår forward funding-modell. Vissa produktionsstarter har vi dock valt att skjuta framåt i tiden på grund av marknadsläget. Vi genomlyser varje projekt för att optimera varje affär.

Hur ser ni på er finansiering för 2024 och framåt?

– Mycket ser positivt ut, inflationen minskar och marknadsräntorna verkar vara på väg ner. Vi har goda relationer med bankerna och vår verksamhet kvalificerar sig för grön finansiering. Jag ser fram emot att produktionsstarta nya projekt under 2024.



Transaktion 09222115557515061095 Signerat: EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240515004417

Projekt och fastigheter

7 490 boenden under produktion ⇒

Vår byggrättsportfölj ⇒

Förvaltningsfastigheter ⇒

Värde och värdering ⇒

7 490 boenden under produktion

Magnolia Bostad hade 31 december 2023 7 490 boenden under produktion. Större delen, cirka 75 procent, är sålda boenden och cirka 25 procent är för egen förvaltning. Vi projektleder även sålda projekt fram till färdigställande.

Under 2023 färdigställde vi 1 932 boenden. Magnolia Bostad har från dess start 2009 totalt färdigställt över 8 600 boeenden. Vår ambition är att alla färdigställda boenden ska vara miljöcertifierade enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard. För 2023 uppgick miljöcertifierade boenden, eller boenden förberedda för en miljöcertifiering, till 100 procent av totalt antal färdigställda boenden.

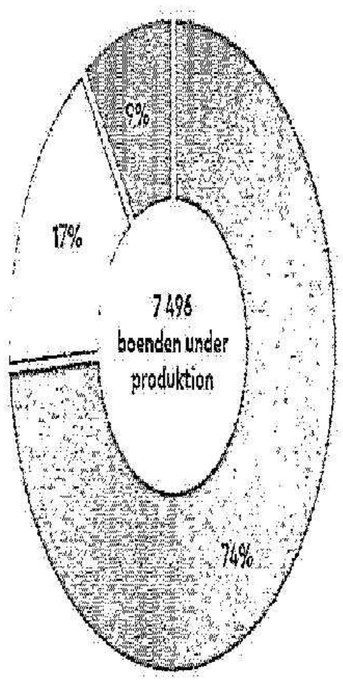
7 490 boenden under produktion

Vår byggrättsportfölj →

Förvaltningsfastigheter →

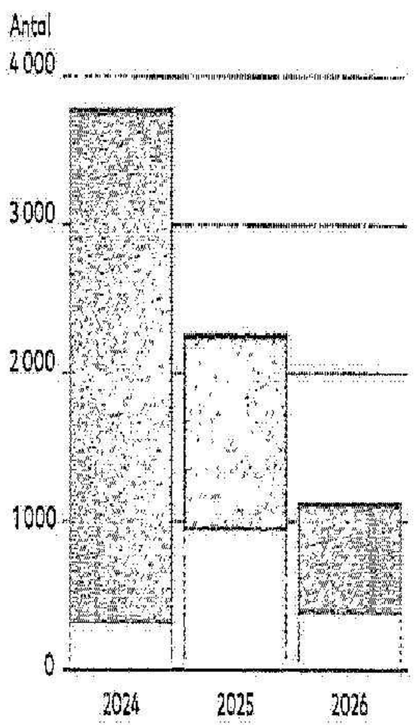
Värde och värdering →

Boenden under produktion



- Sålda boenden
- Boenden för egen förvaltning
- Boenden för egen förvaltning, utvecklas genom JV-bolag

Bedömt färdigställande av boenden under produktion



Antal boenden inkluderar minoritetsintressens andel, JV-partners andel visas inte.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510044119

Byggrättsportfölj

Magnolia Bostad har en av Sveriges största byggrättsportföljer. Vi utvecklar främst hyresrätter, bostadsrätter och samhällsfastigheter. Våra boenden utvecklas som enskilda projekt eller som en del av ett större projekt när en helt ny stadsdel växer fram.

7 490 boenden under produktion →

Vår byggrättsportfölj

Förvaltningsfastigheter →

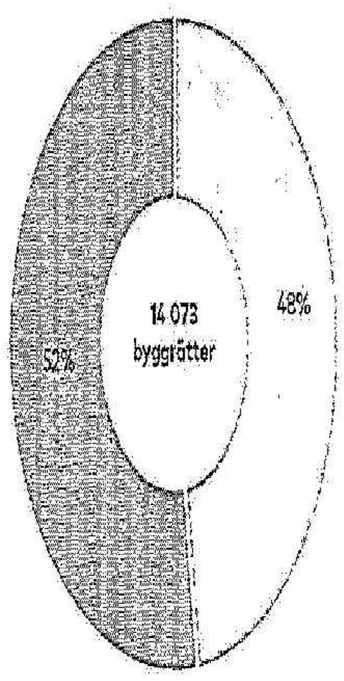
Värde och värdering →

Vår byggrättsportfölj bestod av drygt 14 000 bedömda byggrätter per sista december 2023. Knappt hälften är avsedda för utveckling för egen förvaltning och den andra häften för försäljning. Vi har som ambition att nå en marginal om minst 10 procent för samtliga projekt som utvecklas för försäljning. På grund av den svaga marknaden produktionsstartade Magnolia Bostad få projekt under året.

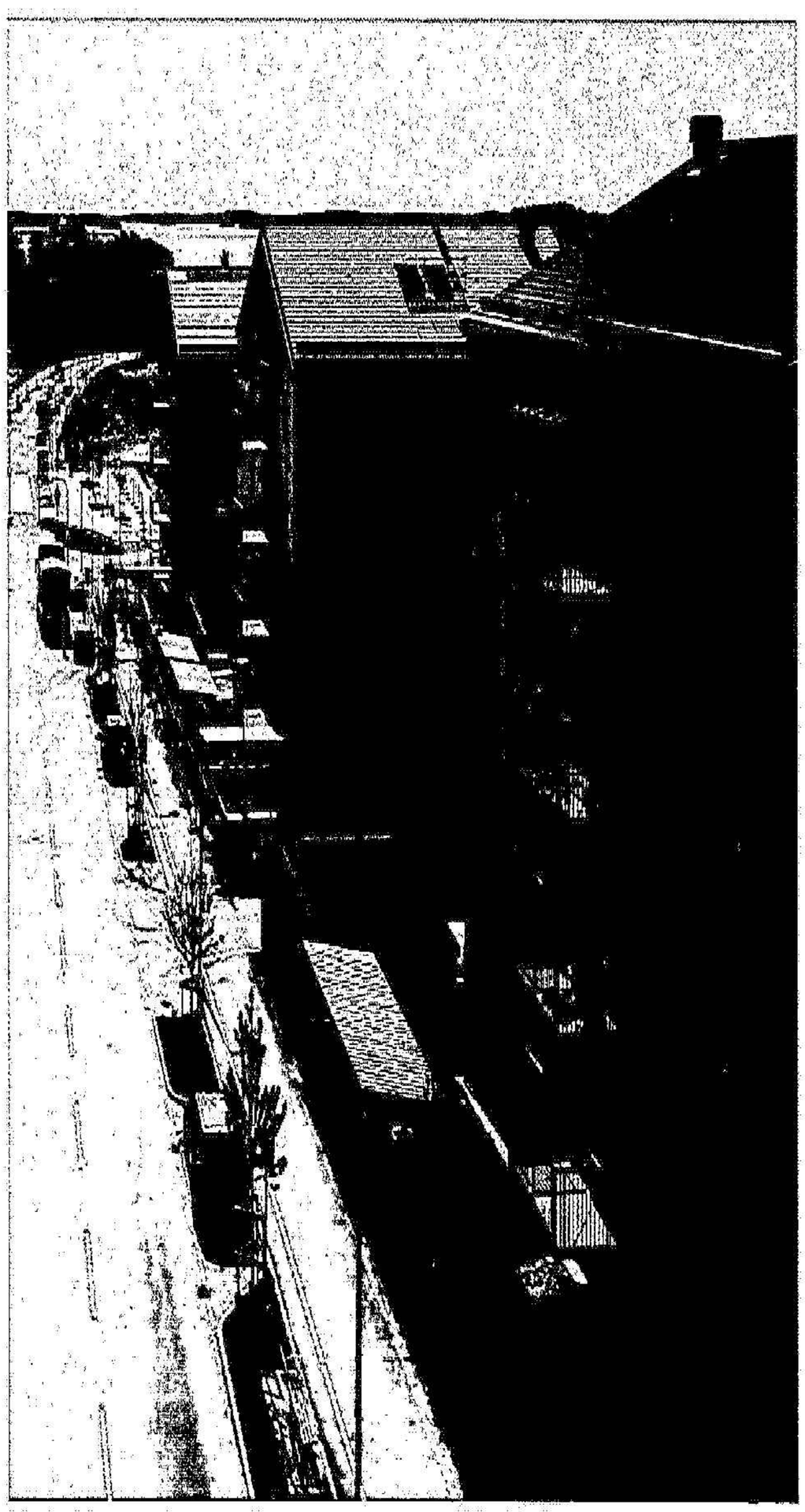
Antalet påbörjade bostäder i nyproduktion i hela Sverige minskade under 2023 kraftigt för andra året i rad och befinner sig under början av 2024 på en mycket låg nivå. Tack vare avtagande inflation och prognoser om lägre räntor så finns dock förutsättningar för en successiv återhämtning under 2024.

För referensprojekt, se vår hemsida
www.magnoliabostad.se

Byggrättsportfölj



Antal byggrätter inkluderar minoritetsintressens andel, JV-partners andel visas inte.



I Upplands-Bro utvecklar Magnolia Bostad ett nytt samhälle med 2 300 boenden, 112 bostäder färdigställdes under 2023 för egen förvaltning.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240519044430

Förvaltningsfastigheter

Boenden för egen förvaltning skapar förutsättningar för en långsiktig ökning av substansvärdet i bolaget och ett löpande förutsägbart kassaflöde.

Projekt för egen förvaltning väljs efter en enskild bedömning av varje projekt. Vid bedömningen tar vi bland annat hänsyn till om den framtida fastigheten passar in i vår långsiktiga strategi för uppbyggnad av ett eget fastighetsbestånd. Genom att samla våra förvaltningsfastigheter inom vissa geografiska lägen kan vi uppnå ett diversifierat bestånd och genomföra en god och effektiv förvaltning.

7 490 boenden under produktion →

Vår byggrättsportfölj →

Förvaltningsfastigheter

Värde och värdering →

Vissa fastigheter utvecklar vi genom JV (joint ventures). I de fallen bidrar vi med vår utvecklingskompetens medan vår partner står för en större andel av kapitalbehovet. Då fastigheten är färdigställd förvaltas den vidare inom JV-bolaget, alternativt köper Magnolia Bostad och JV-partnern varsin del av fastigheten.

I projekt som innebär utveckling av en hel stadsdel ingår ofta en kombination av hyresrätter, bostadsrätter, äldreboenden, förskolor, skolor och hotell. Magnolia Bostad har därmed möjlighet att skapa den optimala mixen i ett område samt arbeta med helheten utifrån ett socialt hållbart perspektiv.

Fastigheter i egen förvaltning

Fastigheter i förvaltning per den 31 december 2023 har ett redovisat fastighetsvärde om 1 000 mkr och genererar ett årligt hyresvärde om 53 mkr.

Sammanställning, fastigheter för egen förvaltning

Färdigställda fastigheter och projekt under produktion.

	Bedömt antal boenden	Uthyrningsbar area vid färdigställande, kvm	Redovisat värde, mkr	Kvarstående investering, mkr	Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande, mkr	Bedömt årligt hyresvärde vid färdigställande, mkr
Fastigheter i egen förvaltning, färdigställda	537	26 236	1 000	0	1 000	53
Fastigheter i egen förvaltning, under produktion	1 930	84 646	2 234	1 792	4 606	229
Summa	**2 466**	**110 881**	**3 234**	**1 792**	**5 606**	**283**

Redovisat värde i tabellen ovan består av vad som redovisas som förvaltningsfastigheter samt vad som redovisas i Magnolia Bostads rapport över finansiell ställning samt Magnolia Bostads andel av förvaltningsfastigheter i JV-bolag. Viktig information kring antaganden, se sidan 109.

Produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning

Produktionsstartade fastigheter per den 31 december 2023 för egen förvaltning beräknas att vid färdigställande ha ett fastighetsvärde om 4,6 mdkr samt generera ett årligt hyresvärde om 229 mkr.

Färdigställande av dessa projekt bedöms ske 2024 till 2029. Kvarstående investeringar i dessa projekt uppgår 31 december 2023 till 1,8 mdkr och kvarstående bedömt odiskonterat övervärde uppgår till 0,7 mdkr.

Byggrättsportfölj för egen förvaltning

Ej produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning bedöms ha ett odiskonterat övervärde om 4,1 mdkr vid lagakraftvunnen detaljplan. Värdet bedöms efter att hänsyn tagits till initial uppskattning av kostnader för rivning, exploatering, plankostnader med mera.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240531004421

Värde och värdering

7 490 boenden under produktion →

Vår byggrättsportfölj →

Förvaltningsfastigheter →

Värde och värdering

Vi skapar värde kontinuerligt under hela processen, från markförvärv, via detaljplanearbete och fram till att det finns en färdigställd byggnad. Värdeökningen på projektet sker successivt medan vårt arbete pågår men den redovisade värderingen inträffar vid en senare specifik tidpunkt.

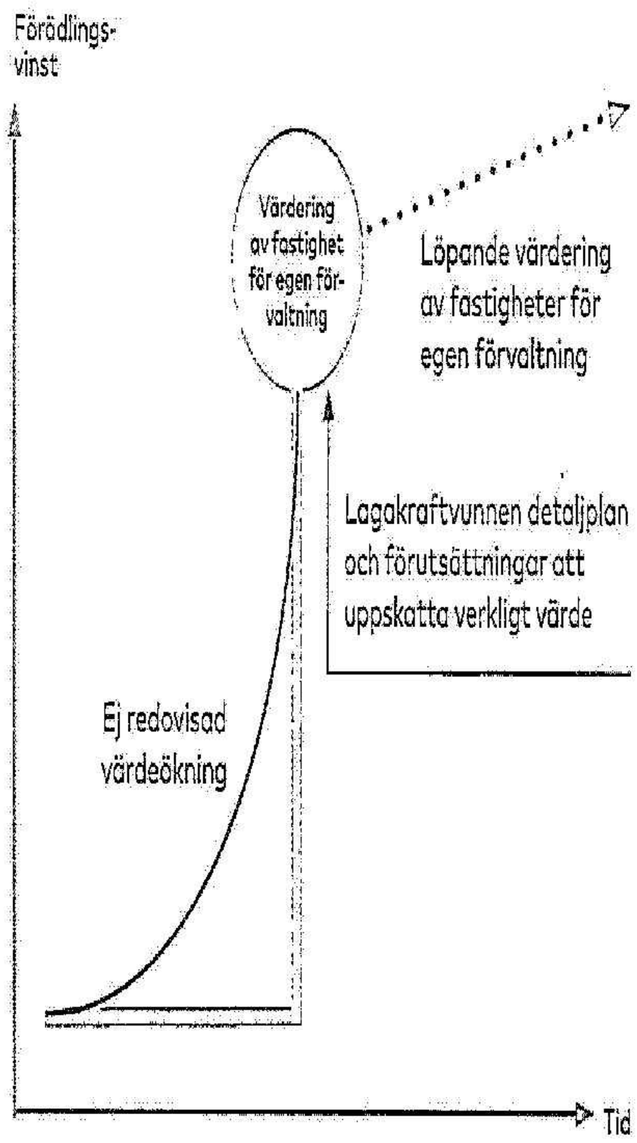
Initialt redovisas marken till anskaffningsvärde. När det finns lagakraftvunnen detaljplan och det föreligger andra förutsättningar för att tillförlitligt uppskatta verkligt värde sker en värdering av fastigheterna och från denna tidpunkt redovisas fastigheterna till verkligt värde. Värdering av fastigheterna sker kvartalsvis. Under produktionsstiden beror värdeförändringen oftast på projektutvecklingsvinster som redovisas allt eftersom byggnationen pågår och kvarstående osäkerheter minskar. Efter färdigställande beror värdeförändringar främst på ändrade avkastningskrav, men även ändrade uppskattningar om framtida driftnetto. Se viktig information kring antaganden på sidan 109.

Projekt för försäljning värderas till anskaffningskostnaden fram till försäljningstillfället.

Metod – värdering av fastigheter för egen förvaltning
Fastigheter under förvaltning samt produktionsstartade fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Innan lagakraftvunnen detaljplan finns är det svårt att uppskatta verkligt värde vilket gör att fastigheter som saknar detaljplan som utgångspunkt redovisas till anskaffningsvärde, om inte försäljningsavtal eller andra tillförlitliga indikationer på annat värde föreligger.

Fastställande av verkligt värde
Verkligt värde fastställs med en kombinerad tillämpning av den avkastningsbaserade värdemetoden och ortsprismetoden. För definition av värderingsmetoderna, se sidorna 107-108.

Process – värdering av fastigheter för egen förvaltning
Värdering av samtliga fastigheter sker genom intern värdering vid varje kvartalsbokslut. Minst en gång om året låter vi även göra en extern värdering för att validera de interna värderingarna för samtliga fastigheter som inte värderas till anskaffningskostnad eller till verkligt värde baserat på ett undertecknat försäljningsavtal. Externa värderingar kan tas in oftare än en gång per år för projekt som befinner sig i tidiga skeden av utvecklingsprocessen där osäkerheten kan vara större. För att säkra en fackmannamässigt genomförd värdering genomförs värderingarna enligt IVS (International Valuation Standards) som ges ut av IVSC (International Valuation Standards Council).



Fastighetens värde ökar successivt under detaljplaneprocessen men redovisning av värdeförändringen sker först när förutsättningar finns för att uppskatta fastighetens verkliga värde, normalt då detaljplanen vunnit laga kraft.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EQ, TR, JB, JT, FH, MF

20240510044122

Fastighetsbestånd fastigheter för egen förvaltning

7 490 boenden under produktion →

Vår byggrättsportfölj →

Förvaltningsfastigheter →

Värde och värdering

Magnolia Bostad hade den 31 december 2023 sju färdigställda fastigheter med ett redovisat värde om 1 000 mkr, varav två via dotterbolag och fem genom JV-bolag. Vi har utöver detta 16 produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning, fem projekt ägs via dotterbolag och elva projekt ägs via JV-bolag.

Magnolia Bostads andel av fastigheter under produktion uppgår till 2 234 mkr och motsvarande värde på ej produktionsstartade fastigheter uppgår till 1 742 mkr.

Färdigställda förvaltningsfastigheter

Under 2023 har projekten Valfisken i Västerås samt Brogårdsstaden 2 i Upplandsbro färdigställts. Valfisken ägs genom ett JV-bolag tillsammans med Slättö Core Plus Holding AB. Brogårdsstaden förvärvades ur ett JV-bolag tillsammans med Heimstaden i anslutning till färdigställandet.

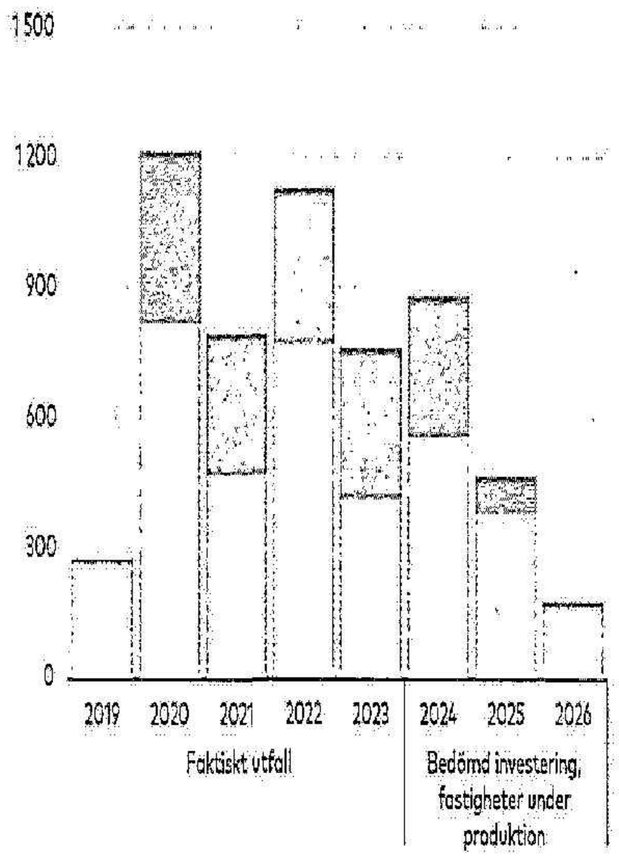
Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv under året uppgår till 1 065 mkr. Motsvarande siffra föregående år uppgår till 1 488. Av årets investeringar och förvärv så har 702 mkr gjorts i dotterbolag och 363 mkr i JV-bolag tillsammans med JV-partner.

Bedömt värde vid färdigställande av förvaltningsfastigheter under produktion

Fastighetsvärdet för färdigställda fastigheter uppgick totalt per 31 december 2023 till 1 000 mkr. Vid färdigställande av fastigheter under produktion per 31 december 2023 bedöms det totala fastighetsvärdet uppgå till 6 219 mkr. Magnolia Bostads andel uppgick till 4 573 mkr i fastighetsvärde och 192 mkr i hyresvärde.

Investeringar och förvärv, produktionsstartade fastigheter – inklusive förvaltningsfastigheter som ägs i JV, mkr



Förändring av värde för egna förvaltningsfastigheter

mkr	2023	2022
Värde vid periodens början	2 489	2 276
Omklassificeringar	0	-324
Investeringar och förvärv	702	769
Värdeförändringar	-106	-233
Försäljning	0	0
Värde vid periodens slut	**3 085**	**2 489**

Fastighetsvärde, fastigheter för egen förvaltning ägda genom JV

mkr	2023	2022
Värde vid periodens början	3 448	2 884
Omklassificeringar	0	-58
Investeringar och förvärv	727	719
Värdeförändringar	-182	-98
Försäljning	-210	-
Värde vid periodens slut	**3 783**	**3 448**

Indata för värdering till verkligt värde 31 december 2023:

Diskonteringsränta, intervall: 5,83–6,69%
Direktavkastningskrav, intervall: 3,75–5,75%

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter för egen förvaltning var fortsatt negativ under 2023 till följd av inflation, stigande kostnader för finansiering samt ökade avkastningskrav vilket till viss del motverkades av en gynnsam hyresuppräkning.

Magnolia Bostad redovisar en värdeförändring om -106 mkr på fastigheter som ägts under 2023. Redovisade värdeförändringar av förvaltningsfastigher i JV-bolag uppgår till -91 mkr, där Magnolia Bostads JV andel är -45 mkr.

Redovisade värdeförändringar enligt resultaträkningen uppgår till -104 mkr, skillnaden om 2 mkr mot beror på resultateffekter som uppkommit under året från fastigheter avyttrade till JV-bolag tidigare år.

Utvecklingsvinster uppkommer främst genom det arbete Magnolia Bostad lägger ner för att uppnå lagakraftvunna detaljplaner samt under pågående produktion allteftersom osäkerheten och därmed riskavdrag minskar.

Värdeförändringar, egna förvaltningsfastigheter	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Förändring driftnetto	150	-88
Förändring projektkostnader	-21	-102
Projektutveckling	96	107
Förändring avkastningskrav	-331	-145
Försäljning	2	2
Försäljning till JV	-	-3
Totalt	**-104**	**-230**

7 490 boenden under produktion →

Vår byggrättsportfölj →

Förvaltningsfastigheter →

Värde och värdering

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510044024

Förvaltningsberättelse och räkenskaper

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

MAGNOLIA

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och noter →

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse 29
Riskhantering 32

Koncernens bokslut

Koncernens resultaträkning 35
Koncernens rapport över totalresultat 35
Koncernens rapport över finansiell ställning 36
Koncernens kassaflödesanalys 38
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 39

Moderbolagets bokslut

Moderbolagets resultaträkning 40
Moderbolagets rapport över totalresultat 40
Moderbolagets balansräkning 40
Moderbolagets kassaflödesanalys 41
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital 42

Tilläggsupplysningar och noter

Not 1 Redovisningsprinciper 43
Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar 49
Not 3 Finansiella risker och finanspolicy 50
Not 4 Koncernens sammansättning 53
Not 5 Nettoomsättning 54
Not 6 Leasing – leasegivare 54
Not 7 Leasing – leasetagare 55
Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning 55
Not 9 Ersättningar till anställda 56
Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures 58
Not 11 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag 58
Not 12 Finansiella intäkter 58
Not 13 Finansiella kostnader 58
Not 14 Skatt på årets resultat 59
Not 15 Resultat per aktie 59
Not 16 Goodwill 59
Not 17 Övriga immateriella tillgångar 60
Not 18 Maskiner och inventarier 60
Not 19 Förvaltningsfastigheter 60
Not 20 Andelar i intresseföretag och joint ventures 61
Not 21 Andra långfristiga fordringar 65
Not 22 Exploaterings- och projektfastigheter 66
Not 23 Kundfordringar 66
Not 24 Övriga fordringar 67
Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 67
Not 26 Likvida medel 67
Not 27 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital 67
Not 28 Uppskjuten skatt 68
Not 29 Räntebärande skulder, övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder 68
Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 69
Not 31 Ställda säkerheter 69
Not 32 Eventualförpliktelser och övriga åtaganden 69
Not 33 Andelar i koncernföretag 70
Not 34 Närstående 70
Not 35 Händelser efter balansdagen 71

Styrelsens försäkran 72

Revisionsberättelse 73

Flerårsöversikt 78

Alternativa nyckeltal 81

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240531004426

Förvaltningsberättelse

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Styrelsen och verkställande direktören för Magnolia Bostad AB (publ), org.nr. 556797-7078, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Moderbolaget

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

Koncernen

Koncernen bedriver verksamhet inom bostadsbranschen avseende bostads- och hyresrätter samt samhällsfastigheter. Produktionen upphandlas externt. Fastighetsförvaltning bedrivs fram till dess att projektutveckling kan inledas och från slutet av 2018 äger koncernen även fastigheter för egen långsiktig förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret i koncernen

Antalet produktionsstartade boenden uppgick till 57 (949) och antalet sålda boenden under perioden uppgick till 0 (60).

Affärsidé, mål och strategi

Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som utvecklar och förvaltar attraktiva och hållbara boendemiljöer.

Ekonomisk översikt

Belopp i mkr om inte annat anges	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	305	569	1 268	2 358	896
Bruttoresultat	-147	-226	151	594	30
Rörelseresultat	-595	-747	260	906	366
Resultat efter finansiella poster	-871	-929	75	725	194
Årets resultat	-868	-863	50	688	157
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	0,8	4,1	1,4
Balansomslutning	6 350	6 908	6 219	5 297	4 067
Eget kapital	1 978	2 245	2 406	1 733	1 141
Soliditet, %	31,2	32,5	38,7	32,7	28,1
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	3,6	49,4	13,2
Resultat per aktie efter skatt, kr	-21,34	-20,89	1,59	17,4	3,41
Resultat per aktie efter full utspädning, kr	-21,34	-20,89	1,59	17,4	3,41
Eget kapital per aktie, kr	54,00	58,89	44,34	42,95	27,55
Utdelning per aktie, kr [1]	0	0	0	0	2 [2]
Antal utestående aktier före utspädning, st	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283
Antal utestående aktier efter full utspädning, st	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283

[1] Avser styrelsen förslag till utdelning för respektive verksamhetsår.
[2] Beslutades på extra bolagsstämma hösten 2020 att lämna utdelning för verksamhetsåret 2019.

För information om alternativa nyckeltal se sidan 81.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240531004427

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Verksamhetsmål
Drygt 6 000 färdigställda boenden i egen förvaltning. Detta avser Magnolia Bostads eget ägande och bolagets ägarandel i JV-bolag.

Soliditeten för koncernen ska uppgå till minst 30 procent. Soliditeten vid utgången av året uppgick till 31,2% (32,5).

Magnolia Bostad är per den 31 december 2023 verksamt inom områdena hyresrätt, bostadsrätt och samhällsfastigheter. Magnolia Bostad utvecklar fastigheter både för försäljning samt egen förvaltning. Utveckling ska ske på tillväxtorter med långsiktigt goda demografiska förutsättningar. Produktionsstart sker i takt med att efterfrågan säkerställts.

Legal struktur
Magnolia Bostad-koncernen bestod, förutom av innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden, per den 31 december 2023 av 284 bolag (289).

Organisation
Magnolia Bostads organisation är per 31 december indelad i Affärsutveckling, Projektutveckling, Affärsgenerering, Arkitekter, Verksamhetsstyrning och Finans. Koncernen bestod den 31 december 2023 av 98 (104) anställda 42 (46) kvinnor och 56 (58) män vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg, Malmö och Umeå.

Hållbarhet
Magnolia Bostad har ett tydligt fokus på att samtliga projekt ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara. De boenden bolaget utvecklar ska vara hållbara idag och i generationer framåt. Därför har bolaget ett tydligt fokus på hållbara materialval och social trygghet. En grundläggande förutsättning för bolagets tillväxt och lönsamhet är att agera långsiktigt kring hållbarhet och integrera frågorna i varje del av verksamheten. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Magnolia Bostad AB (publ) valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 9-12 och 82-92.

Ägarförhållanden
Magnolia Bostad AB ägs sedan september 2021 av HAM Nordic AB vilket kontrolleras av fonder och entiteter som förvaltas och rådges av Areim AB.

Resultat, finansiell ställning och kassaflöde
Koncernen
Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 305 mkr (569) och består främst av försäljning av exploaterings- och projektfastigheter. Magnolia Bostad har under året vinstavräknat 0 boenden (60).

Rörelseresultatet uppgick till –595 mkr (–747) och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om –104 mkr (–230).

Kostnader för central administration har minskat med 22 mkr och uppgår till –76 mkr (–98).

Finansnettot uppgick till –276 mkr (–182). Koncernens räntekostnader har ökat till följd av räntehöjningar. Resultat efter skatt för helåret uppgick till –868 mkr (–863). Periodens skatt uppgick till 3 mkr (67) och består av uppskjuten skatt för temporära skillnader på förvaltningsfastigheter.

Balansomslutningen har minskat med 558 mkr till 6 350 mkr (6 908). Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2023 till 1 978 mkr (2 245) med en soliditet om 31,2 procent (32,5). Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till –64 mkr (18).

Den totala räntebärande låneskulden uppgick per den 31 december 2023 till 3 199 mkr (3 021). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel om 331 mkr (772), uppgick till 2 868 mkr (2 249). Vid årets utgång var Magnolia Bostads genomsnittliga ränta 9,8 procent (8,3). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenning och checkräkningskredit, uppgick till 1,6 år (2,3) per den 31 december 2023.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till –427 mkr (–404), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till –753 mkr (–465) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 737 mkr (1 408). Likvida medel per den 31 december 2023 uppgick till 331 mkr (772). Utöver likvida medel finns outnyttjade krediter om 358 mkr (726) per den 31 december 2023.

Moderbolaget
Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till –26 mkr (–19). Balansomslutningen uppgick till 3 754 mkr (3 534). Soliditeten i moderbolaget var 57,6 procent (45,2).

Projektportföljen
Det totala antalet bedömda byggrätter i portföljen uppgick per den 31 december 2023 till 14 073 (18 828). Under 2023 såldes 0 boenden, jämfört med 60 boenden fördelade på 1 projekt under 2022. Under året har

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EQ, TR, JB, JT, FH, MF

20240510044428

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

1 932 bostäder färdigställts jämfört med 901 bostäder föregående år.

Revisorer
Vid årsstämman den 27 april 2023 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till bolagets revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2024.

Bolagsstyrning och styrelsens arbete
Magnolia Bostad är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrningen ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaqs regelverk för emittenter samt ytterligare tillämpliga lagar och regelverk.

Den 27 mars 2023 höll bolaget extrastämma där bolagsstämman bland annat beslutade att välja in Martin Svensson och Anders Lif till styrelsesuppleanter för tiden till slutet av nästa årsstämma.

Ordinarie årsstämma 2023 ägde rum den 27 april. Vid stämman närvarade 1 aktieägare (1) som representerade 100 procent av rösterna (100).

Årsstämman 2023 beslutade bland annat om följande:

- Fastställande av resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2022 samt vinstdisposition.
- Beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och den verkställande direktören för räkenskapsåret 2022.
- Fastställande av ersättning till revisorer samt att inget styrelsearvode ska utgå till styrelseledamöterna.
- Omval av styrelseledamöterna Erika Olsén, Johan Bengtsson, Therese Rattik, Erik Rune, Fredrik Tibell och Fredrik Holmström samt omval av Leif Andersson, Martin Svensson och Anders Lif som suppleanter.
- Fredrik Holmström valdes till styrelseordförande.
- Omval av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor. Till huvudansvarig revisor har den auktoriserade revisorn Fredric Hävrén utsetts.

Alla val gjordes för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Den 3 juli 2023 höll bolaget extrastämma. Den extra bolagsstämman beslutade bland annat om val av ny styrelse att gälla för tiden till slutet av nästa årsstämma. Till nya styrelseledamöter valdes Johan Bengtsson, Erika Olsén och Therese Rattick samt till suppleanter valdes Leif Andersson, Martin Svensson och Anders Lif. Erika Olsén valdes till styrelseordförande. Fredrik Holmström, Erik Rune samt Fredrik Tibell gick ur styrelsen till följd av ägarförändringar i Magnolia Bostads ägarbolag HAM Nordic AB.

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

Händelser efter periodens utgång
Magnolia Bostad AB erhöll den 14 mars godkännande från obligationsinnehavarna om ändringar av villkoren för sitt utestående obligationslån om 400 mkr med förfall i april 2024. De ändrade villkoren finns tillgängliga på bolagets hemsida.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står, kronor:

Överkursfond	180 323 859
Balanserat resultat	1 911 485 590
Årets resultat	-79 206 821
Summa	**2 012 602 628**

Styrelsen föreslår:

Balanseras i ny räkning	2 012 602 628
Summa	**2 012 602 628**

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510041129

Riskhantering

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

Det är bolagets uppfattning att en aktiv riskhantering, genom kompetenta medarbetare och goda rutiner, inte bara identifierar risker i tid utan också kan bidra till ökad lönsamhet. Magnolia Bostads risker delas upp i tre huvudtyper: (1) omvärldsrisker, (2) operativa risker och (3) finansiella risker.

Riskvärderingen baseras på en sammanvägd bedömning av sannolikheten för att risken inträffar och påverkan om risken inträffar.

Omvärldsrisker

Klimatförändringar
Riskvärdering: låg
Beskrivning: Klimatförändringar kan leda till att det blir svårare/omöjligt att bygga på vissa platser eller att samhällen behöver utvecklas på ett annat sätt. Projekt riskerar att bli dyrare att försäkra eller finansiera. Klimatförändringar påverkar oss med fysiska risker både akut och långsiktigt, såsom extremväder till risk för havsvattenhöjning. Omställningsrisker påverkar genom ökade kostnader eller resursbrist till följd, se Resursbrist under Omvärldsrisker.

Hantering: Bolaget analyserar idag faktorer kopplade till klimat som behöver utredas i projekten. Bolaget utvecklar nu sin översyn av klimatrelaterade risker och dess finansiella påverkan i enlighet med TCFD (Task force on climate related financial discloure).

Konkurrens
Riskvärdering: medel
Beskrivning: Magnolia Bostad verkar i en konkurrensutsatt bransch. Konkurrenterna kan komma att bli fler och starkare i framtiden, till exempel på grund av sammanslagningar, nya strategier och/eller stärkta finansiella möjligheter.

Hantering: Genom konkurrensanalyser på såväl regional som lokal nivå, samt genom att ständigt eftersträva förädling av den egna affärsmodellen.

Legala risker
Riskvärdering: låg
Beskrivning: Verksamheten regleras av ett stort antal lagar och regelverk såväl som av olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk nivå och tjänstemannanivå. Förutom att dessa kan ändras är det av vikt att bolagets tolkning av lagar och regler är korrekt.

Hantering: Tillsammans med bolagets juridiska rådgivare följs utvecklingen och bevakas ändringar i lagar. Bolaget följer den rättspraxis som rör bolagets verksamhetsområden. Dessutom sker en löpande dialog med kommuner och myndigheter.

Makroekonomiska faktorer
Riskvärdering: medel
Beskrivning: Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, produktionstakt med mera.
Hantering: Genom löpande omvärldsanalys och affärsplanering av vilka kommuner och stadsdelar som har gynnsamma respektive ogynnsamma framtidsförutsättningar. Genom att låsa kommersiella villkor tidigt eller via ramavtal.

Möjlighet att få avsättning för projekt
Riskvärdering: medel
Beskrivning: Verksamheten består till stor del av nyproduktion av bostadsfastigheter i Sveriges tillväxtorter. Magnolia Bostad är beroende av sin förmåga att möta marknadens efterfrågan för att framgångsrikt kunna avyttra projekt.

Hantering: Genom kontinuerlig marknadsanalys, regler för när produktion får påbörjas och etappindelning av projekt.

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240516004450

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Planprocess risk
Riskvärdering: låg
Beskrivning: Risk för att bolaget inte kan erhålla eller erhåller kraftigt försenad detaljplan för byggnation av bostäder i ingångna avtal om förvärv av mark.

Hantering: Markförhållanden inklusive speciella förhållanden som dagvattenrening, sällsynt djurliv, arkeologiska fynd, miljöaspekter med mera kan stoppa planer eller fördyra. Noggrann due diligence och avtal med förbehåll för motsvarande risker minskar exponeringen. Risker på politisk och tjänstemannanivå är främst risk för tidsförskjutning men kan även påverka om plan erhålls. Nätverk och goda relationer med kommuner kan minska riskerna.

Resursbrist
Riskvärdering: medel
Beskrivning: Aktivitetsnivån på bostadsmarknaden samt olika externa hot kan förorsaka stigande byggpriser och problem med att säkra produktionsresurser. Även kommunerna riskerar att drabbas av resursbrist, något som kan komma att medföra längre handläggningstider när det gäller planprocesser och kommunala bostadsprojekt.

Hantering: Affärsmodellen säkerställer i stor utsträckning intäkter före projektstart och kostnaderna upphandlas som totalentreprenader till fast pris. Bolaget arbetar med olika typer av garantilösningar och med långsiktiga samarbeten med partners och kan därför tidigt binda upp nödvändiga resurser.

Sänkta värderingar på fastigheter
Riskvärdering: medel
Beskrivning: Risk att marknadsvärde av exploateringsfastigheter på balansräkningen är lägre än bokfört värde.

Hantering: Vid indikation på värdenedgång görs nedskrivningsprövning. Om nettoförsäljningsvärdet understiger bokfört värde sker en nedskrivning.

Operativa risker

Affärsmodeller och projekt
Riskvärdering: medel
Beskrivning: Verksamheten består främst av fastighetsutvecklingsprojekt varför en förutsättning är att de kan genomföras med ekonomisk lönsamhet.

Hantering: Projekten är baserade på genomarbetade ekonomiska kalkyler i projektstyrningssystem som löpande följs upp. Prisrisken hanteras genom att affärsmodellen i stor utsträckning säkerställer intäkter före projektstart, samt att kostnaderna i stor utsträckning upphandlas till fast pris.

Felaktig arbetsbelastning och ohälsa
Riskvärdering: låg
Beskrivning: Felaktig arbetsbelastning kan leda till ohälsa och stressrelaterade sjukdomar.

Hantering: Företaget arbetar förebyggande genom samtal och korrigering av arbetsbelastning och genom att alla chefer genomgår en arbetsmiljöutbildning. Alla anställda omfattas av en sjukvårdsförsäkring och en rehabiliteringsförsäkring. För att främja hälsa och välmående erbjuds alla medarbetare friskvårdsbidrag och gemensam gruppträning.

Korruption
Riskvärdering: låg
Beskrivning: Ett oetiskt agerande eller en dålig hantering av affärsetiska risker kan skada bolaget både operativt, finansiellt och ryktesmässigt.

Hantering: Magnolia Bostad har nolltolerans vad gäller mutor och korruption och bolagets uppförandekod innehåller tydliga riktlinjer och krav mot detta.

Uppförandekoden ingår som en del av introduktionsutbildningen för nyanställda, vilka också bekräftar genom signering att de tagit del av koden. Uppförandekoden speglar bolagets värderingar och innehåller de riktlinjer och krav bolaget ställer på samtliga medarbetare och affärspartners i agerande och uppförande.

Magnolia Bostad har även en policy för identifiering och hantering av intressekonflikter. En visselblåsarfunktion finns tillgänglig på bolagets hemsida och intranät, misstänkta överträdelser kan anmälas enligt instruktionerna i visselblåsarfunktionen.

Miljörisker
Riskvärdering: låg
Beskrivning: Miljöpåverkan av natur och ekosystem vid utveckling av boenden och samhällen kan bli stor.

Hantering: Bolaget arbetar utifrån en livscykelanalys där miljöpåverkan identifieras och hanteras i varje steg. Samtliga projekt ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard. Bolaget ställer också krav på sina entreprenörer genom avtal, miljöpolicy och uppförandekod.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Nyckelpersoner
Riskvärdering: låg
Beskrivning: Magnolia Bostad är beroende av nyckelpersoners kunskap, färdigheter och erfarenhet. Det är därför viktigt att behålla och vid behov rekrytera nyckelpersoner.

Hantering: Löpande tillse att nödvändig kompetens finns och i den mån det behövs rekrytera eller anlita sådan. Arbeta med kontinuerlig kompetensöverföring. Aktivt verka för att bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare.

Risk för förändring i värde av förvaltningsfastigheter
Riskvärdering: medel
Beskrivning: Värdet av förvaltningsfastigheter påverkas av flertalet faktorer, bland annat uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftkostnader. Utöver det påverkar även marknadsfaktorer som direktavkastningskrav och kalkylräntor. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkar finansiella ställning och resultat.

Hantering: Analys av marknader för att säkerställa korrekta antaganden. I samband med kvartalsrapporter görs interna värderingar av samtliga förvaltningsfastigheter. Externa värderingar hämtas in vid första värderingen av en förvaltningsfastighet samt löpande under året för befintliga förvaltningsfastigheter för att säkerställa att värderingsantaganden är korrekta.

Transaktionsrisker
Riskvärdering: medel
Beskrivning: Löpande genomförs fastighetstransaktioner, vilka är förenade med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden, myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster.

Hantering: Vid förvärv genomförs en så kallad due diligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, tidpunkt för förvärv, genomgång av bolag, förståelse för skattesituation med mera. Vid försäljning krävs bland annat kompetens om de garantier som normalt lämnas. Förutom egen personal anlitar bolaget vid behov externa rådgivare för att säkerställa rätt kompetens vid såväl köp som försäljning.

Finansiella risker

Finansieringsrisk
Riskvärdering: medel
Beskrivning: Om finansiering för förvärv eller utveckling inte kan behållas, förlängas, utökas, refinansieras eller om sådant lån bara kan ske till oförmånliga villkor. Risk att marginalen har förändrats vid re- eller nyfinansiering.

Hantering: Bolaget har fastställt ett finansiellt mål om soliditet som ska följas. Vidare finns ansvar att löpande följa upp särskilda åtaganden som lånen kan vara villkorade av. Bolaget upprätthåller även kontinuerligt en dialog med flera kreditgivare.

Kreditrisk
Riskvärdering: låg
Beskrivning: Det föreligger en risk att inte få betalt för de boenden eller fastigheter som avtalats.

Hantering: I hyresrättsaffärer ska motparten vara väletablerad och väljas med stor omsorg och vid försäljning av bostadsrätter erhålls diversifiering genom att det är många olika köpare.

Likviditetsrisk
Riskvärdering: medel
Beskrivning: Om likvida medel saknas för att på förfallodagen betala löpande kostnader, investeringar och amorteringar.

Hantering: Löpande prognostiseras framtida kassaflöden utifrån olika scenarion för att säkerställa att finansiering sker i tid.

Ränterisk
Riskvärdering: medel
Beskrivning: Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden.

Hantering: Räntekostnader är en betydande kostnad för Magnolia Bostad och inför varje finansiering vägs risken för ränteförändringar in i kalkylen och behov av räntesäkring utvärderas.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EQ, TR, JB, JT, FH, MF

20240510044452

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Nettoomsättning	5, 6	305	569
Produktions- och driftskostnader	11	-452	-795
Bruttoresultat		**-147**	**-226**
Central administration	8, 9	-76	-98
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	10	-268	-193
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	19	-104	-230
Rörelseresultat	7, 9, 11	**-595**	**-747**
Finansiella intäkter	12	19	19
Finansiella kostnader	13	-295	-201
Resultat före skatt		**-871**	**-929**
Inkomstskatter	14	3	67
PERIODENS RESULTAT		**-868**	**-863**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-807	-790
Innehav utan bestämmande inflytande		-61	-73
Resultat per aktie, kr	15		
Före utspädningseffekter		-21,34	-20,89
Efter utspädningseffekter		-21,34	-20,89

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Periodens resultat	-868	-863
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		
Summa övrigt totalresultat	**0**	**0**
PERIODENS TOTALRESULTAT	**-868**	**-863**
Totalresultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare	-807	-790
Innehav utan bestämmande inflytande	-61	-73

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Kommentar till koncernens resultaträkning

Nettoomsättning uppgick till 305 mkr (569) och rörelseresultatet uppgick till –595 mkr (–747). Årets resultat före skatt uppgick till –871 mkr (-929).

Nettoomsättningen förklaras främst av en byggrättsförsäljning, vidarefakturering till sålda projekt samt en lokalförsäljning inom ramen för projektet Nya Hovås i Göteborg. Totalt uppgick omsättning från fastighetsförsäljningar till 58 mkr (206). Hyresintäkterna uppgick till 32 mkr (19). Driftskostnader för fastigheter som genererar hyresintäkter uppgick till –27 mkr (–11), vilket innebär att deras bidrag till rörelseresultatet uppgår till 5 mkr (8). Intäkter från projektledningstjänster uppgick till 49 mkr (49), övrig fakturering till projekten och övriga intäkter bidrog med 166 mkr (295) till omsättningen.

Kostnaderna för central administration uppgår till –76 mkr (–98), minskningen beror på kostnadsbesparingarna som genomfördes under andra halvan av 2022. Resultat från intressebolag uppgick till –268 mkr (-193) främst påverkat av negativa värdeförändringar av fastigheter i gemensamt ägda JV-bolag till följd av ökade avkastningskrav samt finansieringskostnader. Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter i egen bok uppgår till –104 mkr (-230) där ökade avkastningskrav är den primära negativa faktorn vilket till viss del motverkats av gynnsamma hyresuppräkningar samtidigt som projektutveckling bidragit med 96 mkr i positiv värdeförändring.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –276 mkr (–182). Koncernens räntekostnader har ökat till följd av räntehöjningar samt ökad lånevolym samtidigt som att räntebärande inlåning till JV-bolag har minskat.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till –868 mkr (-863) och innehåller 3 mkr (67) i inkomstskatter. Årets redovisade inkomstskatter avser uppskjuten skatt på temporära skillnader i förvaltningsfastigheter samt förändring av aktiverade underskottsavdrag.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2023 31 dec	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	16	-	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	0	1
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	7
Förvaltningsfastigheter	19	3 085	2 489
Nyttjanderättstillgångar	7	47	49
Maskiner och inventarier	18	2	4
Summa materiella anläggningstillgångar		3 134	2 541
Kapitalandelar i intresseföretag och joint ventures	20	338	515
Fordringar hos intresseföretag	34	78	192
Andra långfristiga fordringar	21	509	910
Summa finansiella anläggningstillgångar		925	1 618
Summa anläggningstillgångar		4 059	4 166
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	22	1 426	1 348
Bostadsrätter		4	4
Kundfordringar	23	18	17
Fordringar hos intresseföretag	34	135	149
Övriga fordringar	24	355	439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	21	13
Likvida medel	26	331	772
Summa omsättningstillgångar		2 290	2 742
SUMMA TILLGÅNGAR		6 350	6 908

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens balansomslutning minskade till 6 350 mkr, jämfört med 6 908 mkr i början av året. Fastigheter som innehas för långsiktig förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgick till 3 085 mkr (2 489).

Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag minskade med 128 mkr till 213 mkr (341).

Av långfristiga och övriga fordringar om totalt 864 mkr (1 349) utgjorde 727 mkr (1 172) fordringar på köpare av projekt, främst på våra samarbetspartners och stora svenska institutioner och 74 mkr (110) avsåg erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv. Inom de kommande 12 månaderna beräknas koncernen erhålla 298 mkr (370) av totala fordringar på köpare av projekten som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltig köpeskilling samt forward funding.

Exploaterings- och projektfastigheter har ökat till följd av fortsatta investeringar i byggrättsportföljen samtidigt som den har påverkats av nedskrivningar av vissa projekt som inte bedöms kunna genomföras med lönsamhet under rådande marknadsläge. Exploaterings- och projektfastigheter har totalt ökat med 78 mkr och uppgick till 1 426 mkr (1 348).

Andelar i intresseföretag och JV-bolag minskade med 177 mkr till 338 mkr (515), främst påverkat av negativa värdeförändringar av fastigheter i gemensamt ägda JV-bolag samt finansieringskostnader.

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240610044134

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2023 31 dec	2022 31-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital	27		
Aktiekapital		151	151
Övrigt tillskjutet kapital		2 155	1 528
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		-264	548
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**2 042**	**2 227**
Innehav utan bestämmande inflytande		-64	18
Summa eget kapital		**1 978**	**2 245**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	28	24	27
Långfristiga räntebärande skulder	29	2 339	2 515
Långfristiga skulder till intresseföretag	34	25	24
Långfristig leasingskuld	7	33	36
Övriga långfristiga skulder	29	115	906
Summa långfristiga skulder		**2 537**	**3 507**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	29	860	506
Kortfristig leasingskuld	7	19	18
Leverantörsskulder		27	33
Skulder till intresseföretag	34	11	11
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder	29	702	402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	216	185
Summa kortfristiga skulder		**1 835**	**1 155**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 350**	**6 908**

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Eget kapital och soliditet
Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2023 till 1 978 mkr (2 245) med en soliditet om 31,2 procent (32,5). Av koncernens eget kapital är -64 mkr (18) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.

Magnolia Bostad har under 2023 erhållit nya kapitaltillskott i form av ovillkorade aktieägartillskott om 627 mkr varav 327 mkr avser aktieägarlån inklusive upplupen ränta som konverterats till ovillkorat aktieägartillskott.

Räntebärande skulder
Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 31 december 2023 till 3 199 mkr (3 021). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 418 mkr, projektrelaterade skulder om 685 mkr, byggnadskreditiv om 449 mkr samt säljarreverser om 337 mkr.

Återbetalning för projektrelaterade skulder sker i samband med Magnolia Bostads frånträde eller i samband med att slutlikvid erhålls från köpare vid projektavslut.

Resterande räntebärande skulder utgörs av erhållen handpenning om 58 mkr och säkerställda fastighetslån om 252 mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenningar, uppgick till 1,6 år per den 31 december 2023 jämfört med 2,3 år per den 31 december 2022.

Efter avdrag för likvida medel om 331 mkr (772) uppgick räntebärande nettoskulder till 2 868 mkr (2 249). Fordringar på köpare uppgår till 727 mkr (1 172), räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 2 141 mkr (1 077).

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Löpande verksamheten	1		
Resultat före skatt		-871	-929
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures		267	193
Erhållen utdelning från intresseföretag		-	3
Av- och nedskrivningar av tillgångar		212	119
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		105	230
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter		-34	27
Resultat försäljning av andra långfristiga värdepappersinnehav		-	-5
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter		10	9
Betald inkomstskatt		-	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-311**	**-353**
Förändring av exploaterings- och projektfastigheter		-447	-571
Förändring av rörelsefordringar		449	641
Förändring av rörelseskulder		-118	-122
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-427**	**-404**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	-
Investering i förvaltningsfastigheter		-702	-395
Förvärv av maskiner och inventarier		-1	-
Erhållet investeringsstöd		27	-
Investering i finansiella tillgångar		-77	-105
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		-	35
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-753**	**-465**

Belopp i mkr	Not	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott		300	700
Upptagna lån		915	1 004
Amortering av låneskulder		-434	-277
Amortering av leasingskuld		-20	-19
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		-24	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**737**	**1 408**
Periodens kassaflöde		**-442**	**539**
Likvida medel vid periodens början		**772**	**233**
Likvida medel vid periodens slut		**331**	**772**

Erhållen ränta uppgår till 12 mkr (11). Erlagd ränta uppgår till -281 mkr (-172).

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Kommentar till koncernens kassaflödesanalys

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -427 mkr (-404). Årets kassaflöde påverkades av investeringar i projektportföljen. Kassaflöde från den löpande verksamheten exklusive investeringar och andra förändringar av exploaterings- och projektfastigheter uppgick till 20 mkr (167).

I samband med frånträde erhåller Magnolia Bostad forward funding för projekten, vilket innebär att Magnolia Bostad får betalt för investeringar som gjorts fram till frånträdet. Ofta erhålls även en del av projektvinsten likvidmässigt vid frånträdet. Resterande del av projektvinsten erhålls vanligtvis i samband med projektavslut.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -753 mkr (-465) påverkat av investeringar i förvaltningsfastigheter om -702 mkr (-395). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 737 mkr (1 408).

Likvida medel per den 31 december 2023 uppgick till 331 mkr jämfört med 772 mkr den 31 december 2022. Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 358 mkr (726) per den 31 december 2023.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	151	823	-	1342	89	2406
Periodens resultat	-	-	-	-790	-73	-863
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Transaktioner med ägare						
Ränta på hybridlån	-	-	-	-5	-	-5
Lösen av hybridlån	-	-640	-	-	-	-640
Aktieägartillskott	-	1345	-	-	-	1345
Utgående eget kapital 2022-12-31	151	1528	-	548	18	2245

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel ink årets resultat	Innehav utan bestämmande inflyttande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	151	1528	-	549	18	2245
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-5	-20	-25
Periodens resultat	-	-	-	-807	-61	-868
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Transaktioner med ägare						
Aktieägartillskott	-	627	-	-	-	627
Utgående eget kapital 2023-12-31	151	2155	-	-264	-64	1978

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

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240513004457

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	5, 6	26	29
Summa intäkter		**26**	**29**
Central administration	7, 8, 9	-49	-51
Rörelseresultat	11	**-23**	**-22**
Resultat från andelar i intresseföretag	10	0	0
Finansiella intäkter	12	188	144
Finansiella kostnader	13	-191	-141
Resultat efter finansiella poster		**-26**	**-19**
Koncernbidrag	34	-53	-67
Skatt på årets resultat	14	0	0
ÅRETS RESULTAT		**-79**	**-86**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-79	-86
Övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-79**	**-86**

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	33	123	102
Fordringar hos koncernföretag	34	0	0
Långfristiga fordringar		19	22
Summa anläggningstillgångar		**142**	**124**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	34	3 367	3 010
Fordringar hos intresseföretag	34	0	0
Övriga fordringar	24	7	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	0	0
Summa kortfristiga fordringar		**3 374**	**3 014**
Kassa och bank	26	237	396
Summa omsättningstillgångar		**3 611**	**3 410**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 754**	**3 534**

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240517004458

Moderbolagets balansräkning (fortsättning)

Belopp i mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	27	151	151
Summa bundet eget kapital		**151**	**151**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		180	180
Balanserat resultat		1 911	1 350
Årets resultat		–79	–86
Summa fritt eget kapital		**2 013**	**1 444**
Summa eget kapital		**2 164**	**1 596**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	29	1 018	1 411
Summa långfristiga skulder		**1 018**	**1 411**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	29	458	373
Leverantörsskulder		0	1
Skulder till koncernföretag	34	85	125
Övriga kortfristiga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	29	29
Summa kortfristiga skulder		**572**	**528**
Summa skulder		**1 590**	**1 939**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 754**	**3 534**

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	–26	–19
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Upplösning av uppläggningsavgifter	5	7
Av- och nedskrivningar av tillgångar	6	0
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**–15**	**–12**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	–454	–835
Förändring av rörelseskulder	9	51
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**–460**	**–796**
Investeringsverksamheten		
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	0	0
Förändring av långfristiga fordringar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Aktieägartillskott	300	700
Upptagna lån	0	668
Amortering av låneskulder	0	–234
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**300**	**1 134**
Årets kassaflöde	**–159**	**338**
Likvida medel vid årets början	**396**	**59**
Likvida medel vid årets slut	**237**	**396**

Erhållen ränta uppgår till 5 mkr (7). Erlagd ränta uppgår till –165 mkr (–132).

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	151	820	10	982
Årets resultat	-	-	-86	-86
Övrigt totalresultat	-	-	0	
Transaktioner med ägare				
Lösen av hybridlån	-	-640	-	-640
Erhållna aktieägartillskott	-	-	1345	1345
Ränta på hybridlån	-	-	-5	-5
Utgående eget kapital 2022-12-31	151	180	1264	1596

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	151	180	1264	1596
Årets resultat	-	-	-79	-79
Fusionsresultat	-	-	21	21
Övrigt totalresultat	-	-	0	0
Transaktioner med ägare				
Erhållna aktieägartillskott	-	-	627	627
Utgående eget kapital 2023-12-31	151	180	1833	2164

För mer information, se not 27.

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240516044440

Tilläggsupplysningar och noter

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget
Magnolia Bostad AB, org. nr. 556797-7078, med säte i Stockholm är dotterbolag till HAM Nordic AB, org. nr. 559279-7376, med säte i Stockholm, Sverige. Årsredovisning och koncernredovisning har godkänts av styrelsen den 12 april 2024 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 25 april 2024.

Moderbolag i den största koncernen som Magnolia Bostad AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är HAM Nordic AB org. nr. 559279-7376, med säte i Stockholm. Magnolia Bostad AB:s huvudkontor är beläget på Sturegatan 6, Box 5853, 102 40 Stockholm.

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

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

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter
Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som i koncernens rapport över finansiell ställning värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen. Rapporterna är upprättade enligt antagandet om fortlevnad.

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

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

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

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

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

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

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar.

Goodwill fördelas till kassagenererande enheter med årlig prövning av nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

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

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510044441

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och noter

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Kontroll över bostadsrättsföreningar / Redovisning av bostadsrättsföreningar
Magnolia Bostad konsoliderar bostadsrätts-föreningar under byggtiden och fram till den tidpunkt då de slutliga bostadsrättsköparna tillträder sina lägenheter och kontrollen bedöms övergå till slutliga bostadsrättsköparna. Det innebär att Magnolia Bostad redovisar ej tillträdda bostadsrätter som pågående arbeten inom tillgångsposten projekt- och exploateringsfastigheter.

Redovisning av intresseföretag och samarbetsarrangemang
Samarbetsarrangemang är bolag över vilka koncernen genom ingångna avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande. Samarbetsarrangemang klassificeras antingen som gemensam verksamhet eller joint ventures. För närvarande förekommer inga bolag som bedöms vara gemensam verksamhet i Magnolia Bostad.

Joint ventures är arrangemang där Magnolia Bostad har en rätt till nettotillgångarna och där investeringen redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Tillgångar och skulder för under året förvärvade eller avyttrade samarbetsarrangemang ingår i koncernens finansiella rapporter från det datum då gemensamt bestämmande inflytande uppnås och undantas från det datum då gemensamt bestämmande inflytande förloras.

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger vanligen då koncernen innehar mer än 20 procent men mindre än 50 procent av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag och joint ventures enligt kapitalandelsmetoden. I de fall koncernen förvärvar ytterligare andelar i intresseföretaget, men det fortsatt är ett intresseföretag till koncernen, omvärderas inte det tidigare innehavet. Då andelar i intresseföretag avyttras, så att betydande inflytande inte längre föreligger, redovisas hela innehavet som avyttrat och eventuell vinst eller förlust redovisas i koncernens resultaträkning.

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

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

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

Intäktsredovisning
Intäktsredovisning sker när ett prestationsåtagande uppfylls genom att överföra en utlovad vara eller tjänst till en kund. En tillgång överförs när kontrollen över tillgången överförs till kunden. När (eller allt eftersom) ett prestationsåtagande uppfylls ska ett företag intäktsredovisa det belopp av transaktionspriset som fördelas till prestationsåtagandet.

Magnolia Bostad utvecklar nya boenden, såväl hyresrätter som bostadsrätter, äldreboenden och samhällsfastigheter. Vid försäljningar ingås två olika avtal med kunden, ett avtal avseende försäljning av projektet (fastigheten) samt ett avtal avseende projektledning. Dessa två avtal ses enligt IFRS 15 som ett enda avtal. Koncernen har två separata prestationsåtaganden; projektledning som redovisas över tid baserat på färdigställandegrad av projektet och försäljning av projektet (fastigheten) som redovisas vid en tidpunkt när kontrollen övergått till kunden. Transaktionspriset allokeras mellan de två prestationsåtagandena baserat på fristående försäljningspris för projektledning.

Intäktsredovisning av projektledningsavtal
Projektledning redovisas som ett prestationsåtagande och intäkten hänförlig till projektledning redovisas över tid enligt inputmetoden, eftersom kontrollen överförs över tid. Inputmetoden innebär att intäkter redovisas på basis av insatser eller input för att uppfylla ett prestationsåtagande i förhållande till total förväntad input för uppfyllandet av prestationsåtagandet. Magnolia Bostad har valt nedlagda projektkostnader i relation till totala uppskattade kostnader för respektive projektledningsavtal. Denna metod har valts eftersom nedlagda kostnader bäst bedöms spegla överförandet till kund. Kostnader för projektledningsavtalet består till största delen av personalkostnader samt kostnader för underkonsulter.

Intäktsredovisning av projekt (fastighet)
Magnolia Bostad bedömer att tidpunkten för intäktsredovisning av projekt (fastighet) är när kontrollen övergått till köparen. Köparen är vanligen en stabil svensk institution eller ett fastighetsbolag. Kontrollen bedöms övergå när (i) bindande avtal ingåtts med köpare av projektet (fastigheten), (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen bedömer att kontrollen över tillgången övergår vid denna tidpunkt då det finns ett legalt bindande avtal med köparen och de betydande riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet av tillgången därmed förts över på köparen.

Transaktionspriset innehåller rörliga komponenter. För hyresrättsprojekt, hotell och samhällsfastigheter är de rörliga komponenterna kopplade till den framtida fastighetens hyra/driftnetto och yta. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträck-

Transaktion 09222115557515061095 Signerat: EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240515100444Z

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

ning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Vid utgången av varje rapportperiod uppdateras det uppskattade transaktionspriset för att korrekt återge de omständigheter som föreligger vid rapportperiodens slut. Den rörliga komponenten för hyra beror på garantier begränsade i tid och omfattning kopplade till framtida hyresnivå/driftnetto och framtida vakansnivå för hyresrättsprojekt. Vakansgarantin uppdateras utifrån aktuellt uthyrningsläge.

Rörliga komponenter i transaktionspriset kopplade till yta består av planrisk samt eventuell risk i totalentreprenaden. Planrisk baseras på kännedom om detaljplanearbetet och intäktsredovisas vid lagakraftvunnet bygglov då osäkerheten kopplad till planrisk upphör. Risk i totalentreprenaden anses upphöra och intäktsredovisas när totalentreprenaden slutförts. Koncernen gör en individuell bedömning av det förväntade värdet av rörliga komponenter i varje enskilt projekt.

Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt och medför att de intäktsredovisas, eller redovisas som en minskning av intäkter, i den period under vilken transaktionspriset ändras.

Försäljning av bostadsrätter
Via bostadsrättsföreningen tecknas avtal med bostadsrättsköparen om förvärv av nyttjanderätt i bostadsrättsföreningen motsvarande en särskild lägenhet. Magnolia Bostad bedömer att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningar upphör vid den tidpunkt då de slutliga bostadsrättsköparna tillträder sina lägenheter och bostadsrätterna konsolideras fram till denna tidpunkt. Intäkter och kostnader för bostadsrättsprojekt redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostadsrätterna och består av den faktiska intäkten för den sålda bostadsrätten respektive den sålda bostadsrättens andel av projektets totala kostnad.

Hyresintäkter
Hyresintäkter redovisas i enlighet med IFRS 16 där Magnolia Bostad är leasegivare avseende operationella leasingavtal. Hyresintäkter aviseras i förskott och redovisas i den period som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad.

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

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

Ersättning vid uppsägning
En avsättning redovisas i samband med uppsägning av personal endast om företaget är bevisligen förpliktigat att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

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

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

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

Leasing – leasetagare
Som leasetagare redovisas nyttjanderättstillgångar och leasingskulder för de allra flesta leasingavtalen i balansräkningen. Avskrivningar på nyttjanderättstillgångarna och räntekostnader för leasingskulderna redovisas i resultaträkningen. I kassaflödesanalysen redovisas betalningar hänförliga till amortering på leasingskulden inom finansieringsverksamheten och betalningar hänförliga till räntedelen i den löpande verksamheten.

Leasingskulden värderas vid anskaffningstillfället till nuvärdet av obetalda leasingavgifter vid inledningsdatumet. Leasingskulden ökar därefter med räntekostnader på leasingskulden och minskar med betalda leasingavgifter. Nyttjanderätten redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga leasingskuldens ursprungliga värde. Nyttjanderättstillgångarna skrivs därefter av över nyttjandeperioden. Leasingavgifterna diskonteras med den implicita räntan om den kan fastställas annars används den marginella låneräntan. Koncernen tillämpar de undantag som standarden tillåter avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde. Dessa leasingavtal redovisas som övriga kostnader linjärt över perioden. Efter inledningsdatumet omvärderas leasingskulden för att återspegla omprövningar och ändringar av leasingavtalet. Omvärderingen av leasingskulden justeras mot nyttjanderättstillgången. Vinster eller förluster hänförliga till ändringar av leasingavtal redovisas i resultaträkningen.

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

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

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

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

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas normalt på balansräkningen på avtalsdagen, om inte kontrollen övergår från säljaren vid ett annat tillfälle. Om kontrollen över tillgången övergår från säljaren vid ett annat tillfälle redovisas förvaltningsfastigheten från och med denna andra tidpunkt.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Erhållna investeringsstöd minskar tillgångens redovisade värde i motsvarande omfattning. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.
Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkliga värden är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Värderingarna görs vid varje kvartalsskifte och samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter i rörelseresultatet.

Intäkt från försäljning av förvaltningsfastighet redovisas normalt på avtalsdagen om inte kontrollen övergår till köparen vid ett annat tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett annat tillfälle än avtalsdagen och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna andra tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

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

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

Avskrivningsprinciper för immateriella och materiella anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Licenser	5 år
Maskiner och inventarier	3–5 år

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

Exploaterings- och projektfastigheter
Exploaterings- och projektfastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas i sin helhet som tillgång när bindande avtal föreligger. I vissa avtal om tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som utgår om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskilling ska utgå inträffar. Eventuell skatterabatt vid förvärv minskar fastighetens anskaffningsvärde.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240621100444

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Avsättningar och eventualförpliktelser

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

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

Finansiella instrument

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

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

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

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Likvida medel och spärrkonto

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

Klassificering av skuld- och egetkapitalinstrument beskrivs nedan:

Skuldinstrument är de instrument som uppfyller definitionen av finansiell skuld från emittentens perspektiv, såsom kundfordringar och lånefordringar. Koncernen klassificerar sina skuldinstrument i en av följande två värderingskategorier:

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast utgör betalningar av kapitalbelopp och ränta, och som inte är identifierade som värderade till verkligt värde via resultatet, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella redovisade förväntade kreditförluster. Fallissemang definieras som fordringar där en väsentlig del av förpliktelsen är försenad med mer än 90 dagar. Individuell bedömning och reservering görs utifrån ratingbaserade nedskrivningsmodeller. På grund av kort löptid och/eller hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

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

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Tillgångar som inte uppfyller kriterierna för upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultatet. Vinst eller förlust på ett skuldinstrument som efter första redovisningen värderas till verkligt värde via resultatet och inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas i finansnettot när den uppstår. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras.

Egetkapitalinstrument är instrument som uppfyller definitionen av eget kapital ur emittentens perspektiv, vilket innebär instrument utan kontraktsmässig skyldighet att betala och som belägger en residual rätt i emittentens nettotillgångar. Vinst eller förlust på egetkapitalinstrument som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas i finansnettot.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Investeringar i andelar i andra företag än koncernföretag, joint ventures och intresseföretag ingår i finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet.

Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper: finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen består av derivatinstrument. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

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

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Per bokslutsdagen finns inga finansiella instrument som nettoredovisas eller omfattas av kvittningsavtal.

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

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

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

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

Finansiella instrument
Finansiella instrument redovisas inte enligt IFRS 9, Finansiella instrument, utan redovisas enligt lägsta värdets princip enligt Årsredovisningslagen, ÅRL. Fordringar i moderbolaget består till stor del av fordringar på dotterbolag vilka redovisas till anskaffningsvärde. Ratingbaserade nedskrivningsmodeller tillämpas.

Ändrade redovisningsprinciper
Nya eller omarbetade befintliga standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen
Inga av de nya eller omarbetade befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510044446

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

Resultatavräkning projekt (fastighet)
Hyresrättsprojekt vinstavräknas den dag då (i) bindande avtal ingåtts med en köpare av hyresrättsprojektet, (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen gör en individuell bedömning av reserveringsbehovet i varje enskilt projekt. Koncernen ställer vissa garantier för projektet avseende vakans och hyresnivå för vilka koncernen håller tillbaka intäkter utifrån de specifika förhållanden som förekommer i respektive projekt. Omvärdering för rörlig ersättning kopplade till hyresgaranti sker löpande utifrån aktuellt uthyrningsläge. Koncernen håller tillbaka intäkter för planrisk baserat på kännedom om detaljplanearbetet. Upplösning av planriskreserveringen sker vid lagakraftvunnet bygglov när osäkerheten kopplat till planrisk försvinner. Koncernen håller också tillbaka intäkter för eventuell risk i totalentreprenaden. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Bedömning och uppskattning av rörliga komponenter att inkludera i transaktionspriset baseras i stor utsträckning på en bedömning av framtida förväntad prestanda och all information (historisk, aktuell och prognostiserad) som rimligen finns tillgänglig för bolaget. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat i den period de identifieras. Bedömningar och uppskattningar påverkar fordran fastighetsförsäljning vilken framgår av not 21 – Andra långfristiga fordringar och not 24 – Övriga fordringar.

Resultatavräkning nyttjanderätter (bostadsrätter)
Magnolia Bostad bedömer att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningar upphör vid den tidpunkt då de slutliga bostadsrättsköparna tillträder sina lägenheter och bostadsrätterna konsolideras fram till denna tidpunkt. Intäkter och kostnader för bostadsrättsprojekt redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostadsrätterna och består av den faktiska intäkten för den sålda bostadsrätten respektive den sålda bostadsrättens andel av projektets totala kostnad.

Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat i den period de identifieras.

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

Värdering av fastigheter
Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan uppskattningar och bedömningar ge en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Interna värderingar av förvaltningsfastigheter kräver bedömningar av och antaganden om exempelvis framtida kassaflöden samt fastställande av direktavkastningskrav för varje enskild fastighet. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i rapport över finansiell ställning för posten Förvaltningsfastigheter och för förvaltningsfastigheter som ägs i joint ventures påverkar det posten Andelar i intresseföretag och joint ventures. I resultaträkningen påverkar det posten Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och för förvaltningsfastigheter påverkar det posten Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures.

Magnolia Bostad följer löpande genomförda relevanta fastighetstransaktioner. Interna värderingar av hela fastighetsbeståndet genomförs vid varje kvartalsrapport. För att kvalitetssäkra interna värderingar låter Magnolia Bostad löpande externvärdera delar av beståndet. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

För mer information kring värdering, bedömningar och antaganden samt känslighet se **not 19 – Förvaltningsfastigheter för fastigheter som redovisas som Förvaltningsfastighet samt not 20 – Andelar i intresseföretag och joint ventures för förvaltningsfastigheter som ägs via joint ventures.**

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

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

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240515100447

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Företagsledningen gör en individuell bedömning av varje fastighet för att avgöra om syftet är att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter, eller om syftet är att äga fastigheterna långsiktigt.

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

Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under år 2023 och 2022 har företagsledningen gjort bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

Tilläggsköpeskillingar vid tillgångsförvärv
I vissa tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som ska utgå om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskilling ska utgå inträffar.

Not 3 Finansiella risker och finanspolicy

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

Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, s k lånekonvenanter, för just de tre nyckeltalen. Bolagets egna mål stämmer väl med bankernas krav. För 2023 uppfyller bolaget samtliga mål och krav. För att utdelning ska få utbetalas eller återköp av aktier ska få ske måste koncernens soliditet enligt senaste publicerade finansiella rapport vid utbetalningstillfället överstiga 30 procent testat proforma inklusive relevant utbetalning. För en beskrivning av bolagets risker och riskhantering se avsnittet Riskhantering i förvaltningsberättelsen.

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Kapitalbindning utvärderas individuellt för respektive projektfinansiering och synkroniseras med respektive projekts löptid. Matchning av kassaflöden från forward funding och slutlikvid från köpare med förfall på finansiering eftersträvas. Magnolia Bostad har som policy att ha en likviditet om 250 mkr. Kortsiktigt kan koncernens kassa vara lägre. Om likviditeten beräknas underskrida 250 mkr ska investeringsbeslut med likviditetspåverkan över 25 mkr fattas av styrelsen. Per årsskiftet uppgick likvida medel till 331 mkr (772). Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 358 mkr (726).

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

Löptidsanalys 2023-12-31	0–1 år	1–2 år	2–3 år	3–5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	1118	1854	468	6	160
Leasingskulder	22	9	7	11	17
Skulder till intresseföretag	11	25	-	-	-
Leverantörsskulder	27	-	-	-	-
Övriga skulder	691	89	26	-	-
Summa	1869	1977	501	17	177

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510044148

Löptidsanalys 2022-12-31	0–1 år	1–2 år	2–3 år	3–5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	739	776	1488	384	151
Leasingskulder	21	18	5	10	10
Skulder till intresseföretag	18	36	-	-	-
Leverantörsskulder	33	-	-	-	-
Övriga skulder	158	894	12	-	-
Summa	**968**	**1724**	**1505**	**394**	**161**

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Av kassaflöden från räntebärande skulder inom 0–1 år om 1 118 mkr (739) inträffar 736 mkr (512) inom 6 månader och 324 mkr (227) efter 6 månader men inom 12 månader.

Majoriteten av bankfinansieringen är kopplad till olika enskilda projekt där återbetalning av skuld kommer att ske i samband med Magnolia Bostads frånträde då försäljningslikvid erhålls från köpare av projektet. Lån med fastighetspant uppgår till totalt 719 mkr med förfall 2024 till 2026 och bedöms kunna refinansieras vid förfall.

Finansieringsrisk
Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i Finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar. Refinansieringsrisken minskar genom att strukturerat och i god tid starta refinansieringsprocessen. För större lån påbörjas processen senast 9 månader före förfallodagen. Koncernen har ett soliditetsmål om minst 30 procent. En högre soliditet gör Magnolia Bostad till en stabilare låntagare.

Utestående obligationer innehåller vissa begränsningar för vilken typ av skuld som får tas upp. Enligt villkoren för utestående obligationer måste koncernens soliditet enligt senaste publicerade finansiella rapport vid lånetillfället överstiga 30 procent testat proforma inklusive relevant lån för att Magnolia Bostad ska få ta upp ny obligationsskuld eller annan skuld som är pari passu, eller efterställd, befintliga obligationer. Inga begränsningar avseende upptagande av projektrelaterade skulder finns i villkoren för utestående obligationer.

Kreditrisk
Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget. Den maximala kreditexponeringen motsvarar tillgångarnas redovisade värde och uppgår till 1 433 mkr (2 484). Kreditrisken bland fordringar för fastighetsförsäljningar bedöms vara begränsad då risken att motparterna inte skulle kunna fullgöra sina åtaganden bedöms vara låg. Av koncernens Andra långfristiga fordringar och Övriga fordringar om totalt 864 mkr (1 349), i vilka fordringar för fastighetsförsäljningar ingår, är 474 mkr (732) fordringar på motparter med investment grade i kreditbetyg av ett oberoende kreditvärderingsinstitut. Motparter för övriga fordringar saknar kreditbetyg från oberoende kreditvärderingsinstitut, där majoriteten är koncentrerad mot ett fåtal motparter som Trenum, Wikovia och PFA Bostad. Totalt uppgår fordringarna på dessa tre parter till 215 mkr.

Bolaget är även exponerat för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras. Ratingbaserad nedskrivningsmodell tillämpas. Medel på kassakonton samt eventuella placeringar får inte överstiga 750mkr i exponering mot en och samma bankkoncern.

Marknadsrisk
Ränterisk
Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen strävar efter att ha en kort räntebindningstid för projektutveckling och en längre räntebindning för fastigheter under egen förvaltning.

Koncernens exponering för ränterisk i form av stigande marknadsräntor illustreras av en känslighetsanalys. Räntekostnaderna under året uppgick till –295 mkr (–201) och genomsnittlig ränta vid årsskiftet uppgick till 9,8 procent (8,2). Vid en ökning av STIBOR 3M med en procentenhet skulle koncernens räntekostnad för räkenskapsåret öka med cirka 29 mkr (23).

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

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

Under 2023 var koncernens strategi att upprätthålla en soliditet på minst 30 procent. Soliditeten per 31 december 2023 var 31,2 procent (32,5). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240521004449

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

2023-12-31 Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen			
Fordringar hos intresseföretag	-	213	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	509	-
Kundfordringar	-	18	-
Övriga fordringar	-	355	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	7	-
Likvida medel	-	331	-
Summa	-	1433	-
Skulder i balansräkningen			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	2339
Skulder till intresseföretag	-	-	36
Övriga långfristiga skulder	-	-	115
Leasingskulder	-	-	52
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	860
Leverantörsskulder	-	-	27
Övriga kortfristiga skulder	-	-	41
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	105
Summa	-	-	4044

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

2022-12-31 Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen			
Fordringar hos intresseföretag	-	342	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	910	-
Kundfordringar	-	17	-
Övriga fordringar	-	439	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	3	-
Likvida medel	-	772	-
Summa	-	2484	-
Skulder i balansräkningen			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	2515
Skulder till intresseföretag	-	-	34
Övriga långfristiga skulder	-	-	906
Leasingskulder	-	-	54
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	506
Leverantörsskulder	-	-	33
Övriga kortfristiga skulder	-	-	158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	99
Summa	-	-	4304

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från det verkliga värdet utom för obligationslån där verkligt värde bedöms uppgå till 1 111 mkr (1 215) jämfört med bokfört värde om 1 418 mkr (1 411). Verkligt värde för obligationslån har bedömts enligt nivå 1, vilket innebär att värdet härleds från noterade priser på en aktiv marknad. Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. Majoriteten av de räntebärande banklånen löper med rörlig ränta varvid det redovisade värdet anses reflektera verkligt värde.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240531004450

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Not 4 Koncernens sammansättning

Verksamheten i Magnolia Bostad-koncernen bedrivs i ett flertal bolag. Ägandet i verksamhetsdrivande bolag är utspritt på flera olika holdingbolag som ägs antingen direkt eller indirekt av Magnolia Bostad AB. För uppgift om Magnolia Bostad AB:s dotterbolag se not 33 – Andelar i koncernföretag.

I vissa av koncernens låneavtal förekommer villkor som begränsar förmågan att överlåta kontanter eller andra tillgångar till andra företag inom koncernen.

Totalt finns innehav utan bestämmande inflytande (minoritet) om –64 mkr (18) i Magnolia Bostad-koncernen.

Magnolia Holding 4 AB
Under 2023 har Magnolia Holding 4 förvärvat samtliga aktier i Magnolia Holding 3 från Magnolia utveckling och Videbo Invest varmed Magnolia Holding 3 nu är ett helägt dotterbolag till Magnolia Holding 4.

Videbo Invest AB:s innehav av Magnolia Holding 4 AB uppgår till –23 mkr (32) och andel av resultatet uppgår till –64 mkr (–41). Under 2023 har det beslutats om utdelningar om 0 mkr (0) till minoritetsägare i Magnolia Holding 4 .

Fredrik Lidjan avgick som vd under december 2020 och saminvesteringsperioden för Magnolia Holding 4 AB förkortades med ett år vilket innebär att den upphörde i och med utgången av 2021. Projekt som utvecklas i aktiebolag i minoritetsägarstrukturern Holding 4 löper vidare men inga nya projekt allokeras till dessa bolag.

Magnolia Hotellutveckling 2 AB
Under mars 2021 har Magnolia Bostad förvärvat Clas Hjorths ägarandel om 16 procent i Magnolia Hotellutveckling 2 AB för en krona efter att Clas Horth under 2020 sagt upp aktieägaravtalet och avslutat sin anställning hos Magnolia Bostad. Efter förvärvet av Clas Hjorths ägarandel uppgår Magnolia Bostads andel av Magnolia Hotellutveckling 2 AB till 92 procent och Videbo Invest AB:s andel uppgår till 8 procent. Videbo Invest AB:s andel av Magnolia Hotellutveckling 2 AB uppgår till 0 mkr (1) och andelen av årets resultat uppgår till 0 mkr (0).

Under 2023 har det beslutats om utdelningar om 0 mkr (0) till minoritetsägare i Magnolia Hotellutveckling 2 AB. Under 2023 har minoritesägare lämnat ett aktieägartillskott om 0 mkr (2).

Moutarde Holding AB
Under 2023 har samtliga projekt inom Moutarde Holding AB koncernen färdigställts. I samband med detta har Magnolia Utveckling förvärvat samtliga aktier i Moutarde Holding AB varmed det nu är ett helägt dotterbolag.

Finansiell information i sammandrag för underkoncerner med minoritetsintressen.

	Magnolia Holding 4 AB		Magnolia Hotell-utveckling 2 AB	
	2023	2022	2023	2022
Anläggningstillgångar	3 963	1706	0	0
Likvida medel	6	4	1	1
Övriga omsättningstillgångar	1321	643	12	24
Summa tillgångar	**5 290**	**2353**	**13**	**25**
Eget kapital	–292	401	2	8
Långfristiga skulder	1 020	554	–	0
Kortfristiga skulder	4 562	1397	10	17
Summa eget kapital och skulder	**5 290**	**2353**	**13**	**25**
Nettoomsättning	213	185	0	20
Rörelsekostnader	–381	–376	–6	–13
Värdeförändring förvaltningsfastighet	–55	–143	–	–
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	–268	–118	–	–
Finansnetto	–310	–80	0	1
Inkomstskatt	6	29	–	–
Årets resultat	**–795**	**–501**	**–5**	**9**

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510044451

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Not 5 Nettoomsättning

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Intäkter från avtal med kunder	273	550	26	29
Hyresintäkter	32	19	-	-
Summa	**305**	**569**	**26**	**29**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Försäljning exploaterings- och projektfastigheter	58	206	-	-
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	**58**	**206**	**-**	**-**
Projektledningsintäkter	49	49	-	-
Hyresintäkter	32	19	-	-
Fakturering till projekten	157	248	-	-
Övriga intäkter	9	47	26	29
Summa intäkter redovisade över tid	**247**	**363**	**26**	**29**
SUMMA INTÄKTER	**305**	**569**	**26**	**29**

Intäkter från noll (tre) av Magnolia Bostads kunder överstiger enskilt 10 procent av Magnolia Bostads totala intäkter.

Kassaflöde från försäljning av projekt erhålls delvis i samband med frånträde av marken via forward funding, då Magnolia Bostad får betalt för investeringar som gjorts fram till frånträdet. Ofta erhåller Magnolia Bostad även en del av projektvinsten likvidmässigt vid frånträdet. Resterande del av kassaflödet från fastighetsförsäljningar erhålls i samband med projektavslut.

Efter försäljning och frånträde av projekt har Magnolia Bostad ett projektledningsavtal som löper till dess att fastigheten är färdigbyggd. Projektledningsavtalet faktureras och intäktsredovisas löpande under avtalstiden.

Vid försäljning av outvecklade fastigheter erhålls vanligen hela köpeskillingen i samband med frånträde. Övriga intäkter, såsom hyra och fakturering till projekten, redovisas och faktureras löpande.

Not 6 Leasing – leasegivare

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Avtalade hyresintäkter	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Inom ett år	54	13	-	-
Inom två år	4	1	-	-
Inom tre år	-	-	-	-
Inom fyra år	-	-	-	-
Inom fem år	-	-	-	-
Efter fem år	-	-	-	-
Summa framtida leasingintäkter	**58**	**14**	**-**	**-**

Summan av hyresintäkter som ingår i koncernens resultaträkning uppgår till 32 (19) mkr.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

Not 7 Leasing – leasetagare

Koncernens leasingavgifter består till största delen av hyra för parkeringsplatser för vidareuthyrning i tre projekt samt hyra för de lokaler i vilka Magnolia Bostad bedriver sin verksamhet. Nyttjanderättstillgångar redovisas i balansräkningen som Nyttjanderättstillgångar.

	Koncernen	
Nyttjanderättstillgångar	**2023**	**2022**
Ingående redovisat värde	**49**	**55**
Tillkommande nyttjanderättstillgångar	17	13
Avskrivningar	-20	-19
Uppsagda kontrakt	0	0
Utgående redovisat värde	**46**	**49**

Nedan framgår förändring av leasingskuld kopplad till nyttjanderättstillgångarna.

	Koncernen	
Leasingskuld	**2023**	**2022**
Ingående redovisat värde	**54**	**59**
Tillkommande	17	13
Räntekostnad	4	4
Betalningar	-23	-23
Uppsagda kontrakt	0	0
Utgående redovisat värde	**52**	**54**
Kortfristig leasingskuld	19	18
Långfristig leasingskuld	33	36

Förfallostruktur för leasingskulder framgår av not 3 – Finansiella risker och finanspolicy.

	Koncernen	
Redovisat i resultaträkningen	**2023**	**2022**
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-20	-19
Räntekostnad på leasingskuld	-4	-5
Kostnad för korttidsleasing	0	0
Kostnad för leasing av lågt värde	0	0
Kostnad för variabla leasingavgifter	0	0
Intäkt för vidareuthyrning av Nyttjanderättstillgångar	4	3
Totalt belopp redovisat i resultaträkningen	**-20**	**-21**

Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ernst & Young				
revisionsuppdrag	-2,7	-2,4	-2,7	-2,4
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-0,4	-0,6	-0,1	-0,1
skatterådgivning	-0,2	-0,1	-0,2	-0,1
övriga uppdrag	-0,2	-0,1	-0,2	-0,1
Summa	**-3,5**	**-3,2**	**-3,2**	**-2,7**

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Övriga uppdrag omfattar främst investerarrapportering för grön obligation och konsultation rörande hållbarhetsredovisning.

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240513004453

Not 9 Ersättningar till anställda

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA KOSTNADER

Koncernen

	2023		2022	
	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	-15	-75	-13	-92
(varav tantiem o dyl)	(-6)	(-2)	(-4)	(-8)
Sociala kostnader	-5	-27	-4	-30
Pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	-3	-15	-3	-16
Summa	**-22**	**-117**	**-20**	**-138**

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

Moderbolaget

	2023		2022	
	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	-6	0	-4	0
(varav tantiem o dyl)	(-3)	(0)	(-2)	(0)
Sociala kostnader	-2	0	-1	0
Pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	-1	0	-1	0
Summa	**-9**	**0**	**-7**	**0**

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

2023, tkr	Grundlön/ styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Pensions-premier
Erika Olsén, styrelsens ordförande	-	-	-
Johan Bengtsson, ledamot	-	-	-
Therese Rattik, ledamot	-	-	
Leif Andersson, styrelsesuppleant	-	-	-
Anders Lif, styrelsesuppleant	-	-	
Erik Rune, ledamot[1)]	-	-	-
Fredrik Tibell, ledamot[1)]	-	-	-
Fredrik Holmström, f.d. styrelsens ordförande[1)]	-	-	-
Johan Tengelin, verkställande direktör	-2 941	-3 069	-872
Övriga ledande befattningshavare, 4 personer	-6 051	-2 498	-1 517
Summa	**-8 992**	**-5 567**	**-2 389**

1) Ingick i styrelsen fram till den tredje juli 2023

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EQ, TR, JB, JT, FH, MF

20240513004454

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

2022, tkr	Grundlön/ styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Pensions-premier
Fredrik Holmström, styrelsens ordförande	-	-	-
Johan Bengtsson, ledamot	-	-	-
Erika Olsén, ledamot	-	-	-
Therese Rattik, ledamot	-	-	
Erik Rune, ledamot	-	-	-
Fredrik Tibell, ledamot	-	-	-
Leif Andersson, styrelsesuppleant	-	-	-
Johan Tengelin, verkställande direktör	-2 934	-1 538	-840
Övriga ledande befattningshavare, 3 personer[1)]	-6 041	-2 498	-1 669
Summa	**-8 975**	**-4 035**	**-2 509**

[1)] Gruppen övriga ledande befattningshavare har under 2023 minskat från 4 personer vid ingången av året till 3 personer vid årets utgång.

För mer information se även **not 34 – Närstående.**

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Medelantal anställda	98	115	1	1
(varav män)	(55)	(62)	(1)	(1)

KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Styrelsen	3	6	3	6
(varav män)	(1)	(4)	(1)	(4)
VD och ledande befattningshavare	4	5	4	5
(varav män)	(3)	(3)	(3)	(3)

Ersättning styrelse
På årsstämman 2023 beslutades att inget arvode ska utgå till styrelseledamöterna för perioden till och med utgången av årsstämman 2024.

Ledande befattningshavare
Ledningsgruppen bestod av 4 personer (5) den 31 december 2023, verkställande direktör, vVD och CFO, COO och chef för affärsutveckling.

Lön och övriga förmåner för VD och ledande befattningshavare fastställs av Magnolia Bostad AB:s styrelse.

Ersättning och förmåner
För VD, övriga ledande befattningshavare och övriga anställda utgår fast och rörlig lön.

Pensioner
Personer i gruppen ledande befattningshavare samt övriga anställda har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att efter avslutad anställning har den anställde rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna, och avkastning därpå, tas ut som pension.

Uppsägning
VD:s anställningsavtal har ömsesidig uppsägningstid om 12 månader. Villkor om konkurrensförbud och ersättning efter anställnings upphörande finns för VD. Konkurrensförbudet gäller i 12 månader. Den månatliga ersättningen till följd av konkurrensförbudet ska sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande 60 procent av den genomsnittliga månadsinkomsten från fast och rörlig lön under det senaste anställningsåret.

Övriga i koncernledningen har tre till sex månaders ömsesidig uppsägningstid.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510044455

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultatandel från intresseföretag och joint ventures	-268	-193	0	0
Summa	**-268**	**-193**	**0**	**0**

Av resultat från andelar i intresseföretag kommer -47 mkr (-38) från Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB som bolaget äger tillsammans med Heimstaden Bostad Invest AB, -51 mkr (-16) från Yard Holding AB och -27 mkr (-28)från Yard Holding 2 AB som bolaget äger tillsammans med Slättö Core Plus Holding AB, -44 mkr (-24) från Magsam Holding AB som bolaget äger tillsammans Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och -66 mkr (-75) från Sollentuna Stinsen JV AB som bolaget ägde tillsammans med Alecta. Innehavet i Sollentuna Stinsen JV AB har avyttrats under räkenskapsåret. För mer information se not 20 – Andelar i intresseföretag och joint ventures.

Not 11 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Driftskostnader	-27	-12	-	-
Produktionskostnader	-364	-728	-	-
Övriga externa kostnader	-47	-68	-40	-40
Personalkostnader	-140	-166	-9	-11
Av- och nedskrivningar	-22	-25	0	0
Övriga rörelsekostnader	-45	-45	0	-
Aktiverade projektkostnader	117	149	0	-
Summa	**-528**	**-893**	**-49**	**-51**

Not 12 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter, övriga	9	3	5	0
Ränteintäkter, intresseföretag	10	10	0	0
Resultat avyttring långfristiga värdepappersinnehav	-	5	-	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	182	143
Utdelning från koncernföretag	-	-	-	-
Övrigt	0	0	0	0
Summa	**19**	**19**	**188**	**144**

Not 13 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader, externa	-271	-178	-164	-118
Räntekostnader, aktieägarlån	-8	-8	-8	-8
Räntekostnader, koncernföretag	0	0	-7	-8
Upplösning av upplåggningsavgifter	-10	-9	-7	-7
Övriga finansiella kostnader	-5	-6	-5	0
Summa	**-295**	**-201**	**-191**	**-141**

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde och redovisas enligt effektivräntemetoden.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240513004456

Not 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	6	29	0	0
Aktiverade underskottsavdrag	-3	38	-	-
Summa	**3**	**67**	**0**	**0**

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-871	-929	-79	-86
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	179	191	16	18
Skatteeffekt ej avdragsgilla räntekostnader	-56	-39	0	-1
Skatteeffekt övriga ej avdragsgilla kostnader	-28	-19	-1	0
Skatteeffekt ej skattepliktig försäljning förvaltningsfastighet	0	0	-	-
Skatteeffekt övriga ej skattepliktiga intäkter	-45	-42	1	0
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-48	-19	-16	-18
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	0	0	0
Övrigt	2	-6	0	1
Redovisad effektiv skatt (0,3%)	**3**	**67**	**0**	**0**

Skattekostnaden avviker från 20,6 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst försäljning av bolag) ej är skattepliktiga och på att uppskjuten skatt ej redovisas på underskottsavdrag. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. För mer information om underskottsavdrag se not 28 – Uppskjuten skatt.

Not 15 Resultat per aktie

	Koncernen	
	2023	2022
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-807	-790
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	37 822 283
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning	37 822 283	37 822 283
Antal utestående aktier på balansdagen	37 822 283	37 822 283
Resultat per aktie före utspädningseffekter, kr	-21,34	-20,89
Resultat per aktie efter utspädningseffekter, kr	-21,34	-20,89

I samband med avnoteringen i september 2021 har samtliga utestående teckningsoptioner lösts in.

Not 16 Goodwill

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6	6
Nedskrivning	-6	-
Utgående redovisat värde	**-**	**6**

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Transaktion 09222115557515061035 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF
20240516004457

Not 17 Övriga immateriella tillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1	1
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1**	**1**
Ingående avskrivningar enligt plan	-1	-1
Årets avskrivningar enligt plan	0	-0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-1**	**-1**
Utgående planenligt restvärde	**0**	**1**

Not 18 Maskiner och inventarier

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	35	34
Inköp	0	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**35**	**35**
Ingående avskrivningar enligt plan	-31	-27
Årets avskrivningar enligt plan	-2	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-33**	**-31**
Utgående planenligt restvärde	**2**	**4**

Not 19 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	**2 489**	**2 276**
Omklassificeringar	0	-324
Investeringar och förvärv	702	769
Orealiserade värdeförändringar	-106	-233
Försäljning till JV	-	-
Avyttringar	-	-
Utgående redovisat värde	**3 085**	**2 489**

Magnolia Bostad har två färdigställda förvaltningsfastigheter samt fyra projekt under pågående produktion.

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. I normalfallet används en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdesberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod för att fastställa verkligt värde. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. Kalkylräntan för förvaltningsfastigheterna ligger i ett intervall mellan 5,83 procent och 6,69 procent (5,88 procent och 6,83 procent) och medianen uppgår till 6,24 procent (6,11 procent). Direktavkastningskravet i genomförda värderingar ligger inom intervallet 3,75 – 5,75 procent (3,35 – 5,25 procent) och medianen uppgår till 4,20 procent (3,85 procent).

En individuell bedömning görs av hyresnivåerna samt hyresutvecklingen. För uthyrda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödeskalkylerna efter hyreskontraktets utgång. Bedömning görs av marknadshyror, framtida normaliserade driftkostnader, investeringar, vakanser med mera.
Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på budgetsiffror och statistik över likartade fastigheter. Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas utifrån färdigt projekt med avdrag för kvarstående investeringar. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag.

I värderingarna har ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent använts. Projekt som saknar lagakraftvunnen detaljplan eller där bindande förvärvsavtal saknas värderas till anskaffningsvärde, om inte försäljningsavtal finns som indikerar ett annat värde. Värderade förvaltningsfastigheter där försäljningsavtal saknas har, utöver den interna

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240521004453

Not 20 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	515	607	-	-
Förvärv	-	-	-	-
Tillskott	85	115	-	-
Årets andel av intressebolag och joint ventures resultat samt realisationsresultat	-268	-193	-	-
Utdelning	0	-3	-	-
Avyttring	6	-11	-	-
Utgående redovisat värde	**338**	**515**	-	-

Andelar i intressebolag redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden och i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

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

värderingen, även värderats av externa värderare från Newsec under 2023.

Kalkylräntan påverkas främst av förändringar i direktavkastningskravet. Ändrade marknadshyror, driftskostnader eller vakanser påverkar driftnetto.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Påverkan på värde (mkr)	Påverkan på soliditet, %-enheter
Driftnetto, +/–10%	+292/–290	+2,1/–2,3
Direktavkastningskrav, +/–0,50%-enheter	–273/+361	–2,2/+2,6

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring före skatt, %	Effekt årets resultat (mkr)	Soliditet, %
+10	245	33,4
0	-	31,2
–10	–245	28,7

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240521100445459

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Koncernen

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent[1]	Redovisat värde
Bollmora Vårdfastigheter AB	559063-2955	Stockholm	46,0%	0
Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB	559159-7496	Stockholm	46,0%	18
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	559175-4915	Stockholm	46,0%	47
Yard Holding AB	559175-4923	Stockholm	46,0%	38
Yard Holding 2 AB	559267-5101	Stockholm	46,0%	23
Yard Holding 3 AB	559319-6818	Stockholm	46,0%	7
Bro Mälarstrand Bostad AB	559302-2402	Stockholm	46,0%	155
Österåkerporten AB	559175-4907	Stockholm	46,0%	32
Magsam Holding AB	559270-5429	Stockholm	46,0%	52
JV Edeh Bostad AB	559254-2251	Stockholm	46,0%	0
Magnolia Linnefabriken 2 AB	559304-4216	Stockholm	46,0%	0
Magnolia Projekt 623 AB	559285-8640	Stockholm	46,0%	-14
Magnolia Linnefabriken 4 AB	559307-2688	Stockholm	46,0%	-3
Magnolia Projekt 625 AB	559285-8665	Stockholm	46,0%	-17
Summa				**338**

Interna värderingar görs för samtliga förvaltningsfastigheter i JV-bolag varje kvartal. Dessa bekräftas även med externa värderingar minst en gång per år.

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. I normalfallet används en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdesberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod för att fastställa verkligt värde. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. Kalkylräntan för förvaltningsfastigheterna ligger i ett intervall mellan 6,06 procent till 6,59 procent (5,58 procent till 6,13 procent) och medianen uppgår till 6,25 procent (5,82 procent). Direktavkastningskravet i genomförda värderingar ligger inom intervallet 3,98 – 4,50 procent (3,31 – 3,85) och medianen uppgår till 4,16 procent (3,57).

En individuell bedömning görs av hyresnivåerna samt hyresutvecklingen. För uthyrda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödeskalkylerna efter hyreskontraktets utgång. Bedömning görs av marknadshyror, framtida normaliserade driftkostnader, investeringar, vakanser med mera. Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på budgetsiffror och statistik över likartade fastigheter. Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas utifrån färdigt projekt med avdrag för kvarstående investeringar. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag.
I värderingarna har ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent använts. Kalkylräntan påverkas främst av förändringar i direktavkastningskravet. Ändrade marknadshyror, driftskostnader eller vakanser påverkar driftnetto.

För mer information om värdering se även sidorna 24 till 26.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Påverkan på värde fastighet i JV-bolag (mkr)	Påverkan på värde bolagets andel av JV (mkr)	Påverkan på bolagets soliditet, %-enheter
Driftnetto, +/– 10%	+428/–431	+170/–171	+1,8/–1,9
Direktavkastningskrav, +/–0,50%-enheter	–387/+508	–154/+202	–1,7/+2,1

20240521004460

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Upplands Bro Bragårds Etapp 2 AB	2023	2022
Anläggningstillgångar	787	823
Likvida medel	108	103
Övriga omsättningstillgångar	123	107
Långfristiga finansiella skulder	-492	-780
Kortfristiga finansiella skulder	-381	-13
Övriga skulder	-49	-52
Nettotillgångar	**94**	**188**
Bolagets andel av nettotillgångar	**47**	**94**
Nettoomsättning	16	5
Produktions- och driftkostnader	-10	-4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-34	-40
Räntekostnader	-72	-43
Inkomstskatt	8	8
Årets resultat	-94	-75
Bolagets andel av årets resultat	**-47**	**-38**

Under 2019 såldes 50 procent av aktierna i Upplands Bro Bragårds Etapp 2 AB till Heimstaden Bostad Invest AB. Upplands Bro Bragårds Etapp 2 AB förvärvade en fastighet för utveckling av 835 bedömda boenden i Bro av Magnolia Bostad, där 645 boenden är produktionsstartatade. Fastigheten utvecklas för långsiktig förvaltning. Resultat under året består till största delen av räntekostnader och värdeförändring på produktionsstartade boenden.

Yard Holding AB	2023	2022
Anläggningstillgångar	1 051	1 120
Likvida medel	31	97
Övriga omsättningstillgångar	18	20
Långfristiga finansiella skulder	-911	-933
Kortfristiga finansiella skulder	-5	-58
Övriga skulder	-109	-69
Nettotillgångar	**76**	**178**
Bolagets andel av nettotillgångar	**38**	**89**
Nettoomsättning	55	38
Produktions- och driftkostnader	-18	-16
Räntekostnader	-51	-42
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-81	-10
Inkomstskatt	-4	0
Årets resultat	-102	-33
Bolagets andel av årets resultat	**-51**	**-16**

Under 2019 har 50 procent av aktierna i Yard Holding AB sålts till Slättö Core Plus Holding AB. Yard Holding AB förvärvade därefter projekten LU:1, Gjuteriet etapp 2, Sportflygaren och Strandblick av Magnolia Bostad.

Fastigheterna utvecklas för långsiktig förvaltning. Resultat under året består till största delen av värdeförändring på produktionsstartade boenden. Projektet Strandblick i Östersund färdigställdes under 2021, övriga projekt färdigställdes under 2022.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240621004461

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Yard Holding 2 AB	2023	2022
Anläggningstillgångar	593	395
Likvida medel	26	17
Övriga omsättningstillgångar	8	0
Långfristiga finansiella skulder	-550	-268
Kortfristiga finansiella skulder	-2	-22
Övriga skulder	-29	-24
Nettotillgångar	46	99
Bolagets andel av nettatillgångar	23	49

Nettoomsättning	0	-
Produktions- och driftkostnader	-1	0
Räntekostnader	-34	-15
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-22	-51
Inkomstskatter	4	11
Årets resultat	-53	-56
Bolagets andel av årets resultat	-27	-28

JV-bolaget ägs tillsammans med Slättö Core Plus Holding AB och utvecklar projektet Barkabystaden. Fastigheten utvecklas för långsiktig förvaltning. Resultat under året består till största delen av värdeförändring på produktionsstartade boenden.

Yard Holding 3 AB	2023	2022
Anläggningstillgångar	238	205
Likvida medel	4	3
Övriga omsättningstillgångar	9	8
Långfristiga finansiella skulder	-76	-164
Kortfristiga finansiella skulder	-143	-10
Övriga skulder	-16	-10
Nettotillgångar	16	33
Bolagets andel av nettotillgångar	7	16

Nettoomsättning	7	-
Produktions- och driftkostnader	-4	0
Räntekostnader	-14	-8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-9	19
Inkomstskatt	2	-4
Årets resultat	-18	7
Bolagets andel av årets resultat	-9	4

JV-bolaget ägs tillsammans med Slättö Core Plus Holding AB och utvecklar projektet Valfisken 1. Fastigheten utvecklas för långsiktig förvaltning. Resultat under året består till största delen av värdeförändring på produktionsstartade boenden.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240515100446Z

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Not 21 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	429	802
Erlagd handpenning	40	65
Depositioner	21	6
Övrigt	19	38
Summa	**509**	**910**

Avser till största delen långfristiga fodringar på köpare.

	Koncernen	
Fordran fastighetsförsäljning	**2023**	**2022**
Ingående balans	**802**	**1090**
Tillkommande från nya fastighetsförsäljningar	0	5
Förändring i uppskattning av rörlig ersättning	19	-46
Avgående till Övriga fordringar	-392	-248
Utgående balans	**429**	**802**

Redovisat som kortfristiga Övriga fordringar finns ytterligare fordringar från fastighetsförsäljning uppgående till 298 mkr (370). För uppgift om kortfristiga fordringar på köpare se not 24 – Övriga fordringar. Motparter är främst svenska institutioner eller andra välrenommerade samarbetspartners. Fordringar på köpare förfaller vanligen till betalning i samband med att fastigheten är färdigbyggd och projektöverlämning sker, vilket vanligen sker 2,5–3 år efter frånträde av fastigheten.

Magsam Holding AB	2023	2022
Anläggningstillgångar	1071	857
Likvida medel	71	6
Övriga omsättningstillgångar	42	80
Långfristiga finansiella skulder	-510	-684
Kortfristiga finansiella skulder	-503	-27
Övriga skulder	-66	-42
Nettotillgångar	**105**	**193**
Bolagets andel av nettotillgångar	**52**	**96**

Nettoomsättning	6	0
Driftkostnader	-4	-2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-40	-19
Räntekostnader	-53	-29
Inkomstskatt	6	2
Årets resultat	-88	-48
Bolagets andel av årets resultat	**-44**	**-24**

Under 2020 har 50 procent av aktierna i Magsam Holding AB avyttrats till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB genom Samhäll 106 AB. Magsam Holding AB har under 2020 förvärvat projekten Drottninghög, Näckrosen och Hantverkaren av Magnolia Bostad samt Järven av SBB. Fastigheterna utvecklas för långsiktig förvaltning. Resultat under året består till största delen av värdeförändring på produktionsstartade boenden.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240513084463

Not 22 Exploaterings- och projektfastigheter

	Koncernen 2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	1348	810
Pågående nybyggnad	298	399
Omklassificeringar	115	171
Nedskrivningar	-206	-94
Förvärv	74	640
Försäljning	-203	-578
Summa	**1426**	**1348**

Exploaterings- och projektfastigheter har påverkats av fortsatta nedskrivningar till följd av försämrade marknadsförutsättningar för vissa projekt. Pågående nybyggnad har minskat främst till följd av en lägre produktionsvolym i takt med att projekt färdigställs och försäljningar har uteblivit till följd av marknadsläget.

Not 23 Kundfordringar

	Koncernen 2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	19	23
Avsättning för osäkra kundfordringar	-1	-6
Utgående redovisat värde	**18**	**17**
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	-6	-6
Konstaterade förluster	6	0
Avsättning för förväntade kreditförluster	-1	0
Avsättning vid årets slut	**-1**	**-6**

	Koncernen 2023-12-31	2022-12-31
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	11	9
Förfallna < 30 dagar	1	2
Förfallna 31 – 90 dagar	0	1
Förfallna > 90 dagar	7	10
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**19**	**22**
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	-1	-6
Summa kundfordringar	**18**	**17**

Bolaget har redovisat förluster på -1 mkr (0) för nedskrivning av kundfordringar.

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510044654

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Not 24 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	298	370	-	-
Erlagd handpenning	34	45	-	-
Depositioner	0	0	-	-
Övriga poster	23	25	7	4
Summa	**355**	**439**	**7**	**4**

Av övriga fordringar är 0 mkr (0) förfallna till betalning.

	Koncernen	
Fordran fastighetsförsäljning	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående balans	**370**	**515**
Tillkommer från nya fastighetsförsäljningar	0	218
Tillkommer från Andra långfristiga fordringar	392	248
Förändring i uppskattning av rörlig ersättning	15	0
Erhållna betalningar	-479	-611
Summa	**298**	**370**

Majoriteten av fordringarna är mot svenska institutioner och andra välrenommerade samarbetspartners.

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	13	9	0	0
Upplupna intäkter	2	2	0	0
Upplupna ränteintäkter	5	1	0	0
Övriga poster	1	1	0	0
Summa	**21**	**13**	**0**	**0**

Not 26 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	331	772	237	396
Summa	**331**	**772**	**237**	**396**

Not 27 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

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

Eget kapital i moderbolaget

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier per 31 december 2023 uppgår till 37 822 283 st (37 822 283) och kvotvärdet är 4 kr per aktie.

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

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

AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

Stamaktier	Antal aktier	Kvotvärde/aktie, kr	Aktie-kapital, kr
Ingående balans 2022-01-01	37 822 283	4	151 289 132
Utgående balans 2022-12-31	**37 822 283**	**4**	**151 289 132**
Ingående balans 2023-01-01	37 822 283	4	151 289 132
Utgående balans 2023-12-31	**37 822 283**	**4**	**151 289 132**

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står, kronor:

Överkursfond	180 323 859
Balanserat resultat	1 911 485 590
Årets resultat	-79 206 821
Summa	**2 012 602 628**

Styrelsen föreslår:

Balanseras i ny räkning	2 012 602 628
Summa	**2 012 602 628**

Not 28 Uppskjuten skatt

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	59	65
Aktiverade underskottsavdrag	-35	-38
Summa	**24**	**27**

Redovisad uppskjuten skatteskuld har beräknats på 20,6 procent (20,6 procent). Totalt underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran uppgår till 1 426 mkr (1 178), vilket motsvarar en uppskjuten skattefordran om 294 mkr (242) vid en skattesats om 20,6 procent (20,6 procent).

Eget kapital i koncernen

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier per 31 december 2023 uppgår till 37 822 283 st (37 822 283) och kvotvärdet är 4 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital
I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission, erhållna aktieägartillskott samt hybridlån.

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

Not 29 Räntebärande skulder, övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Banklån	1 105	770		-
Obligationslån	1 018	1 411	1 018	1 411
Handpenning	-	-		-
Säljarreverser	217	334		-
Kortfristiga räntebärande skulder				
Säljarreverser	121	74	-	-
Obligationslån	400	-	400	-
Ägarlån	-	313	-	313
Handpenning	58	60	58	60
Banklån	281	59		-
Summa	**3 199**	**3 021**	**1 474**	**1 783**
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	860	506	458	373
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	2 186	2 365	1 018	1 411
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	153	150	-	-
Summa	**3 199**	**3 021**	**1 474**	**1 783**

Inga obligationslån är säkerställda. För banklån har koncernen ställt säkerheter uppgående till 1 667 mkr (1 857). Obligationslånen omfattas av covenanter som innebär att koncernens soliditet inte får understiga 25%. Utöver detta finns en soliditetscovenant om 30% kopplat till ett byggnadskreditiv men där möjlighet finns att efterställa lån.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510044656

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Övriga långfristiga skulder	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31
Förvärvsskuld	26	807
Köpeskilling åter till köparen	62	98
Projektavsättningar	26	0
Summa	**115**	**906**
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	115	906
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	**115**	**906**

Övriga kortfristiga skulder	Koncernen 2023	Koncernen 2022
Förvärvsskuld	573	146
Köpeskilling åter till köparen	77	93
Handpenning	40	46
Säljarrevers	0	115
Övriga skulder	12	3
Summa	**702**	**402**

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Upplupna personalkostnader	43	45	5	1
Upplupna räntekostnader	40	37	19	22
Förutbetalda intäkter	3	2	-	-
Fastighetsskatt	0	0	-	-
Upplupna projektrelaterade kostnader och avsättningar	114	85	-	-
Övriga poster	17	16	4	7
Summa	**216**	**185**	**29**	**29**

Not 31 Ställda säkerheter

	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Fastighetsinteckningar	1 020	761	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	37	455	-	-
Pantsatta aktier i intresseföretag	52	189	-	-
Pantsatta internreverser	610	470	-	-
Summa	**1719**	**1875**	**-**	**-**

Not 32 Eventualförpliktelser och övriga åtaganden

	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	519	330	519	330
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	1 573	830
Borgensförbindelser till förmån för skulder i bostadsrättsföreningar	229	210	206	-
Borgensförbindelser till förmån för skulder enligt entreprenadavtal	74	230	222	230
Summa	**822**	**770**	**2 520**	**1390**

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240515100446?

I bostadsrättsprojekt som har överlåtits till bostadsrättsförening har koncernen ett åtagande att från bostadsrättsföreningen förvärva bostad som inte upplåtits med bostadsrätt en viss tid efter godkänd slutbesiktning.

I vissa tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som ska utgå om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelsen som gör att en tilläggsköpeskilling ska utgå inträffar.

Magnolia Bostad blir i den löpande verksamheten från tid till annan involverat i tvister och rättsliga processer. Dessa tvister och rättsliga processer förväntas inte, vare sig enskilt eller tillsammans, i väsentlig grad påverka Magnolia Bostads finansiella resultat eller ställning.

Not 33 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget 2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	102	89
Fusioner	-14	-
Nedskrivning	-6	-
Aktieägartillskott	41	14
Utgående redovisat värde	**123**	**102**

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent [1]	Redovisat värde
Magnolia Utveckling AB	556776-1464	Stockholm	100,0%	68
Magnolia Holding 5 AB	559314-7225	Stockholm	100,0%	54
Magnolia Hotellutveckling 2 AB	559125-7604	Stockholm	92,0%	0
				123

[1] Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Not 34 Närstående

Koncernen

Koncernen står under bestämmande inflytande från HAM Nordic AB, org. nr. 559279-7376, med säte i Stockholm.

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

	Koncernen 2023-12-31	2022-12-31
Transaktioner med intresseföretag		
Försäljningar till intresseföretag		
JV Näsängen	1	36
Magnolia Projekt 595 AB	-	0
Ballmora Vårdfastigheter AB	0	0
Sollentuna Stinsen JV AB	2	1
Yard Holding 3 AB	0	1
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	5	34
Yard Holding AB	0	2
Magsam Holding AB	3	0
Bro Mälarstrand Bostad AB	1	0
Fixfabriken	4	25
Summa	**16**	**98**
Inköp från intresseföretag	249	0
Summa	**249**	**0**

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510041468

Fordringar på intresseföretag	2023-12-31	2022-12-31
Yard Holding 2 AB	18	17
Bollmora Vårdfastigheter AB	0	0
Magsam Holding AB	3	3
Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB	23	22
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	10	15
Yard Holding AB	55	57
Magnolia Projekt 595 AB	-	117
Magnolia Linnefabriken 1-4 AB	43	54
Yard Holding 3 AB	4	2
Bro Mälarstrand Bostad AB	56	55
JV Edeh Bostad AB	0	0
Summa	**213**	**341**

	Koncernen	
Skulder till intresseföretag	2023-12-31	2022-12-31
Yard Holding AB	36	34
Summa	**36**	**34**

Under året har Magnolia Bostad erhållit kapitaltillskott i form av ovillkorade aktieägartillskott utställda av HAM Nordic AB om 627 mkr.

Transaktioner har förekommit med F. Holmström Fastigheter AB och andra bolag över vilka Fredrik Holmström, tidigare styrelseordföranden i Magnolia Bostad AB, har ett bestämmande inflytande. Magnolia Bostad koncernen har under året haft kostnader om 2 mkr (2) för tjänster inköpta från bolag närstående till tidigare huvudägaren Fredrik Holmström. Magnolia Bostad har hyrt kontorslokal av F. Holmström Fastigheter AB för 1 mkr (1). Magnolia Bostad AB har under året lämnat koncernbidrag till Magnolia Holding 5 AB om 53 mkr.

Videbo invest AB, ingick innan Fredrik Lidjan tillträdde som VD för Magnolia Bostad ett vinstdelningsavtal med Magnolia Bostad koncernen för vilka det under året erlagts 2 mkr (0).

Fredrik Lidjan innehar även genom Videbo Invest AB 320 aktier i koncernbolaget Magnolia Holding 4 AB, organisationsnummer 559114-8415 samt 40 aktier i koncernbolaget Magnolia Hotellutveckling 2 AB, organisationsnummer 559125-7604, för mer information se not 4 – Koncernens sammansättning.

Magnolia Bostad koncernen har under året köpt tjänster för 0 mkr (0) från Caritas Corporate Finance AB som ägs av tidigare styrelseledamoten Fredrik Tibell. Tjänsterna avser löpande finansiell rådgivning.

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

Moderbolaget
Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget närståenderelationer som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 33 – Andelar i koncernföretag. Moderbolaget har sålt tjänster till koncernbolag om 26 mkr (28) och köpt tjänster om 36 mkr (33).

Under året har Magnolia Bostad erhållit kapitaltillskott i form av ovillkorade aktieägartillskott utställda av HAM Nordic AB om 627 mkr.

Not 35 Händelser efter balansdagen

Magnolia Bostad AB erhöll den 14 mars godkännande från obligationsinnehavarna om ändringar av villkoren för sitt utestående obligationslån om 400 mkr med förfall i april 2024. De ändrade villkoren finns tillgängliga på bolagets hemsida.

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240515004469

Styrelsens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Stockholm den 12 april 2024

Therese Rattik
Ledamot

Erika Olsén
Styrelsens ordförande

Johan Bengtsson
Ledamot

Johan Tengelin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12 april 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240513004470

Revisionsberättelse

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Magnolia Bostad AB för räkenskapsåret 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 100-105. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 27-72 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31-12-2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31-12-2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 100-105. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden
Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240531004471

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

VÄRDERING AV EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER

Beskrivning av området		Hur detta område beaktades i revisionen	
Koncernens redovisade värde för exploaterings- och projektfastigheter uppgick till 1 426 mkr i rapport över finansiell ställning per 31 december 2023. Exploaterings- och projektfastigheter klassificeras som omsättningstillgångar. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde (uppskattat försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader och kostnader för färdigställande). Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet	baseras på en rad antaganden, om exempelvis projekterings- och utvecklingskostnader, tidsaspekt och uppskattat försäljningspris, resulterande i att värdering av exploaterings- och projektfastigheter är att anse som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision till följd av de osäkerheter som antagandena innefattar. Redovisnings- och värderingsprinciperna anges i not 1 (redovisningsprinciper) och not 2 (kritiska bedömningar och uppskattningar).	Vår revision omfattar bland annat granskning av förvärvskostnad för utvecklingsfastigheter och exploateringsfastigheter och den av bolaget upprättade interna värderingen. Vi har granskat antaganden av bland annat förväntad avkastning, bedömningen av kostnader i planerade projekt och antaganden om	förväntad försäljning. Vi har granskat om redovisning har skett till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Beskrivning av området		Hur detta område beaktades i revisionen	
Det redovisade verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter, redovisade i Rapport över finansiell ställning, uppgick per den 31 december 2023 till 3 085 Mkr. Värdeförändringarna under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till -104 Mkr. Fastighetsvärderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheterna värderas internt, med kompletterande extern värdering för kontrolländamål. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda	transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheterna, tillsammans med redovisningsprinciper, betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden, framgår i årsredovisningen i not 1 på sida 43, i not 2 på sida 49 samt i not 19 på sidan 60.	I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod, modell, och indata i de internt och externt upprättade värderingarna. Vi har inhämtat ett urval av upprättade värderingar, och granskat att värderingarna följer Magnolia Bostads riktlinjer för värdering och värderingsmetod. Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata till Magnolia Bostads värderingsmodell. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med Magnolia Bostads värderingsansvariga.	Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Med stöd av vår värderingsspecialist har vi för ett urval av fastigheter också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240521004172

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och noter →

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-26 och 78-105. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240515004473

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557515061095 Signerat: EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240516100447A

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm utsågs till Magnolia Bostad ABs revisor av bolagsstämman den 27 april 2023 och har varit bolagets revisor sedan 7 maj 2014. Magnolia Bostad AB (publ) blev ett företag av allmänt intresse 2017.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EQ, TR, JB, JT, FH, MF

20240516004475

Flerårsöversikt

Resultaträkning Belopp i mkr	2023-01-01 –2023-12-31	2022-01-01 –2022-12-31	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31	2019-01-01 –2019-12-31
Nettoomsättning	305	569	1268	2358	896
Produktions- och driftskostnader	–452	–795	–1117	–1764	–866
Bruttoresultat	**–147**	**–226**	**151**	**594**	**30**
Central administration	–76	–98	–107	–98	–89
Resultat från andelar i intresseföretag	–268	–193	88	74	77
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–104	–230	128	336	348
Rörelseresultat	**–595**	**–747**	**260**	**906**	**366**
Finansiella intäkter	19	19	5	2	17
Finansiella kostnader	–295	–201	–190	–183	–189
Resultat före skatt	**–871**	**–929**	**75**	**725**	**194**
Inkomstskatter	3	67	–25	–37	–37
ÅRETS RESULTAT	**–868**	**–863**	**50**	**688**	**157**
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	–807	–790	60	658	129
Innehav utan bestämmande inflytande	–61	–73	–10	30	28

Rapport över finansiell ställning Belopp i mkr	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR					
Goodwill	–	6	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	1	1	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	**0**	**7**	**7**	**6**	**6**
Förvaltningsfastigheter	3085	2489	2276	1483	654
Nyttjanderätter	47	49	55	72	51
Maskiner och inventarier	2	4	7	12	12
Summa materiella anläggningstillgångar	**3134**	**2541**	**2338**	**1567**	**717**
Andelar i intresseföretag och joint ventures	338	515	607	350	188
Fordringar hos intresseföretag	78	192	159	45	201
Andra långfristiga värdepappersinnehav	–	–	31	41	31
Andra långfristiga fordringar	509	910	1179	1059	563
Summa finansiella anläggningstillgångar	**925**	**1618**	**1976**	**1495**	**983**
Summa anläggningstillgångar	**4059**	**4166**	**4320**	**3068**	**1706**
Omsättningstillgångar					
Exploaterings- och projektfastigheter	1426	1348	810	999	1382
Bostadsrätter	4	4	4	11	9
Kundfordringar	18	17	16	45	41
Fordringar hos intresseföretag	135	149	217	136	64
Övriga fordringar	355	439	608	742	414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	13	11	19	11
Likvida medel	331	772	233	277	441
Summa omsättningstillgångar	**2290**	**2742**	**1899**	**2229**	**2361**
SUMMA TILLGÅNGAR	**6350**	**6908**	**6219**	**5297**	**4067**

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal →

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510044176

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal →

Rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 042	2 228	2 317	1 624	1 042
Innehav utan bestämmande inflytande	-64	18	89	109	99
Summa eget kapital	**1 978**	**2 245**	**2 406**	**1 733**	**1 141**
Uppskjuten skatteskuld	24	27	94	68	38
Långfristiga räntebärande skulder	2 339	2 515	2 025	1 377	1 667
Långfristiga skulder till intresseföretag	25	24	22	10	-
Långfristiga leasingskulder	33	36	43	57	39
Övriga långfristiga skulder	115	906	587	532	42
Summa långfristiga skulder	**2 537**	**3 507**	**2 771**	**2 044**	**1 786**
Kortfristiga räntebärande skulder	860	506	130	644	824
Kortfristiga leasingskulder	19	18	16	18	13
Leverantörsskulder	27	33	27	65	68
Skulder till intresseföretag	11	11	24	13	1
Skatteskulder	0	0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	702	402	674	626	105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	216	185	171	154	129
Summa kortfristiga skulder	**1 835**	**1 155**	**1 042**	**1 520**	**1 140**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**6 350**	**6 908**	**6 219**	**5 297**	**4 067**

Kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	**-871**	**-929**	**75**	**725**	**194**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	560	576	-363	-1 043	-443
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-311**	**-353**	**-288**	**-318**	**-249**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-447	-571	-432	-627	-317
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	449	641	292	1 141	506
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-118	-122	141	209	42
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-427**	**-404**	**-288**	**405**	**-18**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-1	0	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-702	-395	-394	-114	-282
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	142	-	-
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	-	-1	-6	-3
Investering i finansiella tillgångar	-77	-105	-53	-48	-11
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	35	4	0	29
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-753**	**-465**	**-303**	**-168**	**-267**

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240521004477

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal →

Kassaflödesanalys Belopp i mkr	2023-01-01 –2023-12-31	2022-01-01 –2022-12-31	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31	2019-01-01 –2019-12-31
Finansieringsverksamheten					
Aktieägartillskott	300	700	-	-	-
Ammortering av leasingskuld	-20	-19	-18	-	-
Emission av teckningsoptioner	-	-	-	0	0
Upptagande av hybridlån	-	-	640		
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	17	-	-
Upptagna lån	915	1 004	1 170	1 513	677
Återköp av teckningsoptioner	-	-	-4	-	-
Amortering av låneskulder	-434	-277	-1 229	-1 810	-264
Utbetald utdelning moderbolagets ägare	-	-	-	-76	-
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-29	-28	-86
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-24	-	0	-	-3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	737	1408	547	-401	324
Årets kassaflöde	-442	539	-44	-164	39
Likvida medel vid årets början	772	233	277	441	403
Likvida medel vid årets slut	331	772	233	277	441

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510044728

Alternativa nyckeltal

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

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal

Icke IFRS finansiella nyckeltal	Definition	Anledning för användning
Avkastning på eget kapital, %	Årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets stamaktieägare.	Avkastning på eget kapital visar den avkastning som genereras på det kapital som aktieägarna har investerat i bolaget samt på det ackumulerade resultatet.
Eget kapital per aktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets stamaktieägare dividerat med antal utestående aktier före utspädning.	Eget kapital per aktie presenteras för att detär ett mått som visar bokförda värdet per aktie.
Finansnetto	Nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader.	Finansnetto presenteras för att ge en bild av vinst/förlust genererad av bolagets finansieringsverksamhet.
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie	Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning.	Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie presenteras för att ge en bild av medel genererade av den löpande verksamheten per aktie.
Realiserad värdetillväxt	Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter minus anskaffningskostnad, ackumulerade investeringar och kostnader för försäljning.	Realiserad värdetillväxt visar resultatet av genomförda försäljningar mätt från förvärv till försäljning.
Resultat efter finansiella poster	Rörelseresultat plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader.	Resultat efter finansiella poster mäter bolagets resultat före skatt.
Räntebärande nettoskulder	Räntebärande skulder minus likvida medel.	Räntebärande nettoskulder presenteras då det är ett användbart mått för att visa den finansiella ställningen.
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader, justering för värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och tillägg för realiserad värdetillväxt av förvaltningsfastigheter dividerat med finansiella kostnader	Räntetäckningsgrad presenteras då det är ett användbart mått för att ge en bild av bolagets förmåga att täcka räntekostnaderna.

Icke IFRS finansiella nyckeltal	Definition	Anledning för användning
Rörelseresultat	Nettoomsättning minus kostnader för produktion- och drift, central administration, av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar och resultat från andelar i intresseföretag.	Rörelseresultat och rörelsemarginal presenteras för att ge en bild av vinst/förlust genererad i den löpande verksamheten.
Soliditet, %	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.	Soliditet används som ett mått på bolagets finansiella position. Soliditet utvisar hur mycket av bolagets tillgångar som är finansierade med egna medel.
Vinstmarginal, %	Årets resultat i procent av nettoomsättning.	Vinstmarginal presenteras för att ge en bild av vinst/förlust genererad av den löpande verksamheten och dess finansiering.

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

Transaktion 09222115557515061035 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510044479

Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsstyrning →

Värdekedja och intressenter →

Väsentliga områden →

FN:s globala mål →

Hållbarhetsnoter →

Klimatavtryck →

GRI-index →

Revisors yttrande →

Grön obligationsrapport →

20240613004480

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsstyrning

Värdekedja och intressenter →

Väsentliga områden →

FN:s globala mål →

Hållbarhetsnoter →

Klimatavtryck →

GRI-index →

Revisors yttrande →

Grön obligationsrapport →

Om hållbarhetsrapporten
Magnolia Bostads hållbarhetsrapport avges av styrelsen. Vi har valt att dela upp hållbarhetsrapporten i två områden. En del där vi beskriver vårt arbete med hållbar samhällsutveckling samt en faktadel med tabeller och detaljerad information. Den första delen utgörs av sidorna 9–12 och den andra delen av sidorna 82-94. Bolagets affärsmodell finns på sidorna 7-8 och GRI-index finns på sidorna 92-94. All information i rapporten avser perioden 1 januari–31 december 2023, om inte annat anges. Det här är Magnolia Bostads sjunde hållbarhetsrapport och den är framtagen enligt GRI Standards riktlinjer, GRI 1 Foundation.

Hållbarhetsstyrning
Styrelsen fastställer bolagets hållbarhetsriktning. Bolagets COO är ansvarig för bolagets hållbarhetsarbete, till denne rapporterar bolagets hållbarhetschef. Hållbarhetsarbetet drivs genom bolagets Hållbarhets- och Innovationsforum med representanter från olika delar av företaget. Hållbarhetsfrågor har en stående punkt vid varje ledningsgruppsmöte där de behandlas och beslutas för att därefter rapporteras på bolagets styrelsemöten.

Strategi- och policydokument revideras av styrelse eller verkställande direktör en gång per år. Bolaget har ett Etiskt råd, en kriskommitté, en skyddskommitté och en kommitté för dess gröna obligationer.

Det Etiska rådet utgörs av VVD & CFO och COO/chefsjurist och är inrättad som en del av bolagets visselblåsarfunktion. Bolagets skyddskommitté bevakar bolagets arbetsmiljöfrågor. COO/chefsjurist är ordförande och HR-chef, skyddsombud och arbetstagarrepresentant ingår.

I bolagets kommitté för de gröna obligationerna ingår VVD & CFO, COO/chefsjurist och hållbarhetschef. De beslutar i frågor kring hållbar finansiering och säkerställer så att endast berättigade projekt finansieras genom bolagets gröna obligationer. Varje år redovisas detta i en rapport som är granskad av bolagets revisor. Rapporten utgör en del av denna årsredovisning, se sidorna 96-98 och publiceras även på Magnolia Bostadas hemsida, www.magnoliabostad.se.

Styrande dokument:
- Hållbarhetspolicy
- Uppförandekoder för medarbetare, samarbetspartners och sponsring
- Riktlinjer mot trakasserier
- Riktlinjer mot kränkande särbehandling
- Checklista vid trakasserier och kränkande särbehandling
- Policy för mångfald i styrelsen
- Policy för hantering av intressekonflikter
- Kontrakt och avtal

Magnolia Bostads påverkan genom värdekedjan
Vi har en påverkan på vår omvärld och på människor när vi utvecklar boenden och nya samhällen. Vår påverkan är olika stor beroende på var i värdekedjan aktuellt projekt befinner sig. Störst möjlighet att påverka olika hållbarhetsfaktorer har vi i början av utvecklingsprocessen för ett projekt, då grundläggande beslut för projektets utformning tas.

Vi utvecklar alla våra projekt för att miljöcertifieras lägst enligt miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan motsvarande certifiering. Miljöcertifieringar fokuserar på att minska miljöpåverkan från byggprocessen samt från drift och underhåll av byggnaden. Detta kan inkludera minskad energiförbrukning, minskad vattenförbrukning, minskade utsläpp av växthusgaser och annan miljöpåverkan. Att bygga i enlighet med miljöcertifieringar hjälper även till att säkerställa att byggnaden uppfyller de allt strängare miljöregler och lagstiftning som gäller för bygg- och fastighetssektorn.

På sidan 84 visar vi Magnolia Bostads värdekedja och dess intressenter. På sidan 85 visar vi vår påverkan på väsentliga hållbarhetsområden.

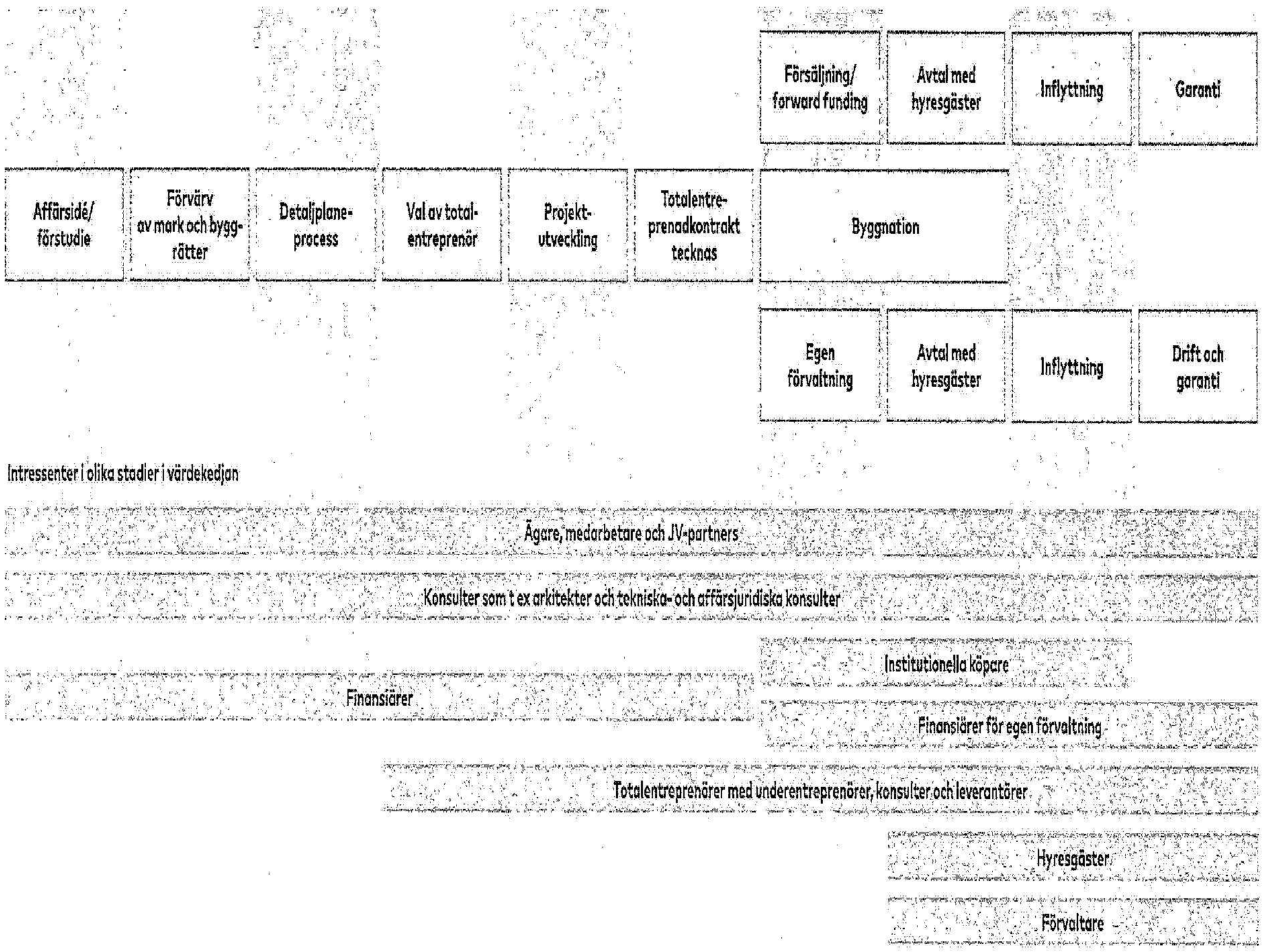
Hållbarhetsrisker samt hantering av dessa, se sidorna 32-34.
Affärsmodell, se sidorna 7-8.
Finansieringsmodell, se sidorna 14-16.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

Värdekedja och intressenter

Magnolia Bostad utvecklar främst hyresrätter, bostadsrätter och samhällsfastigheter. Vi utvecklar boenden både för försäljning och för egen förvaltning. Nedan visar vi vår värdekedja och dess intressenter för vårt största segment som är utveckling av hyresrätter.

Magnolia Bostads värdekedja



Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510044482

Påverkan på väsentliga hållbarhetsområden

Hållbarhetsstyrning →
Värdekedja och intressenter →
Väsentliga områden
FN:s globala mål →
Hållbarhetsnoter →
Klimatavtryck →
GRI-index →
Revisors yttrande →
Grön obligationsrapport →

Områden	Möjlig påverkan	
Anpassning till klimatförändringar Begränsning av klimatförändringar Energi	●●●	– Vi anpassar oss till klimatet genom var och hur vi utvecklar boenden och samhällen. Vi förhåller oss till kommuners krav och gör egna klimatberäkningar. – Klimatutsläpp från materialtillverkning, byggnation och energianvändning under fastighetens drift är betydande, se sidan 10. – Vi kan påverka energianvändningen och klimatutsläpp genom att utveckla våra projekt för miljöcertifiering, ha krav för byggnaders energianvändning, införa IMD för värme och genom att använda förnyelsebara energikällor som bergvärme eller solenergi.
Markanvändning/ Biologisk mångfald och ekosystem	●●●	– Vid planering av byggprojekt är det viktigt att identifiera och bevara befintliga naturvärden och ekosystem. Var och hur vi bygger påverkar samhällen och människor. – Vi har ett gestaltningsprogram som anger att vi ska värna om befintlig natur och att planering av nya naturvärden görs genom att träd och växter anläggs med hänsyn till biologisk mångfald. Vi planerar våra gårdar så att dagvatten kan omhändertas lokalt.
Cirkulärt byggande	●●●	– Genom att återanvända byggnadsmaterial kan vi reducera rivningsavfall och vi kan minska utsläpp och energianvändning som är förknippade med tillverkning och transport av nya material. Återbruk har stor utvecklingspotential, vi deltar i forskningsprojekt för återbruk av energikrävande byggnadsmaterial som betong och tegel.
Föroreningar	●●	– Mark där vi utvecklar nya boenden kan behöva saneras innan byggnation för att uppfylla naturvårdsverkets riktlinjer. – Genom att välja godkända material enligt byggvarudatabaser kan vi undvika att gifter byggs in i våra hus.
Vattenförbrukning	●●	– Val av byggmaterial påverkar genom att vissa material kräver mer vatten, till exempel cement. – I driften av bostäderna kan vi påverka vattenförbrukningen genom att införa IMD av vatten.
Den egna arbetskraften/ Företagskultur	●●	– Magnolia Bostad arbetar för att erbjuda sina medarbetare en rättvis, jämlik och trivsam arbetsplats med balans mellan arbete och fritid. En förutsättning för detta är en god företagskultur.
Arbetstagare i värdekedjan	●●	– Att värna om arbetstagare i värdekedjan vid byggnation är avgörande för att säkerställa rättvisa arbetsförhållanden och främja mänskliga rättigheter. Vi kan påverka vid upphandling av entreprenör genom att ställa krav och genom att vår uppförandekod för leverantörer är en del av entreprenadkontraktet.
Människors hälsa och säkerhet/ Social inkludering/	●●	– Våra boenden utvecklas för miljöcertifiering, vilket ger förutsättningar för ett hälsosamt inomhusklimat. – Trygga bostäder handlar om att skapa en fysisk och social miljö där de boende känner sig säkra och skyddade, tex genom att skapa öppna och tillgängliga gemensamhetsytor som bjuder in till gemenskap. Vi tar hjälp av BoTryggt2030s riktlinjer.
Ansvarsfull informationsgivning	●	– Korrekt och tillförlitlig information till alla våra intressenter möjliggör välunderbyggda beslut. Intressenter på sidan 84.
Korruption och mutor	●	– Fastighetsprojekt innebär ofta stora ekonomiska transaktioner vilka kan vara mål för korruption. Genom utbildning och våra uppförandekoder kan vi göra medarbetare, leverantörer och partners medvetna om risker med korruption och mutor.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240516084483

FN:s globala mål för en hållbar utveckling

Hållbarhetsstyrning →
Värdekedja och intressenter →
Väsentliga områden →
FN:s globala mål
Hållbarhetsnoter →
Klimatavtryck →
GRI-index →
Revisors yttrande →
Grön obligationsrapport →

Magnolia Bostads verksamhet påverkar främst tio av FN:s globala hållbarhetsmål. Vi har beaktat de för bolaget mest relevanta delmål.

Mål 3 God hälsa och välbefinnande
Ett boende ska vara en säker plats från farliga ämnen. Inomhusmiljön ska ha en god ventilation, tillgång till dagsljus, inte vara för varm, kall eller fuktig.

Delmål 3.9: Till 2030 väsentligt minska antalet döds- och sjukdomsfall till följd av skadliga kemikalier samt föroreningar och kontaminering av luft, vatten och mark.

- Miljöbyggnad Silver har detaljerade riktlinjer för hur boendemiljön ska utformas. Riktlinjer finns bland annat för solvärmelast, fukt, ljud, termiskt klimat sommar, vinter och klimatrisker.

Mål 5 Jämställdhet
För social hållbarhet är mål 5 viktigt för hur vi arbetar i vår verksamhet och hur vi arbetar med vårt samhällsengagemang.

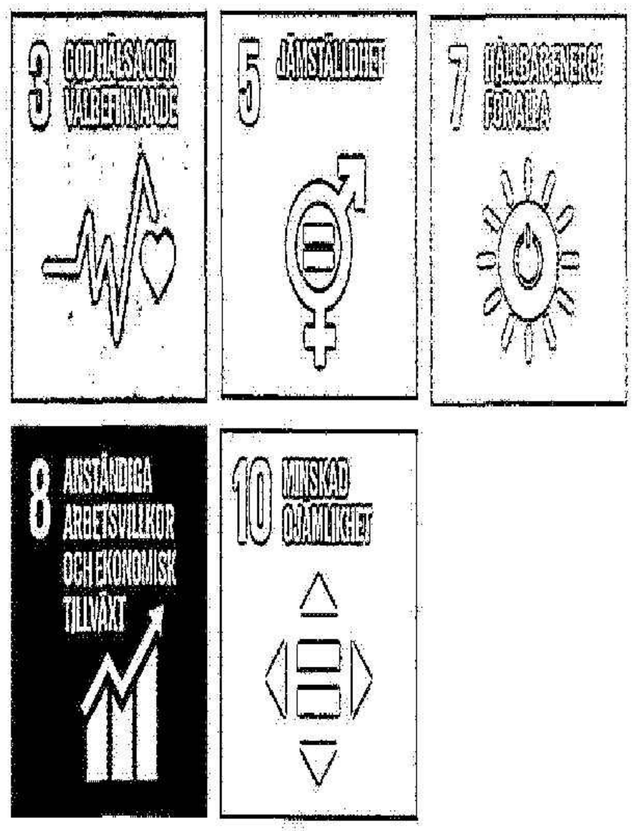
Delmål 5.1 och 5.5: Utrota diskriminering av kvinnor och flickor och Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande.

- Vi stödjer ett antal lokala fotbollsklubbar på orter där vi verkar i deras arbete för jämställdhet och integration.
- Vi arbetar för jämställdhet i bolaget. Fördelning kvinnor och män, se sidan 90.
- Vår uppförandekod signeras av alla medarbetare och inkluderas i externa avtal med samarbetspartners och mottagande partners av sponsring.
- Vi har nolltolerans mot trakasserier och diskriminering och har ett Etiskt råd samt en skyddskommitté. Vi har även en visselblåsarfunktion för medarbetare och externa intressenter.

Mål 7 Hållbar energi för alla
Inom vårt miljöansvar är mål 7 centralt för hur vi arbetar med hållbar energi.

Delmål 7.2 och 7.3: Öka andelen förnybar energi i världen och Fördubbla ökningen av energieffektivitet.

- Vi samarbetar med valda totalentreprenörer för smarta, hållbara energilösningar baserade på förnybar energi.
- Vi arbetar för att certifiera alla projekt med Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande och ställer vanligtvis även specifika krav på energianvändning.



Mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
Inom affärsetiskt och ekonomiskt ansvar ligger mål 8 till grund för hur vi arbetar och ser på hållbarhet i förhållande till tillväxt.

Delmål 8.1 och 8.8: Hållbar ekonomisk tillväxt och Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla.

- Hållbar lönsam tillväxt är en förutsättning för bolagets fortsatta framtid. Hållbarhet är en stående punkt på Ledningsgruppens möten.
- Magnolia Bostad verkar för en trygg och säker arbetsmiljö genom Etiskt råd, kriskommitté och skyddskommitté.
- Vi ställer krav på arbetsmiljö i entreprenadavtal och har ambition att genomföra en revision av en totalentreprenör varje år.
- Bolagets uppförandekod inkluderar ställningstagande mot kränkning av mänskliga rättigheter.

Mål 10 Minskad ojämlikhet
För socialt ansvar är mål 10 viktigt för hur vi arbetar inom vår verksamhet.

Delmål 10.3: Säkerställa rättigheter för alla och utrota diskriminering.

- Bolaget arbetar mot ojämlika utfall vad gäller ersättning exempelvis genom lönekartläggningen som görs varje år där eventuella omotiverade skillnader korrigeras.
- Vi låter utföra medarbetarundersökningar årligen och arbetar aktivt med utfallet genom interna diskussioner och utvärdering.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

Hållbarhetsstyrning →
Värdekedja och intressenter →
Väsentliga områden →
FN:s globala mål
Hållbarhetsnoter →
Klimatavtryck →
GRI-index →
Revisors yttrande →
Grön obligationsrapport →

Mål 11 Hållbara städer och samhällen
Hur vi arbetar med miljö- och klimatansvar, men också en del i vårt gröna ramverk för hållbar finansiering och ekonomisk hållbarhet.

Delmål 11.1, 11.3 och 11.6: Säkra bostäder till överkomlig kostnad, Inkluderande och hållbar urbanisering samt Minska städers miljöpåverkan.
- Genom att utveckla flera olika boendeformer utvecklar Magnolia Bostad samhällen och bostadsområden som attraherar en bred grupp av människor.
- Magnolia Bostad utvecklar stadsdelar med fokus på att möjliggöra för boenden att göra hållbara val när det gäller minskad miljöpåverkan.

Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion
Målet berör avfall, återbruk och cirkularitet. Det behövs material och resurser i utveckling av nya bostäder och bostadsområden. Återbruk och cirkularitet är fortfarande relativt outvecklat, på lite sikt finns här stora miljövinster.

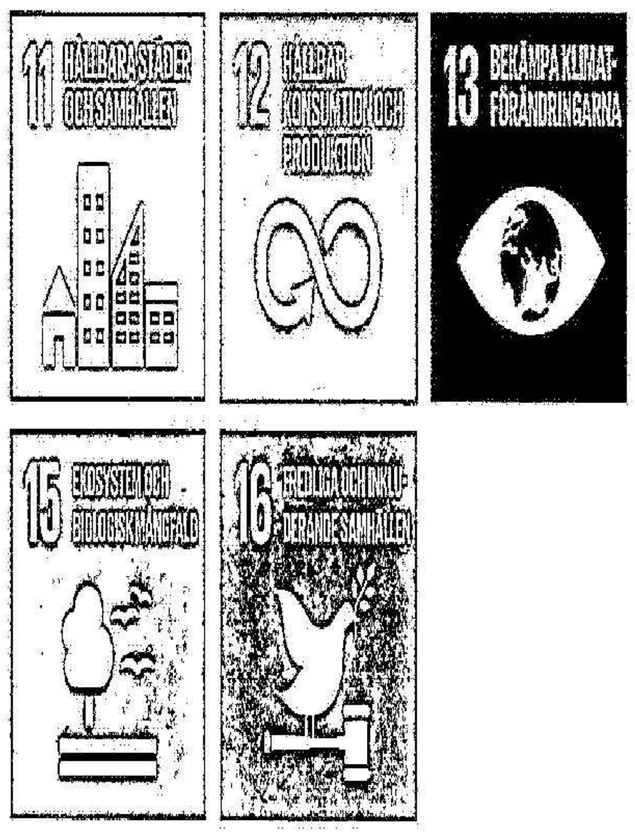
Delmål 12.5: Till 2030 väsentligt minska mängden avfall genom åtgärder för att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall.
-Vi deltar till exempel i ett forskningsprojekt som handlar om återbruk av tunga, lastbärande konstruktionsdelar från klimatintensiva byggmaterial som betong.

Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna
Ett viktigt mål för hur vi arbetar med miljö- och klimatansvar, men också en del i vårt gröna ramverk för hållbar finansiering och ekonomisk hållbarhet.

Delmål 13.1 och 13.3: Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer samt Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar.
- Vid utveckling av nya stadsdelar beaktar Magnolia Bostad i samarbete med aktuell kommun risken för klimatförändringar, såsom stigande havsnivåer och extremväder.
- Vi för en dialog med myndigheter och samarbetspartners om hur vi tillsammans kan utveckla motståndskraftiga stadsdelar och minskad klimatpåverkan.

Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald
Inom vårt miljöansvar är biologisk mångfald ett viktigt område och vi strävar efter att minska vår negativa påverkan.

Delmål 15.5: Skydda den biologisk mångfalden och naturliga livsmiljöer.
- Magnolia Bostad strävar efter att minska sin negativa påverkan genom att arbeta i nära dialog med specialister, kommuner och intresseorganisationer kring hur närliggande habitat kan skyddas.
- Vi har ett gestaltningsprogram med riktlinjer för biologisk mångfald och dagvattenhantering.



Mål 16 Fredliga och inkluderande samhällen
Ett viktigt område inom affärsetik och som är väsentligt för vår verksamhet är antikorruption, vilket vi strävar efter att bekämpa i linje med mål 16 i Agenda 2030.

Delmål 16.5: Bekämpa korruption och mutor.
- Magnolia Bostad arbetar förebyggande mot korruption och mutor i dialog med samarbetspartners och anställda genom bolagets uppförandekod och visselblåsarfunktion.
- I bolagets projekt är trygghet och säkerhet obligatoriska aspekter att ta hänsyn till vid bostadsutveckling. Bolaget arbetar med BoTryggt2030:s riktlinjer i utvecklingsarbetet av nya boenden.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

Hållbarhetsnoter

Skapat värde

Vi skapar värde genom utveckling av bostäder och samhällen. Redovisat fördelat värde till medarbetarna (i tabellen nedan) skiljer sig från personalkostnader redovisade i not 9, Ersättning till anställda. I tabellen nedan aktiveras en del av kostnaderna och redovisas som rörelsekostnad och sociala avgifter och andra personalrelaterade skatter bryts ut och redovisas som betalningar till den offentliga sektorn. Not 9, Ersättning till anställda innehåller däremot de totala betalningarna som hör till personal. Siffror i tabellerna anger genomsnitt under året om ej annat anges.

Hållbarhetsstyrning →
Värdekedja och intressenter →
Väsentliga områden →
FN:s globala mål →
Hållbarhetsnoter
Klimatavtryck →
GRI-index →
Revisors yttrande →
Grön obligationsrapport →

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall
Hållbar lönsam tillväxt	För Magnolia Bostads verksamhetsmål och finansiella mål, se sidan 6.	

Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde GRI 201-1

mkr	2023	2022
Skapat värde		
Fastighetsförsäljningar	58	207
Projektledningsintäkter	49	49
Hyresintäkter	31	19
Finansiella intäkter	19	14
Övriga intäkter	148	295
Fördelat värde		
Rörelsekostnader	-422	-782
Löner och ersättningar till anställda	-43	-61
Betalningar till finansiärer	-295	-206
(varav utdelning till ägare)	(0)	(-5)
Betalningar till den offentliga sektorn	-44	-46
Investeringar i samhället	0	0
Orealiserade värdeförändringar	-369	-359
Kvar i Magnolia Bostad	**-868**	**-868**

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall	
Antikorruption	Inga korruptions-ärenden	**Korruptionsincidenter GRI 406-1/205-3**	**Konstaterade fall**
		Diskriminering	0
		Kränkningar	0
		Korruption	0
		Överträdelse av uppförandekoden	0
Hållbara inköp och leverantörs-utvärdering			**2023**
	Samtliga nya medarbetare ska signera uppförandekoden	**Andel nya medarbetare som signerat bolagets uppförandekod**	100%
	Vid anställnings-tillfället	**Andel medarbetare som utbildats i mänskliga rättigheter GRI 412-2**	100%
	En revision av entreprenör avses att utföras varje år	**Antal leverantörer som granskats avseende uppfyllande av avtal och uppförandekod GRI 414-1**	0

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510044456

Hållbarhetsstyrning →
Värdekedja och intressenter →
Väsentliga områden →
FN:s globala mål →
Hållbarhetsnoter
Klimatavtryck →
GRI-index →
Revisors yttrande →
Grön obligationsrapport →

Miljö

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall	2023	2022
Minskad miljöpåverkan	Samtliga projekt miljöcertifieras enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard	**Typ och antal hållbarhets-certifieringar, rankningar och märkningar vid nybyggnad GRI CRE-8**	11 av 11 färdig-ställda projekt miljöcertifiera-des, är förbe-redda för mil-jöcertificering eller planeras att certifieras med Miljöbygg-nad Silver eller Svanen.	6 av 6 färdig-ställda projekt miljöcertifie-rades eller planeras att certifieras med Miljöbyggnad silver eller Sva-nen.
Minskad klimatpåverkan	Klimatpåverkan ska mätas för verksamheten		2023	2022
		Växthusgas-utsläpp i CO_2e för scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol GRI 305	Se sidan 91	se sidan 91

Socialt ansvar

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall	2023	2022
Hälsa och säkerhet för Magnolia Bostads medarbetare	Samtliga medarbe-tare ska omfattas av en skyddskommitté	**Representation i arbetsmiljökommittéer GRI 403-1**	100%	100%
	Inga arbetsplats-olyckor[1]	**Antal arbetsplatsolyckor GRI 403-9**		
		Sjukfrånvaro[2]	1,5%	2,2%
		Varav kort sjukfrånvaro	58%	34%
		Varav lång sjukfrånvaro	42%	66%
		Arbetsskador	0	0
		Dödsfall	0	0
	Personal-omsättning	**Personalomsättning 401-1**	**Andel kvinnor**	**Andel män**	**Totalt**
		Nyanställda	33%	67%	3 st
		Avslutade	62%	38%	18 st
Utbildning och kompetens-utveckling	Genomsnittligt antal utbildnings-timmar per kvinna och man.	**Totalt genomsnittligt antal utbildningstimmar GRI 404-1**			

2023	Kvinnor	Män	Totalt
Ledning	12	6	8
Chefer	44	15	21
Medarbetare	10	10	10
Totalt	14	11	12

2022	Kvinnor	Män	Totalt
Ledning	24	7	12
Chefer	16	22	21
Medarbetare	14	12	12
Totalt	18	14	15

1) En allvarlig arbetsplatsolycka inträffade under slutet av 2023 på ett sålt projekt där Magnolia Bostad har ett projektledningsavtal med köparen som löper fram till inflyttning. Magnolia Bostad stödjer branschen i målet att uppnå noll olyckor genom att ställa krav vid upphandling av totalentreprenad.
2) Lång sjukfrånvaro definieras som sjukfrånvaro över fyra veckor. Under 2023 har 3 personer haft lång sjukfrånvaro.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EQ, TR, JB, JT, FH, MF

20240531004187

Hållbarhetsstyrning →
Värdekedja och intressenter →
Väsentliga områden →
FN:s globala mål →
Hållbarhetsnoter
Klimatavtryck →
GRI-index →
Revisors yttrande →
Grön obligationsrapport →

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall
Utbildning och kompetens-utveckling	Samtliga med-arbetare ska ha utvecklingssamtal varje år	**Medarbetarsamtal och karriärplanering GRI 404-3**

	2023
Andel anställda med regelbundna utvecklingssamtal	100%

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall
Mångfald och jämställdhet	Jämställd fördelning mellan kvinnor och män	**Mångfald bland styrande organ och anställda GRI 405-1, baserat på genomsnittligt antal medarbetare under 2023**

2023	Styrelse	Ledning	Med-arbetare	Totalt
Könsfördelning				
Kvinnor	67%	25%	44%	43%
Män	33%	75%	56%	57%
Åldersgrupp				
<30	0%	0%	5%	5%
30-50	100%	25%	82%	80%
>50	0%	75%	16%	18%

2022	Styrelse	Ledning	Med-arbetare	Totalt
Könsfördelning				
Kvinnor	30%	40%	46%	39%
Män	70%	60%	54%	61%
Åldersgrupp				
<30	0%	0%	9%	3%
30-50	37%	60%	73%	57%
>50	63%	40%	18%	40%

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall
Mångfald och jämställdhet	Jämställd fördelning mellan kvinnor och män	**Totalt antal anställda per kön, region och anställningstyp GRI 2-7, antal medarbetare den 31 december 2023**

Region	Kvinnor	Män	2023 Totalt
Region Öst	10	17	27
Region Mitt	1	4	5
Region Väst	1	5	6
Region Syd	4	5	9
Region Norr	0	5	5
Centrala funktioner	21	16	37
Totalt	36	52	89

Region	Kvinnor	Män	2022 Totalt
Region Öst	11	19	30
Region Mitt	3	4	7
Region Väst	1	6	7
Region Syd	4	5	9
Region Norr	0	6	6
Centrala funktioner	28	17	45
Totalt	47	57	104

Antal medarbetare är framtagna som omräknat till helårsanställningar.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

Klimatavtryck

Hållbarhetsstyrning →
Värdekedja och intressenter →
Väsentliga områden →
FN:s globala mål →
Hållbarhetsnoter →
Klimatavtryck
GRI-index →
Revisors yttrande →
Grön obligationsrapport →

Magnolia Bostad redovisar i årsredovisning 2023 för tredje gången sitt klimatavtryck i enlighet med Greenhouse Gas Protocols tre scope. Mätningen följs upp årsvis.

Inhämtningen av data förbättras i takt med att vi utvecklar vårt hållbarhetsarbete och kan redovisa faktiska siffror på en allt större del av underlaget. Beräkningarnna är utförda av programvaruföretaget Normative.

Klimatavtryck, nyckeltal

	2023	2022
Fastighetsbestånd, $kgCO_2e/m^2$	4,5	4,7
Transaktionsdata från byggnation, tCO_2e	2 560,99	2 283,40
Företagsbilar, MWh (Scope 1)	133,07	66,32
Kontor, MWh	337,79	1 216,85
Fastighetsbestånd, kWh/m²	17,62	82,34
Andel förnyelsebar el, kontor (%)	63	95

Klimatavtryck

tCO_2e	2023	2022
Scope 1		
Företagsbilar	32,82	16,45
Summa scope 1	**32,82**	**16,45**

Scope 2	2023 Plats-baserad	Marknads-baserad	
Kontor:			
Elektricitet	0,55	1,25	1,90
Värme	9,19	9,19	30,23
Kyla	6,55	6,55	3,27
Fastighetsbestånd:			
Elektricitet	7,26	7,47	107,16
Värme	19,03	19,03	38.82
Kyla	0	0	0
Summa scope 2	**42,58**	**43,49**	**181,38**

Scope 3		
Arbetspendling	58,06	N/A
Tjänsteresor	0	3, 20
Bränsle- och energirelaterad verksamhet	62,28	18,06
Uppströms transport och distribution	10,52	0,68
Avfall	0,37	0,52
Köpta varor & tjänster	2 908,60	2 701,81
Nedströms leasade tillgångar	154,3	73,50
Summa scope 3	**3 194,16**	**2 797,77**
Summa scope 1, 2 och 3 (tCO_2e)	**3 270,47**	**2 995,60**

Green House Gas Protocol är den mest vedertagna internationella redovisningsstandarden för att förstå, kvantifiera och hantera utsläppen av växthusgaser. Utsläppen delas upp i olika scope.

Scope 1: *Verksamhetens direkta utsläpp från källor som kontrolleras av företaget.*

Inom scope 1 har Magnolia Bostad enbart företagsbilar. Det ökade klimatavtrycket för 2023 beror på att fler mil rapporterades än för 2022.

Scope 2: *Består av indirekta utsläpp från inköpt el, värme och kyla, där utsläpp sker hos producenten.*

För 2023 har vi en mer korrekt uppdelning mellan scope 2 och scope 3 för vårt fastighetsbestånd. Detta gör att scope 2 siffror är markant lägre för vårt fastighetsbestånd 2023 än 2022.

Scope 3: *Omfattar de utsläpp som verksamheten ger upphov till, men som inte omfattas av scope 1 eller scope 2.*

Anledningen till ökningen av Bränsle- och energirelaterad verksamhet beror på att Normative för 2023 använde en ny databas med mer tillförlitliga siffror för omräkning till klimatavtryck och på ökad drivmedelsförbrukning i scope 1. Det största avtrycket i scope 3 kommer från transaktionsdata från byggnation inom posten Köpta varor och tjänster.

För definition av platsbaserad- och marknadsbaserad metod, sidan 108.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240521004189

GRI-index

Hållbarhetsstyrning →
Värdekedja och intressenter →
Väsentliga områden →
FN:s globala mål →
Hållbarhetsnoter →
Klimatavtryck →
GRI-index
Revisors yttrande →
Grön obligationsrapport →

Uttalande om redovisningen
Magnolia Bostad rapporterar i enlighet med GRI Standards för perioden 1 januari–31 december 2023.

Användning av GRI
GRI 1: Foundation 2021.

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	Kommentar
GENERELLA UPPLYSNINGAR				
GRI 2: General Disclosures	2-1	Information om organisationen	6, 29	
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	83	
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	83	Publicering april 2024. Kontaktperson: Fredrik Westin, VVD & CFO.
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar		Inga förändringar har skett av tidigare rapporterade upplysningar.
	2-5	Externt bestyrkande	95	Hållbarhetsrapporten är inte externt granskad, men har erhållit revisorns yttrande.
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	7-8, 10-11 84-85	
	2-7	Medarbetare	88–90	
	2-8	Medarbetare som inte är anställda		Saknas
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	100-106	
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	101	
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	101, 104	
	2-12	Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	83, 100-106	
	2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	83, 100-106	
	2-14	Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	83	
	2-15	Intressekonflikter	33, 83	
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	83	
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	104	
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	101	
	2-19	Ersättningspolicy	45, 57	
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	57	
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		Saknas
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5, 19	
	2-23	Policyåtagande	83	
	2-24	Förankring av policyåtagande	83, 102-103	
	2-25	Process för att åtgärda negativ påverkan	102	
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter	102	
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	31, 101-102	
	2-28	Medlemskap i organisationer	11	
	2-29	Metod för intressentengagemang	7-8, 84	
	2-30	Kollektivavtal		Saknas

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240531004490

Hållbarhetsstyrning →
Värdekedja och intressenter →
Väsentliga områden →
FN:s globala mål →
Hållbarhetsnoter →
Klimatavtryck →
GRI-index
Revisors yttrande →
Grön obligationsrapport →

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	SDG [1]	Kommentar
VÄSENTLIGA FOKUSOMRÅDEN					
Ekonomi					
Hållbar lönsam tillväxt				11, 13	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	6, 7-8, 83, 30		
GRI 201: Economic Performance	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	88		
Antikorruption				8, 16	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	12, 33, 83, 85, 87, 88		
GRI 205: Anti-corruption	205-3	Korruptionsincidenter och åtgärder	33, 88		
Hållbara inköp och leverantörsutvärdering				8, 16	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	88		
GRI 412: Human Rights Assessment	412-2	Medarbetarutbildning rörande mänskliga rättigheter	88		
	414-1	Antal leverantörer som granskats avseende uppfyllande av avtal och uppförandekod.	88		
Klimat					
Minskad klimatpåverkan				11, 12, 13	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	8, 10-12, 85-87, 89, 96		
GRI 305: Växthusgasutsläpp	GRI 305-1	Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp	91		
	GRI 305-2	Indirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp	91		
	GRI 305-3	Andra indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp	91		
	GRI 305-4	Intensitetsmått för växthusgasutsläpp	91		
Miljö					
Minskad klimatpåverkan				7, 12, 15	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	11, 12, 87, 89,		
GRI Construction and Real Estate Sector Supplement	CRE-8	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankningar och märkningar vid nybyggnad	89		

[1] SDG: Sustainable Development Goals. FN:s globala mål för hållbar utveckling, se sidorna 86-87.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510044491

Hållbarhetsstyrning →
Värdekedja och intressenter →
Väsentliga områden →
FN:s globala mål →
Hållbarhetsnoter →
Klimatavtryck →
GRI-index
Revisors yttrande →
Grön obligationsrapport →

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	SDG[1]	Kommentar
VÄSENTLIGA FOKUSOMRÅDEN					
Socialt					
Hälsa och säkerhet för Magnolia Bostads medarbetare				5, 10	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	8, 89		
GRI 403: Occupational Health and Safety	403-1	Representation i arbetsmiljökommittéer	89		
	403-9	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	89		
Utbildning och kompetensutveckling				8, 10	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	90		
GRI 404: Training and Education 2016	404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar	89		
	404-3	Andel anställda med regelbundna utvecklingssamtal	89		
Mångfald och jämställdhet				5, 10	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	83, 90		
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity	405-1	Mångfald bland styrande organ och anställda	90		
Trygghet				3, 10, 11, 16	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	8, 11, 12, 30, 86		

[1] SDG: Sustainable Development Goals. FN:s globala mål för hållbar utveckling, se sidorna 86-87 .

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510094492

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på sidorna 9-12 och sidorna 82-94 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 inriktning 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Hållbarhetsstyrning →
Värdekedja och intressenter →
Väsentliga områden →
FN:s globala mål →
Hållbarhetsnoter →
Klimatavtryck →
GRI-index →
Revisors yttrande
Grön obligationsrapport →

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240531004403

Grön obligationsrapport

Hållbarhetsstyrning →
Värdekedja och intressenter →
Väsentliga områden →
FN:s globala mål →
Hållbarhetsnoter →
Klimatavtryck →
GRI-index →
Revisors yttrande →
Grön obligationsrapport
Revisors yttrande →

Genom att ge ut gröna obligationer har Magnolia Bostad möjlighet att erbjuda investerare möjlighet att investera i hållbara boenden och byggnader. Magnolia Bostad kommer årligen så länge bolaget har utestående gröna obligationer att offentliggöra en Grön obligationsrapport på sin hemsida. Detta blir bolagets tredje gröna obligationsrapport. Magnolia Bostads revisor, EY, har genomfört en översiktlig granskning om allokeringen av likvid från de gröna obligationerna.

Hållbarhet

Fastighetssektorn står för en stor del av Sveriges totala koldioxidutsläpp. Därför är det viktigt för Magnolia Bostad att aktivt minimera den negativa klimatpåverkan som vår verksamhet orsakar och bidra till att minimera utsläpp och negativ påverkan från denna sektor totalt sett.

Magnolia Bostads ambition är att alla byggnader ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande. Vi samarbetar även med andra företag i olika initiativ för klimatet såsom LFM30, HS30 och ÖBKN. I augusti 2022 anslöt Magnolia Bostad sig till Science Based Targets Initiative (SBTi) vilket innebär att företagets klimatmål är vetenskapsbaserat och bidrar till att bromsa klimatförändringarna i linje med Parisavtalet. Magnolia Bostad har publicerat en hållbarhetsredovisning sedan 2017 och genomför en ny intressentdialog vart tredje år som godkänns av styrelsen och ledningen.

Magnolia Bostad ställer krav på anlitade totalentreprenörer om att ha ett kvalitetsledningssystem som följer SS-EN ISO 9001 senaste utgåva eller annat likvärdigt kvalitetsledningssystem samt att ha ett miljöledningssystem som följer SS-EN ISO 14001 senaste utgåva eller annat likvärdigt miljöledningssystem. Entreprenören är skyldig att föreskriva motsvarande krav i förhållande till anlitade underentreprenörer. Tillsammans med Magnolia Bostads uppförandekod är hållbarhetspolicyn en del av alla våra större leverantörsavtal. Magnolia Bostad minskar aktivt den negativa miljöpåverkan från företagets leverantörer genom att uttrycka krav på avfallshantering, transporter samt återanvändning och återvinning av material. Magnolia Bostads hållbarhetsarbete omfattar olika områden, bland annat utför Magnolia Bostad en livscykelanalys (LCA) på utvalda projekt.

Gröna obligationer

Hösten 2020 emitterade Magnolia Bostad sin första gröna obligation följt av en andra i våren 2021 och en tredje våren 2022. Dessa har upprättats i enlighet med Green Bond Principles riktlinjer från 2018. Ramverket för de gröna obligationerna har granskats av Cicero Shades of Green, som har gett ramverket ett uttalande med betyg Medium Grön.

Användning av medel

Medlen ska delvis eller helt och hållet finansiera tillgångar och project som kvalificerar sig enligt punkt 3.1 i Magnolia Bostads Green Bond Framework. Speciellt följande FN mål (SDG) för hållbar utveckling kommer att fokuseras med dessa projekt, mål 11: Hållbara städer och samhällen och mål 13: Klimatåtgärder.

Magnolia Bostad har en kommittee, GBC (GBC Green Bond Committée), för att övervaka att endast tillgångar och projekt som är kvalificerade enligt avsnitt 3.1 i "Green Bond Framework" finansieras av intäkter från någon Green Bond. GBC består av vVD/CFO, COO/Chefs Jurist och hållbarhetschefen. Varje medlem i kommittén har rätt att lägga in sitt veto mot alla tillgångar eller projekt. Gruppen ska träffas minst två gånger per år och anteckningar om vilka projekt och tillgångar som de anser vara stödberättigade enligt detta ramverk sparas.

Bolagets revisor, EY, har genomfört en översiktlig granskning om allokeringen av likvid från de gröna obligationerna.

Miljöcertifieringar

Magnolia Bostads ambition är att utveckla resurseffektiva byggnader med material som minimerar byggnadens negativa miljöpåverkan. Företagets avsikt är att förbereda alla byggnader för certifiering enligt Miljöbyggnad Silver (eller högre), Svanen eller motsvarande. Bolaget minimerar risken för att byggnader inte ska kvalificera sig för certifiering genom en löpande leverantörsdialog. Magnolia Bostad anlitar även konsulter specialiserade på miljöcertifiering i två olika faser, projekteringsfasen och produktionsfasen. Genom att utföra revisioner i ett tidigt skede minimerar Magnolia Bostad risken för att eventuell byggnad inte når upp till kraven på certifiering. Magnolia Bostads avsikt är att årligen göra en omfattande total miljörevision på en entreprenör för ett valt projekt.

Tillgångar och projekt berättigade till finansiering

De fyra tillgångs- och projekttyper som är berättigade till finansiering genom gröna obligationsintäkter ligger inom kategorin "Green Buildings".

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

Hållbarhetsstyrning →
Värdekedja och intressenter →
Väsentliga områden →
FN:s globala mål →
Hållbarhetsnoter →
Klimatavtryck →
GRI-index →
Revisors yttrande →
Grön obligationsrapport
Revisors yttrande →

(i) intäkterna kan användas för att finansiera projekten i Magnolia Bostads byggrättsportfölj av planerade projekt ("exploateringsportfölj"), som är planerade att åtminstone nå miljöstandarden för antingen Miljöbyggnad Silver (eller högre) eller Svanen.

(ii) intäkterna kan användas för att finansiera delkostnaden för alla samriskbolag som omfattas av Magnolia Bostad, i de fall där ägandet är minst hälften av företaget för att säkerställa att Magnolia Bostads höga miljöstandard upprätthålls.

(iii) intäkterna kan användas för att finansiera kundfordringar i projekt hos Magnolia Bostad som minst erhåller en miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver (eller högre) eller Svanen innan den nya ägaren flyttar in.

(iv) intäkterna kan användas för att finansiera Magnolia Bostads portfölj av planerade projekt byggda huvudsakligen i trä och för att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver (eller högre), eller för att finansiera kundfordringar i projekt byggda i trä inför att den nya ägaren tar byggnaden i besittning. Verifieringen av certifieringen görs efter två år och görs av den nya ägaren av projektet.

Om ett projekt eller en tillgång vid en viss tidpunkt inte längre anses vara berättigad enligt ovan angivna kriterier, kommer den att ersättas.

Se vår hemsida för: Grönt ramverk, Cicero Green Bonds Second Opinion, Terms and Conditions.

Tilldelning av medel
31 december 2023

Namn	ISIN	Valuta	Kupong	Förfall	Belopp
Magnolia04	SE0014956454	SEK	7,500	2024-04-02	400 mkr
Magnolia05	SE0015659636	SEK	6,900	2025-03-18	725 mkr
Magnolia06	SE0017565203	SEK	7,750	2026-05-19	300 mkr
Total volym av utestående obligationer					1 425 mkr

Händelse efter periodens utgång
Under mars 2024 erhöll Magnolia Bostad godkännande från obligationsinnehavarna om ändringar av villkoren för sitt utestående obligationslån med ISIN SE0014956454.

Ett Skriftligt Förfarande initierades för att söka obligationsinnehavarnas godkännande att genomföra en förlängning av obligationernas löptid, en justering av tillämpliga inlösenpremier i en uppåtgående trappa, samt vissa ytterligare ändringar som framgår det Skriftliga Förfarandet. En erfoderlig majoritet röstade för förslaget. De ändrade villkoren finns tillgängliga på Magnolia Bostads hemsida.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240531004495

Allokering av utestående gröna obligationer, projektöversikt

Hållbarhetsstyrning →
Värdekedja och intressenter →
Väsentliga områden →
FN:s globala mål →
Hållbarhetsnoter →
Klimatavtryck →
GRI-index →
Revisors yttrande →
Grön obligationsrapport
Revisors yttrande →

Fastighet	Område	Finansierings-kategori	Typ av fastighet	Planerad certifiering	Färdigställd/Pågående
i =Projekt i Magnolia Bostads portfölj som är planerade att nå minst miljöcertifiering Miljöbyggnads Silver eller Svanen.					
Alliero	Sundsvall	i	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Täljöviken skola, Österåker	Österåker	i	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Grimsta 5:2 Södra infra	Upplands Väsby	i	B, SHF, H	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Orminge 52:1 Hantverkshuset	Nacka	i	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Vårby Udde Etapp 1	Huddinge	i	B, SHF	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Sländan Etapp 3	Södertälje	i	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Öresjö Ängar Centrum	Borås	i	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Kista äng	Stockholm	i	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Bunkeflostrand	Malmö	i	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Ångloket	Knivsta	i	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående
iii= Medel kan användas för att finansiera kundfordringar i Magnolia Bostads projekt som planeras att erhålla minst miljöcertifiering Miljöbyggnads Silver eller Svanen innan ny ägare flyttar in.					
Öresjö Ängar Berget	Borås	iii	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Ursvik 2 Parstugan	Sundbyberg	iii	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Tullholmsviken kv 3	Karlstad	iii	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Söderbymalm	Haninge	iii	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående

B=Boenden, SHF=Samhällsfastighet H=Hotell

Total volym av de utestående gröna obligationerna och tilldelade medel är 1 425 miljoner.

Miljöbyggnad är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader där miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part. Systemet ägs och utvecklas Sweden Green Building Council som även genomför certifieringarna. Totalt sexton olika indikatorer granskas av oberoende tredje part.

Magnolia Bostads revisor, EY, har genomfört en översiktlig granskning om allokeringen av likvid från de gröna obligationerna.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240531004496

Revisors rapport över översiktlig granskning av Magnolia Bostad AB (publ) - Grön obligationsrapport

Hållbarhetsstyrning →
Värdekedja och intressenter →
Väsentliga områden →
FN:s globala mål →
Hållbarhetsnoter →
Klimatavtryck →
GRI-index →
Revisors yttrande →
Grön obligationsrapport →
Revisors yttrande

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

Inriktning och omfattning
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Magnolia Bostad AB (publ) att översiktligt granska utvald information i företagets Gröna obligationsrapport för perioden 1 januari–31 december 2023, om hur likvid från emission av gröna obligationer om sammanlagt 1 425 mkr har använts för att finansiera gröna tillgångar i enlighet med Magnolia Bostad AB:s Green Bond Framework September 2020 (ramverket). Gröna obligationsrapporten omfattar sidorna 96-98 i årsredovisningsdokumentet.

De uppställda kriterierna i ramverket är att finansiera tillgångar eller projekt i kategorin Green Buildings. De planerade byggnaderna i projekten ska, tillexempel nå, alternativt planera för att nå, miljöstandarden silver (eller högre) från Swedish Green Building Council eller Svanen-märkning, eller under vissa förutsättningar vara byggda huvudsakligen i trä.

Vårt yttrande omfattar inte någon annan information i den Gröna obligationsrapporten. Vi har inte granskat och yttrar oss inte om information avseende enskilda projekt, inte heller, där tillämpligt, bedömd påverkan.

Styrelsens och företagsledningens ansvar
Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att tillgodose att villkoren som ligger till grund för den hållbara obligationen fullgörs i enligt med kraven i ramverket, att de använts på avsett sätt och inom den verksamhet som specificeras i ramverket. Styrelsen och företagsledningen har ansvaret för att upprätta och avge den Gröna obligationsrapporten. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en investerarrapport som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hur likvid från emission av gröna obligationer om sammanlagt 1 425 mkr har använts för att finansiera gröna tillgångar i enlighet ramverket. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella- och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management 1) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Magnolia Bostad AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har. Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av investerarrapporten.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

Uttalande
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte framkommit några omständigheter som ger oss anledning att anse att redovisade uppgifter i den Gröna obligationsrapporten per 31 december 2023 om likvid från emission av gröna obligationer om sammanlagt 1 425 mkr inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de av företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510044497

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapport ⇒

Styrelse ⇒

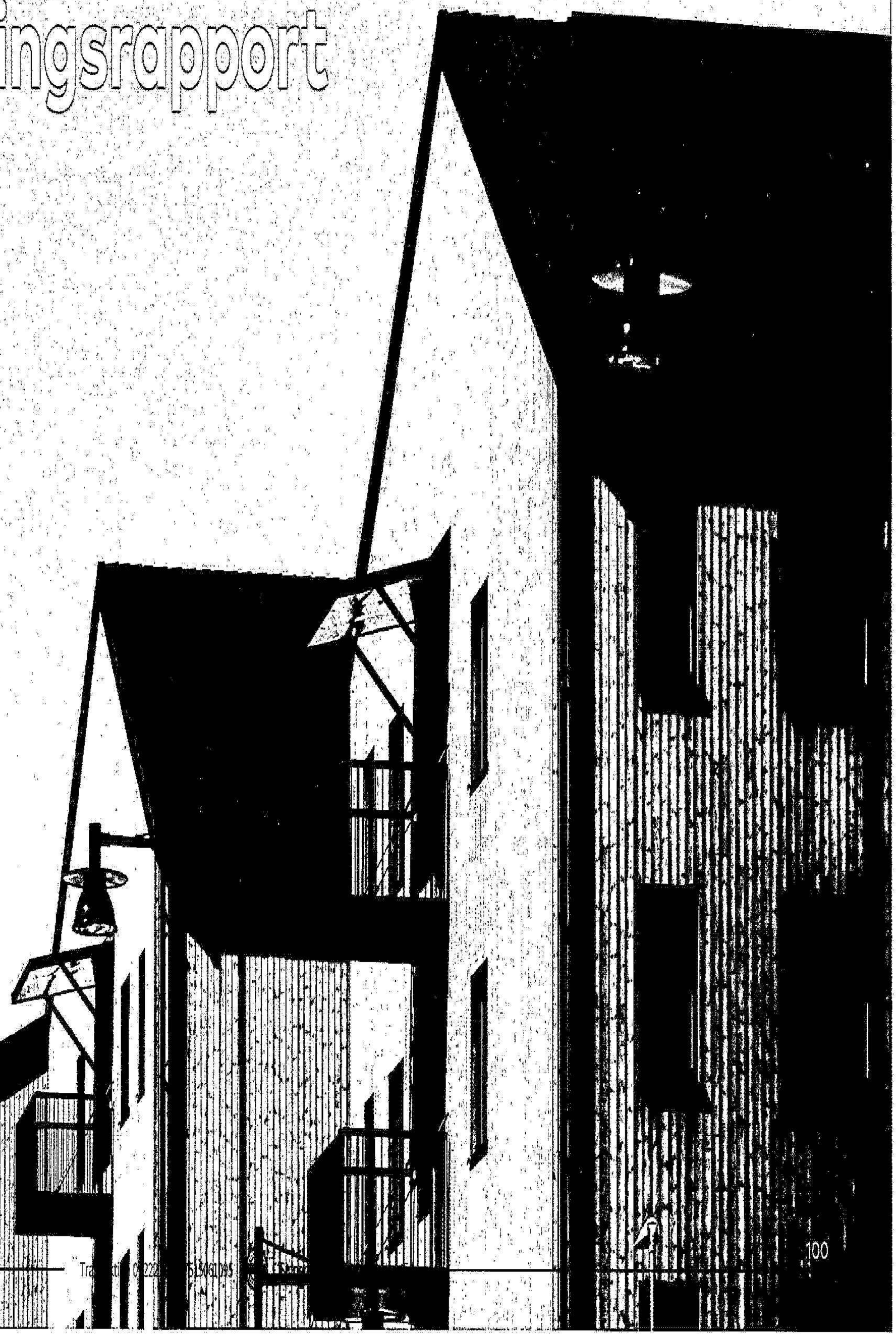
Ledningsgrupp ⇒

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten ⇒

Övrig information

Definitioner ⇒

Finansiell kalender och kontakt ⇒



20240531004495

Bolagsstyrningsrapport

Magnolia Bostad AB (publ), org.nr 556797-7078, är ett publikt svenskt aktiebolag med säte i Stockholm som ägs av Ham Nordic AB. Magnolia Bostads obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm.

Bolagsstyrningsrapporten för 2023 är upprättad som en del av bolagets tillämpning av aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Bolaget har tidigare och fram till september 2021 tillämpat svensk kod för bolagsstyrning med anledning av att bolaget var börsnoterat. Flera delar i koden är inte tillämplig på företag med få ägare, men i de delar av koden som är tillämpliga fortsätter bolaget att följa dessa.

Bolagsstyrningsrapporten är fastställd av bolagets styrelse och har granskats av bolagets revisorer. För att säkerställa att Magnolia Bostad styrs på ett effektivt sätt är ansvarsfördelningen tydlig mellan bolagets beslutsinstanser.

Bolagsordning

Bolagsordningen tillsammans med gällande lagar och befintligt aktieägaravtal reglerar verksamheten och styrningen. Bolaget ska direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta, utveckla och sälja fastigheter, bedriva projektverksamhet avseende fastigheter samt äga och förvalta värdepapper och annan därmed förenlig verksamhet. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Bolagsordningen går att finna på bolagets hemsida under avsnittet Bolagsstyrning.

Val av styrelse och ändring av bolagsordning

Bolagets bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Aktier och aktieägande

Aktiekapitalet uppgick den sista december 2023 till 151 289 132 kronor fördelat på 37 822 283 aktier som ägs till 100 procent av HAM Nordic AB.

Aktieägarnas rösträtt

Bolagsstämman är det högsta beslutande organet och det forum där aktieägarna formellt utövar sitt inflytande.

Bolagsstämma

Årsstämma hölls den 27 april 2023. HAM Nordic AB representerades av Erika Olsén. Till årsstämmans ordförande valdes Fredrik Holmström.

En extra bolagsstämma hölls den 3 juli 2023 då stämman beslutade att utse ny styrelse efter ägarförändring. HAM Nordic AB representerades av Erika Olsén och Johan Bengtsson. Till årsstämmans ordförande valdes Erika Olsén.

Tidigare under 2023 hölls även en extra stämma den 27 mars då stämman beslutade om att anta ny bolagsordning for Bolaget. Bolagsordningen som antogs gjorde det möjligt for Bolagets styrelse att utse högst sex styrelsesuppleanter. Stämman beslutade att välja Martin Svensson och Anders Lif till suppleanter i Bolagets styrelse.

Styrelsen

Styrelsen utses av bolagsstämman och bestod per den 31 december 2023 av tre ledamöter, Erika Olsén, Therese Rattik, Johan Bengtsson, samt tre suppleanter. För styrelsen, se sidan 104.

Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler.

Styrelsens uppgifter utförs genom ett organiserat samspel med bolagets ledningsgrupp. Styrelsen följer genom tillsända rapporter de bedömningsskyldigheter som följer av lag. Utöver detta styrs styrelsens arbete av riktlinjer från bolagsstämman, av styrelsens arbetsordning och valda delar av Koden. Under 2023 har 19 protokollförda styrelsemöten genomförts, varav 6 per capsulam. Bolagets styrelse har inga utskott vilket innebär att uppgifterna fullgörs av hela styrelsen. Styrelsen utvärderar löpande styrelsearbetet i syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med vd övervaka bolagets resultat och fungera som ordförande på styrelsemöten. Ordföranden ansvarar för att övriga ledamöter i styrelsen får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt.

Vd och ledning

Vd ansvarar för den operativa styrningen, för att sköta den löpande förvaltningen och för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Bolagets ledningsgrupp bestod den 31 december 2023 av Johan Tengelin, Fredrik Westin, Hanna Jessing och Henrik Meeths. För ledningen, se sidan 105.

Bolagsstyrningsrapport
Styrelse →
Ledningsgrupp →
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →
Övrig information
Definitioner →
Finansiell kalender och kontakt →

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510044499

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse →

Ledningsgrupp →

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner →

Finansiell kalender och kontakt →

Investeringskommitté

Magnolia Bostad har en investeringskommitté vars huvuduppgift är att agera rådgivare till styrelsen och förbereda samtliga investeringsbeslut i samband med förvärv, försäljningar och fastighetsinvesteringar. För investeringskommittén gäller av styrelsen antagen arbetsbeskrivning med delegationsordning och beslutsmatris.

Revisorer

Bolagets externa revisorer utses av bolagsstämman. Revisorerna har som uppgift att på aktieägarnas vägnar granska styrelsens och vd:s förvaltning av bolaget samt att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagar och regler. Årsstämman 2023 beslutade att för tiden intill slutet av årsstämma 2024 välja revisionsbyrån Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Fredric Hävrén. Utöver revision har Ernst & Young under året även tillhandahållit rådgivning kring främst skatt. Under 2023 har total ersättning till revisorer utgått om 3,5 mkr (3,2). Se även not 8 – Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning.

Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att, med rimlig grad av säkerhet, uppnå ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policyer och riktlinjer.

Bolagsstyrningsrapporten om bolagets interna kontroll avser bolagets finansiella rapportering. Bolaget har etablerade kontrollstrukturer och övervakar regelbundet att dessa verkställs, uppdateras och efterlevs. Regionchefer och avdelningschefer är ansvariga för att tillse att interna kontroller är etablerade inom deras ansvarsområden och att dessa kontroller åstadkommer avsedd effekt. Bolaget följer COSO:s (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, "Internal Control – Integrated Framework". Ramverket består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Processen för intern kontroll har utformats för att garantera tillförlitlig övergripande finansiell rapportering och extern finansiell rapportering i enlighet med IFRS, tillämpliga lagar och regler samt andra krav som kan åläggas företag med obligationer noterade på Nasdaq Stockholm. Riskbedömning avseende den finansiella rapporteringen sker årligen och involverar styrelsen, ledande befattningshavare samt andra anställda.

För att säkerställa att bolagets uppförandekod efterlevs har bolaget en visselblåsarfunktion. Genom visselblåsarfunktionen erbjuds ändamålsenliga kanaler för anmälningar av allvarliga oegentligheter begångna av personer i nyckelpositioner eller i ledande ställning inom bolaget. Anmälan kan ske på ett sätt som är tryggt för den som anmäler och administrering och övervakning av visselblåsarfunktionen hanteras av extern part.

Bolaget har därutöver inrättat Etiska rådet vars uppdrag är att säkerställa att anmälda visselblåsarärenden hanteras på ett korrekt sätt. Vid behov hanterar Etiska rådet också eventuella ärenden som rör brott mot bolagets uppförandekod med mera, och som inte hanteras inom ramen för visselblåsarfunktionen.

Kontrollmiljö

Grunden för den interna kontrollen avseende finansiell rapportering är bolagets organisation, bolagets beslutsvägar och fördelning av ansvar och befogenheter såsom detta kommuniceras i de styrande dokumenten. Dessa dokument är till exempel bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, vd-instruktionen, uppförandekoden, bolagets affärsplan, policyer, arbetsbeskrivning för investeringskommittén, processbeskrivningar och handböcker. Bolagets arbete med intern kontroll syftar till att identifiera och hantera risker. Samtliga interna styrdokument ses över årligen och uppdateras när behov föreligger såsom vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

Riskbedömning

Bedömning av risker för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs årligen såväl av bolagets styrelse och ledningsgrupp som av dess externa revisorer. Inom bolaget finns en etablerad riskhanteringsprocess. Vd ansvarar för att, i samarbete med olika avdelningar, tillse att bolaget har en strukturerad riskkartläggning av hela verksamheten. Bolagets risker delas upp i tre huvudtyper: (1) omvärldsrisker, (2) operativa risker och finansiella risker, se mer på sidorna 32-34.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240510045OO

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse →

Ledningsgrupp →

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner →

Finansiell kalender och kontakt →

Kontrollaktiviteter

Utifrån riskanalysen utformas kontrollaktiviteter i syfte att hantera de väsentliga riskerna som identifierats. Dessa är både av förebyggande natur, det vill säga åtgärder som syftar till att undvika förluster eller felaktigheter i rapporteringen, och av upptäckande natur. Kontrollerna ska även säkerställa att felaktigheter blir rättade. Exempel på områden som har väsentlig påverkan på bolagets resultat och har väl genomarbetade kontrollåtgärder är redovisning av projekt- och finansieringsfrågor samt försäljning samt risker kopplade till IT-miljön. Kontroller för nämnda områden genomförs bland annat med avvikelse analyser och vid kvartalsvisa möten mellan affärsområde och ledning. Chef Strategi inom avdelning Finans, identifierar risker och säkerställer att bolaget upprätthåller en säker IT-miljö. För affärsverksamheten är verksamhetssystemen grunden för den kontrollstruktur som satts upp och fokuserar på viktiga steg i affärsverksamheten som investeringsbeslut, produktionsstart samt försäljning. Bolaget lägger stor vikt vid uppföljning av projekt kopplat till framtagna rutiner för projektprocessen såsom regelbundna projektuppföljningsmöten, investeringskommitté och kvalitetsråd.

Information, kommunikation

Riktlinjerna för kommunikation är att korrekt information ska lämnas på korrekt vis och i rätt tid samt följa lag och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter (räntebärande instrument). Bolagets styrande dokument i form av uppförandekod, policyer, processbeskrivningar och handböcker ses årligen över samt görs tillgängliga via bolagets intranät. Alla nyanställda får information om de styrande dokumenten och bolaget har informationstillfällen där värderingar och uppförandekod diskuteras.

Uppföljning

Uppföljning sker på många olika nivåer inom bolaget. Bolagets affärsplan och budget beslutas av styrelsen varje år. Styrelsen får minst en gång per kvartal ekonomiska rapporter med kommentarer inklusive projektuppföljning och uppföljning av garantier och reserveringar. Bolagets externa revisor rapporterar sina iakttagelser från granskningar och bedömningar av den interna kontrollen till styrelsen. Bolaget har rutiner som säkerställer att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom att förslag på åtgärder som uppmärksammats följs upp.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240521004201

Styrelse

Uppgifter per 31 december 2023
Urval av styrelseuppdrag

Bolagsstyrningsrapport →
Styrelse
Ledningsgrupp →
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →
Övrig information
Definitioner →
Finansiell kalender och kontakt →



Erika Olsén
Styrelseordförande sedan juni 2023
Ledamot sedan september 2021

Född 1976
Partner, Investeringar Areim. Styrelseordförande i HAM Nordic AB. Styrelseledamot i Genova Property Group AB och Diös Fastigheter AB

M.Sc. i Fastighetsekonomi från KTH i Stockholm.



Therese Rattik
Ledamot sedan september 2021

Född 1976
Verkställande direktör Areim till mars 2024. Styrelseledamot i Swedish Green Building Council. Styrelseledamot i HAM Nordic AB.

EMBA, inriktning Global Economy från Handelshögskolan i Stockholm och M.Sc. i Fastighetsekonomi från KTH i Stockholm.



Johan Bengtsson
Ledamot sedan september 2021

Född 1975
Fund manager Areim. Styrelseledamot i HAM Nordic AB.

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

Ledningsgrupp och revisorer

Bolagsstyrningsrapport →

Styrelse →

Ledningsgrupp

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner →

Finansiell kalender och kontakt →



Johan Tengelin
Verkställande direktör

Anställd och medlem i ledningsgruppen sedan december 2020.

Född 1970

Tidigare partner i Brunswick Real Estate och vd för Sveafastigheter. Dessförinnan vd för den nordiska verksamheten på GE Capital Real Estate och partner i Carnegie Investment Bank.

Magisterexamen i nationalekonomi från Handelshögskolan vid Göteborgs universitet. Auktoriserad finansanalytiker (CEFA) från Handelshögskolan i Stockholm.



Fredrik Westin
vVD & CFO

Anställd och medlem i ledningsgruppen sedan 2016.

Född 1973

Tidigare Ekonomichef på Kungsleden. Har även en bakgrund som Analyschef och Redovisningschef på GE Capital Real Estate Nordic.

Civilekonom från Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.



Hanna Jessing
COO

Anställd sedan 2017. Medlem i ledningsgruppen sedan 2018.

Född 1971

Tidigare bolagsjurist på Vasakronan AB. Dessförinnan advokat på Lindskog Malmström Advokatbyrå och tingsnotarie.

Juristexamen (jur kand) från Stockholms universitet.



Henrik Meeths
Investeringschef

Anställd sedan 2015. Medlem i ledningsgruppen sedan 2022.

Född 1980

Tidigare Associate Director på Cushman & Wakefield. Dessförinnan Analyst på London & Regional Properties.

Magisterexamen i finans från Stockholms universitet och University of California, Santa Barbara.

Revisorer
Ernst & Young AB
Huvudansvarig revisor:
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240521004502

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2023 på sidorna 100–105 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning 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 våra uttalanden.

Uttalande
En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport →
Styrelse →
Ledningsgrupp →
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
Övrig information
Definitioner →
Finansiell kalender och kontakt →

20240531004504

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

Definitioner och förklaringar

Bolagsstyrningsrapport →

Styrelse →

Ledningsgrupp →

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner

Finansiell kalender och kontakt →

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS, se sidan 81.

Agenda 2030
FN:s 17 globala hållbarhetsmål för hållbar utveckling för 2030 (UN Sustainable Development Goals), även kallade SDG:erna.

Antal boenden
Bedömt antal boenden vid tid då bindande försäljningsavtal tecknas och resultatavräkning sker.

Avkastningsbaserade värderingsmetoden
Bygger på en uppskattning av framtida kassaflöden för varje fastighet. Värderingen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden varierar i intervallet mellan 10 och 15 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut.

Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Kassaflöde för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrigering sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga. Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Antal bedömda framtida boenden på förvärvade fastigheter.
På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningar av antal boenden ändras över tid.

Bedömd produktionsstart, projektportfölj
Bedömd produktionsstart är företagsledningens bästa bedömning över när detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad samt bindande försäljningsavtal tecknats. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningar ändras över tid.

Bedömt färdigställande av projekt
Tidpunkt för bedömt färdigställande av projekt är då projektet avslutas och slutavräknas.

BoTryggt 2030
BoTryggt2030 är ett nationellt koncept som bygger på en övergripande kunskapsmodell och konkreta riktlinjer. Syftet är att presentera brottsförebyggande och trygghetsskapande riktlinjer för planering, programmering, utformning, byggande, och vidareutveckling av både nya och befintliga miljöer.

CO_2e
Koldioxid-ekvivalenter. Ett mått som beskriver utsläpp av växthusgaser såsom koldioxid, metan och vattenånga som bidrar till global uppvärmning.

Direktanvisning
Vid direktanvisning beslutar kommunen att mark ska tilldelas byggherren utan föregående markanvisningstävling. Direktanvisning kan användas då det finns särskilda motiv, till exempel när ett bebyggelseförslag tillför speciella kvaliteter till gagn för stadsbyggandet.

EU:s taxonomi
Syftet med EU:s taxonomi är att kunna identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar genom ett gemensamt klassificeringssystem för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Taxonomin är ett verktyg för att nå EU:s klimatmål och målsättningarna inom EU:s gröna tillväxtstrategi, den gröna given.

FN Global Compact
Tio principer för hållbart företagande, inom miljö, arbetsrätt, antikorruption och mänskliga rättigheter.

FN:s globala hållbarhetsmål
FN:s 17 globala hållbarhetsmål för hållbar utveckling för 2030 (UN Sustainable Development Goals), även kallade SDG:erna eller Agenda 2030.

Forward funding
Forward funding innebär att projektet under produktionsperioden ägs och finansieras av projektets köpare.

Försäljningsgrad
Sålda boenden under produktion dividerat med boenden i projekt under produktion.

Greenhouse Gas Protocol
Den mest vedertagna internationella redovisningsstandarden för att förstå, kvantifiera och hantera utsläppen av växthusgaser. Protokollet delar verksamhetens klimatpåverkan i tre olika scope för direkt och indirekt påverkan.

GRI
Global Reporting Initiative – Global standard för hållbarhetsredovisning framtagen genom oberoende organisation. Man hänvisar till uppfyllnad av alla mål genom GRI-index.

HS30
HS30 (Hållbart Stockholm 2030) samlar aktörer från bostadsutvecklingssektorn i Mälardalen, som tillsammans arbetar för att kraftfullt minska det ekologiska avtrycket från branschen och för att ta social hållbarhet på än större allvar.

IMD
Individuell mätning och debitering, till exempel av värme, vatten eller el.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240621004505

Bolagsstyrningsrapport →

Styrelse →

Ledningsgrupp →

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner

Finansiell kalender och kontakt →

Klimatneutralitet
Att utsläpp som sker i och med exempelvis bygg- och fastighetssektorns verksamheter inte ska bidra till växthuseffekten. Resultatet ska vara nettonollutsläpp av växthusgaser.

LFM30
LFM30 (Lokal färdplan Malmö 2030) organisation som arbetar för att utveckla en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö.

Livscykelanalys
Life Cycle Analysis (LCA) är en metod för att beräkna påverkan under en produkts hela livscykel – från att naturresurser utvinns till dess att produkten inte används längre och måste tas om hand.

Markanvisning
En överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggelse.

Markanvisningstävling
Inför planering av nybygge i en stad kan kommunen fördela markanvisningar till olika aktörer på byggmarknaden. En sådan fördelning utlyser kommunen vanligtvis i en så kallad markanvisningstävling. Kommunen bjuder då in olika intressenter att tävla om marken. Ett markanvisningsavtal tecknas med vinnande byggherre och en detaljplan för byggnation tas fram.

Marknadsbaserad metod
GHG protocol använder platsbaserad och marknadsbaserad metod. Med den marknadsbaserade metoden kan företag beräkna utsläpp från en elmix som de avsiktligt valt att köpa genom direkta avtal.

Miljöbyggnad Silver
Svenskt miljöcertifieringssystem för nyproducerade byggnader. Framtaget av Sweden Green Building Council (SGBC).

Miljöcertifiering
Ramverk att arbeta efter för att bedöma hur miljömässigt hållbar en byggnad är. Exempelvis finns certifieringarna Miljöbyggnad (Brons, Silver, Guld), BREEAM och LEED.

Ortsprismetoden
I ortsprismetoden baserar värderaren värdet utifrån priserna i liknande marknader och transaktioner samt hur marknaden betraktar det aktuella objektet. För kostnader som uppkommer görs även en förenklad exploateringskalkyl.

Parisavtalet
Parisavtalet är ett globalt klimatavtal som trädde i kraft 2016 för att begränsa den globala uppvärmningen genom att minska utsläppen av växthusgaser. Den globala temperaturökningen ska hållas långt under 2°C med ambitionen att den ska stanna vid max 1,5°C.

Platsbaserad metod
GHG protocol använder platsbaserad och marknadsbaserad metod. Med den platsbaserade metoden används den genomsnittliga utsläppsintensiteten för elnät inom ett visst geografisk område där energiförbrukning sker.

Produktionsstart, projekt för försäljning
Produktionsstart sker när detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad samt bindande försäljningsavtal tecknats.

Produktionsstart, fastigheter i egen förvaltning
Produktionsstart sker då detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad tecknats.

Samhällsfastigheter
Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter. Inom samhällsfastigheter utvecklar Magnolia Bostad främst särskilt boende för äldre och andra former av anpassade boenden samt skolor och förskolor.

Sandblotta
Blottad sand. Det finns en mångfald av arter som lever i sandmiljöer, exempelvis insekter som gräver gångar i sanden där de lägger ägg.

Svanencertifiering
Nordisk Miljömärknings certifiering Svanen är en miljöcertifiering som inkluderar indikatorer kopplat till energi, innemiljö, materialval samt rutiner i byggprocess och förvaltning.

Sålda boenden under produktion
Antal boenden i sålda projekt där bindande försäljningsavtal tecknats och resultatavräkning skett.

Uthyrningsgrad, %
Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EQ, TR, JB, JT, FH, MF

20240521004506

Viktig information kring antaganden

Bolagsstyrningsrapport →

Styrelse →

Ledningsgrupp →

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner

Finansiell kalender och kontakt →

Information om projekt under produktion – avkastningskrav, hyresvärde och inflation
Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader, direktavkastningskrav samt framtida hyresvärde och inflation.

Informationen om pågående projekt samt ej produktionsstartade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att projekt produktionsstartas, färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.

För projekt som ej produktionsstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor. Projekt som i dagsläget bedrivs i egen regi kan i framtiden komma att bedrivas i JV-bolag.

Information om intjäningskapacitet
Hyresutveckling och fastighetsvärde för färdigställda fastigheter, fastigheter i pågående produktion och ej produktionsstartade fastigheter inkluderar bedömningar och antaganden.

Finansieringskostnaderna är beräknade till tre procent utifrån en bedömd lånegrad på 70 procent av bedömt fastighetsvärde. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos.

Information om projekt under produktion och ej produktionsstartade projekt i årsredovisningen är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt samt ej produktionsstartade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att projekt produktionsstartas, färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.

För projekt som ej produktionsstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor. Projekt som i dagsläget bedrivs i egen regi kan i framtiden komma att bedrivas i JV-bolag.

Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF

20240531004507

Bolagsstyrningsrapport →

Styrelse →

Ledningsgrupp →

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner →

Finansiell kalender och kontakt

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–mars 2024
26 april 2024

Delårsrapport januari–juni 2024
5 juli 2024

Delårsrapport januari–september 2024
23 oktober 2024

Bokslutskommuniké januari–december 2024
19 februari 2025

Kontakt

Johan Tengelin
Verkställande direktör
johan.tengelin@magnoliabostad.se

Fredrik Westin
vVD & CFO
fredrik.westin@magnoliabostad.se

Magnolia Bostads växel
08–470 50 80

www.magnoliabostad.se

Magnolia Bostad | Årsredovisning 2023
Projektledning: Magnolia Bostad
Foto: Pix Provider
Kapitelintroduktioner: Vår verksamhet: Projektet Poeten, Västerås
Hållbar samhällsutveckling: Projektet Brogårdstaden, Upplands-Bro
Finansiering: Projektet Brogårdstaden, Upplands-Bro
Projekt och fastigheter: Projektet Poeten, Västerås
Förvaltningsberättelse och räkenskaper: Projektet Gjuteriet, Eskilstuna
Hållbarhetsrapportering: Projektet Gjuteriet, Eskilstuna
Bolagsstyrningsrapport: Projektet Brogårdstaden, Upplands-Bro

MAGNOLIA
Transaktion 09222115557515061095 Signerat EO, TR, JB, JT, FH, MF
20240510045O8

Verifikat

Transaktion 09222115557515061095

Dokument

Magnolia Bostad Årsredovisning 2023
Huvuddokument
110 sidor
Startades 2024-04-12 12:21:37 CEST (+0200) av Line-Sol Skotnes (LS)
Färdigställt 2024-04-12 16:53:58 CEST (+0200)

Initierare

Line-Sol Skotnes (LS)
Magnolia Bostad AB
line-sol.skotnes@magnoliabostad.se
+46761451875

Signerare

Erika Olsén (EO)
Magnolia Bostad AB
Personnummer 7604198247
erika.olsen@areim.se
+46702942706

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erika Margareta Olsen"
Signerade 2024-04-12 12:59:59 CEST (+0200)

Therese Rattik (TR)
Magnolia Bostad AB
Personnummer 7605023964
therese.rattik@areim.se
+46704546524

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THERESE RATTIK"
Signerade 2024-04-12 13:00:09 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20240412155557515061095

Verifikat

Transaktion 09222115557515061095

Johan Bengtsson (JB)
Magnolia Bostad AB
Personnummer 7508094898
johan.bengtsson@areim.se
+46706519630

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN BENGTSSON"
Signerade 2024-04-12 12:40:20 CEST (+0200)

Johan Tengelin (JT)
Magnolia Bostad AB
Personnummer 7002174857
johan.tengelin@magnoliabostad.se
+46706002167

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN TENGELIN"
Signerade 2024-04-12 14:05:46 CEST (+0200)

Fredric Hävrén (FH)
Ernst & Young AB
Personnummer 197110240251
fredric.havren@se.ey.com
+46703189721

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredric Hävrén"
Signerade 2024-04-12 16:52:32 CEST (+0200)

Marianne Förander (MF)
Ernst & Young AB
Personnummer 6708101222
marianne.forander@se.ey.com
+46 70 276 95 49

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marianne Beatrice Förander"
Signerade 2024-04-12 16:53:58 CEST (+0200)

Godkännare

Hanna Jessing (HJ)
hanna.jessing@magnoliabostad.se
+46709681555
Godkände 2024-04-12 12:30:02 CEST (+0200)

scrive.
SIGNATURES VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557515061095

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify