20220705201 86

ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Magnolia Projekt 575 AB
559267-5127

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	5
Noter	6

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 28/6-22. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 28/6-22

Fredrik Westin
Styrelseledamot

20220705201187

ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Magnolia Projekt 575 AB
559267-5127

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	5
Noter	6

20220705201888

Magnolia Projekt 575 AB
559267-5127

ÅRSREDOVISNING FÖR MAGNOLIA PROJEKT 575 AB

Styrelsen för Magnolia Projekt 575 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall förvärva, äga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter samt idka därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget lämnat aktieägartillskott om 686 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på marknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Magnolia Bostad AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Ägarförhållanden

Magnolia Projekt 575 AB, org nr 559267-5127, med säte i Stockholm, är ett helägt dotterbolag till Magnolia Projekt 57 AB, org nr 559267-5077, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Magnolia Projekt 575 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Magnolia Bostad AB, org nr 556797-7078, med säte i Stockholm.

Det har inte skett några ägarförändringar under räkenskapsåret.

20220705201B9

Magnolia Projekt 575 AB
559267-5127

Flerårsöversikt tkr

	2021	2020
Nettoomsättning	420	8
Resultat e. finansiella poster	107	-31
Balansomslutning	732	50
Soliditet (%)	3,4	88,0

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	19 183
årets förlust	-18 830
	353

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	353
	353

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

20220705201900

Magnolia Projekt 575 AB
559267-5127

RESULTATRÄKNING Belopp i tkr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-08-19 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		420	8
Summa rörelsens intäkter		**420**	**8**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-295	-39
Summa rörelsens kostnader		**-295**	**-39**
Rörelseresultat		**125**	**-31**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-18	-
Summa finansiella poster		**-18**	**0**
Resultat efter finansiella poster		**107**	**-31**
Bokslutsdispositioner	4	-126	28
Resultat före skatt		**-19**	**-3**
Skatt på årets resultat		-	-
ÅRETS RESULTAT		**-19**	**-3**

20220705201 91

Magnolia Projekt 575 AB
559267-5127

BALANSRÄKNING **Belopp i tkr**	**Not**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	711	25
Summa finansiella anläggningstillgångar		**711**	**25**
Summa anläggningstillgångar		**711**	**25**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		20	7
Summa kortfristiga fordringar		**20**	**7**
Kassa och bank		1	18
Summa omsättningstillgångar		**21**	**25**
SUMMA TILLGÅNGAR		**732**	**50**

20220705201 92

Magnolia Projekt 575 AB
559267-5127

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25	25
Summa bundet eget kapital		**25**	**25**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		19	22
Årets resultat		-19	-3
Summa fritt eget kapital		**0**	**19**
Summa eget kapital		**25**	**44**
Långfristiga skulder	6		
Skulder till koncernföretag		-	6
Summa långfristiga skulder		**0**	**6**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		707	-
Summa kortfristiga skulder		**707**	**0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**732**	**50**

20220705201 93

Magnolia Projekt 575 AB
559267-5127

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-08-19	-	-	-	-	**0**
Disposition enligt årsstämman			-	-	**0**
Bolagets bildande	25				**25**
Erhållet aktieägartillskott			22		**22**
Årets resultat				-3	**-3**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**25**	**0**	**22**	**-3**	**44**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**25**	-	**22**	**-3**	**44**
Disposition enligt årsstämman			-3	3	**0**
Årets resultat				-19	**-19**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**25**	**0**	**19**	**-19**	**25**

20220705201194

Magnolia Projekt 575 AB
559267-5127

NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Siffrorna i rapporten baseras på konsolideringssystemet som är i kronor. Genom avrundning av siffror i tabeller kan det förekomma att totalbelopp inte motsvarar summan av ingående avrundande heltal. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer att tillfalla bolaget och då intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

20220705201195

Magnolia Projekt 575 AB
559267-5127

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör 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. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

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.

Andelar i koncernföretag

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Aktieägartillskott

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

20220705201196

Magnolia Projekt 575 AB
559267-5127

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

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 redovisas till anskaffningsvärde.

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 det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med K3 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. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

De bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas nedan:

Nedskrivningsprövning av aktier och andelar:

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för sina andelar. Ingen nedskrivning har skett.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader, koncernföretag	-18	-
Räntekostnader, övriga	-	-
Summa	**-18**	**0**

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	401	44
Lämnade koncernbidrag	-527	-16
Summa	**-126**	**28**

20220705201197

Magnolia Projekt 575 AB
559267-5127

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	25	-
Förvärv	-	25
Ovillkorade aktieägartillskott	686	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**711**	**25**
Utgående redovisat värde	**711**	**25**

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 28/6-22

Johan Tengelin
Styrelseordförande

Fredrik Westin

MAGNOLIA

Magnolia Bostad
Årsredovisning 2021

Hitta hem med Magnolia Bostad

Translation 39222...5537468131987 Signerat E-R, EO, FH, JB, TR, FI, JI, PH2

Innehållsförteckning

Vår verksamhet 3

2021 i korthet 4
Händelser 2021 5
VD har ordet 6
Detta är Magnolia Bostad 8
Våra värdeord - en kompass i vardagen 9
Mål och strategi 10
Affärsmodell 11
Våra regioner 13

Hållbar samhällsutveckling 23

En samhällsutvecklare med hållbarhet i fokus 24
Strategiska fokusområden 26
Dubbel materialitet 39

Projekt och fastigheter 40

20 000 byggrätter i byggrättsportföljen 41
9 400 boenden under produktion 42
Fastigheter för egen förvaltning 43
Värde och värdering 45

Finansiering 50

Magnolia Bostads finansiering 51
Finansiering av projekt för egen förvaltning 54
Finansiering av projekt för försäljning 56
Fem frågor till Fredrik Westin, VD & CFO 58

Förvaltningsberättelse och räkenskaper 59

Innehållsförteckning 60
Förvaltningsberättelse 61
Riskhantering 64
Koncernens bokslut 67
Moderbolagets bokslut 72
Tilläggsupplysningar och noter 75
Styrelsens försäkran 106
Revisionsberättelse 107
Flerårsöversikt 112

Hållbarhetsrapportering 115

Om hållbarhetsrapporten 116
Hållbarhetsstyrning 117
FN:s globala mål för en hållbar utveckling 118
Hållbarhetsnoter 120
GRI-index 124
Revisorns yttrande 127

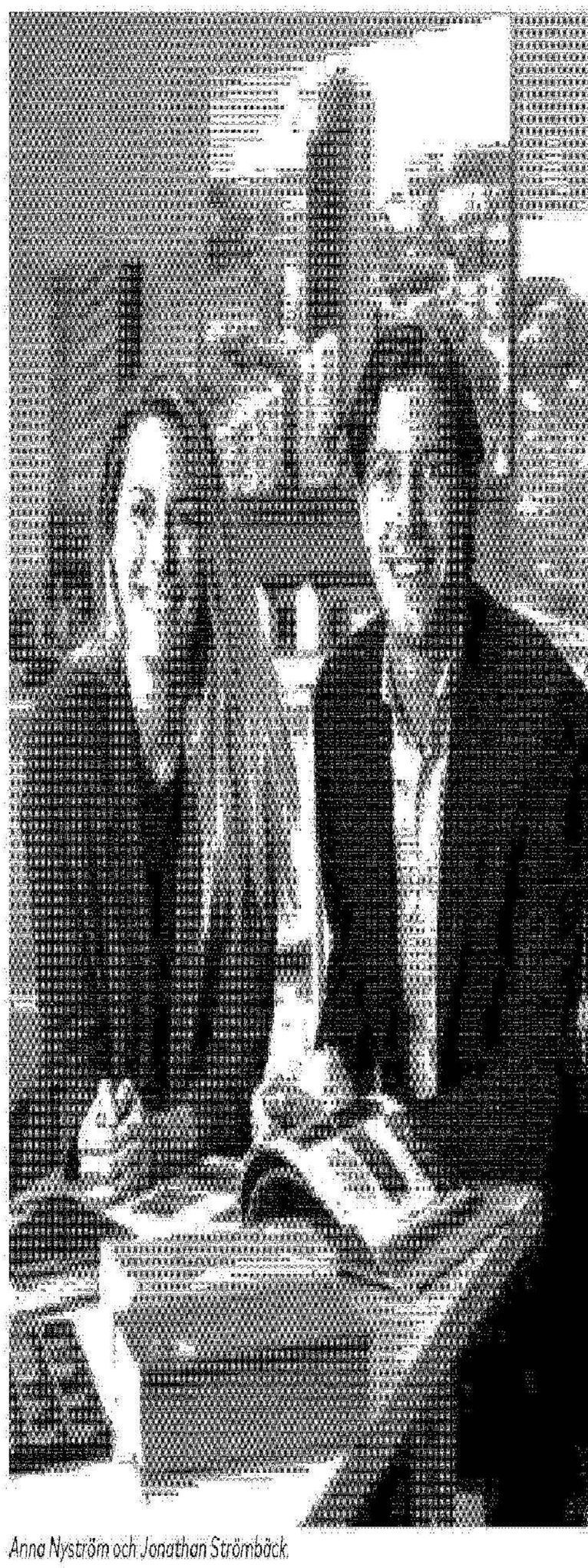
Bolagsstyrningsrapport 128

Styrelseordförande har ordet 129
Bolagsstyrningsrapport 130
Styrelse 133
Ledningsgrupp och revisorer 135
Revisors yttrande 136

Övrig information 137

Definitioner och förklaringar 137
Finansiell kalender 140
Kontakt 140

Magnolia Bostads formella finansiella rapporter finns på **sidorna 59–115** *och är reviderade av bolagets revisorer.*



Anna Nyström och Jonathan Strömbäck.

Transaktion 09222115557466813987 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FE, JT, FH2

Vår verksamhet

2021 i korthet

Händelser 2021

VD har ordet

Detta är Magnolia Bostad

Våra värdeord – en kompass i vardagen

Mål och strategi

Affärsmodell

Våra regioner



2021 i korthet

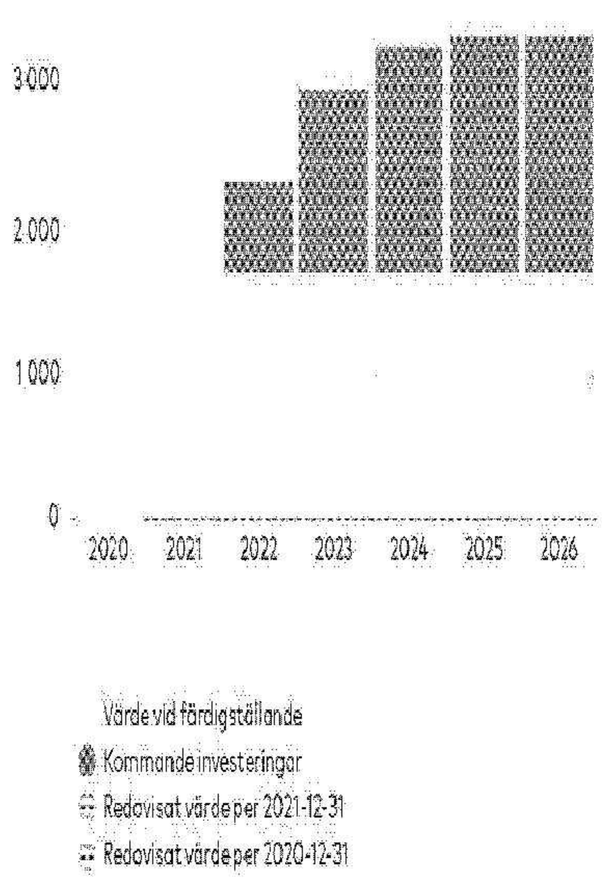
Händelser 2021
VD har ordet
Detta är Magnolia Bostad
Våra värdeord – en kompass i vardagen
Mål och strategi
Affärsmodell
Våra regioner

Januari–december 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 1 268 mkr (2 358).
- Rörelseresultatet uppgick till 260 mkr (906), varav 128 mkr (336) avsåg värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Årets resultat före skatt uppgick till 75 mkr (725) och resultat efter skatt uppgick till 50 mkr (688).
- Resultat per aktie efter avdrag för minoritetens andel uppgick till 1,59 kr (17,40).
- Under årets produktionsstartades drygt 1 600 boenden, både för utveckling för egen förvaltning och för försäljning.

Värde på fastigheter för egen förvaltning

Värde på fastigheter för Magnolia Bostads egna förvaltning uppgick till 3 900 mkr vid inkludering av värde på färdigställda fastigheter och bedömt värde vid färdigställande senast 2026 på fastigheter under produktion.



Nyckeltal koncernen	2021 jan–dec	2020 jan–dec
Projektrelaterade [1]		
Antal produktionsstartade boenden under perioden	**1 615**	3 327
Antal sålda boenden under perioden	**800**	3 904
Totalt antal boenden under produktion	**9 410**	8 607
Totalt antal bedömda byggrätter	**20 112**	18 646
Finansiella		
Förvaltningsfastigheter, mkr	**2 276**	1 483
Rörelseresultat, mkr	**260**	906
Avkastning på eget kapital, %	**3,6**	49,4
Soliditet, %	**38,7**	32,7
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,2**	4,1
Aktierelaterade		
Resultat per aktie, kr	**1,59**	17,4
Eget kapital per aktie, kr [2]	**44,34**	42,95

[1] Inklusive Magnolia Bostads andel av JV-bolag och andel hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande i Magnolia Bostads dotterbolag.
[2] Exklusive innehav utan bestämmande inflytande (minoritet) och hybridlån.

Transaktion 09222115557460870983 Signerat FHE, EO, FHL, JB, TR, FE, JU, FHZ

Händelser 2021

2021 i korthet

VD har ordet

Detta är Magnolia Bostad

Våra värdeord – en kompass i vardagen

Mål och strategi

Affärsmodell

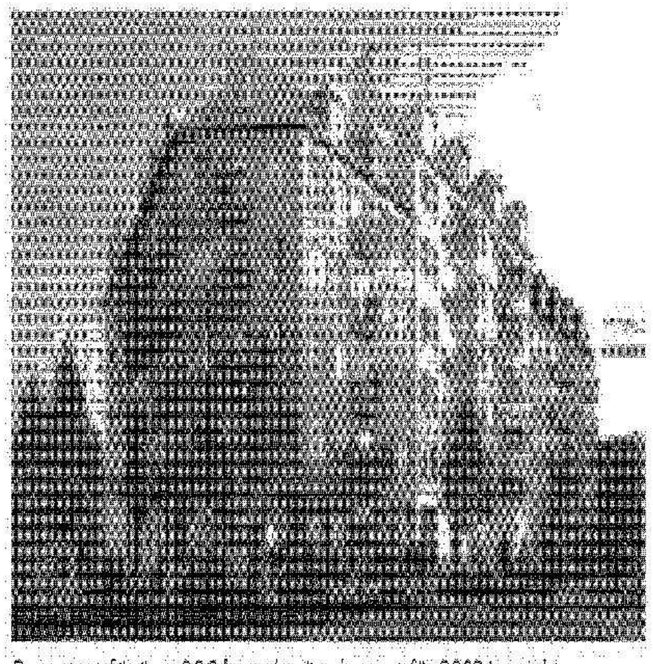
Våra regioner

Markförvärv, över 3 600 boenden över hela Sverige
Kvartal 1: Stärkte vår närvaro i Upplands-Bro kommun genom förvärv av mark genom ett JV-bolag med KF Fastigheter för ytterligare drygt 950 boenden. Vi förvärvade också mark i Gnesta och Enköping för cirka 210 respektive 190 boenden.

Kvartal 2: Förvärvade mark för cirka 1 300 boenden i Östersund, Sundsvall, Håbo, Sundbyberg, Tyresö och Kungsbacka och vann en markanvisningstävling för cirka 115 boenden i Luleå.

Kvartal 3: Förvärvade mark för cirka 650 boenden i Eskilstuna, Järfälla, Nynäshamn och Svedala. Vi förvärvade även en kursgård i Österåker för ombyggnation till skola för cirka 800 elever och vann en markanvisning för cirka 125 studentbostäder i Göteborg.

Kvartal 4: Vann två markanvisningstävlingar om totalt drygt 500 bostäder i Kungälv och förvärvade en fastighet centralt i Stockholm för utveckling av 25 bostadsrätter.



Byggstart för över 300 boenden är planerat för 2022 i projekt Liljedal i Kungälv, förvärvat under 2021. Visionsbild.

Produktionsstarter och försäljningar
Produktionsstartade drygt 1 600 bostäder, både för egen förvaltning och för försäljning.

Färdigställda boenden
Färdigställde över 1 000 boenden. Magnolia Bostad har nu sedan bolagets start totalt färdigställt över 5 800 boenden.



I Brogårdstaden, Upplands-Bro kommun skedde inflyttning i närmare 500 bostäder.

Aktiviteter för klimatet
Startade under september, tillsammans med andra fastighetsbolag och forskningsinstitutet Rise, det lokala hållbarhetsforumet Hållbart Stockholm 2030. HS30 arbetar för att minska det ekologiska avtrycket från bostadsbranschen samtidigt som sociala hållbarhetsfrågor lyfts. Vi är sedan tidigare med i Malmö stads LFM30.

Började under slutet av året att mäta vårt klimatavtryck i alla tre scope av växthusgaser enligt Green House Gas Protocol och ansökte om ett forskningsbaserat klimatmål, ett SBT (Science-Based Target).

Ny ägarstruktur påskyndar förvaltningsbestånd
Magnolia Bostad kontrolleras sedan september 2021 gemensamt av Holmströmgruppen och fonder och entiteter som förvaltas och rådges av Areim AB. Denna nya ägarstruktur möjliggör en snabbare utveckling av ett större eget förvaltningsbestånd.

areim

HOLMSTRÖM GRUPPEN

100 % gröna obligationer
Emitterade gröna obligationer om 225 mkr och återlöste en obligation med förfall 2022. Publicerade vår första gröna obligationsrapport.

Miljöcertifierade bostäder
Cirka 90 % av alla färdigställda bostäder 2021 var miljöcertifierade eller hade en miljöcertifiering på gång den 31 december 2021.

Transaktion 09222115557466813983 Signerat FH, EO, FHL, JB, TR, FL, JU, FHZ

Med sikte på egen förvaltning

2021 i korthet

Händelser 2021

Detta är Magnolia Bostad

Våra värdeord – en kompass i vardagen

Mål och strategi

Affärsmodell

Våra regioner

En av Sveriges största byggrättsportföljer

Ett år går fort men innehåller samtidigt väldigt mycket kan jag konstatera efter mitt första år som vd. Vi tillförde under året drygt 3 600 byggrätter till vår byggrättsportfölj som vid utgången av året låg på drygt 20 000 byggrätter. Vi produktionsstartade drygt 1 600 bostäder, cirka 40 procent såldes och cirka 60 procent utvecklas vidare för egen förvaltning. Vid årsskiftet hade vi 9 400 boenden under produktion. Dessutom färdigställde vi under året drygt 1 000 boenden. Allt detta tack vare det driv som jag ser i vår organisation. Ett driv som fortsatte trots de anpassningar av vårt arbetssätt som vi fick göra under pandemin. Stort tack till alla medarbetare som gjorde detta möjligt.

Ny ägarstruktur möjliggör snabbare utveckling av fastigheter för egen förvaltning

Vi blev under året allt tydligare i vår inriktning på utveckling av boenden för egen förvaltning. Under september fick vi en ny ägarstruktur, Holmströmgruppen och Areim. Kort därefter avnoterade vi Magnolia Bostads aktier från börsen.

Genom kapitaltillskott från våra nya ägare uppnår vi en starkare finansiell ställning och kan därmed på kortare tid utveckla fler boenden för egen förvaltning.

Vi tillförde under året cirka 3 600 byggrätter till vår portfölj

Vårt mål är att inneha drygt 6 000 färdigställda bostäder för egen förvaltning innan utgången av 2026

Vårt mål är att inneha drygt 6 000 färdigställda bostäder i egen förvaltning innan utgången av 2026.

Under året färdigställde vi 108 bostäder för egen förvaltning, vilket gör att vi nu är uppe i totalt 176 förvaltade bostäder. Vi kommer nu att accelerera vår utveckling av bostäder för egen förvaltning parallellt med att vi fortsätter vår utvecklingsverksamhet av bostäder för försäljning.

Vårt åtagande som samhällsutvecklare

I vår roll som samhällsutvecklare samarbetar vi med andra för branschens anpassning till de globala hållbarhetsmålen. Under året startade vi tillsammans med Rise och fem andra bostadsutvecklare HS30 (Hållbart Stockholm 30) och vi är sedan tidigare delaktiga i LFM30 i Malmö.

Vi gick även med i ett pilotprojekt för proaktiva klimatberäkningar och vi började att mäta vår klimatpåverkan i alla tre scope av växthusgaser enligt Green House Gas Protocol.

För att kunna sätta relevanta mål att bli klimatneutrala har vi dessutom ansökt om ett forskningsbaserat klimatmål, ett SBT (Science-Based Target).



Johan Tengelin, verkställande direktör

2021 i korthet

Händelser 2021

Detta är Magnolia Bostad

Våra värdeord – en kompass i vardagen

Mål och strategi

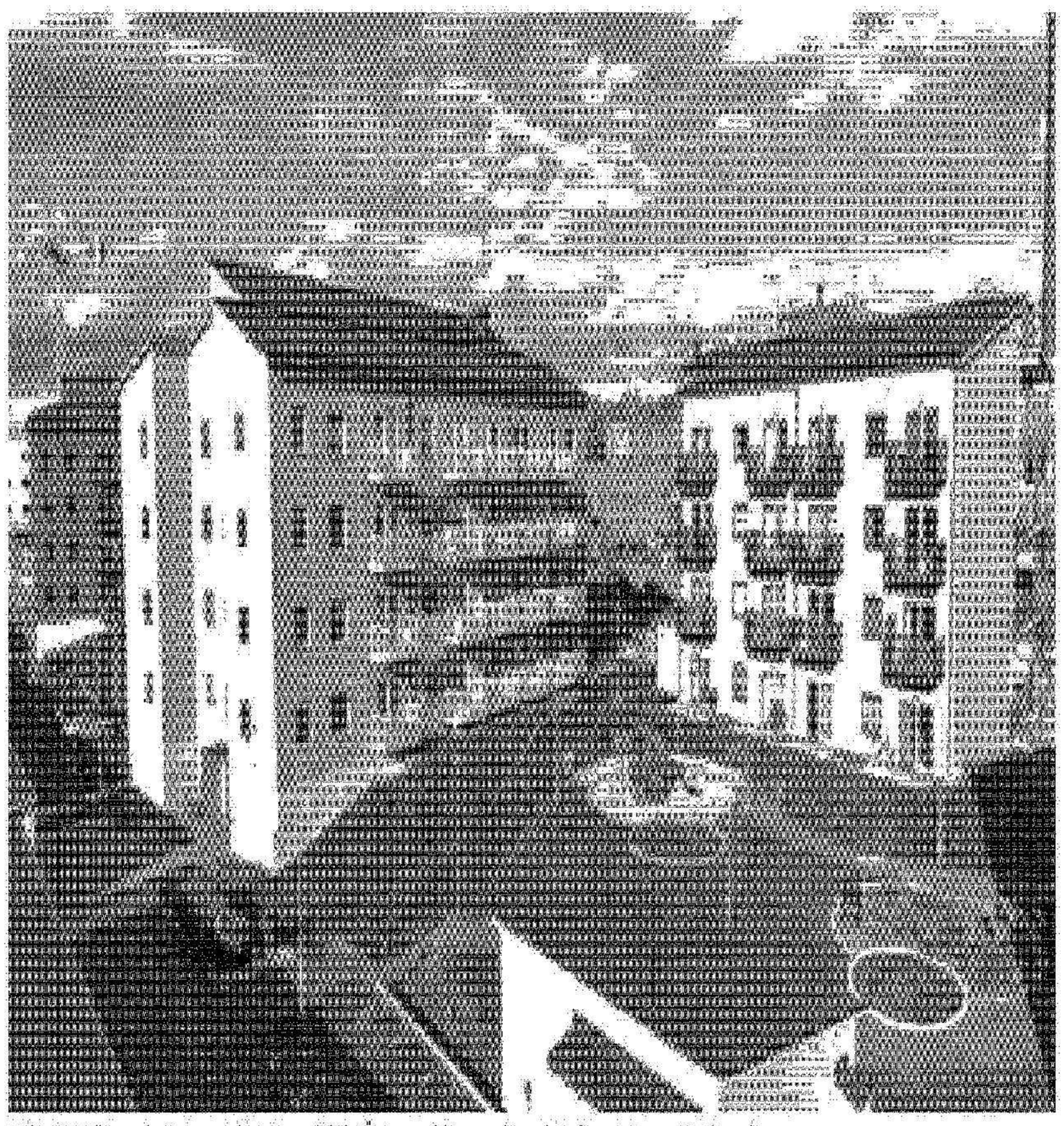
Affärsmodell

Våra regioner

Vi började mäta vår klimatpåverkan i alla tre scope av växthusgaser och vi ansökte om ett forskningsbaserat klimatmål

Som en följd av vår verksamhetsinriktning på hållbarhet i alla led känns finansiering som är hållbar utifrån miljö- och sociala aspekter som en självklarhet. Under året emitterade vi ytterligare en grön obligation och återlöste en äldre obligation. Detta gör att vi nu enbart har gröna obligationer. Vår ambition är att all vår framtida finansiering på sikt ska vara hållbar utifrån miljö- och sociala aspekter.

Vi utökade vårt samhällsengagemang genom att påbörja ett samarbete med Her House vars syfte är att stötta, främja och stärka kvinnors hälsa genom olika insatser i samhället och genom ett partnerskap med Mitt Liv som driver mentorprogram för akademiker med utländsk härkomst. Vi arbetar redan för integration och jämställdhet bland annat genom vårt engagemang i tjej- och damfotboll där vi nu stöttar ett 30-tal klubbar runt om i Sverige.



Vi färdigställde under året projektet Strandblick i Östersund för egen långsiktig förvaltning av 108 lägenheter.

Framåt

Under början av 2022 upplever vi stor geopolitisk oro på grund av kriget Ryssland startat mot Ukraina, en fruktansvärd humanitär katastrof.

Vi lever i en tid med flera osäkra omvärldsfaktorer som vi följer och vi planerar för flexibilitet samtidigt som vi arbetar vidare med vårt uppdrag.

Vi ska inom fem år färdigställa drygt 6 000 bostäder för egen förvaltning och nu börjar vår resa på allvar mot att bli Nordens mest färgstarka hyresvärd.

Stockholm i mars 2022

Johan Tengelin
Verkställande direktör

Vi utökade vårt samhällsengagemang för mångfald och inkludering genom ett partnerskap med Mitt Liv

Transaktion 09222115557466813987 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FE, JT, FHZ

Detta är Magnolia Bostad

2021 i korthet

Händelser 2021

VD har ordet

Våra värdeord – en kompass i vardagen

Mål och strategi

Affärsmodell

Våra regioner

Magnolia Bostad är en ledande samhällsutvecklare som utvecklar nya boenden i attraktiva lägen. Vår byggrättsportfölj är en av Sveriges största och omfattade den 31 december 2021 totalt drygt 20 000 byggrätter, främst avsedda för utveckling av hyresrätter. Utöver detta var cirka 9 400 boenden i produktion, varav de flesta kommer att stå klara för inflyttning inom de kommande 5 åren.

Vi utvecklar bostäder både för egen förvaltning och för försäljning, såväl hyresrätter som bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell. Vår verksamhet sträcker sig från Ystad i söder till Luleå i norr och vi har kontor på fem orter: Stockholm, Göteborg, Malmö, Norrköping och Umeå.

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. Vi engagerar oss på de orter där vi verkar bland annat för jämställdhet och integration genom att stödja tjej- och damfotboll.

Magnolia Bostad kontrolleras sedan september 2021 av HAM Nordic AB och dess ägare F. Holmström Fastigheter AB samt fond och enheter som förvaltas och rådges av Areim AB.

Projektet Ophelias Brygga i Helsingborg



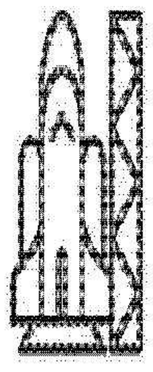
Våra värdeord – en kompass i vardagen

Magnolia Bostads värdeord sammanfattar vår kultur och våra drivkrafter och utgör en kompass i vardagen. De fungerar som vägledning i möten med våra kunder, samarbetspartners, leverantörer och omvärlden i stort. Vi känns igen på vår gula färg som lyser upp de platser där vi förvaltar och utvecklar morgondagens bostäder.

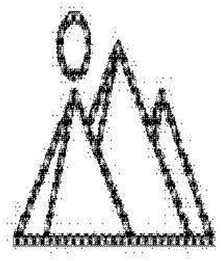
2021 i korthet
Händelser 2021
VD har ordet
Detta är Magnolia Bostad
Mål och strategi
Affärsmodell
Våra regioner



Stolt
Vi är stolta över att vara en av Sveriges ledande samhälls-utvecklare. För oss räcker det inte med att bygga bostäder. Vi vill också vara en aktiv och engagerande kraft på de orter där vi finns.



Hungrig
Vi är nytänkande och nyfikna, stolta men aldrig nöjda. Vår drivkraft är att hela tiden vässa och utveckla vårt erbjudande.

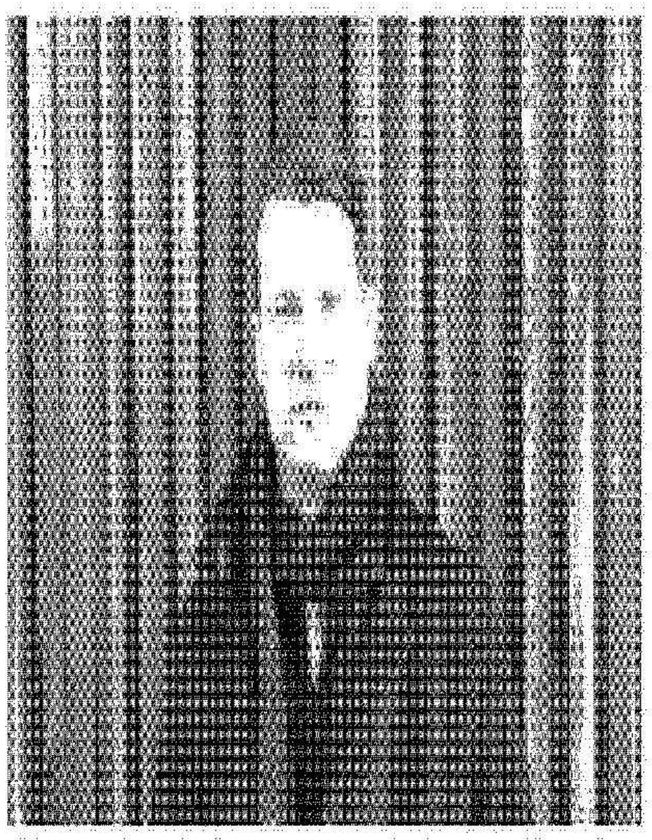


Långsiktig
Tillsammans med våra samarbetspartners och kommuner utvecklar vi hållbara bostäder och trygga stadsdelar där människor vill leva och bo i generationer.



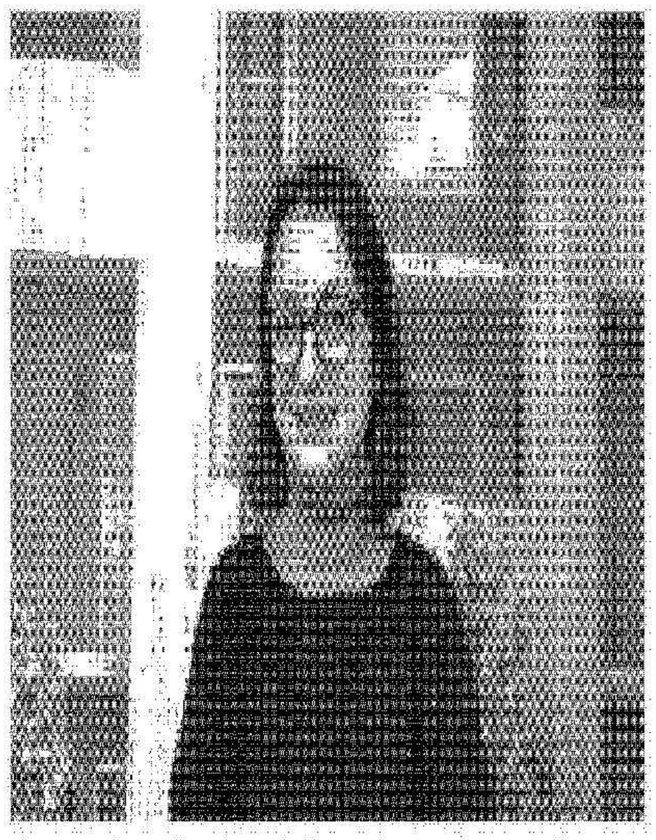
"Jag känner stolthet i att få vara en del av Magnolia Bostad – ett företag som ständigt vill framåt och utvecklas."

Johan Neander



"Hungrig handlar för mig om nyfikenhet, rörelse och att ständigt vilja mer. Skapa nya kontakter, ny kunskap och att vara aktiv i vår roll som samhälls-byggare."

David Brink



"Jag ser långsiktighet i hållbara bostäder, när det gäller både material och funktion. Det är viktigt att skapa flexibla och trivsamma hem anpassade till olika målgrupper och förutsättningar."

Madalina Gherghina

Transaktion 09222115557466813983 Signerat FH, EO, FH, JB, TR, FE, JL, FH2

Mål och strategi

Idag är vi en ledande samhällsutvecklare. Nu tar vi nästa steg. Vi ska även bli en betydande förvaltare av bostäder över hela Sverige.

2021 i korthet
Händelser 2021
VD har ordet
Detta är Magnolia Bostad
Våra värdeord – en kompass i vardagen
Affärsmodell
Våra regioner

Verksamhetsmål, att uppnå före slutet av 2026	Lägesbild 2021-12-31
Boenden i egen förvaltning[1]	Boenden i egen förvaltning[1]
Alternativt, inneha förvaltningsfastigheter med ett fastighetsvärde om minst 14 800 mkr.	Värde färdigställda fastigheter: 308 mkr. Bedömt värde vid färdigställande av förvaltningsfastigheter under produktion som bedöms bli färdigställda innan utgången av 2026: 3 560 mkr.
Finansiellt mål	**Utfall 2021-12-31**
Soliditet	Soliditet

Hållbarhetsmål

Hållbarhetsnoter se **sidorna 120-123.**

[1] Avser Magnolia Bostads eget ägande och bolagets ägarandel i JV-bolag.

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

Affärsidé
Vi utvecklar och förvaltar attraktiva och hållbara boendemiljöer.

Strategi
- Fastigheter utvecklas som bostäder, samhällsfastigheter eller hotell utifrån gällande marknadsförutsättningar och respektive fastighets individuella potential.
- Utveckling sker på orter med långsiktigt goda demografiska förutsättningar.
- Fastigheter utvecklas dels för egen förvaltning, dels för försäljning.
- Fastigheter för egen förvaltning utvecklas till ett attraktivt förvaltningsbestånd med ett starkt kassaflöde.
- Fastigheter för försäljning utvecklas främst i samarbete med långsiktiga kunder.
- Produktionsstart sker i takt med att efterfrågan har säkerställts.
- Verksamheten genomsyras av en stark företagskultur och högt engagerade medarbetare.

Transaktion 09222115557466813983 Signerat FH, FO, FH, JB, TR, FL, JU, FH2

Affärsmodell

2021 i korthet
Händelser 2021
VD har ordet
Detta är Magnolia Bostad
Våra värdeord – en kompass i vardagen
Mål och strategi
Våra regioner

Som samhällsutvecklare sätter vi människan i fokus och utgår från ett livscykelperspektiv där miljöfaktorer och trygghet spelar stor roll.

Projekt utvecklas för egen förvaltning eller för försäljning. 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 i ett tidigt skede, i allmänhet innan bygglov vunnit laga kraft och innan produktion startat. Köpare är oftast kapitalstarka institutioner eller fastighetsbolag.

Så skapar vi värde

Trygga markförvärv

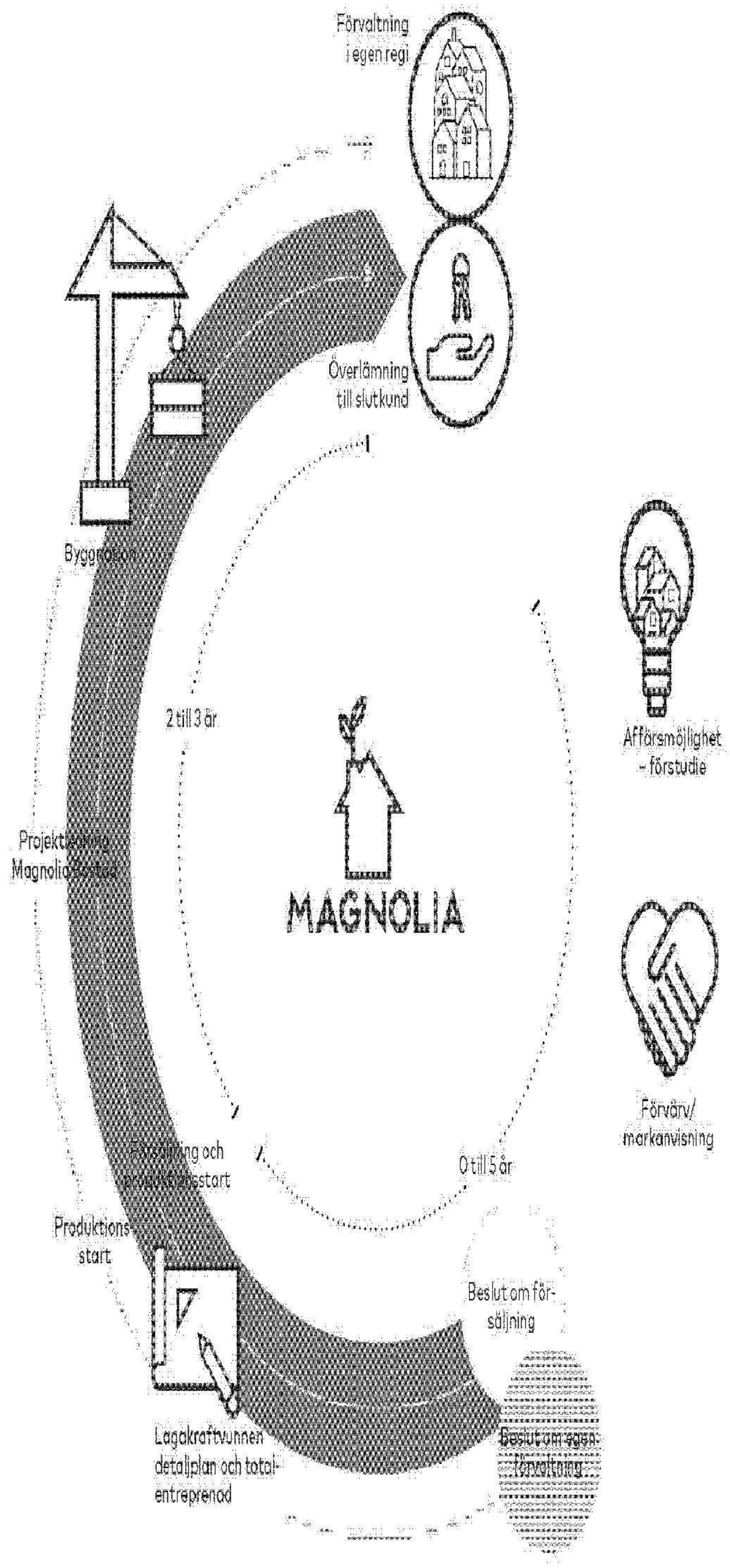
Vi bevakar kontinuerligt marknaden efter nya affärsmöjligheter. När intressant mark identifierats gör vi förstudier som marknadsanalyser och intäkts- och kostnadsuppskattningar. Vi förvärvar vanligtvis mark på en hyresrättskalkyl och utför ett noggrant förarbete där stor hänsyn tas till hållbarhetsaspekter.

Projektutveckling

Efter genomfört förvärv utvecklar vi projektet från idé, via detaljplanearbete och konceptutveckling, fram till det slutgiltiga färdigställandet. Byggnation upphandlas i form av totalentreprenad till fast pris, vilket begränsar risken för kostnadsökningar relaterade till byggproduktionen.

Egna arkitekter

Med egna arkitekter kan vi lyfta mjukare värden som inte låter sig mätas i siffror. Fokus ligger på att skapa



Transaktion 09222115557466813987 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FH2

2021 i korthet
Händelser 2021
VD har ordet
Detta är Magnolia Bostad
Våra värdeord – en kompass i vardagen
Mål och strategi
Våra regioner

goda och trygga boendemiljöer och att välja material och byggsystem ur ett hållbarhetsperspektiv.

Våra interna arkitekter arbetar dels med att utveckla egna projekt och dels med att tillsammans med våra affärsutvecklare och projektutvecklare samarbeta med våra anlitade arkitektkontor.

Parallell utveckling
Parallellt med markförvärvsprocessen inleds arbetet med att utveckla attraktiva och hållbara boenden. Vi arbetar nära våra entreprenörer i syfte att utveckla kostnadseffektiva lösningar. Tidigt i processen har vi även kontakt med eventuella köpare.

Livscykelperspektiv för hållbarhet
Med människan i fokus utgår vi från ett livscykelperspektiv när vi utvecklar bostäder. Vi strävar efter att uppnå eller överträffa kraven för miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard. Magnolia Bostads livscykelperspektiv innebär att vi tar ansvar hela vägen från att en ny stadsdel eller ett bostadsområde planeras till att marken ska kunna gå att användas till annat av framtida generationer.

Klimatneutralitet
Genom materialval, energi och återbruk arbetar vi för minskad klimatpåverkan. Vi mäter vårt klimatavtryck. Vi har ansökt om ett forskningsbaserat klimatmål, ett SBT (Science-Based Target). I 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
För att skapa trygghet i de områden vi utvecklar samarbetar vi med BoTryggt2030, ett organ för stadsplanering. Genom åtgärder i den fysiska miljön kan brott förebyggas och tryggheten öka. Vi skapar även trygghet genom att stötta tjej- och damfotboll, läs hur på **sidan 33**.

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

Värde Magnolia Bostad levererar 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 hälsa och säkerhet. Jämställd arbetsplats som arbetar med kompetensutveckling och karriärplanering.

Ägare och finansiärer
Hållbar avkastning och värdetillväxt.

Våra regioner

2021 i korthet
Händelser 2021
VD har ordet
Detta är Magnolia Bostad
Våra värdeord – en kompass i vardagen
Mål och strategi
Affärsmodell

Region Öst
Region Mitt
Region Väst
Region Syd
Region Norr

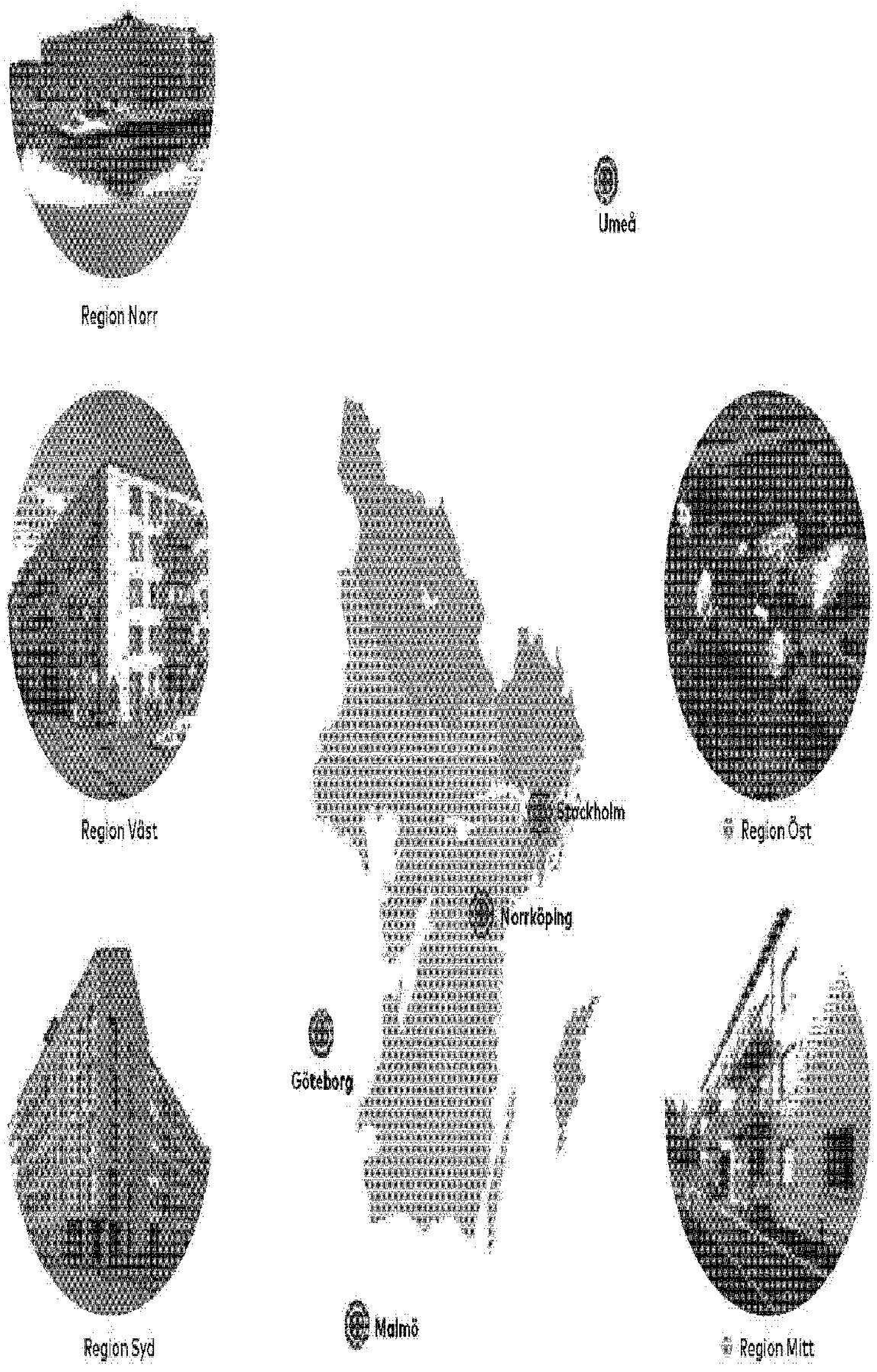
Genom våra fem regionkontor täcker vi hela Sverige. Varje regionkontor har egna affärs- och projektutvecklare som driver affären inom regionens område från idé via konceptutveckling och bygglov till slutgiltigt färdigställande.

Vår lokala närvaro ger oss en mycket god kännedom om fastighetsmarknaden och de lokala förutsättningarna.

Regionkontoren samarbetar med Magnolia Bostads egna arkitekter, ofta från ett mycket tidigt skede i utvecklingen av projekten. Detta möjliggör en djupare analys av projektets möjligheter redan innan markförvärv skett. Vid tillträde av marken går arbetet oftast vidare till ett externt arkitektkontor. Externa arkitektkontor är även inkopplade på ett tidigt stadium vid markanvisningstävlingar och direktanvisningar. Magnolia Bostads arkitekter finns med parallellt som ett stöd genom hela utvecklingsprocessen.

Magnolia Bostads regioner i korthet, 2021-12-31

Bedömt antal boenden i byggrättsportföljen	20 100
Boenden under produktion	9 400



Region Öst: Här växer ett av Sveriges största samhällsutvecklingsprojekt fram

Region Öst spänner över Stor-Stockholm och Mälardalsregionen. Detta är Magnolia Bostads största region sett till utvecklade bostäder och storlek på byggrättsportföljen.

Ett av Region Östs större projekt är Bro Mälarstad i Upplands-Bro med totalt cirka 2 300 bostäder. Projektet påbörjades 2018 genom förvärv av mark och har sedan vuxit med ytterligare markförvärv. Området är uppdelat i tre etapper. Inflyttningar i etapp ett påbörjades under 2021 och hela området beräknas vara färdigställt runt år 2030.

Simon Edberg arbetar som projektutvecklare i Region Öst:

-Bro Mälarstad är ett bra exempel på hur vi utvecklar hela stadsdelar. Här utvecklar vi hyresrätter, bostadsrätter, småhus och samhällsfastigheter som förskola och skola. Vi utvecklar en del av bostäderna för vår egen långsiktiga förvaltning och andra för försäljning. Vissa delar utvecklas tillsammans med JV-partners som Heimstaden och KF-fastigheter.

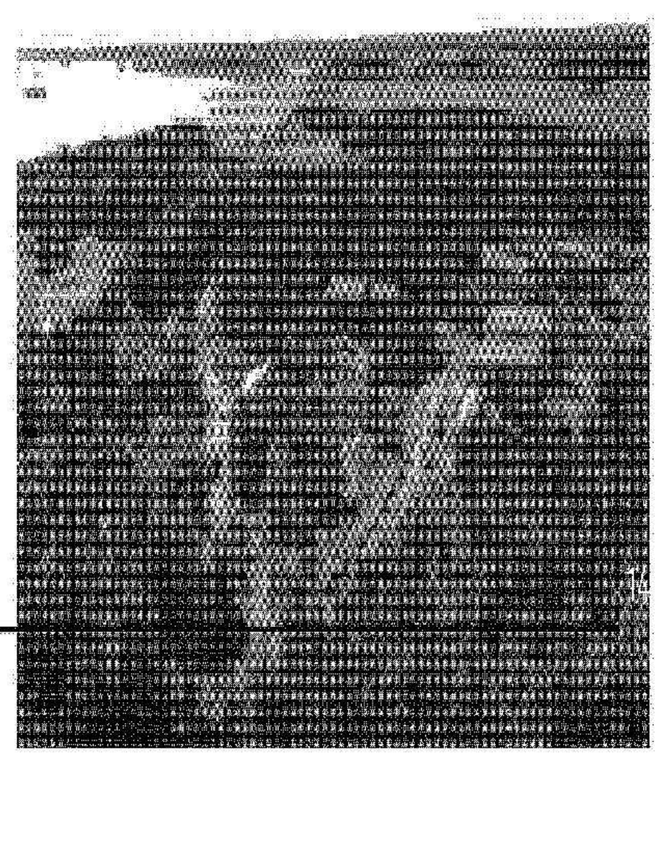
-Den tredje etappen av området byggs på ett gammalt tegelbruk, där kommer vi att återspegla områdets historia genom husens gestaltning samt genom renovering och restaurering av två kulturmärkta hus.



Sofie Stangmo och Simon Edberg framför ett hus under byggnation i Bro Mälarstad.

Region Öst i korthet, 2021-12-31

Bedömt antal byggrätter i portföljen	11 120
Boenden under produktion	4 770
Antal medarbetare	33



I projektet Bro Mälarstad arbetar Magnolia Bostad med visionen "Där livet får ta lite större plats".

2021 i korthet
Händelser 2021
VD har ordet
Detta är Magnolia Bostad
Våra värdeord – en kompass i vardagen
Mål och strategi
Affärsmodell
Våra regioner
Region Mitt
Region Väst
Region Syd
Region Norr

Transaktion 09222115557466813987 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

2021 i korthet
Händelser 2021
VD har ordet
Detta är Magnolia Bostad
Våra värdeord – en kompass i vardagen
Mål och strategi
Affärsmodell
Våra regioner

Region Mitt
Region Väst
Region Syd
Region Norr

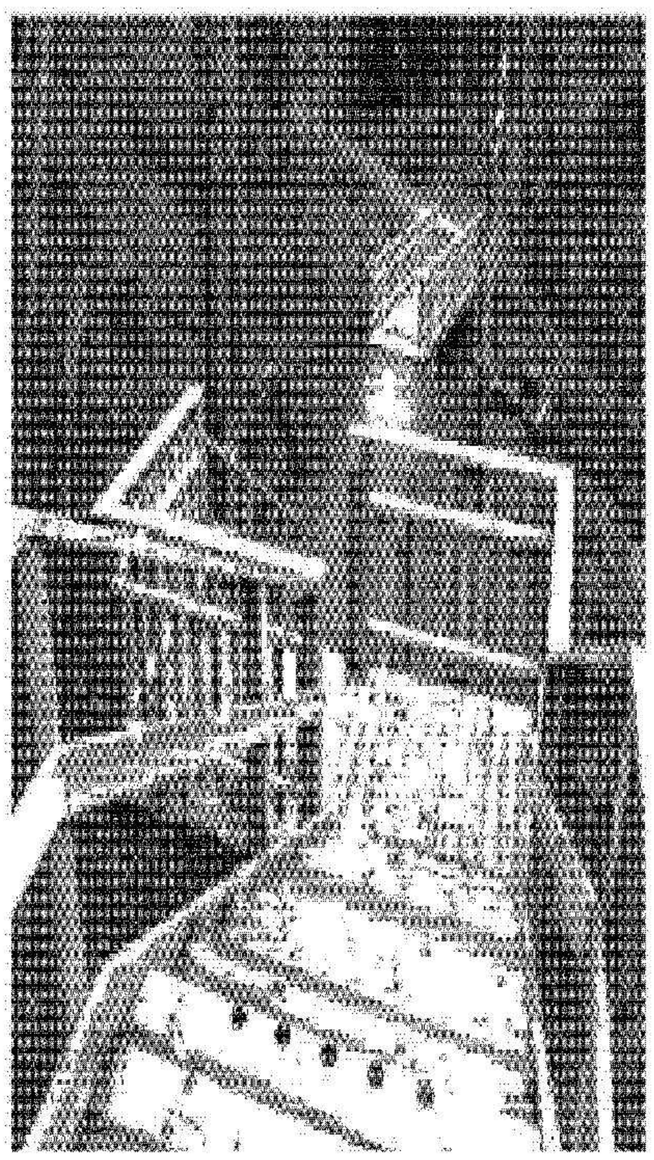
Sofie Stangmo är försäljningschef i projektets tredje etapp som även kommer att inkludera bostadsrätter.

– Under hösten 2022 planerar vi att säljstarta bostadsrättslägenheterna. Lägenheterna ligger nära Mälaren vilket möjliggör en härlig start på dagen med ett morgondopp vid bryggan eller en löptur intill strandkanten.

– I vårt utvecklingsarbete sätter vi miljö och trygghet i centrum, fortsätter Simon Edberg. Alla bostäderna planeras att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Vi bygger energieffektivt genom att göra klimatsmarta materialval och genom att installera bergvärme-anläggningar och solceller. Vi vill också göra området tryggt och säkert och det gör vi genom att samarbeta med BoTryggt.

– Eftersom vi utvecklar en hel stadsdel ingår även gator och vägar, en småbåtshamn med restaurang och en allmän badplats. Vi anlägger även en naturstig som vi fyller med flis från träd som avverkats i samband med bostadsproduktionen och bygger dagvatten-dammar som fungerar som reningssystem och därmed skyddar sjöar och vattendrag.

– För att bidra till den biologiska mångfalden skapar vi en insektspark som ger livsförutsättningar för humlor, bin och andra insekter. Här kan skolbarn lära sig om naturen.





Magnolia Bostad har byggt en naturstig som slingrar sig genom området. Flis från träd som avverkats i samband med bostads-produktionen används som beläggning.
Till höger: Ett hus under byggnation i Bro Mälarstad.

Region Mitt: Löper tvärs över Sverige och omfattar nästan 100 kommuner

Region Mitt arbetar med projekt från Karlstad i väst till Kalmar i öst. Magnolia Bostad har för närvarande cirka 1 200 boenden under produktion i regionen. Projektet Föreställningen 1 som ligger i Björkalund strax utanför Norrköping är ett av regionens projekt.

2021 i korthet
Händelser 2021
VD har ordet
Detta är Magnolia Bostad
Våra värdeord – en kompass i vardagen
Mål och strategi
Affärsmodell
Våra regioner
Region Öst
Region Väst
Region Syd
Region Norr

Projektet är ett bra exempel på hur vi sätter hållbarhet i fokus. Fastigheten är certifierad med Miljöbyggnad Silver och har solceller på taket som står för el i de allmänna utrymmena. Projektet består av 116 hyresrättslägenheter som Heimstaden har köpt och nu förvaltar.

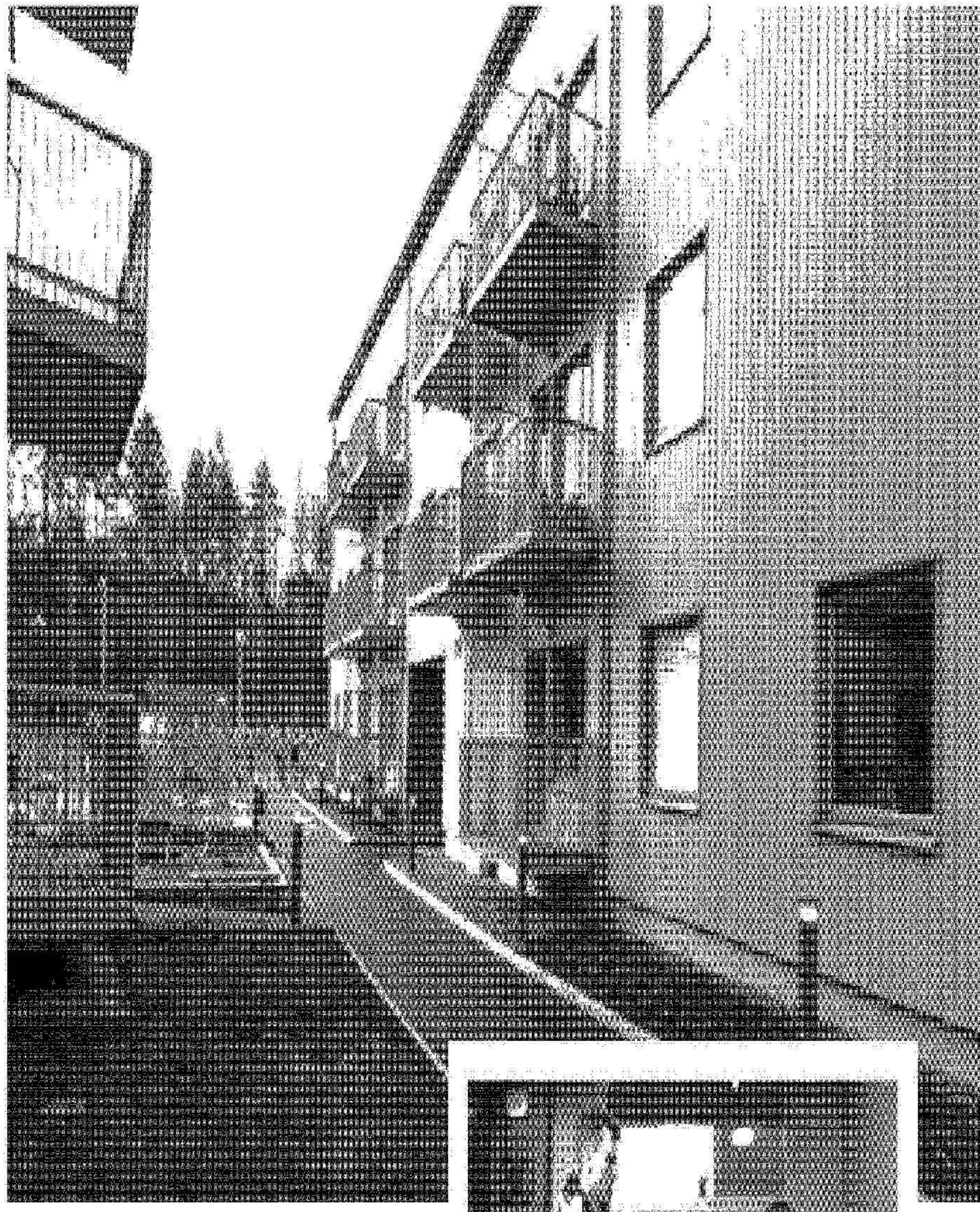
Oskar Käll är projektutvecklare i Region Mitt:
– Första veckan jag arbetade på Magnolia Bostad fick jag lämna in bygglovsansökan för projektet. Det är riktigt roligt att nu, två år senare, få se och träffa hyresgästerna som är glada och förväntansfulla när de flyttar in i sina fina lägenheter.

– Jag är uppvuxen i de här trakterna och vet vilka fina omgivningar det finns med bland annat naturområdet Vrinnerviskogen runt hörnet.

Derome har varit totalentreprenör och hela projektet är byggt i trä. Lägenheterna är ljusa med stilren inredning och energisnåla vitvaror.

Region Mitt i korthet, 2021-12-31

Bedömt antal byggrätter i portföljen	2540
Boenden under produktion	1200
Antal medarbetare	8



Inflyttning i Projektet Föreställningen 1 skedde under slutet av 2021 och början av 2022.

Elina Alsharami och hennes sambo är nyinflyttade i området.

– Vi trivs väldigt bra och vi känner oss mycket tryggare här än vad vi gjorde i vårt tidigare boende, säger Elina.



Oskar Käll på Magnolia Bostad i samspråk med Elina Alsharami som nyligen flyttade in i området.

Region Väst: Stort behov av fler boenden i en tillväxtregion

Göteborgsregionen växer och behovet av bostäder är stort. Magnolia Bostad har för närvarande cirka 1 010 boenden under produktion i regionen. Ett exempel är Region Västs projekt i Majorna, där cirka 350 bostäder utvecklas.

Manne Wahlberg arbetar som projektutvecklare i Region Väst:
– På gamla Fixfabrikens område mellan Sandarna, Klippan och Kungsladugård planerar vi för två kvarter med bostadsrätter på 118 respektive 124 bostäder. Resterande cirka 110 bostäder utgörs av hyresrätter och där i ingår även ett antal BmSS-boenden, det vill säga boenden med tillgång till omsorg, stöd och service.

– Vi är stolta att vara med i denna stora omvandling av ett industriområde till ett attraktivt bostadsområde med både hyresrätter och bostadsrätter, säger Manne Wahlberg.

Magnolia Bostads egna arkitekter står för utformning och gestaltning av husen. Gestaltningen är inspirerad av områdets industriella historia. Lägenheterna kommer att ha stora höga fönster, välplanerade ytor och generösa balkonger. Inredningskonceptet går i ljust varmgrå toner och svarta detaljer. Magnolia Bostad driver idag flera projekt inom JV för att säkerställa finansieringen. Projektet i Majorna drivs i JV med Niam.

– Jag är själv uppvuxen i närheten av Majorna och uppskattar områdets speciella atmosfär. Vi ska värna om den och stärka den för att göra ett härligt område ännu finare, säger Manne Wahlberg. Vi vill gärna ta ett socialt ansvar i de områden vi utvecklar och här i Majorna gör vi det genom att sponsra Sandarnas fotbollsklubb.

I Region Väst arbetar även Ulrika Coster, affärsutvecklare, och Mattias Klintbäck, projektutvecklare. De berättar om Magnolia Bostads utveckling av ett nytt bostadsområde i Borås.

– Borås har en hög befolkningstillväxt, ett välmående näringsliv och en populär högskola. En halv mil från centrum i Borås utvecklas ett nytt bostadsområde, Öresjö ängar, som kommer att bestå av flerbostadshus, rad- och kedjehus samt småhus, totalt cirka 500 bostäder, säger Ulrika Coster och fortsätter

2021 i korthet
Händelser 2021
VD har ordet
Detta är Magnolia Bostad
Våra värdeord – en kompass i vardagen
Mål och strategi
Affärsmodell
Våra regioner
Region Öst
Region Mitt
Region Syd
Region Norr

Region Väst i korthet, 2021-12-31

Bedömt antal byggrätter i portföljen	2450
Boenden under produktion	1010
Antal medarbetare	8

Från industriområde till attraktivt bostadsområde i Majorna, Göteborg. Här utvecklar vi cirka 350 boenden, både hyresrätter och bostadsrätter. Visionsbild.



2021 i korthet
Händelser 2021
VD har ordet
Detta är Magnolia Bostad
Våra värdeord – en kompass i vardagen
Mål och strategi
Affärsmodell
Våra regioner
Region Öst
Region Mitt
Region Syd
Region Norr

– Öresjö Ängar är ett lugnt och grönt område med promenadavstånd till sjön Öresjö. Vi utvecklar här, i flera etapper, totalt cirka 500 bostäder och en förskola. Vi tycker om Borås och är väldigt glada att få vara med och bygga upp denna nya vackra stadsdel, säger Ulrika Coster.

– När jag som affärsutvecklare letar efter nya byggrätter för att skapa trivsamma och bra bostäder är jag intresserad av allt från råmark till mark med färdiga detaljplaner. Marken i Öresjö Ängar förvärvade vi med i princip färdig detaljplan. Vi har ett gott samarbete den lokala aktören som drivit detaljplanearbetet och som fortsatt kommer äga och utveckla ett flertal andra områden i stadsdelen. Vi skapar tillsammans en blandad, trevlig och diversifierad stadsdel.

– Som projektutvecklare säkerställer jag ihop med arkitekt och entreprenör att alla myndighetskrav uppfylls och att vi tar fram attraktiva, energisnåla hus med yteffektiva lägenheter med hög boendekvalité, säger Mattias Klintbäck.

– Vi får godkänt bygglov och tecknar entreprenadavtal innan vi kör igång med uppförandet av byggnaderna. Vi valde att samarbeta med arkitektbyrån Wahlström Steiner som varit med i detaljplanearbetet och som hade skapat en vacker gestaltning för husen.

Byggnaderna kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver och bostäderna håller en hög teknisk standard med genuina materialval och moderna planlösningar. Fasaderna kommer att kläs med klimatsmart värmebehandlat trä av furu som grånar vackert över tid.



Öresjö Ängar Centrum, cirka 290 bostäder utvecklas här för Magnolia Bostads egna förvaltning. Visionsbild.



Manne Wahlberg, Ulrika Coster och Mattias Klintbäck i samspråk om projektutveckling.

Region Syd : Från ödslig parkering till hemkänsla genom hela livet

Region Syd spänner över Skåne, Blekinge och södra Halland. Här finns, förutom en expansiv storstadsregion med stort behov av nya bostäder, stora böljande landskap med Sveriges bästa jordbruksmark. I arbetet med att bevara den värdefulla jordbruksmarken är förtätningsprojekt en viktig del.

2021 i korthet
Händelser 2021
VD har ordet
Detta är Magnolia Bostad
Våra värdeord – en kompass i vardagen
Mål och strategi
Affärsmodell
Våra regioner
Region Öst
Region Mitt
Region Väst
Region Norr

Projektet Nyponrosen är ett av Region Syds projekt som färdigställdes under 2021. Northern Horizon Capital har köpt bostäderna och lokalerna av Magnolia Bostad som utvecklat och färdigställt dem. Projektet ligger i stadsdelen Rosengården i Helsingborg, ett stenkast från Helsingborgs stadskärna.

Rosengården som område växte fram som en del av miljonprogrammet mellan 1965 och 1975. 2016 antog Helsingborg stad en detaljplan med syftet att lyfta och förtäta Rosengårdens centrum. Området är attraktivt med sin närhet till centrum och gångavstånd till den stora idrottsanläggningen Olympia, den vackra parken Fredriksdal och simarenan Filborna Arena.

Sara Håkansson är projektutvecklare i Syd och arbetade med projektet Nyponrosen fram till dess att det stod klart för inflyttning under sommaren 2021 :
– 2019 påbörjade vi byggnationen av projektet och ungefär samtidigt började även andra byggherrar

Region Syd i korthet, 2021-12-31

Bedömt antal byggrätter i portföljen	2420
Boenden under produktion	1640
Antal medarbetare	8

Projektet Nyponrosen i Helsingborg färdigställdes under 2021.



2021 i korthet
Händelser 2021
VD har ordet
Detta är Magnolia Bostad
Våra värdeord – en kompass i vardagen
Mål och strategi
Affärsmodell
Våra regioner
Region Öst
Region Mitt
Region Väst
Region Norr

att bygga intilliggande förtätningsprojekt. Ett stort arbete med att rusta upp hela Rosengårdens centrum påbörjades.

– Vårt projekt består av ett äldreboende, ett LSS-boende (Bostad med särskild service för vuxna), hyreslägenheter, ett gym och en frisörsalong samt ett underjordiskt parkeringsgarage. Hela projektet är miljöcertifierat enligt LEED.

– Jag ser stora fördelar med ett projekt som har många olika funktioner i ett och samma hus. Äldreboendets och LSS-boendets hyresgäster får en mer händelserik miljö samtidigt som de med sin bemanning dygnet runt skapar trygghet för övriga boende.

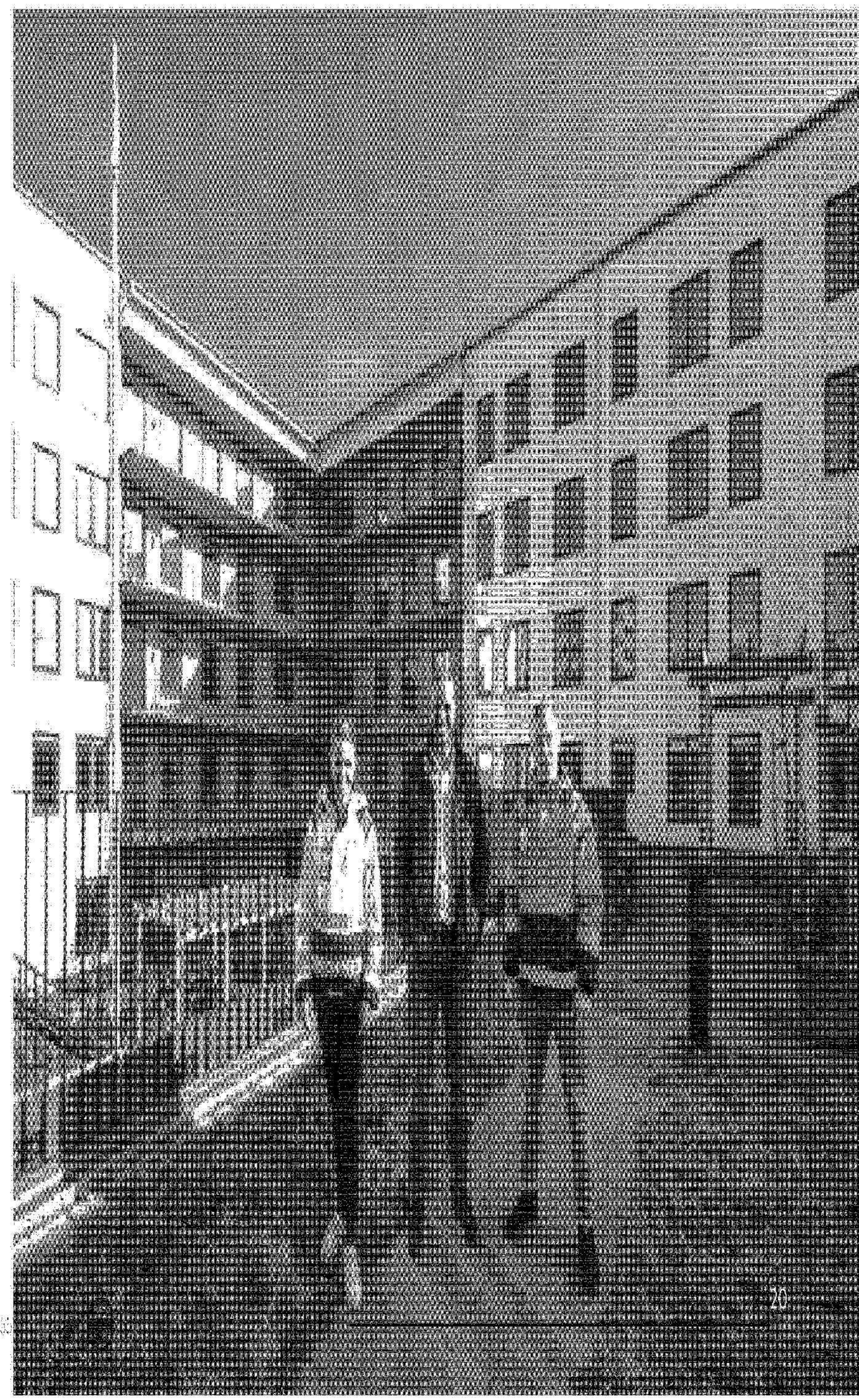
Niklas Yjord, platschef på Veidekke, som har varit totalentreprenör för projektet, tycker att det har varit ett bra projekt:

– Trots att det varit ett komplext bygge mitt i ett centrum och med många olika verksamheter har vi lyckats hålla tidplanen. En framgångsfaktor har varit ett gott samarbete med såväl beställare som andra inblandade parter.

Malick Moussa från Hestia är fastighetsförvaltare för Nyponrosen:

– Det känns verkligen som att Rosengårdens centrum har fått ett lyft och att vi har fått ett hus med mycket nöjda hyresgäster. Huset har fina lägenheter som vänder sig till en bred målgrupp, vilket gjort att vi har haft ett stort intresse för lägenheterna – alla är uthyrda.

Sara Håkansson tillsammans med Malick Moussa och Niklas Yjord på innergården till det nybyggda projektet Nyponrosen i Helsingborg.



Region Norr: Allt fler blickar riktas mot norra Sverige

Region Norr är Magnolia Bostads största region sett till ytan. Med en begynnande investeringsboom i förnybar energi, batteritillverkning och fossilfritt stål räknar man i Norrland med tusentals nya arbetstillfällen och därmed även ett stort behov av nya bostäder.

Magnolia Bostad har under de senaste åren känt av det ökade behovet av bostäder och rekryterar löpande nya medarbetare för att möta efterfrågan.

Kristoffer Larsson är projektutvecklare i Region Norr och arbetar med projektet LU:1 i Luleå. Projektet utvecklas i JV för egen förvaltning tillsammans med Slättö.

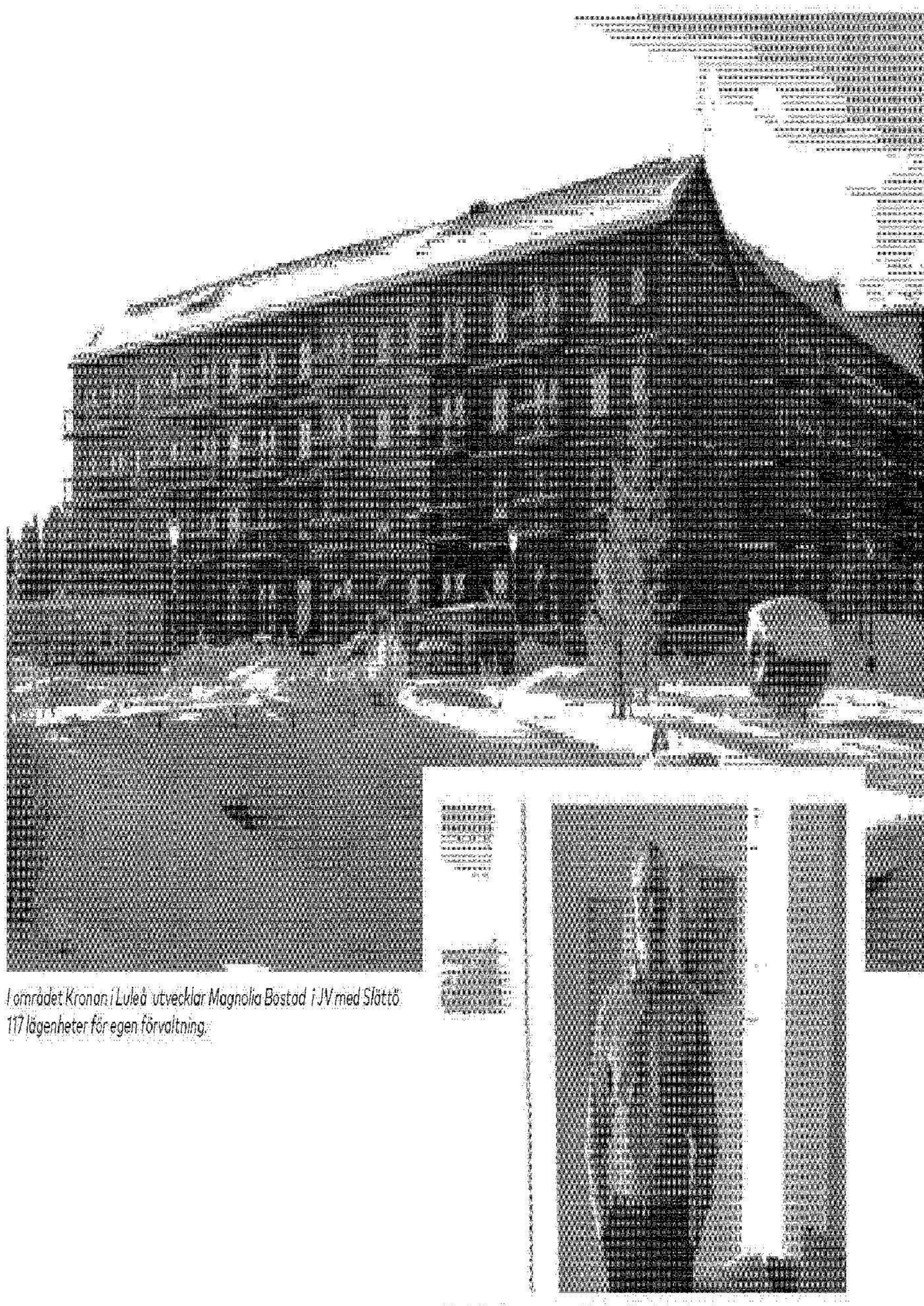
– Detta är ett projekt byggt med trämoduler och energibesparande lösningar. Hyresgästerna började att flytta in under 2021 och det känns att många trivs riktigt bra. Husen ligger nära naturen med pulkabackar, skidspår och naturreservat men också nära centrum med kultur, nöje och shopping.

Bostäderna kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, är på 1–3 rum och kök och kommer

2021 i korthet
Händelser 2021
VD har ordet
Detta är Magnolia Bostad
Våra värdeord – en kompass i vardagen
Mål och strategi
Affärsmodell
Våra regioner
Region Öst
Region Mitt
Region Väst
Region Syd

Region Norr i korthet, 2021-12-31

Bedömt antal byggrätter i portföljen	1 590
Boenden under produktion	800
Antal medarbetare	5



I området Kronan i Luleå utvecklar Magnolia Bostad i JV med Slättö 117 lägenheter för egen förvaltning.

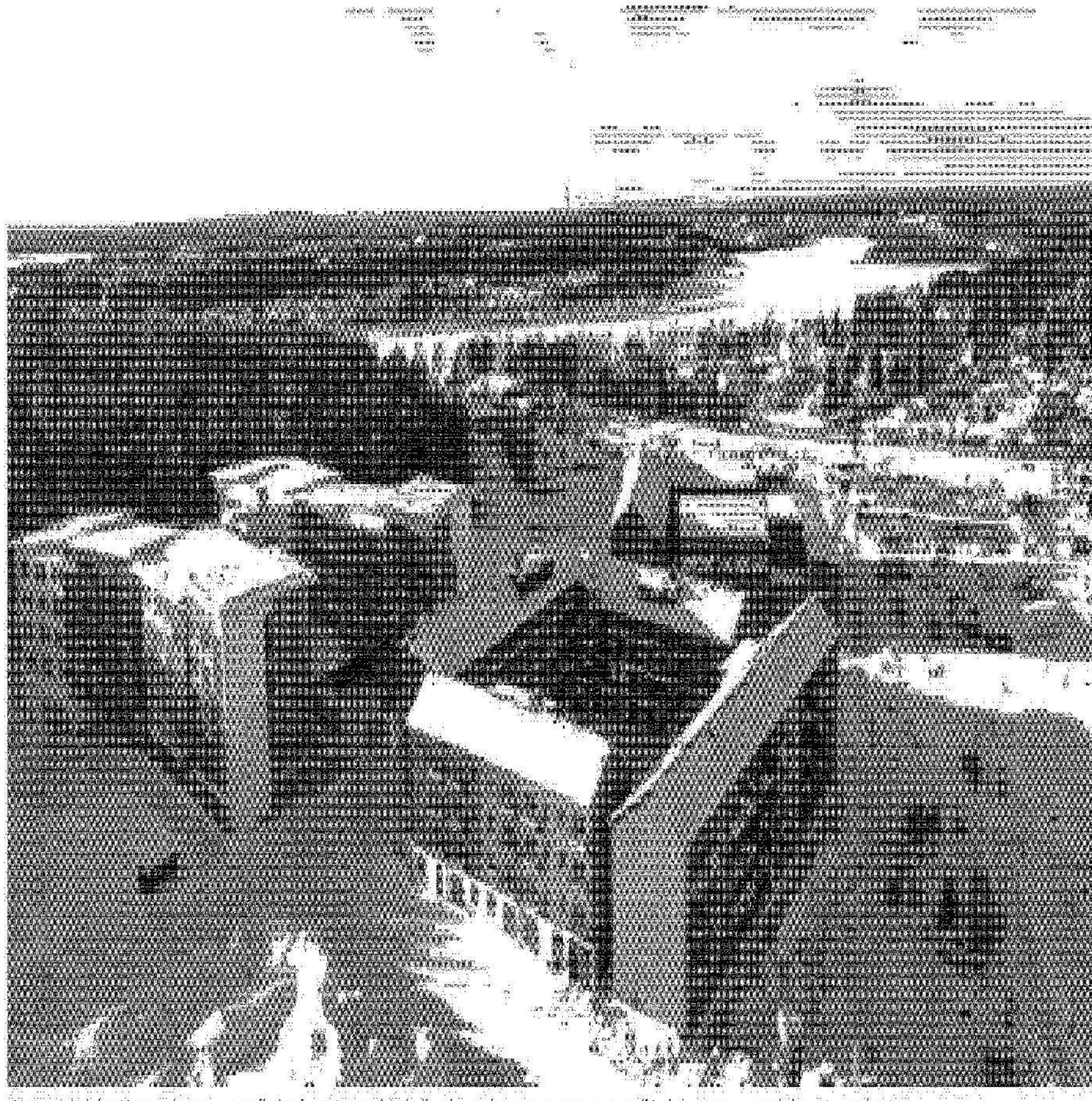
Kristoffer Larsson, projektutvecklare i Region Norr.

Transaktion 09222115557466813934 Signerat FE, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FH2

2021 i korthet
Händelser 2021
VD har ordet
Detta är Magnolia Bostad
Våra värdeord – en kompass i vardagen
Mål och strategi
Affärsmodell
Våra regioner
Region Öst
Region Mitt
Region Väst
Region Syd

att vara helt rökfria, inomhus såväl som på balkonger och uteplatser. För de boende finns cykelbod, växthus samt gemensamhetsutrymme att tillgå. I huset finns även en mindre affärslokal för kommersiell verksamhet.

Nya stadsdelen Kronan beräknas vara fullt utbyggd 2030 med förskolor, skola, äldreboende, idrottshall och ett eget centrum med butiker och restauranger. Idag bor omkring 1 700 personer i området och när det är fullt utbyggd kommer cirka 7 000 Luleåbor att leva här.



Nya stadsdelen Kronan ligger nära till såväl motionsspår, skidbackar och naturreservat som till Luleå centrum med shopping och nöjen.

"Lyxigt att bo i en helt ny egen lägenhet"

Frida har längtat länge efter en egen lägenhet så när hon fick höra om det nya området Kronan slog hon till.

– Jag flyttade in den 22 december 2021 och det känns fantastiskt lyxigt att bo i en helt ny egen lägenhet. Det är mysigt att ha nära till skogen och på kvällarna kan man se ljuset från slalombacken, säger Frida.

Att det fortfarande byggs i området är ingenting Frida störs av. Tvärtom är hon glad över att entreprenören pyntat byggstaketet med ljusslingor inför jul och att hyresvärden hade en julgran på innergården.

– Det är sådant som gör att man trivs och att man känner sig hemma, avslutar Frida innan hunden Doris krafsar på dörren och vill gå ut.



Frida Karlsson.

Transaktion 09222115557466819537 Signerat ER, EO, FH, JB, IR, FI, JT, SH2

Hållbar samhällsutveckling

En samhällsutvecklare med hållbarhet i fokus

Strategiska fokusområden

Klimatansvar

Miljöansvar

Socialt ansvar

Affärsetiskt ansvar

Ekonomiskt ansvar

Dubbel materialitet

Magnolia Bostads hållbarhetschef Filippa Strandänger berättar om bolagets syn på och arbete med hållbarhetsfrågorna:

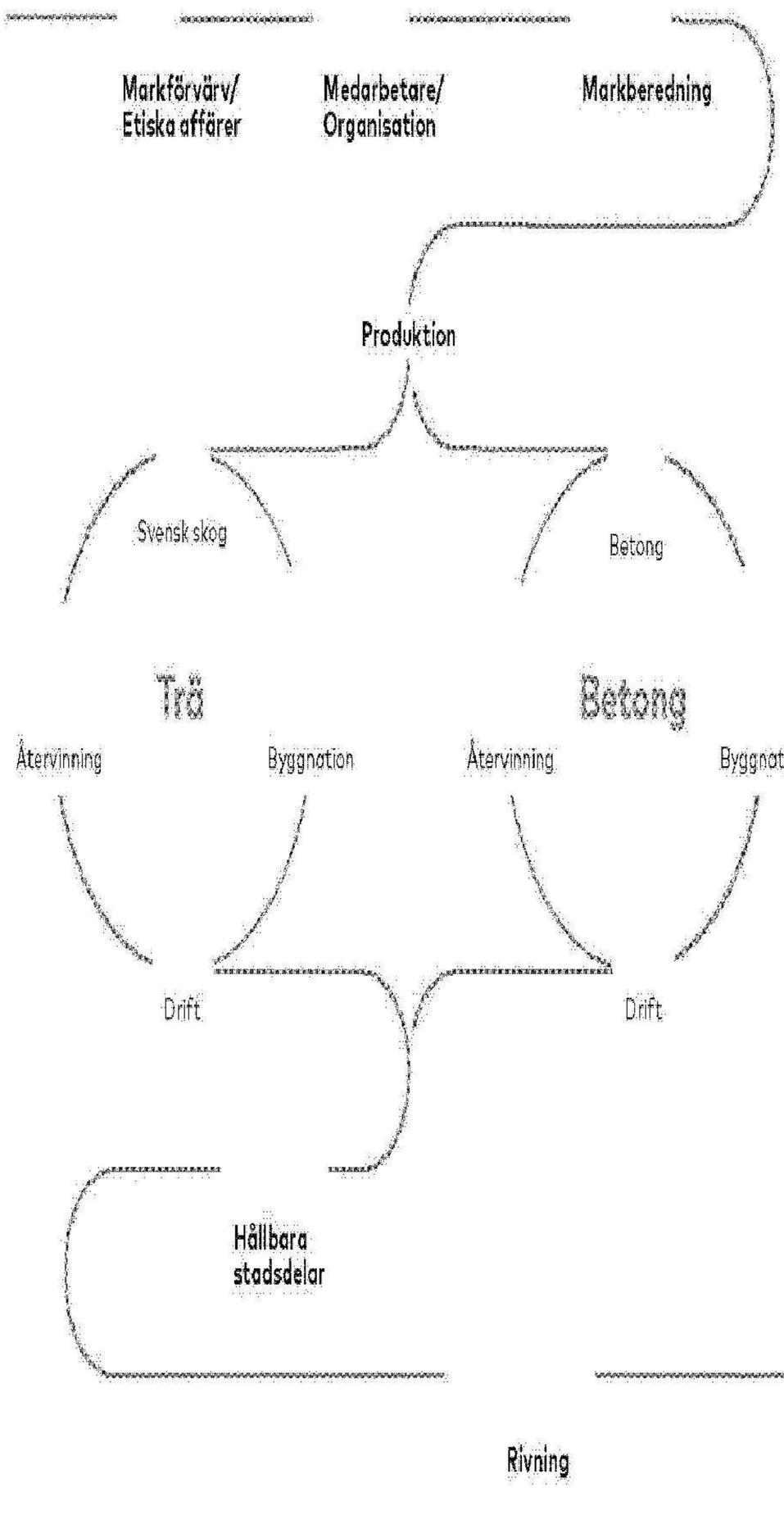
– Vi är angelägna om att ligga i framkant inom hållbar samhällsutveckling, vara delaktiga i att driva branschen mot klimatneutralitet samt att vara en attraktiv arbetsgivare. För att uppnå detta arbetar vi med frågor inom klimat, miljö, socialt ansvar, affärsetik och ekonomisk hållbarhet. Vi vill möjliggöra för köpare och hyresgäster att göra ett hållbart val genom att välja våra bostäder.

– För att framtidssäkra vår affärsmodell och våra projekt vill vi vara en del av lösningen för klimatet och bidra till FN:s globala hållbarhetsmål och Parisavtalet. Detta är affärskritiskt för vår strategi, gentemot våra intressenter och vår roll i branschen vi verkar inom. Vår väsentlighetsanalys ligger till grund för vårt arbete.

Magnolia Bostads vision är att vara Nordens ledande samhällsutvecklare och mest färgstarka hyresvärd. Bolaget strävar ständigt efter att bidra till innovativa lösningar för hållbarhet, anpassa sig till sin omgivning, minimera risker och engagera sig för en hållbar omställning.

– Hållbarhet genomsyrar vår livscykelanalys, planering, produktion, förvaltning och finansiering. Marken som bereds och de fastigheter som byggs ska användas av generationer i många år framöver. Därför har vi en stark projektorganisation som arbetar för modern

Magnolia Bostad-vägen, ett livscykelperspektiv



Vårt livscykelperspektiv innebär att vi vill ta ansvar hela vägen, från att en ny stadsdel planeras till att marken någon gång i framtiden kommer att användas till annat av framtida generationer.

Som en gul tråd genomsyrar de globala hållbarhetsmålen varje steg på vår väg.

Oavsett material arbetar vi för att minimera vår miljö- och klimatpåverkan i hela produktionsskedet.

Vi bygger miljöcertifierade bostäder och trygga stadsdelar som passar en bred grupp av människor.

Vi möjliggör för förnybar energi och för de som bor i bostäderna att göra hållbara val i sin vardag.

Transaktion 09222115577463537466813 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

Strategiska fokusområden
Klimatansvar
Miljöansvar
Socialt ansvar
Affärsetiskt ansvar
Ekonomiskt ansvar
Dubbel materialitet

och hållbar byggnation med energisnål teknik, sunda materialval och återbruk.

Magnolia Bostad bygger alltid minst med kriterier utifrån Miljöbyggnad Silver eller Svanen i sina projekt och projekten tredjepartsgranskas med miljörevision. För att skapa trygghet i de samhällen bolaget utvecklar är BoTryggt 2030 en del i arbetet med arkitektur och projektutveckling. Varje år utförs en hållbarhetsrevison av en totalentreprenad. Dessutom, som ett led i hållbar styrning och affärsetik utvecklade och anpassade vi under året våra uppförandekoder för medarbetare, samarbetspartners och sponsring.

– För att möjliggöra allokering av kapital till hållbar samhällsutveckling har vi nu 100 % gröna obligationer. För att mäta vår klimatpåverkan i både verksamhet och affär har vi genomfört en mätning av vårt klimatavtryck i alla tre scope av växthusgaser enligt Green House Gas Protocol. Det här ger oss inte bara en bra bild av var vi står utan skapar även förutsättningar för hur vi styr vår affärsstrategi med klimatfärdplan dit vi ska, med transparens. Vi har ansökt om ett forskningsbaserat klimatmål, ett SBT (Science-Based Target) för att bli klimatneutrala.

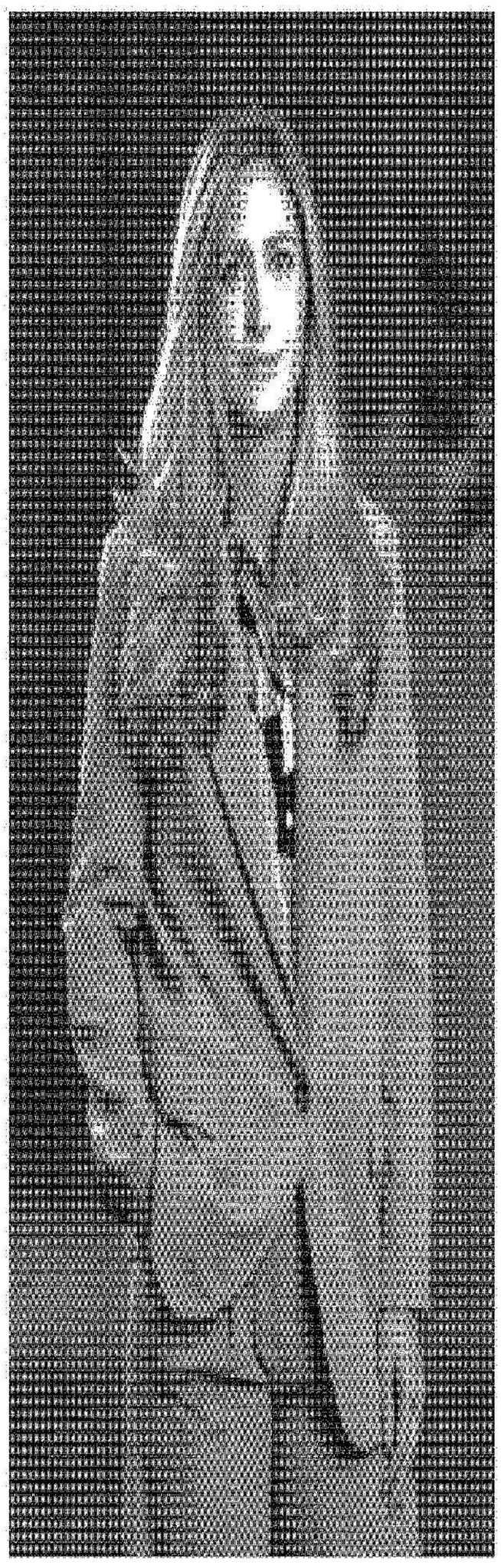
I samarbete via HSB och LFM30 arbetar Magnolia Bostad för branschens anpassning till de globala hållbarhetsmålen. Utöver detta är bolaget nu med i ett pilotprojekt för proaktiva klimatberäkningar i material, energi och återbruk samt för att bidra till hållbar innovation. Det här skapar förutsättningar för hur Magnolia Bostad proaktivt kan arbeta med klimatdeklarationerna.

Hållbarhet genomsyrar vår livscykelanalys, planering, produktion, förvaltning och finansiering

– Ihop med vårt sociala engagemang att vara en aktiv kraft på de orter vi verkar fortsätter vår fotbollsfamilj att växa och nu stöttar vi cirka 30 tjej- och damfotbollsklubbar runtom i landet. Satsningen på fotboll gör skillnad för integration, trygghet, mångfald och hälsa.

Vi deltog under året i Friends utbildning "Schysst arbetsplats", genom denna fick vi kunskap och verktyg för att vi alla tillsammans ska bidra till en god företagskultur.

Filippa Strandänger
Hållbarhetschef



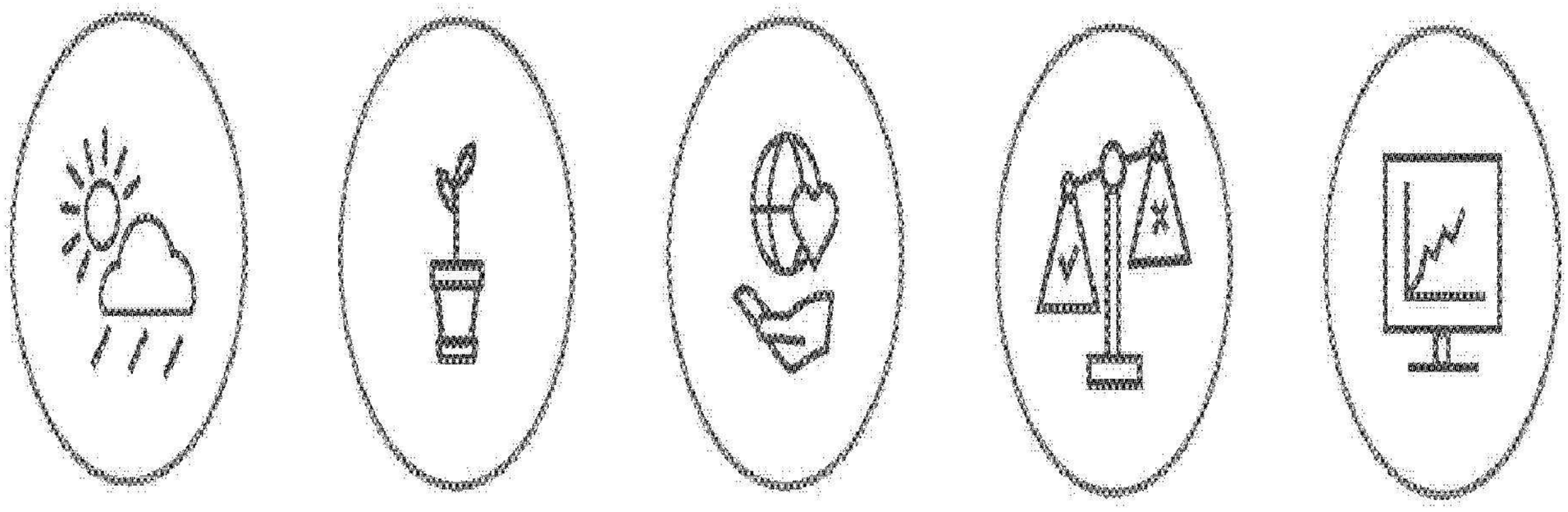
Strategiska fokusområden

Magnolia Bostads övergripande inriktning för hållbarhetsarbetet är att ligga i framkant inom hållbar samhällsutveckling, vara delaktigt i att driva branschen mot klimatneutralitet och att vara en attraktiv arbetsgivare.

En samhällsutvecklare med hållbarhet i fokus

- Klimatansvar
- Miljöansvar
- Socialt ansvar
- Affärsetiskt ansvar
- Ekonomiskt ansvar

Dubbel materialitet



Klimatansvar
Bygg- och anläggningsbranschen står för ungefär 20 procent av Sveriges totala utsläpp. Magnolia Bostad har ett stort ansvar att försöka minimera denna påverkan.
Se sidan 27.

Miljöansvar
Vi vill skapa en attraktiv och hållbar miljö både inom- och utomhus. Vårt miljöansvar handlar om hur vi hanterar vår påverkan på miljö, natur och ekosystem på ett hållbart sätt.
Se sidan 29.

Socialt ansvar
Socialt ansvar genomsyrar allt ifrån projekt med hantering av trygghet för våra boenden till hur vi behandlar våra medarbetare och engagerar oss aktivt i samarbetsinitiativ.
Se sidan 32.

Affärsetiskt ansvar
Inom samhällsbyggnad är affärsetik viktigt för medarbetare, ledning och styrelse, men också för samarbetspartners och leverantörer genom värdekedjan.
Se sidan 35.

Ekonomiskt ansvar
För Magnolia Bostad innebär vårt ekonomiska ansvar att arbeta för en hållbar lönsam tillväxt och möjliggöra allokering av kapital till hållbara fastigheter.
Se sidan 37.

Transaktion 09222115537466131087 Signerat E-R, EO, FH, JB, TR, FI, JI, PH2

Klimatansvar

En samhällsutvecklare med hållbarhet i fokus
Strategiska fokusområden
Miljöansvar
Socialt ansvar
Affärsetiskt ansvar
Ekonomiskt ansvar
Dubbel materialitet

I relation till en av vår tids största utmaningar, klimatförändringarna, har vi ett ansvar och en viktig roll i omställningen till en hållbar framtid.

Vi verkar aktivt och långsiktigt för att bidra till en klimatneutral bygg- och fastighetssektor. Vi gör detta i linje med våra strategiska målsättningar och globala hållbarhetsmål. Syftet är att möjliggöra för våra kunder att göra klimatsmarta medvetna val genom att välja våra boenden och fastigheter.

Vi vill långsiktigt framtidssäkra vår affär och bidra till en hållbar samhällsutveckling i stort. Genom vår affärsmodell och LCA (livscykelanalys) jobbar vi effektivt med att integrera vårt klimatansvar i våra processer för att uppnå resultat med kvalitet.

Klimatansvar i korthet, 2021

Klimatavtryck[1]	955 908 CO_2e
Klimatmål	Ansökt om forskningsbaserat klimatmål enligt Science Based Target initiative (SBTi)
Andel ekonomiska aktiviteter delvis anpassade till EU:s taxonomi[2]:	
Intäkter	96 %
Investeringar	94 %
Kostnader	100 %

1) Enligt Green House Gas Protocol (GHG), totalt scope 1, 2 & 3 Se Klimatavtryck sidan 123.
2) Data insamlad av Magnolia Bostad och beräkningar utförda av Cicero. För mer information se Magnolia Bostads hemsida.

Utvalda händelser 2021:

- Började mäta vårt klimatavtryck enligt Green House Gas Protocol i alla tre scope av växthusgaser, i vår verksamhet och för våra projekt.
- Ansökte om ett forskningsbaserat klimatmål enligt SBTi (Science Based Target Initiative) för att arbeta mot klimatneutralitet.[1].
- Var en av initiativtagarna till forumet **HS30** för att bidra till branschens arbete med Agenda 2030 och omställning till klimatneutralitet enligt Parisavtalet.
- Gick med i ett innovativt pilotprojekt för att proaktivt kunna klimatberäkna material, cirkulära materialval, energi och utformning i relation till klimatmål, certifieringar och klimatdeklarationer.
- Rapporterade för första året enligt EU:s taxonomi för hållbara aktiviteter för att bidra till transparens och för att tillgodose intressenters informationsbehov.

Exempel på vad vi kommer att arbeta med 2022:

- Vidareutveckla vår klimatfärdplan mot klimatneutralitet utifrån material, energi, utformning och återbruk.
- Arbeta vidare med att inkorporera klimatrelaterade risker i linje med Taskforce on Climate-related Financial Disclosure:s (TCFD) rekommendationer.
- Samla kunskap genom vårt deltagande i det innovativa pilotprojektet för klimatberäkningar och klimatdeklarationer och fortsatt delta aktivt i HS30 och **LFM30.**

1) SBTi:s målalternativ för små och medelstora företag med färre än 500 anställda innebär att det forskningsbaserade målet sätts för scope 1- och 2-utsläpp genom fördefinierade målalternativ. För scope 3 krävs att bolagen måste åta sig att mäta och minska sina utsläpp.

Globala hållbarhetsmål

Agenda 2030

För klimatarbetet arbetar vi främst med:

Mål 11 – Hållbara städer, delmål 11.1, 11.3 och 11.6
Till exempel genom att möjliggöra återvinning och skapa smarta mobilitetslösningar.

Mål 13 – Bekämpa klimatförändringarna, delmål 13.1 och 13.3
Till exempel genom att bedöma klimatrisker och minska klimatpåverkan.

Parisavtalet

Parisavtalets klimatmål handlar om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader celsius. Fastighetsbranschen står för 20 procent av Sveriges utsläpp av växthusgaser. Globalt står fastighetsbranschen för 40 procent av hela världens utsläpp av växthusgaser. Nyproduktion och renoveringar står för 60 procent av utsläppen.

Magnolia Bostad arbetar dedikerat med klimatfrågan för att stötta Parisavtalet. Genom klimatanpassningar, minskad påverkan på klimatet och genom olika klimatengagemang strävar vi efter att bli motståndskraftiga mot klimatförändringarna.

Läs mer om arbetet med FN:s globala hållbarhetsmål på **sidorna 118–119.**

Transaktion 09222115557466813987 Signerat FE, FO, FH, JB, TR, FL, JL, FHZ

Hur kan bygg- och fastighetsbranschen minska klimatpåverkan?

En samhällsutvecklare med hållbarhet i fokus

Strategiska fokusområden

Miljöansvar

Socialt ansvar

Affärsetiskt ansvar

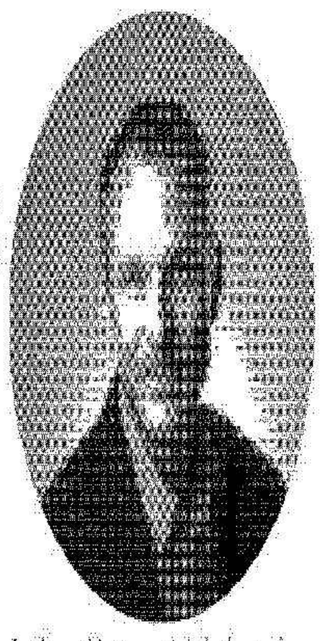
Ekonomiskt ansvar

Dubbel materialitet

Tillsammans med fem andra fastighetsbolag och forskningsinstitutet Rise startade Magnolia Bostad under 2021 det lokala hållbarhetsforumet, HS30 (Hållbart Stockholm 2030).

Genom HS30 kommer vi gemensamt arbeta för att minska det ekologiska avtrycket från bygg- och fastighetsbranschen samtidigt som vi vill lyfta och ta de sociala hållbarhetsfrågorna på ännu större allvar. HS30 fokuserar på Mälardalsregionen och projektet ska mynna ut i användbart lärande och konkreta åtgärder inom miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet.

Vi har pratat med Andreas Huss som leder HS30, är projektledare på RISE samt arkitekt och stadsplanerare SAR/MSA om hur bygg och fastighetsbranschen kan bidra till minskad klimatpåverkan.



Andreas Huss, projektledare på RISE, leder HS30.

Hur kan HS30 bidra i klimatomställningen?
– Våra medlemmar verkar i en bransch med stor klimatpåverkan och de vill reducera denna och det snabbt. Vi vet att sättet framåt är att sätta höga mål och att samarbeta.

Hur kan forskning, näringsliv och finansiell sektor samverka för ett mer hållbart klimat?
– Eftersom inte problemen befinner sig i stuprör så gör inte lösningarna det heller, ska vi hitta sätt att uppnå Parisavtalets ambition behöver vi nya sätt att titta på hela system samtidigt.
– Överskridande samverkan efterfrågas mellan samhällets aktörer, den så kallade "quadruple helix" där akademi, offentlig sektor, industri och det mottagande samhället alla ingår. Dels för att dela kunskap, erfarenhet och risker, men också för att kunna testa nya idéer- och innovationers bärkraft genom hela värdekedjor redan i ett tidigt utvecklingsskede. Detta kräver att man skapar möjligheter tillsammans, något som i sin tur kan kräva att helt nya samverkansmodeller för hur man ska dela på risk och vinst. Det finns olika sätt att jobba på. HS30 är ett exempel för lokal samverkan medan till exempel Formas forskningsprogram för klimat är ett nationellt exempel och EUs Climate KIC är ett internationellt exempel.

Vad är ett forskningsbaserat klimatmål?
– Ett forskningsbaserat klimatmål, ett SBT, är ett vetenskapligt förankrat klimatmål som anger vad som krävs för att begränsa den globala uppvärmningen enligt Parisavtalets ambition. Ett SBT tydliggör hur mycket och hur fort ett företag måste minska sina utsläpp. Ett företag som har ett SBT och uppfyller det bidrar med sin del till vad vetenskapen säger är nödvändigt för att begränsa uppvärmningen till en viss nivå.

För ett antal år sedan gjorde CDP (internationell ideell organisation som hjälper företag och städer att avslöja deras miljöpåverkan) en studie som kom fram till att av de tillfrågade företagsledarna (alla med SBT) så svarade 65 procent att ett SBT driver innovation, 35 procent att det ökar företagets resiliens, 55 procent att det ökar lönsamhet och konkurrenskraft, och 52 procent att det leder till ett stärkt förtroende från investerare.



Transaktion 09222115557466813937 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FH2

Miljöansvar

En samhällsutvecklare med hållbarhet i fokus
Strategiska fokusområden
Klimatansvar
Socialt ansvar
Affärsetiskt ansvar
Ekonomiskt ansvar
Dubbel materialitet

Vårt miljöansvar handlar om hur vi hanterar vår påverkan på miljö, natur och ekosystem på ett hållbart sätt. Hur vi minskar vår negativa påverkan och ökar vår positiva påverkan i verksamhet och affär.

Vi vill skapa en attraktiv och hållbar miljö inom- och utomhus. För oss innebär det att vi har med oss miljöansvaret hela vägen från planering till produktion och förvaltning eller överlåtelse. Det är viktigt för oss och våra kunder, men också för samhället i stort, varför vi arbetar för att ta hänsyn till påverkan på klimatet och externaliteter (andra effekter på miljön).

I vår livscykelanalys analyserar vi allt ifrån vattenpåverkan till hur vi kan minska föroreningar och påverkan på klimatet. Detta gör vi för att kunna möjliggöra medvetna val. Exempelvis, genom att bygga i trä uppnår vi en relativt låg klimatpåverkan med ett material som dessutom lagrar koldioxid.

Vi är medlemmar i SGBC (Sweden Green Building Council) och i alla våra projekt planerar vi för miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen-certifiering eller motsvarande som minimum. Miljörevisioner görs på våra projekt både i projektering- och produktionsfas.

Miljöansvar i korthet, 2021

Miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande.	Antal boenden 931
Planerade eller klara certifieringar på färdigställda projekt	Andel 90%
Grön finansiering	100 % gröna obligationer
Miljörevisioner	20

Utvalda händelser 2021:

- Cirka 90 % av alla färdigställda bostäder 2021 miljöcertifierades eller har en miljöcertifiering på gång.
- Utförde miljörevisioner genom extern miljörevisor för våra projekt i projekteringsfas och produktionsfas.
- Utförde genom extern revisor en hållbarhetsrevision av en totalentreprenad.
- Arbetade vidare med vår hållbara finansiering och gröna obligationer.
- Inkluderade innovativa lösningar för att främja en hållbar natur och biologisk mångfald genom bland annat ängsblommor och regnträdgårdar.
- ISO-certifierade vårt dotterbolag för samhällsfastigheter Svenska Vårdfastigheter AB, enligt ISO 14001.

Exempel på vad vi kommer att arbeta med 2022:

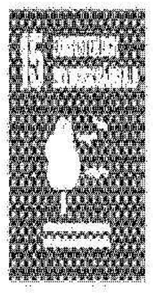
- Utvärdera hållbarhetscertifieringar och arbeta för att alla projekt uppnår minst Miljöbyggnad Silver och/eller Svanen eller likvärdig certifiering.
- Arbeta med ökad analys och hantering av miljöfrågor, ekosystem och biologisk mångfald.
- Arbeta med energieffektivisering och öka andel förnybar energi i våra projekt.

Globala hållbarhetsmål

Agenda 2030

För miljön arbetar vi främst med:

Mål 7 – Hållbar energi för alla, delmål 7.2 och 7.3
Till exempel genom att möjliggöra användning av förnybar energi och energi från förnybara energikällor.



Mål 15 – Skydda den biologisk mångfalden och naturliga livsmiljöer, delmål 15.5
Till exempel genom att engagera specialister, kommuner och intresseorganisationer kring hur närliggande habitat kan skyddas.

Läs mer om arbetet med FN:s globala hållbarhetsmål på **sidorna 118–119.**

Transaktion 09222115557466813983 Signerat: FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FH2

Miljöaspekter vid nyproduktion av fastigheter

Magnolia Bostad har som mål att certifiera alla sina bostäder enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande.

Vi har pratat med Kent Eriksson och Lin Lerpold, båda forskare vid Sustainable Finance Lab, om miljöaspekter vid nyproduktion av fastigheter och om hur fastighetsbranschen kan bidra i hållbarhetsarbetet.

Vilka miljöaspekter är viktiga för fastighetsbranschen att beakta?

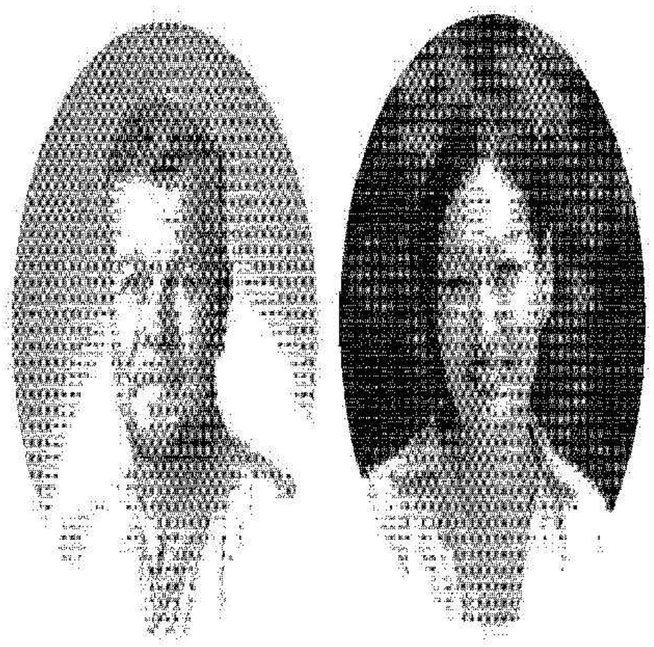
– De sektorer som påverkar klimatet mest är transport, energi samt bygg- och fastighetsförvaltning. Områdena är sammanlänkade, transporter sker runt fastigheter och energi används vid både byggnation och drift av fastigheter.

Det miljöområde som hittills har åtgärdats mest är energiområdet, och där har stora framsteg gjorts genom initiativ från företag inom branschen och regleringar. Alltmer betydelse vid byggnation ges idag till att minska miljöpåverkan av skadliga ämnen och att värna om den biologiska mångfalden.

Hur viktigt är det att investera i miljön för att uppnå långsiktig hållbarhet?

– Miljöinvesteringar är vanligtvis långsiktiga, men med dagens snabba tekniska utveckling inom byggmaterial är det inte självklart att ett bygge har samma lösningar idag som imorgon. Ett exempel är att betong utvecklas snabbt mot mindre miljöförstörande betong. Att räkna in de tekniska landvinningarna i investeringar är nytt och en spännande utmaning. Byggsektorn är väldigt innovativ nu. Vi har exempelvis så kallat 'grönt stål' och vem vet, kanske betong kommer att kunna återbrukas i framtiden.

– Miljöfrågorna har även kortsiktig nytta. Forskningen visar att hyresgäster efterfrågar grönmärkta fastigheter. Fastigheterna får också rabatt vid finansiering av banker och obligationsmarknaden. Trenden är stark och det är verkligen ett försäljningsargument nu att fastigheten enbart har liten miljöpåverkan. Resultatet blir att grönmärkta byggnader genererat ett högre försäljningspris, så även om de flesta företag gör miljöinvesteringar främst för att de har en egen drivkraft att verka för en långsiktigt bra miljö, så är det också en bra affär.



Kent Eriksson, professor på KTH, Institutionen för fastigheter och byggande, samt chef för Sustainable Finance Lab.

Lin Lerpold, docent vid Handelshögskolan i Stockholm , Institutionen för marknadsföring och strategi, samt chef för SIR Center for Sustainability Research (CSR) och vice direktör i Sustainable Finance Lab.



En samhällsutvecklare med hållbarhet i fokus
Strategiska fokusområden
Klimatansvar
Socialt ansvar
Affärsetiskt ansvar
Ekonomiskt ansvar
Dubbel materialitet

Miljöaspekter vid nyproduktion av fastigheter (forts.)

Vad finns det för kopplingar mellan miljöfrågorna och de sociala aspekterna?
– En stark trend just nu är att finansiärer och fastighetsägare vill förbättra den sociala hållbarheten. De vill utveckla mått för att utvärdera om de insatser de gör faktiskt leder till bättre social hållbarhet.

Social hållbarhet har många dimensioner, som exempelvis trygghet, mångfald och inkludering. Under pandemin har vi sett att fastighetsägare vill bygga så att smittspridning minimeras. Det är säkerligen så att fastighetsägarna vill delta i att förbättra samhället, och det finns absolut ingen motsättning mellan att verka för ökad social hållbarhet och att göra bra fastighetsaffärer.

Socialt hållbara fastigheter är mer attraktiva för hyresgäster. Fastigheter kan också få bra finansieringsvillkor genom så kallade sociala obligationer. En annan social hållbarhetsfråga som fått ökat fokus är byggbranschens ansvar för arbetsmarknadsmigranter. Ett stort problem i branschen är uppföljning och efterlevnaden av kollektivavtal och dåliga arbetsvillkor, ofta förekommande genom bemanningsföretag.

Vad bidrar forskningen med när det kommer till miljö- och hållbarhetsfrågor?
– Forskningen bidrar främst inom två områden:
Det ena är att utvärdera om de mått som används för att mäta miljöpåverkan har avsedd effekt. Forskningen ser till så att klassificeringar, regler och riktlinjer leder till mindre miljöpåverkan. Utvärdering behövs ständigt eftersom nya och bättre material tillkommer och därför att miljön förändras, exempelvis så att nederbörden ökar.

Det andra är att utveckla nya mått. Här sker en stark utveckling mot mer utvecklad livscykelanalys, så att inte bara energi, utan även biologisk mångfald och miljöpåverkan i allmänhet tas upp. Även här sker en stark utveckling genom nya regler och inte minst möjligheten att digitalt kartlägga de olika beståndsdelarna i en fastighet.

En framtidsspaning är att fastigheter kommer att ha omfattande digital information om områden som energi, biologisk mångfald och sociala faktorer och att de måtten kommer att utvecklas och följas upp av forskare. Vi märker också att forskning i ökande grad sker hos fastighetsföretag och alltså inte bara på universitet och högskolor. Kunskapsintensiteten i branschen har ökat.

En samhällsutvecklare med hållbarhet i fokus
Strategiska fokusområden
Klimatansvar
Socialt ansvar
Affärsetiskt ansvar
Ekonomiskt ansvar
Dubbel materialitet



Socialt ansvar

En samhällsutvecklare med hållbarhet i fokus
Strategiska fokusområden
Klimatansvar
Miljöansvar
Affärsetiskt ansvar
Ekonomiskt ansvar
Dubbel materialitet

Magnolia Bostad vill vara en engagerad kraft på de orter där vi verkar. Vi vill ligga i framkant inom hållbar samhällsutveckling och vara en attraktiv arbetsgivare. För oss handlar socialt ansvar om att utgå ifrån människan.

Det handlar om att skapa ökad inkludering, trygghet, jämställdhet, tillgänglighet, hälsa och välmående för kunder, samarbetspartners och medarbetare. Vi är stolta över vårt sociala samhällsengagemang som styrker hur vi arbetar med social hållbarhet i våra projekt och utöver.

Läs om våra samarbetsinitiativ på **nästa sida.**

Socialt ansvar i korthet, 2021

Fotbollbarhet	Vi stöttar cirka 30 fotbollsklubbar för tjejer- och damer runtom i landet
Samarbetsinitiativ	8 stycken
Medarbetare	53 % kvinnor och 47 % män

Utvalda händelser 2021:

- Inkluderade ytterligare fyra fotbollsklubbar och stöttar nu totalt runt 30 fotbollsklubbar för tjej- och damfotboll. Vi bidrar på detta sätt till att vara en aktiv kraft på de platser vi utvecklar bostäder.
- Deltog som mentorer i Mitt Livs Chans för att bidra till en öppnare och mer inkluderande arbetsmarknad genom att stötta personer med utländsk bakgrund att navigera på den svenska arbetsmarknaden.
- Utökade vårt samhällsengagemang med att stötta samarbetsinitiativet Her House som arbetar med skyddat boende för kvinnor.
- Höll utbildning i sociala frågor för alla medarbetare inklusive mänskliga rättigheter och workshops kring BoTryggt 2030 för att öka medvetenhet, kunskap och skapa förutsättningar för att utveckla vårt sociala engagemang.

Exempel på vad vi kommer att arbeta med 2022:

- Vidareutveckla vår sociala screening och öka integrering av sociala frågor i hela vår process från projektets början till färdigställande och förvaltning.
- Utveckla våra samarbetsinitiativ vidare och öka aktivt engagemang och deltagande hos medarbetare.

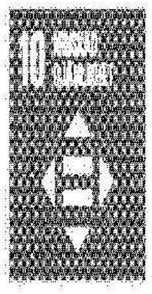
Globala hållbarhetsmål

Agenda 2030

För socialt ansvar arbetar vi främst med:



Mål 5 – Jämställdhet, delmål 5.1 och 5.5
Till exempel genom att främja flickor och damers deltagande och engagemang i fotboll och föreningsliv på de orter vi verkar.



Mål 10 – Minskad ojämlikhet, delmål 10.3
Till exempel genom att säkerställa lika möjligheter och minska förekomsten av ojämlika utfall genom lönekartläggning och medarbetarundersökning.

Läs mer om arbetet med FN:s globala hållbarhetsmål på **sidorna 118–119.**

Transaktion 09222115557466103983 Signerat FHS, FHL, JB, TR, FE, JU, FHZ

Våra åtta samarbetsinitiativ inom social hållbarhet

Genom att delta i olika samarbetsinitiativ arbetar vi aktivt med mångfald, jämlikhet, integration, trygghet och hälsa. För oss handlar socialt ansvar om hur vi engagerar oss för en hållbar samhällsutveckling.

Fotbollbarhet
Vi stöttar runt 30 tjej- och damfotbollsklubbar i Sverige med bland annat sommarfotbollsskola för ökad integration och läxhjälp som underlättar för spelarna att stanna kvar i sin sport. Utöver detta utbildar vi kvinnliga fotbollsledare för att inspirera och skapa förebilder. För att möjliggöra för fler att spela fotboll har vi skapat en social fond. I vår årliga rapport Fotbollbarhet beskriver vi hur vi gör skillnad på de orter vi verkar.

Ownershift
Vi är partner till Ownershift för att möjliggöra forskning och framdrift kring kvinnors ägande.

BoTryggt 2030
Vi samarbetar med BoTryggt 2030, som utgör en viktig del i vår projektprocess och hjälper oss att integrera trygghet och bygga bort brottslighet. Genom BoTryggts checklistor och handbok kan vi implementera principerna i planeringsfasen och påverka utformningen av bostäder och samhällen.

Mitt Liv
Vi är partner till Mitt Liv, vars syfte är att aktivt bidra till en mer öppen och inkluderande arbetsmarknad. Magnolia Bostads medarbetare ges möjlighet att bli mentorer i Mitt Livs Chans – Sveriges största mentorprogram för akademiker med utländsk bakgrund som saknar jobb motsvarande sin kompetens.

Min Stora Dag
Vi är engagerade i Min Stora Dag för att stötta stiftelsen med att uppfylla önskningar och skapa viktiga pauser för barn och unga med allvarliga sjukdomar och diagnoser.

Her House
Vi samarbetar med Her House Foundation som stöttar, främjar och stärker kvinnor och barns hälsa genom boende och olika insatser i samhället.

Äldrekontakt
Genom Äldrekontakts volontärer får ensamma äldre möjlighet till möten som fyller livet med mening.

Spring för livet
Medarbetare deltar i Spring för livet, fastighetsbranschens stora motionslopp där alla är vinnare, liksom förstås UNICEF:s projekt i Malawi – dit alla intäkter från loppet går oavkortat.

En samhällsutvecklare med hållbarhet i fokus
Strategiska fokusområden
Klimatansvar
Miljöansvar
Affärsetiskt ansvar
Ekonomiskt ansvar
Dubbel materialitet

Fotbollbarhet | Ownershift | BoTryggt 2030 | Mitt Liv | Min Stora Dag | Her House | Äldrekontakt | Spring för livet

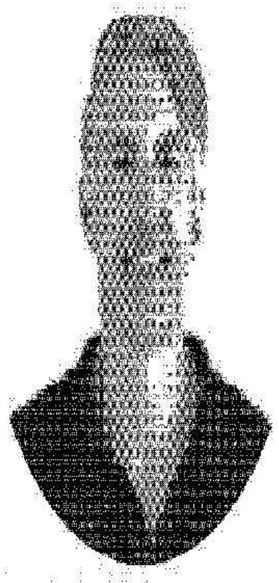
Hur kan fotboll förändra samhället?

Eskilstuna United var en av de första klubbarna som Magnolia Bostad sponsrade. Idag sponsrar vi både fotbollsklubben och Hjärta United.

Emre Gurler, hållbarhetsansvarig hos Eskilstuna United, berättar om lagets hållbarhetsarbete och samarbetet med Magnolia Bostad:

– Vi som allsvensk fotbollsklubb vill visa att en fotbollsklubb kan ta ett stort samhällsansvar i tuffa nutida frågor som ensamhet, långtidsarbetslöshet och inkludering, där vi arbetar med människor i åldrarna 8 år till 98 år. Vi vill vara en relevant, modern och viktig kraft inte bara i Södermanland utan även i hela Sverige. På och utanför fotbollsplanen.

– Det är ett väldigt tufft och långsiktigt jobb som aldrig tar slut. Det gäller att vara besjälad av dessa frågor. Men med hjälp av bolag som Magnolia Bostad som har värderingsgrunderna på rätt plats så blir arbetet mycket enklare.



Emre Gurler, hållbarhetsansvarig hos Eskilstuna United.

– Magnolia Bostad imponerar på mig. Ni har inte bara stöttat oss väldigt länge, ni lever verkligen "Walk The Talk", vilket är svårt då hållbarhetsfrågorna är väldigt komplexa att ta sig an. Nyckeln för att lyckas i sitt hållbarhetsarbete är att förstå det holistiska synsättet, att saker sitter ihop och försöka finna själva "klistret" av partners från alla sektorer i samhället. Ensam är *aldrig* stark!

– Magnolia Bostad är en förebild när det gäller att stötta damfotbollen såväl nationellt som oss i Eskilstuna United. Jag ser verkligen fram emot att fortsätta utveckla vårt samarbete och även hur vi gemensamt Magnolia och United kan inspirera andra företag när det kommer till jämställdhetsfrågan, modern sponsring samt hur kan vi de facto kan affärsutveckla tillsammans för att gemensamt glidtackla de globala målen!

En samhällsutvecklare med hållbarhet i fokus
Strategiska fokusområden
Klimatansvar
Miljöansvar
Affärsetiskt ansvar
Ekonomiskt ansvar
Dubbel materialitet

Detta är Hjärta United

- Care United – initiativet kom 2017 från A-lag spelarna själva och utgjorde starten av föreningen Hjärta United. Spelarna ville hjälpa människor och började med att bekämpa ensamhet på serviceboenden i Eskilstuna. Idag fungerar A-lagspelare som extraresurser och medmänniskor för äldre.

- Work United – arbetsmarknadsprojekt där långtidsarbetslösa personer matchas mot sponsorföretagens kompetensbehov. Work United har hittills fått ut 50 personer i arbete.

- Reflect United – utbildningsplattform där ungdomsspelare tränas i värderingsövningar.

- Girls United – integrationsarbete på skolor. För tjejer mellan 8 och 15 år i socioekonomiskt utsatta områden i Eskilstuna.

- Sommarlovsfotboll för barn och ungdomar ledda av A-lags- och akademispelare. Under 2021 Investerade Eskilstuna United 1 000 arbetstimmar under nio veckor med sommarlovsfotboll.

- Rosa Bandet-matchen - Bidrar till bröstcancerforskningen, har spelats varje år sedan 2015.

- JAG2030 - jämställdhetsupprop som lett till att fotbollsklubben skapat en yrkeshögskoleutbildning, Eskilstuna Chefsakademi, som utbildar kvinnor i olika branscher gällande jämställdhet, affärsmannaskap och individuell coachning.

Eskilstuna United var som enda idrottsförening nominerad till Svenska jämställdhetspriset 2022. Svenska Jämställdhetspriset är en nationell utmärkelse som varje år delas ut till en aktör som aktivt arbetar för ett mer jämställt samhälle.

Transaktion 09222115557460151987 Signerat ER, EO, FH, JB, TR, FL, JL, FH2

Affärsetiskt ansvar

En samhällsutvecklare med hållbarhet i fokus
Strategiska fokusområden
Klimatansvar
Miljöansvar
Socialt ansvar
Ekonomiskt ansvar
Dubbel materialitet

Affärsetik för oss handlar om tydligt ansvar, att vi har kontroll på vår verksamhet och värdekedja, att det finns rutiner för hur vi arbetar med affärsetik och hur vi hanterar avsteg från våra riktlinjer och processer. Affärsetik är viktigt för våra medarbetare, vår ledning och styrelse, men också för samarbetspartners och leverantörer genom värdekedjan.

Styrelsen fastställer bolagets hållbarhetsriktning med underlag från ledningsgruppen och hållbarhetschef samt beslutar om policyer för bolagets verksamhet. VD och ledningsgrupp fattar beslut om riktlinjer och olika aktiviteter kopplat till den beslutade hållbarhetsinriktningen. Hållbarhetschefen arbetar strategiskt med hållbarhet i styrning, affärsplan, integration i verksamhet och affär, riskhantering, mål och rapportering. Green Bond Committee (där CFO, chefsjurist och hållbarhetschef ingår) beslutar i frågor kring hållbar finansiering. Juridik säkerställer god ordning och rutiner kopplat till affärsetik. För hantering av visselblåsningsärenden har bolaget inrättat Etiska rådet där CFO och chefsjurist ingår. Bolagets Skyddskommitté bevakar bolagets arbetsmiljöfrågor, chefsjurist är ordförande och HR-chef, skyddsombud och arbetstagarrepresentant ingår.

Styrande dokument:

- Uppförandekoder för medarbetare, samarbetspartners och sponsring.
- Hållbarhetspolicy
- Riktlinjer mot trakasserier
- Riktlinjer mot kränkande särbehandling
- Checklista mot trakasserier och kränkande särbehandling
- Kontrakt och avtal

Utvalda händelser 2021:

- Uppdaterade våra uppförandekoder för medarbetare, samarbetspartners och sponsorskap.
- Implementerade aktiviteter i linje med uppdateringar i visselblåsardirektivet.
- Utförde miljörevisioner på totalt 20 projekt under 2021 och en hållbarhets-due diligence på en totalentreprenad för att validera data, rutiner och processer.

Exempel på vad vi kommer att arbeta med 2022:

- Etablera ett hållbarhets- och innovationsforum för vidareutveckling av hållbara lösningar och proptech.
- Arbeta vidare med nolltolerans mot kränkande särbehandling.
- Verka för att uppnå 100 % signerade uppförandekoder i våra avtal.
- Utbilda alla medarbetare inom antikorruption.

Affärsetiskt ansvar i korthet, 2021

Uppförandekoder	100% signerade och undertecknade av medarbetare, samarbetspartners, och mottagare av sponsring.
Uppförandekoder	Uppdaterade 2021
Korruptionsärenden	Inga

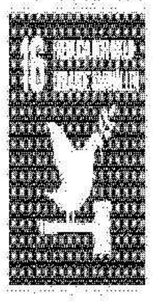
Globala hållbarhetsmål

Agenda 2030

För affärsetiskt ansvar arbetar vi främst med:



Mål 8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, delmål 8.1 och 8.8
Till exempel genom uppförandekoder samt etiska rådet, skyddskommittén och medarbetarforum.



Mål 16 – Fredliga och inkluderande samhällen, delmål 16.5
Till exempel genom att arbeta förebyggande mot korruption och mutor och ha en visselblåsarfunktion.

Läs mer om arbetet med FN:s globala hållbarhetsmål på **sidorna 118–119.**

Transaktion 09222115557466813983 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JU, FHJ

Hur kan fastighetssektorn bidra till ett korruptionsfritt samhälle?

Inom samhällsbyggnad är affärsetik viktigt för medarbetare, ledning och styrelse, men också för samarbetspartners och leverantörer genom värdekedjan.

Vi har pratat med Hayaat Ibrahim, generalsekreterare, Institutet Mot Mutor (IMM):

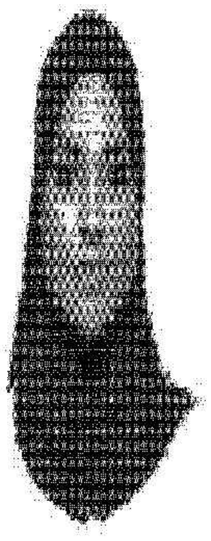
Varför är arbetet mot mutor och korruption avgörande?
– Korruption slår hårt mot förtroendet och tilliten i samhället. Från ett näringslivsperspektiv är det tydligt att korruption och goda affärer inte går ihop.

Korruption och mutor snedvrider konkurrensen på marknaden, vilket ofta resulterar i sämre kvalitet och högre priser. Eftersom korruption ofta sker i det dolda är det svårt att uppskatta exakt hur mycket korruption kostar samhället, men bland annat OECD och Världsbanken beräknar att omkring 35 000 miljarder kronor årligen går förlorat till korruption. Samtidigt uppskattar FN att det finansiella gapet för att uppnå hållbarhetsmålen är 25 000 miljarder kronor.

Genom att arbeta mot korruption frigörs kapital som kan användas för att lyckas ställa om till en hållbar utveckling.

Hur kan fastighetssektorn bidra till ett korruptionsfritt samhälle?
– För att motverka korruption måste verksamheten kunna identifiera korruption. I första hand gäller det därför att skapa sig en förståelse för hur korruptionen inom sektorn ser ut och kommer till uttryck. Detta innebär att varje organisation måste genomföra en riskanalys för att förstå sina interna och externa korruptionsrisker. På basis av detta bör man därefter ta fram konkreta åtgärder, såsom att utbilda sina medarbetare och affärspartners.

När fler aktörer inom sektorn vägrar att agera korrupt skapas en ny kultur där affärer bedrivs på ett etiskt och hållbart sätt.

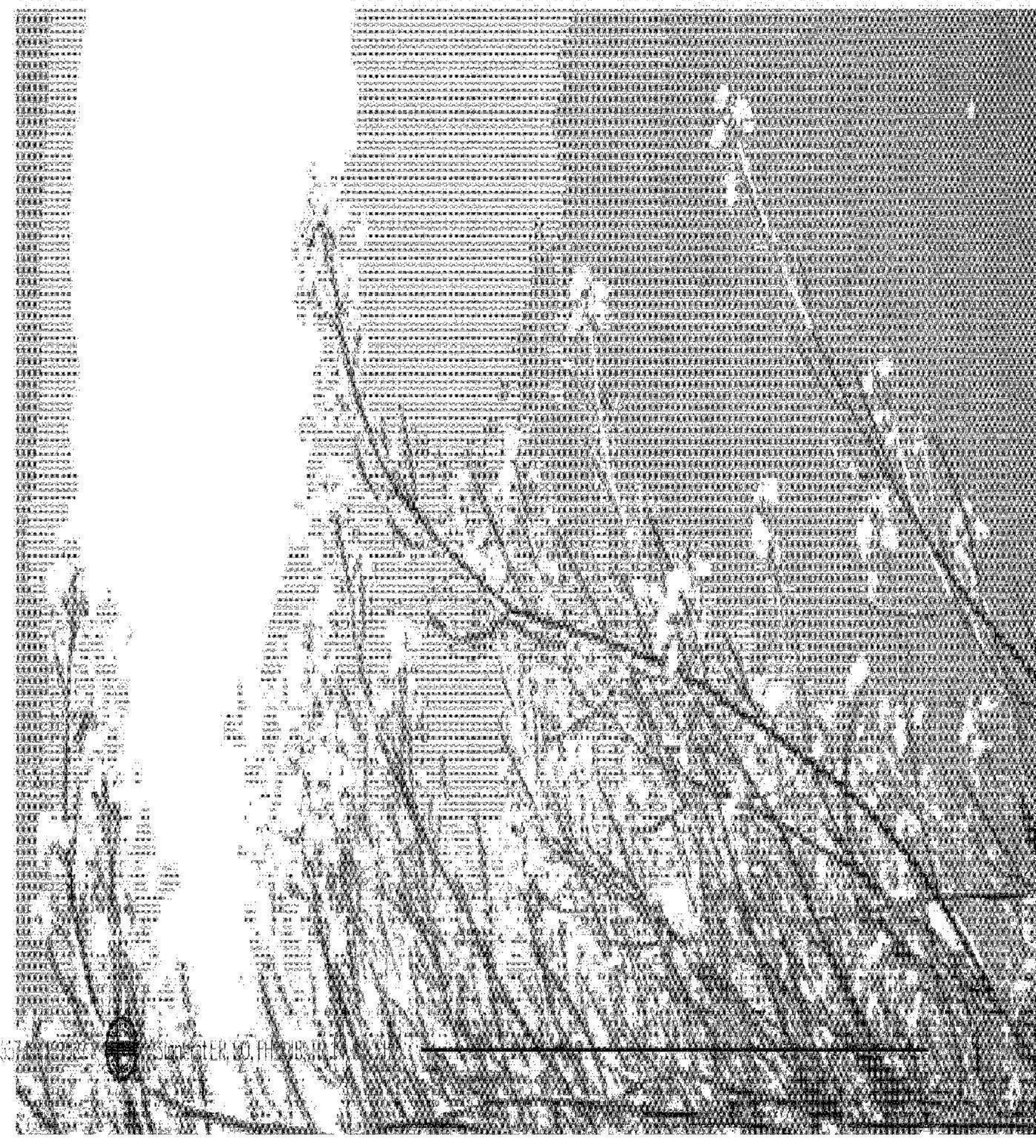


Hayaat Ibrahim, generalsekreterare, Institutet Mot Mutor.

Vilka är utmaningarna med att försöka minska korruptionen?
– En utmaning är att korruption ofta sker i det dolda. Man kan fråga sig själv "hur kan vi bygga in mer transparens i vår affärsmodell?". Exempelvis kan man rotera personal på vissa nyckelfunktioner eller ha fler personer som deltar vid förhandlingar av större avtal.

Som arbetsgivare ska man sträva efter att göra det svårt att göra fel och lätt att göra rätt.

En samhällsutvecklare med hållbarhet i fokus
Strategiska fokusområden
Klimatansvar
Miljöansvar
Socialt ansvar
Ekonomiskt ansvar
Dubbel materialitet



Ekonomiskt ansvar

En samhällsutvecklare med hållbarhet i fokus
Strategiska fokusområden
Klimatansvar
Miljöansvar
Socialt ansvar
Affärsetiskt ansvar
Dubbel materialitet

Ekonomiskt ansvar är viktigt för att arbeta för en hållbar lönsam tillväxt och möjliggöra allokering av kapital till hållbara fastigheter. Det är också avgörande för att vi ska nå målen i Agenda 2030, Parisavtalet och en hållbar omställning.

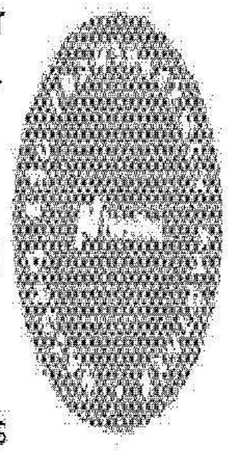
Magnolia Bostads ekonomiska ansvar innebär att arbeta för en hållbar lönsam tillväxt och värde för våra ägare. Detta gör Magnolia Bostad bland annat genom en bred portfölj av boendeformer vilket minskar bolagets risk. Vi vill skapa stadsdelar och mötesplatser som är utvecklade på ett sådant sätt att de bidrar till områdets ekonomiska tillväxt och välmående. Vi arbetar i nära dialog med samhället och andra intressenter.

1 275 mkr
Total volym utestående gröna obligationer

2 015 mkr
Utrymme tillgängligt för nya gröna obligationer enligt vårt gröna ramverk

3 065 mkr
Total volym grön pool, medel som används och kan användas till bostäder som uppfyller de miljömässiga kriterier som är satta i Magnolia Bostads gröna ramverk.

Genom våra gröna obligationer ökar vi transparensen och underlättar allokering av kapital till hållbara fastigheter. Under våren 2021 ställde Magnolia Bostad ut sin andra gröna obligation, den första ställdes ut under hösten 2020. Båda är upprättade enligt Green Bond Principles riktlinjer från 2018. Ramverket har granskats av Cicero Shades of Green som har gett ramverket ett utlåtande med betyget Medium Green.

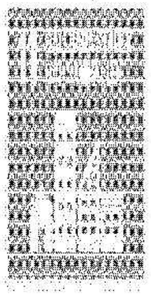


Magnolia Bostad har en kommitté för de gröna obligationerna, Green Bond Committee som består av bolagets CFO, hållbarhetschef och chefsjurist. Kommittén övervakar så att endast berättigade projekt finansieras av medlen från de gröna obligationerna. Under 2021 hade vi fyra Green Bond Committee möten.

Utvalda händelser 2021:
- Emitterade 725 mkr i gröna obligationer.
- Lanserade vår första gröna obligationsrapport.

Exempel på vad vi kommer att arbeta med 2022:
- Fortsätta arbeta med gröna obligationer.
- Utvärdera olika lösningar för hållbar finansiering utöver gröna obligationer.
- Fortsätta arbetet med mångfald och inkludering.

Globala hållbarhetsmål
Agenda 2030
För ekonomiskt ansvar arbetar vi med flera av de globala hållbarhetsmålen och inom gröna obligationer fokuserar vi i det gröna ramverket på:



Mål 11 – Hållbara städer och samhällen
Målet handlar om att göra städer säkra, inkluderande och hållbara.
Genom vår gröna finansiering möjliggör vi inkluderande, trygga samhällen och bostäder som genom motståndskraftiga är hållbara.



Mål 13 – Bekämpa klimatförändringarna
Målet handlar om att bekämpa en av vår tids största utmaningar, klimatförändringarna.
I vårt gröna ramverk har vi kriterier för att vidta åtgärder för att bekämpa klimatförändringar.

Läs mer om arbetet med FN:s globala hållbarhetsmål på **sidorna 118–119.**

Hur påverkas samhället av hållbar finansiering?

En samhällsutvecklare med hållbarhet i fokus

Strategiska fokusområden

Klimatansvar

Miljöansvar

Socialt ansvar

Affärsetiskt ansvar

Dubbel materialitet

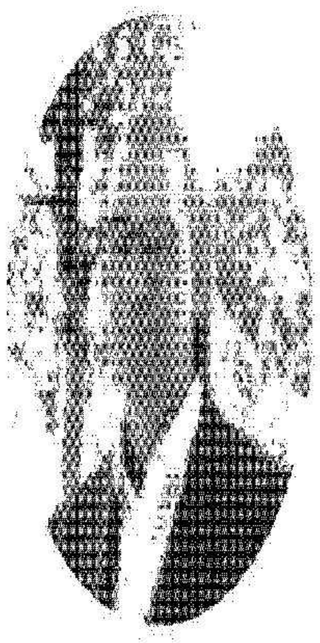
Magnolia Bostads huvudfokus i finansieringsarbetet är att förse verksamheten med kapital till fördelaktiga villkor med avseende på hållbarhet, pris, ränterisk och struktur. Vår målsättning är att all ny finansiering på sikt ska vara hållbar utifrån miljö och sociala aspekter.

I dagsläget är alla våra utestående obligationsprogram gröna. Som en hållbar samhällsutvecklare är det väsentligt för Magnolia Bostad att använda sig av hållbar finansiering. Vi har pratat med Sasja Beslik, hållbarhetschef på PFA Pension om hållbar finansiering.

Varför är det viktigt att arbeta med hållbar finansiering?
– Finansiering är central del i företagens förmåga att växa och utvecklas. Kapitaliseringen kan avgöra om ett företag kan ställa om sin verksamhet, utveckla nya produkter och ta sig in på nya marknader.

Många företag ser på hållbarhet som en del av det interna arbetet och idag i allt större utsträckning i relation till sina produkter och tjänster. Dock är det ofta så att finansieringsdelen, dvs egna treasury funktionen fortfarande, i många fall, arbetar efter gängse finansieringsmodeller där hållbarhet inte har central funktion. I och med detta blir många av företagens egna hållbarhetsåtgärder inte synkade med hur företaget finansieras eller finansierar sin omställning. Ett givet exempel är ett företag som utvecklar produkter som är hållbara men där själva finansieringen inte är hållbar. Effekten av det de då försöker åstadkomma blir då liten. Gröna obligationer används av många idag, och framtiden är att all utlåning och finansiering ska bli hållbar. Idag är cirka 10 procent av det globala förvaltade kapitalet hållbart placerat.

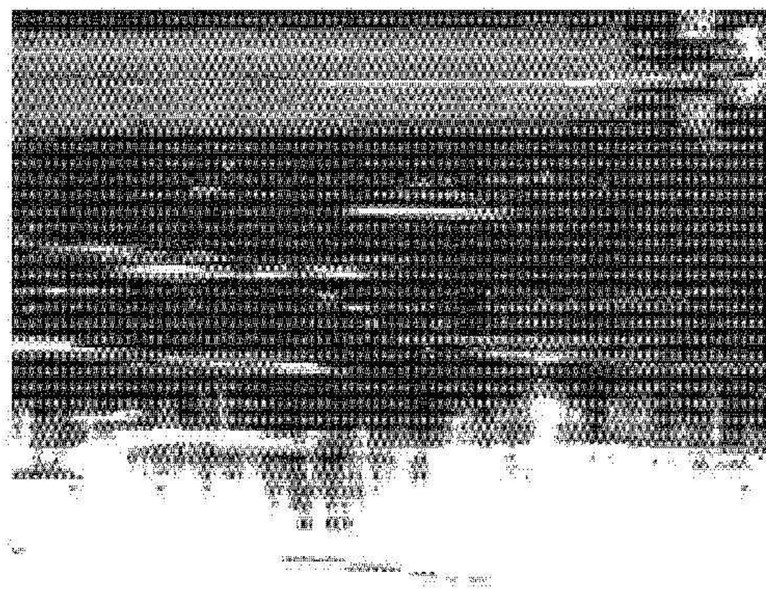
Hur anser du att man kan accelerera takten och lyfta hållbarhetsarbetet genom den ekonomiska, finansiella aspekten av hållbarhet?
– Den nya lagstiftningen i EU, SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) sätter tryck på finansaktörer att redovisa hur de integrerar hållbarhetsaspekterna i sina investeringsbeslut. Nästa steg kommer att omfatta även utlåning.



Sasja Beslik, hållbarhetschef på PFA Pension och aktuell med boken "Where the Money Tree Grows".

För de flesta aktörer på marknaden är det tydligt att omställningen mot en mer hållbar framtid kräver total omställning av finansieringsflödena och kapitalallokering. Dessutom finns det numera rätt många bevis på att sådana, hållbara finansierings- och investeringslösningar, också ger bättre avkastning.

Hur kan finanssektorn påverka fastighetsbranschen i dess omställning till en hållbar framtid?
– Investeringar i fastighetsbranschen ses ofta som defensiva positioner, stabila investeringar och säker avkastning över tiden. Fastighetssektorn står för betydande utsläpp av koldioxid i Europa och Globalt och har stor roll att spela i omställningen mot mer hållbar framtid. Finansieringen av denna omställning i fastighetssektorn måste på sikt vara helt hållbar annars blir effekterna av omställningen till exempel mindre utsläpp per kvadratmeter uppåtna.





Transaktion 09222115557466013983 Signerat FH, EO, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

Dubbel materialitet

Magnolia Bostad påverkas av sin omvärld samtidigt som vi påverkar vår omvärld genom vår verksamhet. Hållbarhetsrisker är därför dubbelt materiella.

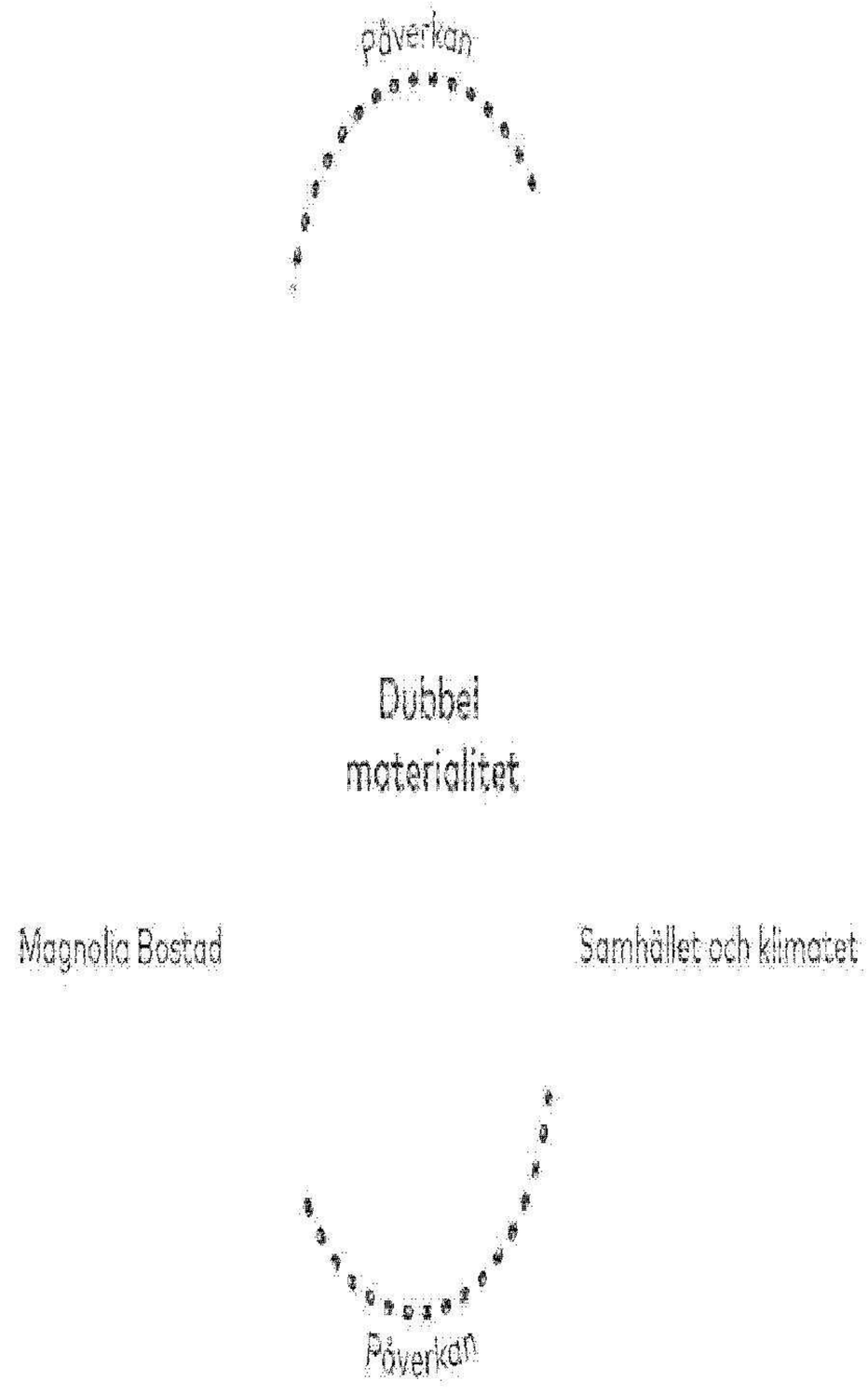
Genom att analysera och hantera väsentliga hållbarhetsrisker kan vi rusta oss för att mildra risker och främja möjligheter.

Vi har identifierat såväl fysiska klimatrisker som omställningsrisker. Tillsammans med LCA (Livscykelanalysen) utför vi idag klimatriskanalyser för projekt exempelvis i havsnära lägen. Vi håller även på att ta fram ett klimatriskprogram i enighet med TCFD (Taskforce on Climate-related Financial Disclosure) för att identifiera finansiell påverkan.

Väsentliga hållbarhetsrisker: klimatförändringar, miljörisker, resursbrist, korruption, felaktig arbetsbelastning och ohälsa, arbetsmiljörisker för entreprenadbolagens medarbetare.

För beskrivning av Magnolia Bostads risker och riskhantering, se **sidorna 64-66.** För Magnolia Bostads väsentlighetsanalys se **sidan 116.**

En samhällsutvecklare med hållbarhet i fokus
Strategiska fokusområden
Klimatansvar
Miljöansvar
Socialt ansvar
Affärsetiskt ansvar
Ekonomiskt ansvar



Projekt och fastigheter

20 000 byggrätter i portföljen →

9 400 boenden i produktion →

Fastigheter för egen förvaltning →

Värde och värdering →



20 000 byggrätter i byggrättsportföljen

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

Vår byggrättsportfölj bestod av drygt 20 000 byggrätter sista december 2021. Drygt hälften är avsedda för utveckling för egen förvaltning och den andra häften för utveckling för försäljning. Vi har som ambition att nå en marginal om minst 10 procent för samtliga projekt som utvecklas för försäljning.

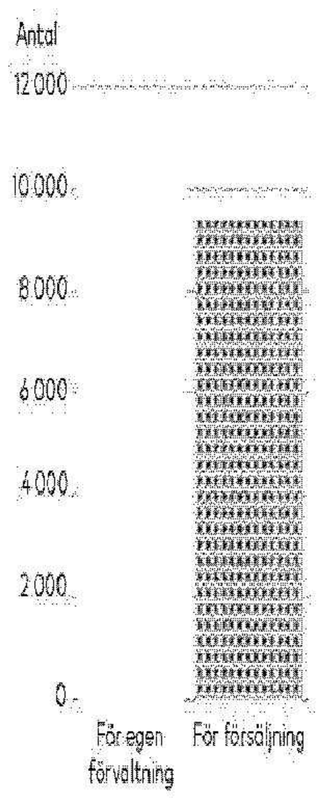
9 400 boenden i produktion →

Fastigheter för egen förvaltning →

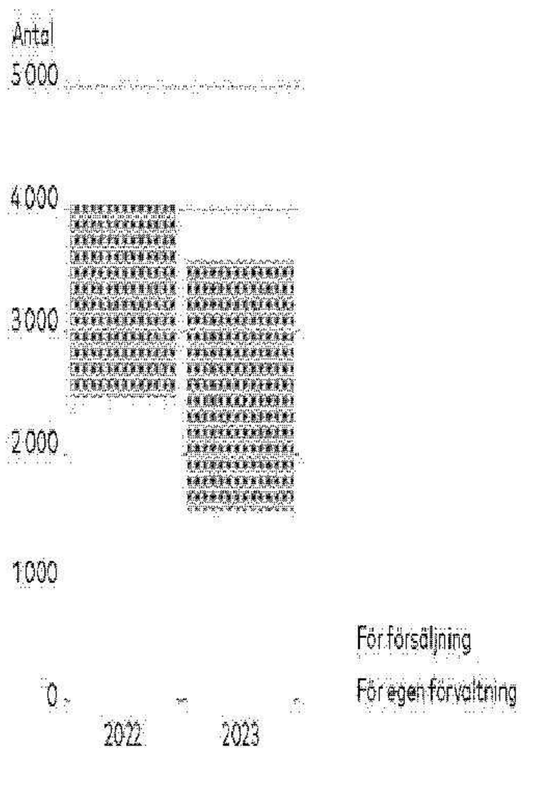
Värde och värdering →

Vår bästa bedömning över produktionsstarter från byggrättsportföljen som den ser ut per 31 december 2021 ligger på mellan 3 000-4 000 byggstarter per år under de nästkommande två åren. Denna siffra kan ändras allteftersom byggrättsportföljen fylls på med nyförvärvade byggrätter, en del färdiga med lagakraftvunnen detaljplan. Det finns även osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter som kan göra att bedömningen ändras över tid.

Byggrättsportfölj



Produktionsstarter i byggrättsportföljen





Under 2021 förvärvade Magnolia Bostad byggklar mark för utveckling av cirka 350 bostäder i centrala Kungsbacka. De nya kvarteren kommer att bestå av varierande fasader i trä och tegel och olika våningshöjder. Visionsbild.

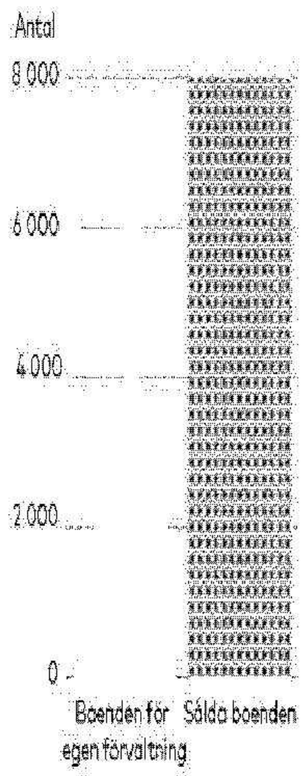
9 400 boenden under produktion

Magnolia Bostad hade 31 december 2021 drygt 9 400 boenden under produktion. Större delen av de boenden som idag är under produktion är sålda boenden. Magnolia Bostad projektleder i princip alla sålda projekt fram till färdigställande.

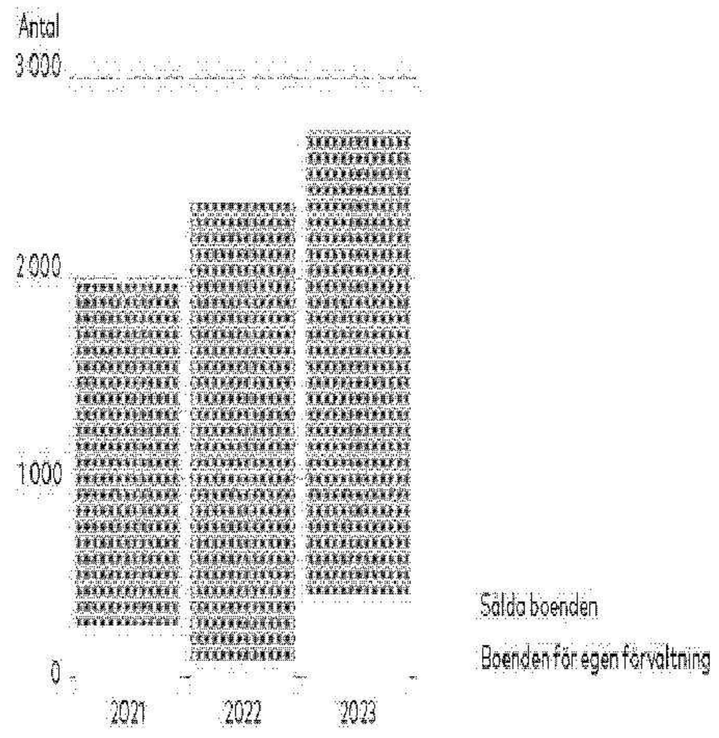
I enlighet med Magnolia Bostads inriktning att kraftigt öka antalet boenden avsedda för egen förvaltning så kommer andelen av boenden för egen förvaltning under produktion att öka framöver.

Under 2021 färdigställde vi drygt 1 000 boenden. Magnolia Bostad har från dess start totalt färdigställt över 5 800 bostäder. Vår ambition är att alla färdigställda boenden ska vara miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard. För 2021 uppgick miljöcertifierade boenden, eller med pågående miljöcertifiering, till cirka 90 procent av totalt antal färdigställda boenden. I sålda hyresrättsprojekt kan Magnolia Bostad på uppdrag av och i samarbete med köparen sälja delar av sålda hyresrättsprojekt som bostadsrätter.

Boenden under produktion



Bedömt färdigställande av boenden under produktion



20 000 byggrätter i portföljen →

Fastigheter för egen förvaltning →

Värde och värdering →



Projektet Bro Mälarstad under byggnation. På bilden syns installation av färdiga lägenhetsmoduler i trä. Läs mer om projektet på sidan 14.

Fastigheter för egen förvaltning

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

20 000 byggrätter i portföljen →

9 400 boenden i produktion →

Värde och värdering →

Projekt för egen förvaltning väljs efter en 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 genomföra en god och effektiv förvaltning.

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-partern varsin del av fastigheten.

Genom vår nya ägarstruktur sedan september 2021 och genom ett nära samarbete med JV-partners skapas förutsättningar för en snabb utvecklingstakt och möjlighet att utveckla större projekt. En fördel med större projekt är att det ofta finns stor potential till värdehöjande utveckling.

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 boendemiljö och hållbarhet.

Sammanställning, fastigheter för egen förvaltning

Färdigställda fastigheter, projekt under produktion samt ej produktionsstartade projekt.

	Bedömt antal boenden	Uthyrningsbar area vid färdig-ställande, kvm	Redovisat värde, mkr	Kvarstående investering, mkr	Bedömt fastig-hetsvärde vid färdigställande, mkr	Bedömt årligt hyresvärde vid färdigställande, mkr
Fastigheter i egen förvaltning, färdig-ställda	176	7 827	308	-	308	15
Fastigheter i egen förvaltning, under produktion	1 454	67 422	1 432	1 637	3 562	161
Fastigheter i egen förvaltning, ej pro-duktionsstartade	10 724	597 062	1 948	21 667	32 557	1 490
Summa	**12 354**	**672 311**	**3 688**	**23 303**	**36 426**	**1 666**

Redovisat värde i tabellen ovan består av vad som redovisas som förvaltningsfastigheter i Magnolia Bostads rapport över finansiell ställning samt Magnolia Bostads andel av förvaltningsfastigheter i JV-bolag. Viktig information kring antaganden, se sidan 139.

Produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning

Produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning beräknas att vid färdigställande ha ett fastighetsvärde om 3,6 mdkr samt generera ett årligt hyresvärde om 161 mkr. Färdigställande av dessa projekt bedöms ske 2022 till 2025. Kvarstående investeringar i dessa projekt uppgår 31 december 2021 till 1,6 mdkr och kvarstående bedömt odiskonterat övervärde uppgår till 0,5 mdkr.

Byggrättsportfölj för egen förvaltning

Ej produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning bedöms ha ett odiskonterat övervärde om 8,9 mdkr vid lagakraftvunnen detaljplan. Värdet bedöms efter att hänsyn tagits till initial uppskattning av kostnader för rivning, exploatering, plankostnader med mera.

Transaktion 09222115557460813983 Signerat FHE, FO, FHE, JB, TR, FE, JU, FHE

Mål och utfall för fastigheter för egen förvaltning

20 000 byggrätter i portföljen →

9 400 boenden i produktion →

Värde och värdering →

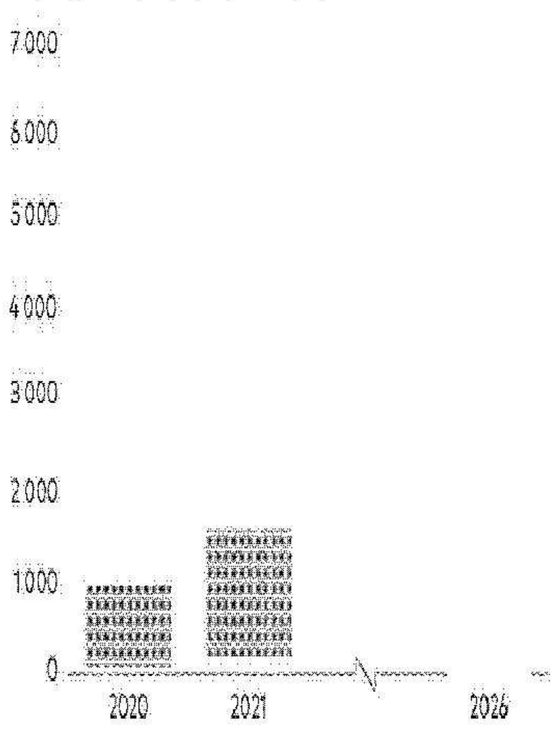
Magnolia Bostads verksamhetsmål är att färdigställda boenden ska öka från nuvarande 176 boenden till 6 400 boenden innan slutet av 2026, alternativt att fastighetsvärdet för dessa ska öka från 308 mkr till minst 14,8 mdkr under samma period.

Totalt är 1 454 boenden med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om 3 562 mkr under produktion. Samtliga fastigheter som är under produktion beräknas färdigställas före utgången av 2025.

Utöver fastigheter under produktion behövs ytterligare cirka 4 800 boenden, alternativt ett bedömt fastighetsvärde på cirka 10 930 mkr, för att nå målet 2026. Majoriteten av detta beräknas komma från produktionsstarter i den befintliga byggrättsportföljen.

Då majoriteten av ej produktionsstartade projekt i befintliga byggrättsportfölj har beräknat färdigställande bortom 2026 så kommer vissa tillkommande förvärv behöva ske för att nå målen verksamhetsmålet. Se även Finansiering av fastigheter för egen förvaltning **sidan 54**.

Antal boenden: lägesbild 2021-12-31

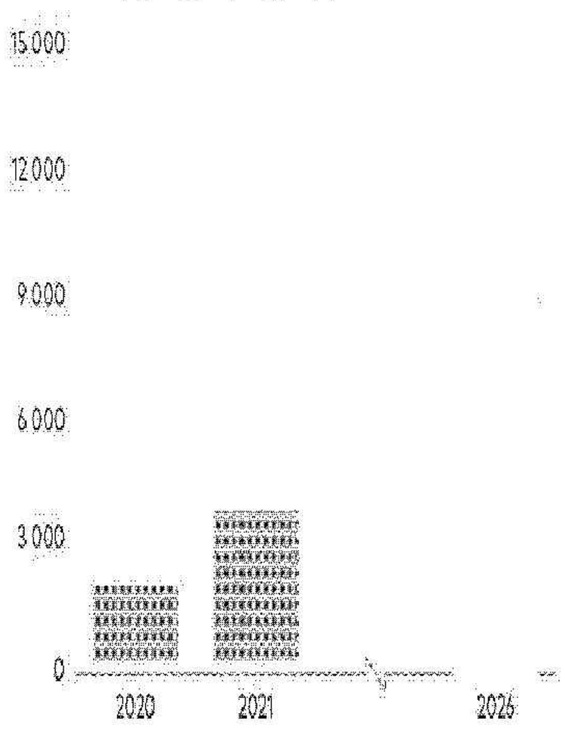


Antal färdigställda boenden

Antal boenden i produktionsstartade projekt med färdigställande innan utgången av 2026

Mål

Fastighetsvärde, mkr: lägesbild 2021-12-31



Fastighetsvärde, färdigställda fastigheter

Fastighetsvärde vid färdigställande innan utgången av 2026 av produktionsstartade projekt

Mål

Värde och värdering

20 000 byggrätter i portföljen →

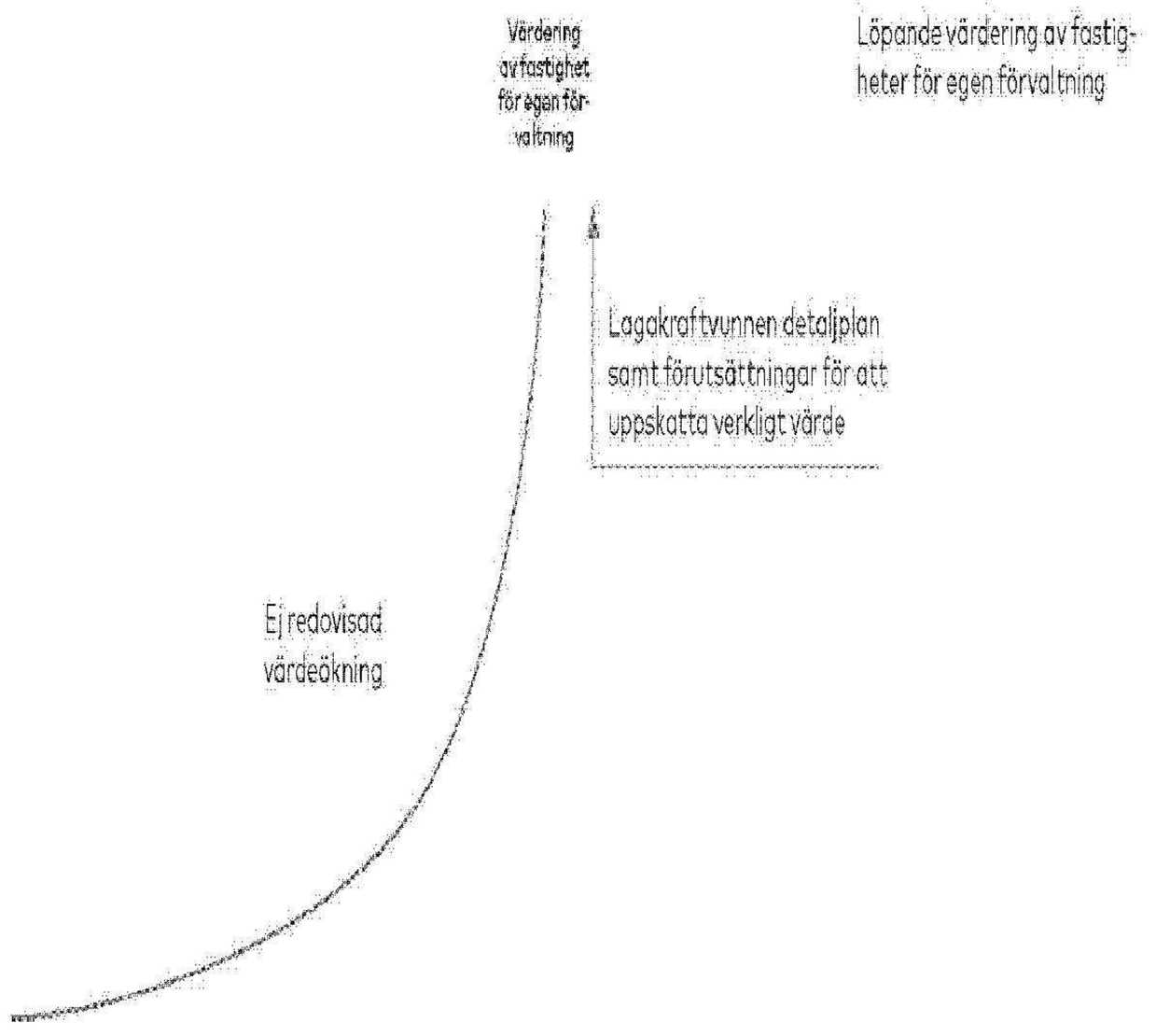
9 400 boenden i produktion →

Fastigheter för egen förvaltning →

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

Initialt redovisas marken till anskaffningsvärde. Värdering av fastigheter för egen förvaltning redovisas när det finns lagakraftvunnen detaljplan och andra förutsättningar för att tillförlitligt uppskatta verkligt värde. Därefter redovisas en värdering till verkligt värde varje kvartal. 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. Viktig information kring antaganden, **se sidan 139.**

Projekt för försäljning värderas till anskaffningskostnaden fram till försäljningstillfället.



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 09222115557460870983 Signerat FHE, EO, FHL, JB, TR, FE, JU, FHZ

Värde fastigheter för egen förvaltning

Under de nästkommande åren kommer en större andel av byggrättsportföljen avsättas för utveckling av boenden för egen förvaltning. Målsättningen är att innan utgången av 2026 uppnå 6 400 färdigställda boenden i egen förvaltning, alternativt inneha förvaltningsfastigheter till ett fastighetsvärde vid färdigställande om minst 14 800 miljoner kronor. För att nå målsättningen krävs en hög takt av produktionsstarter de kommande åren, där majoriteten beräknas komma från befintlig byggrättsportfölj.

20 000 byggrätter i portföljen →

9 400 boenden i produktion →

Fastigheter för egen förvaltning →

Huvuddelen av portföljen för egen förvaltning består av ej produktionstartade hyresrätter i Stor-Stockholm. Övriga byggrätter finns främst i Stor-Göteborg, Öresundsregionen och regionstäder med goda demografiska förutsättningar.

308 mkr

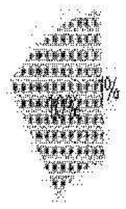
Värde på färdigställda förvaltnings-fastigheter 31 december 2021.

3 560 mkr

Bedömt värde vid färdigställande för de förvaltnings-fastigheter som var under produktion 31 december 2021 och som bedöms bli färdigställda före utgången av 2026.

Fastigheter för egen förvaltning:

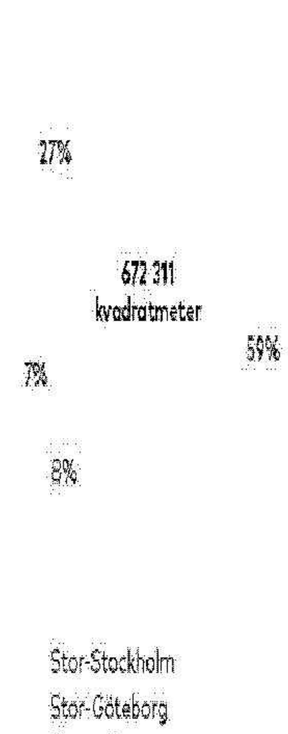
Projektstatus



Kategori



Geografisk fördelning



Metod – värdering av fastigheter för egen förvaltning

20 000 byggrätter i portföljen →

9 400 boenden i produktion →

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 **sidan 137**.

Produktion av fastigheter sker genom att totalentreprenadavtal tecknas med extern entreprenör. För fastigheter under uppförande tas kostnader för totalentreprenaden, övriga produktionskostnader samt ett påslag för produktionsrisk (risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, färdigställandegrad och lokala marknadsrisker) upp som återstående investeringar i den kassaflödesanalys som den avkastningsbaserade värdemetoden bygger på.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå och då kombineras den avkastningsbaserade värdemetoden med ortsprismetoden.

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. Den externa värderingen för förvaltningsfastigheter var 89 mkr, 9,0 procent, högre än den interna värderingen per 31 december 2021 och den externa värderingen för förvaltningsfastigheter ägda via JV var 63 mkr, 2,2 procent, högre än den interna värderingen. 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).

Anledningen till att andelen av värdet av förvaltningsfastigheter som bekräftas genom extern värdering uppgår till 43 procent (32 procent) istället för 100 procent är att en stor andel av fastighetsvärdet vid utgången av 2021 är värderat till anskaffningskostnad eller baserat på undertecknade försäljningsavtal.

Intern respektive extern värdering

	Förvaltningsfastigheter ägda via JV		Förvaltningsfastigheter	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Extern värdering, mkr	2 886	1 780	984	468
Andel externt värderade av totalt värde, %	100%	93%	43%	32%
Extern värdering högre än intern, mkr	+63	+45	+89	+68

Känslighetsanalys, se **sidorna 94-95.**
Viktig information kring antaganden, se **sidan 139.**

Fastighetsbestånd fastigheter för egen förvaltning

20 000 byggrätter i portföljen →

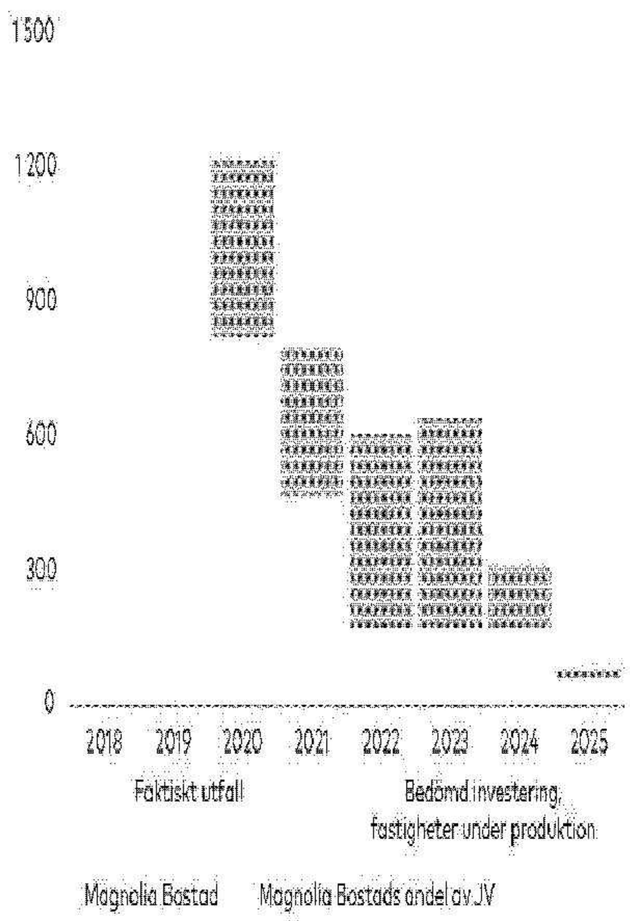
9 400 boenden i produktion →

Fastigheter för egen förvaltning →

Magnolia Bostad har 31 projekt för egen förvaltning runt om i Sverige. Majoriteten av projekten för egen förvaltning är ej produktionsstartade. Per 31 december 2021 hade Magnolia Bostad två färdigställda fastigheter med ett redovisat värde om 308 mkr. Nio produktionsstartade fastigheter ägs via JV-bolag och ett produktionsstartat projekt ägs via dotterbolag.

Magnolia Bostads andel av fastigheter under produktion uppgår till 1 432 mkr och motsvarande värde på ej produktionsstartade fastigheter uppgår till 1 948 mkr.

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



Förändring av värde för egna förvaltningsfastigheter

mkr	2021	2020
Verkligt värde vid periodens början	1 483	654
Omklassificeringar och förvärv	263	543
Investeringar och förvärv	468	817
Värdeförändringar	155	360
Försäljning	-93	-891
Verkligt värde vid periodens slut	**2 276**	**1 483**

Fastighetsvärde, fastigheter för egen förvaltning ägda genom JV

mkr	2021	2020
Verkligt värde vid periodens början	1 911	708
Omklassificeringar och förvärv	–	-112
Investeringar och förvärv	653	980
Värdeförändringar	320	335
Verkligt värde vid periodens slut	**2 884**	**1 911**

Indata för värdering till verkligt värde 31 december 2021:
Diskonteringsränta, intervall: 5,30–7,40%
Direktavkastningskrav, intervall: 3,25–5,25%

Färdigställda förvaltningsfastigheter

Under 2021 har projektet Strandblick i Östersund färdigställts. Strandblick ägs av ett JV-bolag, totalt underliggande fastighetsvärde uppgår till 355 mkr och Magnolia Bostads andel uppgår till 178 mkr. Projektet omfattar 216 hyresrätter med ett årligt hyresvärde om 17 mkr. Därutöver finns Adjutanten i Visby med ett fastghetsvärde om 130 mkr och ett årligt hyresvärde om 6 mkr.

Under året har Orminge Centrum flyttats från färdigställda förvaltningsfastigheter till ej produktionsstartade då Nacka kommun har antagit ny detaljplan och Magnolia Bostad och Nacka kommun har tecknat exploateringsavtal om att riva befintlig byggnad och utveckla boenden.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv under året uppgår till 1 121 mkr. Motsvarande siffra föregående år uppgår efter avdrag för förvärv som JV-bolag har gjort av Magnolia Bostad om 186 mkr till 1 612 mkr. Av årets investeringar och förvärv så har 468 mkr gjorts i dotterbolag och 653 mkr i JV-bolag tillsammans med JV-partner.

Avyttringar

Under 2021 avyttrades Projektet Öresjö Ängar Berget utanför Borås till Wikowia. Realiserad värde tillväxt sedan produktionsstart för förvaltningsfastigheter sålda under året uppgick till 47 mkr, därutöver har justeringar skett avseende projekt avvyttrade tidigare år vilket gör att årets totala realiserade värdetillväxt uppgår till 23 mkr (181 mkr).

Bedömt värde vid färdigställande av förvaltningsfastigheter under produktion

Fastighetsvärdet för färdigställda fastigheter uppgick totalt per 31 december 2021 till 308 mkr. Vid färdigställande av fastigheter under produktion per 31 december 2021 bedöms det totala fastighetsvärdet ha ökat till 6 544 mkr och ha ett hyresvärde om 299 mkr där Magnolia Bostads andel uppgick till 3 870 mkr i fastighetsvärde och 176 mkr i hyresvärde.

Uppskattade kvarstående investeringar per 31 december 2021 för fastigheter under produktion uppgick till 2 698 mkr, där 2 124 mkr av investeringarna ska genomföras av respektive JV-bolag. Totalt omfattar fastigheter och fastigheter under produktion 117 696 kvm, varav 100 548 kvm ägs via JV-bolag. Därutöver finns 680 042 kvm i ännu ej produktionsstartade fastigheter, varav 165 960 kvm ägs i JV-bolag.

Transaktion 09222115557466013983 Signerat FH, SO, HH, JB, TR, FL, JL, SH2

Värdeförändringar

20 000 byggrätter i portföljen →

9 400 boenden i produktion →

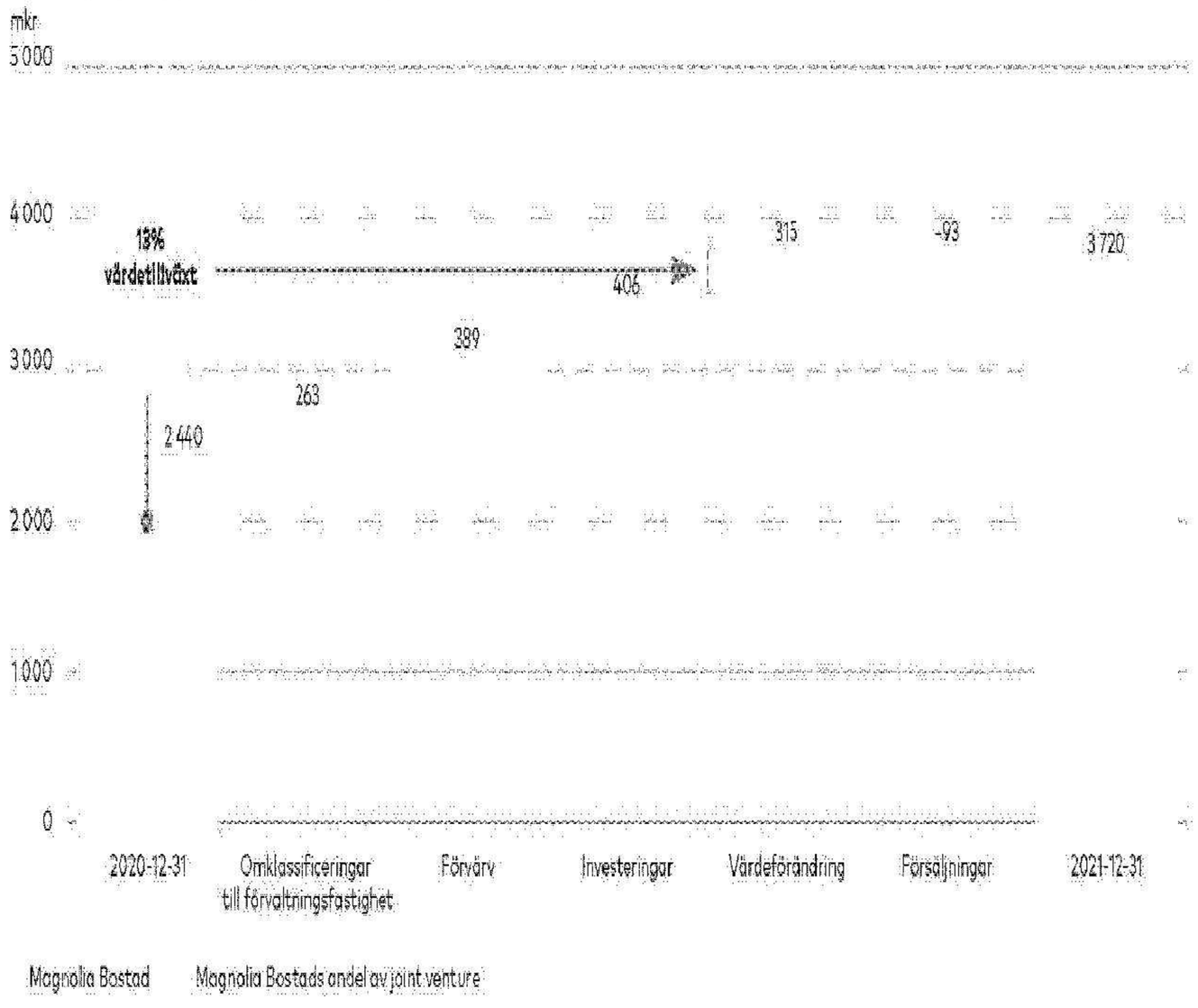
Fastigheter för egen förvaltning →

Efterfrågan på fastigheter, framför allt hyresrätter, har varit fortsatt stark under 2021, med fallande avkastningskrav och stigande priser som följd. För hyresbostäder har avkastningskraven pressats ner till tre procent, vilket motsvarar en minskning med 0,75 procentenheter under året. Avkastningskravet för äldreboenden med långa hyresavtal i moderna anläggningar i storstäder och regioner med åldrande befolkning har också fallit under året och ligger på 3,25 procent. Redovisade värdeförändringar enligt resultaträkningen uppgår till 128 mkr, avvikelsen om -27 mkr mot posten Värdeförändringar om 155 mkr i tabellen Förändring av värde för egna förvaltningsfastigheter på **sidan 48** beror bland annat på resultateffekter som uppkommit under året från fastigheter avyttrade till JV-bolag tidigare år.

Ändrade avkastningskrav samt projektvinster medför att Magnolia Bostad under året redovisar en värdeförändring om 155 mkr på fastigheter som ägts under 2021. Detta motsvarar en ökning om 10 procent jämfört med värdet vid periodens ingång. Redovisade värdeförändringar i JV-bolag uppgår till 160 mkr, vilket motsvarar en ökning om 17 procent jämfört med värdet vid periodens ingång.

Utvecklingsvinster uppkommer främst genom det arbete Magnolia Bostad lägger ner för att uppnå lagakraftvunna detaljplaner samt under pågående produktion alltefter som osäkerheten och därmed riskavdrag minskar. Under året har projektet Öresjö Ängar Berget utanför Borås avyttrats till Wikovia och en värdetillväxt sedan produktionsstart om 47 mkr realiserats.

Förändring av värde, fastigheter för egen förvaltning



Värdeförändringar, egna förvaltningsfastigheter	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Förändring driftnetto	5	4
Förändring projektkostnader	-24	-8
Projektutveckling	139	332
Förändring avkastningskrav	13	1
Försäljning	21	32
Försäljning till JV	-26	-25
Totalt	**128**	**336**

Transaktion 09222115557466813987 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FE, JT, FHZ

Finansiering

Magnolia Bostads finansiering

Finansiering av projekt för egen förvaltning

Finansiering av projekt för försäljning

Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO

Transaktion 09222115537468191987 Signerat HR, SO, FH, JB, TR, FL, JT, FH2

Magnolia Bostads finansiering

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

Finansiering av projekt för egen förvaltning

Finansiering av projekt för försäljning

Fem frågor till Fredrik Westin, VVD & CFO

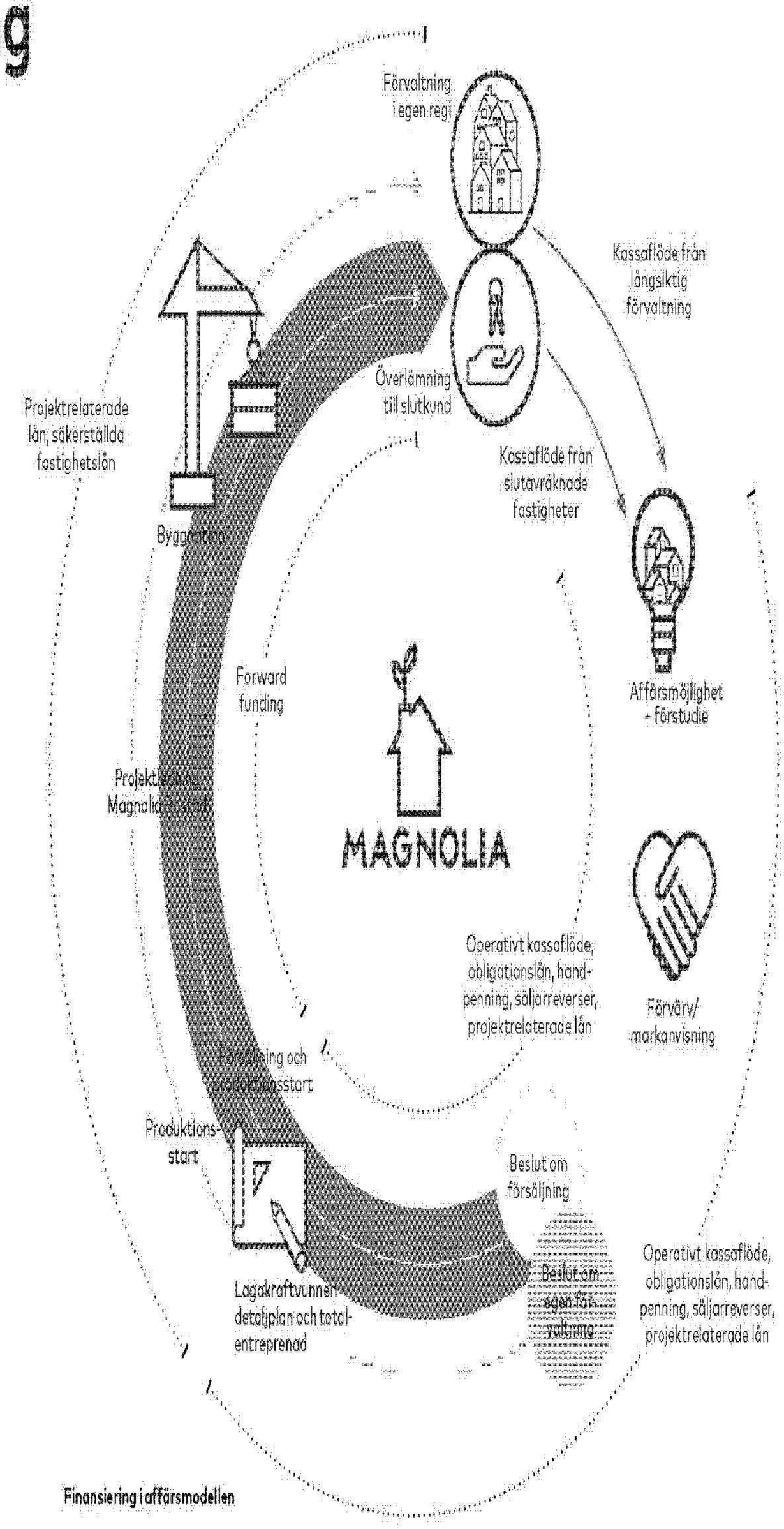
Vi arbetar för att uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur med jämn förfallostruktur och minsta möjliga riskexponering. Idag är alla våra utestående obligationsprogram gröna och vi kommer undersöka möjligheterna att använda oss av social finansiering. Vår ambition är att all vår finansiering inom ett par års tid ska vara hållbar utifrån miljömässiga och sociala samhällsaspekter.

Utveckling för egen förvaltning innebär behov av finansiering för entreprenad och byggnation samt långsiktig finansiering i form av fastighetslån då fastigheten är färdigbyggd.

Projekt för försäljning har en kortare kapitalbehovscykel då **forward funding** normalt erhålls vid försäljningstidpunkten.

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



Finansiering i affärsmodellen

Finansiering av projekt för egen förvaltning

Finansiering av projekt för försäljning

Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO

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. Vissa markförvärv finansieras också initialt med likvid från obligationslån och reducerar därmed likviditetsreserven. Markförvärv kan till viss del även finansieras med säljarreverser. Tillträdda fastigheter kan oftast finansieras med olika projektrelaterade skulder. För färdigställda förvaltningsfastigheter 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.

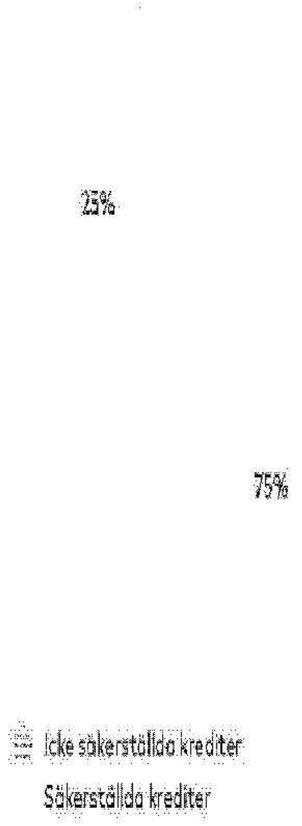
Nyckeltal finansiering, 31 december	2021	2020
Eget kapital, mkr	2 406	1 733
Likvida medel, mkr	233	277
Räntebärande skulder, mkr	2 155	2 021
Outnyttjade krediter, mkr	123	490
Kassaflöde, löpande verksamheten, mkr	-306	405
Kassaflöde investeringsverksamheten, mkr	-303	-168
Kassaflöde finansieringsverksamheten, mkr	565	-401
Soliditet, %	38,7	32,7
Avkastning på eget kapital, %	3,6	49,4
Finansnetto, mkr	-185	-181
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	4,1
Genomsnittlig ränta, %	6,7	7,1
Genomsnittlig kapitalbindningstid (exklusive handpenningar och nyttjad checkräkningskredit), antal år	2,9	2,0

Koncernens finansiering per den 31 december 2021

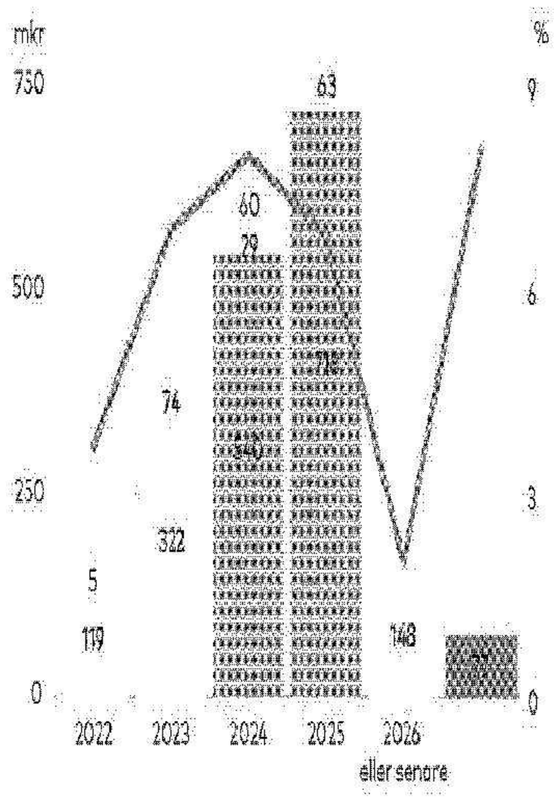
Huvuddelen av de räntebärande skulderna utgörs av obligationslån med ett redovisat värde om 1 259 mkr. Från oktober 2021 har Magnolia Bostad enbart gröna obligationer. Medlen från gröna obligationer används till att utveckla hållbara, miljöcertifierade projekt. Magnolia Bostad har två utestående obligationer. En grön icke-säkerställd obligation om 550 mkr nominellt inom ett ramverk om 700 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 7,50 procent (med Stiborgolv) med förfall i april 2024 och en grön icke-säkerställd obligation om 725 mkr nominellt inom ett ramverk om 1 000 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,90 procent (med Stiborgolv) med förfall i mars 2025.

Projektrelaterade skulder uppgår till 382 mkr, säljarreverser uppgår till 285 mkr och säkerställda fastig-

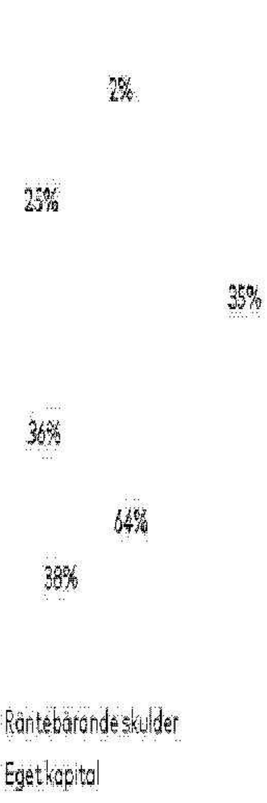
Säkerställning av krediter



Förfallostruktur (mkr) och snittränta (%)



Kapitalförsörjning 2021-12-31



Signerat FR, FO, FH, JR, TR, FL, JT, FHZ

Finansiering av projekt för egen förvaltning

Finansiering av projekt för försäljning

Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO

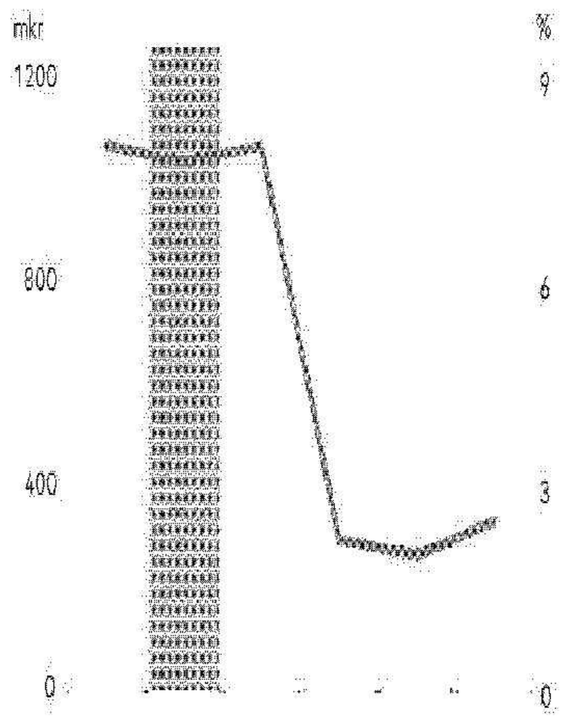
hetslån uppgår till 148 mkr. Resterande räntebärande skulder utgörs av erhållen handpenning om 77 mkr och checkräkningskredit om 5 mkr.

Magnolia Bostad har även olika RCF (korta flexibla kreditfaciliteter) uppgående till 450 mkr varav 123 mkr var outnyttjat per 31 december 2021. Av 123 mkr i outnyttjade kreditfaciliteter så utgörs 45 mkr av outnyttjad checkräkningskredit.

Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 6,7 procent jämfört med 7,1 procent per 31 december 2020. Obligationslånen med snittränta på 7,8 procent, samt projektrelaterade skulder och handpenning med ränta på 8,0 procent drar upp den genomsnittliga räntan. De säkerställda fastighetslånen och säljarreversen har en ränta om 2,2 procent respektive 2,0 procent. Räntetäckningsgraden för 2021 uppgick till 2,2 gånger, jämfört med 4,1 gånger för 2020.

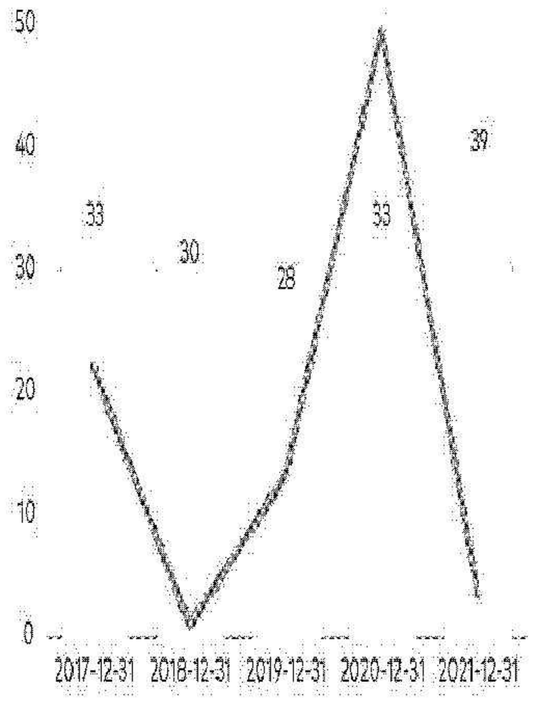
Kapitalbindning, exklusive handpenningar, uppgick till 2,9 år per 31 december 2021, jämfört med 2,0 år per 31 december 2020. Av koncernens skulder är 25 procent säkerställt med fastighetspant, aktiepant eller annan säkerhet. Icke säkerställda krediter utgörs till största delen av obligationslån. Genom att arbeta långsiktigt med banker och andra kreditgivare, påbörjas refinansieringsarbete för större lån senast nio månader före förfall.

Upplåningsform (mkr) och snittränta (%)



Handpenning
Obligationslån
Projektrelaterade skulder
Säkerställda fastighetslån
Säljarreverser
Snittränta

Soliditet och avkastning på eget kapital, procent



Soliditet
Avkastning på eget kapital

Finansiellt mål
Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.

Magnolia Bostads finanspolicy stipulerar att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent. Soliditeten per 2021-12-31 uppgick till 38,7 procent vilket är i linje med det finansiella målet samt finanspolicyn.

Finansiering av projekt för egen förvaltning

Magnolia Bostads ambitioner att bygga upp en fastighetsportfölj för egen förvaltning på drygt 6 000 bostäder innan utgången av 2026 kräver omfattande finansiering.

Magnolia Bostads finansiering

Finansiering sker genom ett flertal former. Vi erhåller dels kapital från våra ägare, dels från slutavräkningar från sålda projekt. Vår externa finansiering utgörs av byggnadskreditiv från större banker och efter färdigställande av fastigheterna av långsiktig finansiering. Byggnation påbörjas först efter att kreditgodkänt byggnadskreditiv är på plats.

Finansiering av projekt för försäljning

Förvaltningsfastigheter

Färdigställda förvaltningsfastigheter

Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO

Magnolia Bostad har två färdigställda fastigheter i egen förvaltning med ett redovisat värde om 308 mkr för Magnolia Bostads andel. En fastighet ägs i ett dotterbolag med redovisat värde om 130 mkr och en fastighet ägs i JV-bolag med ett redovisat värde om 355 mkr.

Fastigheterna finansieras med säkerställda fastighetslån samt byggnadskreditiv om totalt 253 mkr, varav 188 mkr i JV-bolag, med en genomsnittlig ränta om 2,70 procent. Lånen löper med rörlig ränta och har en genomsnittlig kapitalbindning om 0,93 år.

Produktionsstartade förvaltningsfastigheter

Under året har tre projekt produktionsstartats, varav två projekt ägs i JV-bolag. Totalt är tio projekt under produktion, varav nio ägs i JV-bolag.

Redovisat värde på produktionsstartade projekt i dotterbolag uppgår till 254 mkr. I JV-bolag uppgår redovisat värde på produktionsstartade projekt till 2 356 mkr, där Magnolia Bostads andel av fastighetsvärdet uppgår till 1 178 mkr. Totalt har under året 33 mkr investerats i projekt som bedrivs i dotterbolag och 653 mkr har investerats i projekt som ägs av JV-bolag.

Våra JV-bolag har tillsammans nyttjat byggnadskreditiv som uppgår till 683 mkr 31 december 2021, varav 503 mkr tagits upp under 2021. Byggnadskreditiven löper med rörlig ränta, där den genomsnittliga räntan 31 december 2021 uppgick till 2,68 procent, och har en genomsnittlig kapitalbindning om 1,00 år. JV-bolagen har i dagsläget lediga byggnadskrediter på befintlig bankfinansiering om 383 mkr för kommande investeringsbehov.

Ej produktionsstartade förvaltningsfastigheter

Magnolia Bostad har 26 ej produktionsstartade projekt för egen förvaltning med ett redovisat värde om 1 948 mkr. Redovisade värdeförändringar under året uppgick till 96 mkr. Under året har projektet Öresjö Ängar Berget avyttrats. Föregående år tecknades ett försäljningsavtal villkorat av lagakraftvunnen detaljplan med ett nystartat JV-bolag tillsammans med SBB om försäljning av projektet Vårby Udde. Projektet kommer att fortsätta utvecklas för egen förvaltning tillsammans med SBB. Genom att bedriva den framtida produktionen av Vårby Udde i ett JV-bolag tillsammans med SBB minskar Magnolia Bostads kommande kapitalbehov för utveckling av de cirka 1 800 bedömda byggrätterna i projektet avsevärt.

Extern projektrelaterad finansiering finns om 279 mkr med en genomsnittlig ränta om 7,75 procent samt säljarreverser om 137 mkr med en ränta om 2,00 procent.

Under året har fem projekt förvärvats.

Försäljning av förvaltningsfastigheter

Vissa förvaltningsfastigheter kan komma att avyttras till köpare och då realiseras den värdetillväxt som uppkommit under utvecklingstiden. Att realisera värdetillväxten genererar kassaflöden som kan investeras i övriga projekt för att skapa ytterligare värdetillväxt.

Transaktion 09222115557466813983 Signerat FR, SO, FH, JB, TR, FL, JU, SH2

Magnolia Bostads finansiering

Finansiering av projekt för försäljning

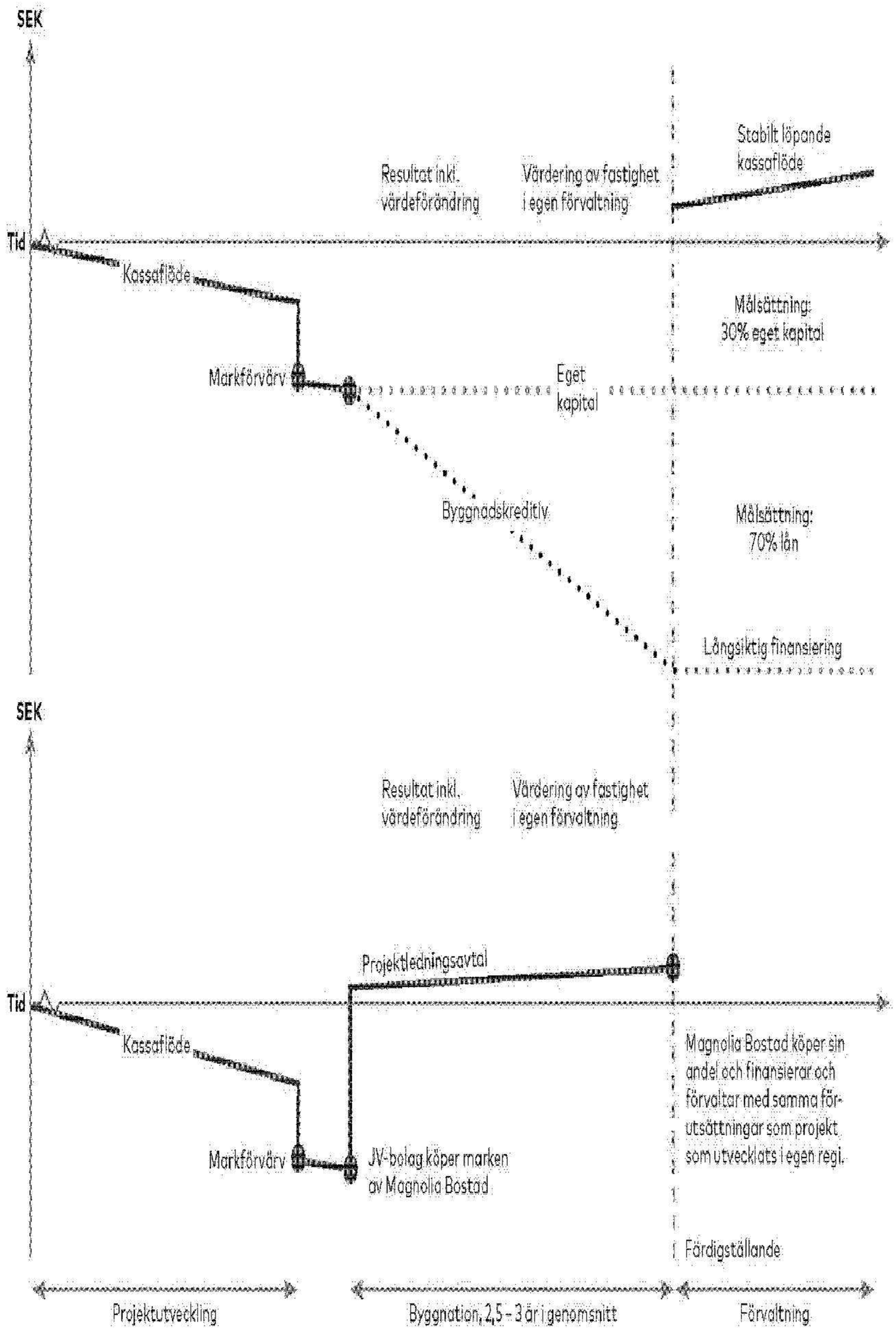
Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO

Projekt som utvecklas i egen regi för egen förvaltning
I och med Magnolia Bostads förändrade ägarstruktur som trädde i kraft i september 2021 så kommer vi att kunna utveckla fler bostäder i egen regi.

Vår investering ökar ju närmare projektet kommer förvärv av marken och erläggandet av köpeskilling. Tack vare ägartillskott kan vi finansiera projektet till 30 till procent under utveckling och byggnation. När fastigheterna för egen förvaltning är färdigställda börjar uthyrningsverksamheten generera ett löpande kassaflöde.

Projekt som utvecklas i joint venture för egen förvaltning
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.

Vår investering ökar i takt med att projektet kommer närmare förvärv av marken och erläggandet av köpeskilling. JV-bolagen förvärvar vanligtvis projekten från Magnolia Bostad vilket gör att Magnolia Bostad kan använda likvid från införsäljningen till JV-bolaget eller säljarreverser för att täcka sin del av finansieringsåtagandet. Då fastigheterna är färdigställda köper JV-parterna ut respektive andel enligt ett förutbestämt avtal, normalt 50 procent vardera.



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

Transaktion 09222115557466819087 Signerat FH, EO, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

Finansiering av projekt för försäljning

Magnolia Bostad utvecklar även bostäder för försäljning enligt forward funding, detta innebär att köparen erlägger betalning för investeringar som gjorts fram till frånträdet och vanligtvis en del av projektvinsten.

Magnolia Bostads finansiering

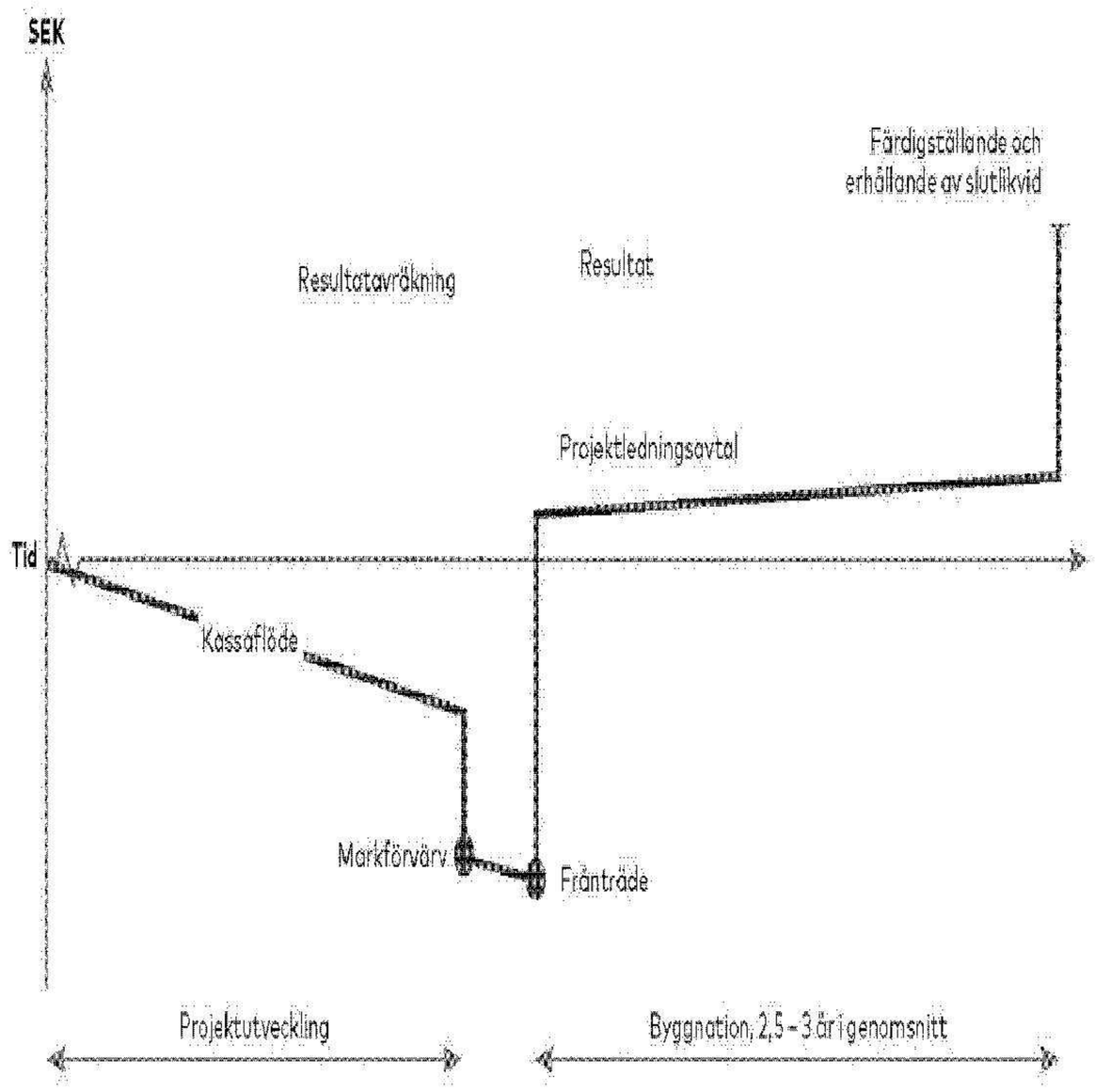
Finansiering av projekt för egen förvaltning

Vår investering ökar ju närmare projektet kommer förvärv av marken och erläggandet av köpeskilling. Den största delen av Magnolia Bostads bankfinansiering är kopplad till enskilda projekt och återbetalning av skuld sker i samband med Magnolia Bostads frånträde. Efter frånträdet övergår finansieringsansvaret för projektet till köparen enligt forward funding-modellen. Magnolia Bostad har för perioden efter frånträdet 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.

Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO

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.

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



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

Magnolia Bostads finansiering

Finansiering av projekt för egen förvaltning

Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO

Forward funding gör att projekt som utvecklas för försäljning kan bedrivas med ett litet kapitalbehov. Under en tillväxtfas med expanderande byggrätts-portfölj samt förvärv och tillträde av fastigheter tidigt i detaljplaneprocessen är dock kapitalbehovet större.

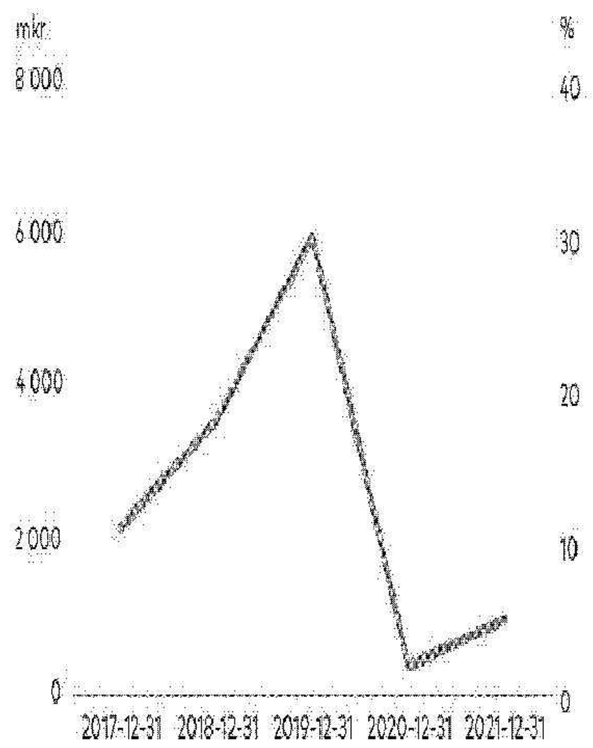
Magnolia Bostad har fordringar på köpare av projekt om 1 605 mkr (1 627). Motparter för projektförsäljning-ar ska vara väletablerade och väljas med stor omsorg. Kreditrisken bland fordringar för fastighetsförsäljning-ar bedöms vara begränsad då risken att motparterna inte skulle kunna fullgöra sina åtaganden bedöms vara låg.

Av koncernens Andra långfristiga fordringar och Övriga fordringar om totalt 1 787 mkr (1 801), i vilka fordringar för fastighetsförsäljningar ingår, är 901 mkr (1 164) fordringar på motparter med investment grade i kreditbetyg av ett oberoende kreditvärderingsinsti-tut. Motparter för övriga fordringar saknar kredit-betyg från oberoende kreditvärderingsinstitut, och huvuddelen är koncentrerad mot ett fåtal motparter som Slättö, Trenum och PFA Bostad. Totalt uppgick fordringarna på dessa tre parter till 586 mkr.

Efter avdrag för likvida medel om 233 mkr (277) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 922 mkr (1 744). Räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köparen om 1 605 mkr (1 627) uppgår till 317 mkr (117). Räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare i relation till balansomslutning-en uppgår till 5,1 procent (2,2 procent), vilket är under femårssnittet om 13,3 procent. Låga räntebärande nettoskulder i förhållande till fordringar på köpare tyder på god återbetalningsförmåga för utestående lån.

Erhållen likviditet från slutavräkningar återinvesteras i projekt, antingen projekt för försäljning eller projekt för utveckling till egen förvaltning.

Räntebärande nettoskulder och balansomslutning, mkr, samt räntebärande nettoskulder som procent av balansomslutningen



Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO

Magnolia Bostads finansiering

Finansiering av projekt för egen förvaltning

Finansiering av projekt för försäljning

1. Förändrades ert sätt att finansiera utvecklingen av nya boenden i och med att ni fick en ny ägarstruktur?
-Genom kapitaltillskott från våra nya ägare får vi en starkare finansiell position och kan därmed på kortare tid utveckla fler boenden för egen förvaltning. Det påverkar även positivt vår relation med banker och finansiella investerare.

2. Hur påverkas ni av aktuella ramverk för hållbara aktiviteter och klimatrisker?
-Genom att mäta och rapportera gentemot erkända ramverk får vi kunskap om var vi befinner oss i relation till vår strategi. Våra intressenter får i sin tur en transparent bild av var vi står.

Som CFO med ansvar för hållbarhet ser jag på klimatriskfaktorer som viktiga riskdrivare för finansiella och icke-finansiella risker. Därför arbetar vi nu med att anpassa oss till **TCFD:s ramverk** för klimatrelaterade risker och möjligheter. För 2021 är vi stolta över att kunna rapportera växthusgasutsläpp och att vi nu har börjat rapportera mot **EU:s taxonomi**.

3. Hur arbetar ni med hållbar finansiering och hur viktigt är detta för er?
- Våra obligationer är gröna och målsättningen är att all ny finansiering på sikt ska vara hållbar utifrån miljö- och sociala samhällsaspekter. Detta gäller oavsett om det är fråga om obligationer, byggnadskreditiv eller slutfinansieringar. Våra kunder och dagens krav på bostadsutvecklare har styrt fastighetsbranschen mot ett ökat medvetande. I princip alla våra projekt är miljöcertifierade. Projektutvecklingsprocessen följer ett grönt ramverk och vi har en grön rating enligt Cicero och vi publicerade under 2021 vår första gröna obligationsrapport i linje med **ICMA:s Green Bond Principles.**

4. Vilket fokus har ni för er finansiering framöver?
– Vårt mål är att bygga upp en betydande portfölj av fastigheter för egen förvaltning. Detta innebär att vi kommer att öka säkerställd finansiering såsom byggnadskreditiv och långsiktig fastighetsfinansiering. Dessutom kommer vi att vara fortsatt aktiva på obligationsmarknaden.

5. Har ni inflöde av kapital från egen verksamhet?
-Utöver vårt mål att bygga upp en portfölj av fastigheter för egen förvaltning så kommer vi att forsätta att utveckla och sälja bostäder enligt vår **forward funding**-modell. Dessutom har vi flöden från förvaltningsfastigheter som successivt kommer att öka i takt med att projekt för egen förvaltning färdigställs. De pengar som frigörs går tillbaka in i processen för att möjliggöra nya markförvärv samt för att finansiera ytterligare fastigheter för egen förvaltning.



Transaktion 09222115557466813983 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

Förvaltningsberättelse och räkenskaper

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse

Koncernens bokslut

Moderbolagets bokslut

Tilläggsupplysningar och noter

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse 61
Riskhantering 64

Koncernens bokslut

Koncernens resultaträkning 67
Koncernens rapport över totalresultat 67
Koncernens rapport över finansiell ställning 68
Koncernens kassaflödesanalys 70
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 71

Moderbolagets bokslut

Moderbolagets resultaträkning 72
Moderbolagets rapport över totalresultat 72
Moderbolagets balansräkning 72
Moderbolagets kassaflödesanalys 73
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital 74

Tilläggsupplysningar och noter

Innehållsförteckning 75
Not 1 Redovisningsprinciper 76
Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar 82
Not 3 Finansiella risker och finanspolicy 83
Not 4 Koncernens sammansättning 86
Not 5 Nettoomsättning 87
Not 6 Leasing – leasegivare 87
Not 7 Leasing – leasetagare 88
Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning 88
Not 9 Ersättning till anställda 89
Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures 91
Not 11 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag 91
Not 12 Finansiella intäkter 91
Not 13 Finansiella kostnader 91
Not 14 Skatt på årets resultat 92
Not 15 Resultat per aktie 92
Not 16 Goodwill 92
Not 17 Övriga immateriella tillgångar 93
Not 18 Maskiner och inventarier 93
Not 19 Förvaltningsfastigheter 93
Not 20 Andelar i intresseföretag och joint ventures 94
Not 21 Andra långsiktiga värdepappersinnehav 98
Not 22 Andra långfristiga fordringar 99
Not 23 Exploaterings- och projektfastigheter 99
Not 24 Kundfordringar 99
Not 25 Övriga fordringar 100
Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 100
Not 27 Likvida medel 100
Not 28 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital 100
Not 29 Uppskjuten skatt 101
Not 30 Räntebärande skulder, övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder 101
Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 102
Not 32 Ställda säkerheter 102
Not 33 Eventualförpliktelser och övriga åtaganden 102
Not 34 Andelar i koncernföretag 103
Not 35 Närstående 103
Not 36 Alternativa nyckeltal 105
Not 37 Händelser efter balansdagen 105

Styrelsens försäkran 106

Revisionsberättelse 107

Flerårsöversikt 112

Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Transaktion 09222115557466019581 Signerat FH, EO, FH, JB, TR, FE, JT, FHZ

Förvaltningsberättelse

Innehållsförteckning
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Styrelsen och verkställande direktören för Magnolia Bostad AB (publ), org.nr. 556797-7078, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

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, samhällsfastigheter samt hotell. 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

Magnolia Bostad har under året avtalat om förvärv av 3 611 (8 233) bedömda byggrätter, antalet produktionsstartade boenden uppgick till 1 615 (3 327) och antalet sålda boenden under perioden uppgick till 800 (3 904).

Affärsidé, mål och strategi

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

Magnolia Bostad ska före slutet av 2026 inneha minst 6 400 färdigställda boenden i egen förvaltning, alternativt inneha förvaltningsfastigheter med ett

Ekonomisk översikt

Belopp i mkr om inte annat anges	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 268	2 358	896	1 054	1 781
Bruttoresultat	151	594	30	147	434
Rörelseresultat	260	906	366	164	384
Resultat efter finansiella poster	75	725	194	22	276
Årets resultat	50	688	157	7	276
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	4,1	1,4	0,7	3,4
Balansomslutning	6 219	5 297	4 067	3 605	3 550
Eget kapital	2 406	1 733	1 141	1 093	1 171
Soliditet, %	38,7	32,7	28,1	30,3	33,0
Avkastning på eget kapital, %	3,6	49,4	13,2	1,0	22,0
Resultat per aktie efter skatt, kr	1,59	17,40	3,41	0,26	5,37
Resultat per aktie efter full utspädning, kr	1,59	17,40	3,41	0,26	5,37
Eget kapital per aktie, kr	44,34	42,95	27,55	24,77	26,20
Utdelning per aktie, kr [1]	0	0	2,00 [2]	0	1,75
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 not 36.

Transaktion 09222115557460813983 Signerat FHE, SO, FHE, JB, TR, FE, JU, FHE

Innehållsförteckning
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

marknadsvärde om minst 14 800 mkr. 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 38,7% (32,7).

Magnolia Bostad är per den 31 december 2021 verksamt inom områdena hyresrätt, bostadsrätt, samhällsfastighet samt hotell. 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 2021 av 303 bolag (220).

Organisation
Magnolia Bostads organisation är indelad i avdelningarna Affärsutveckling, Projektutveckling, Affärsgenerering, Magnolia Arkitekter, Marknad och kommunikation, Juridik och Finans. Bolagets organisation bestod per den 31 december 2021 av 115 anställda (112), varav 57 kvinnor (63) och 58 män (49) 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 tänka 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 23–39** och **115–127**.

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

Resultat, finansiell ställning och kassaflöde
Koncernen
Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 1 268 mkr (2 358) och består främst av försäljning av exploaterings- och projektfastigheter. Magnolia Bostad har vinstavräknat 800 boenden, att jämföra med 3 904 boenden föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till 260 mkr (906) och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om 128 mkr (336).

Magnolia Bostad har under året förstärkt organisationen vilket medfört att kostnader för central administration ökat till –107 mkr (–98).

Finansnettot uppgick till –185 mkr (–181). Försämringen beror framför allt på växande tillgångar som externfinansieras. Resultat efter skatt för helåret uppgick till 50 mkr (688). Skattekostnaden uppgick till –25 mkr (–37) och består av uppskjuten skatt på temporära skillnader på förvaltningsfastigheter.

Balansomslutningen har ökat med 922 mkr till 6 219 mkr (5 297). Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2021 till 2 406 mkr (1 733) med en soliditet om 38,7 procent (32,7). Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 89 mkr (109). Under året har utdelning till innehav utan bestämmande inflytande om 21 mkr beslutats. För 2021 uppgick avkastningen på eget kapital till 3,6 procent (49,4).

Den totala räntebärande låneskulden uppgick per den 31 december 2021 till 2 155 mkr (2 021). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel om 233 mkr (277), uppgick till 1 922 mkr (1 744). Vid årets utgång var Magnolia Bostads genomsnittliga ränta 6,7 procent (7,1) med en räntetäckningsgrad om 2,2 ggr (4,1). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenning och checkräkningskredit, uppgick till 2,9 år (2,0) per den 31 december 2021.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till –306 mkr (405), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till –303 mkr (–168) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 565 mkr (–401). Likvida medel per den 31 december 2021 uppgick till 233 mkr (277). Utöver likvida medel finns outnyttjade krediter om 123 mkr (490) per den 31 december 2021.

Moderbolaget
Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till –112 mkr (118). Balansomslutningen uppgick till

Innehållsförteckning
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

2 429 mkr (1 914). Soliditeten i moderbolaget var 40,4 procent (23,9).

Projektportföljen
Det totala antalet bedömda byggrätter i portföljen uppgick per den 31 december 2021 till 20 112 (18 646). Under 2021 såldes 800 boenden fördelat på 5 projekt, jämfört med 3 904 boenden fördelade på 17 projekt under 2020. Under året har 7 projekt om 1 045 bostäder färdigställts, jämfört med 13 projekt om 2 901 bostäder föregående år.

Revisorer
Vid årsstämman den 27 april 2021 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till bolagets revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2022.

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, Svensk kod för bolagsstyrning samt ytterligare tillämpliga lagar och regelverk.

Ordinarie årsstämma 2021 ägde rum den 27 april 2021. Vid stämman närvarade 5 aktieägare (5) och dessa representerade tillsammans 66,8 procent av rösterna (71,7). Till stämmans ordförande valdes Fredrik Holmström. Protokoll från årsstämma finns på Magnolia Bostads webbplats, www.magnoliabostad.se.

Årsstämman 2021 beslutade bland annat om följande:

- Fastställande av resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2020 samt vinstdisposition.
- Beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och den verkställande direktören för räkenskapsåret 2020.
- Fastställande av ersättning till styrelseledamöter och revisorer.
- Omval av styrelseledamöterna Viveka Ekberg, Fredrik Halmström, Jan Roxendal, Andreas Rutili, Risto Silander Anna-Greta Sjöberg och Fredrik Tibell.
- 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.
- Beslut om ändring av bolagsordningen

Alla val gjordes för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Den 17 september 2021 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, Fredrik Holmström, Erika Olsén, Therese Rattik, Erik Rune och Fredrik Tibell. Fredrik Holmström valdes till styrelseordförande.

Underlag till bolagets årsstämma och extra bolagsstämma finns på bolagets webbplats, www.magnoliabostad.se.

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 erhöll under januari 2022 ett ovillkorat aktieägartillskott om 400 mkr från sin ägare HAM Nordic AB. Styrelsen i HAM Nordic AB fattade beslut om att samtliga hybridlån till Magnolia Bostad AB ska konverteras till ovillkorade aktieägartillskott.

Carl Lundin utsågs under januari 2022 till Regionchef Norr. Henrik Meeths utsågs under februari 2022 till medlem i Magnolia Bostads ledning.

Under februari vann Magnolia Bostad en markanvisningstävling i Skellefteå för utveckling av boenden i Anderstorp.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står, kronor:

Överkursfond	820 323 859
Balanserat resultat	122 304 477
Årets resultat	-111 986 937
Summa	**830 641 399**

Styrelsen föreslår:

Balanseras i ny räkning	830 641 399
Summa	**830 641 399**

Transaktion 09222115557466013983 Signerat FH, FO, HH, JB, TR, FL, JT, SHZ

Innehållsförteckning

Koncernens bokslut

Moderbolagets bokslut

Tilläggsupplysningar och noter

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

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.

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.

Transaktion 09222115557460130981 Signerat FH, FO, HH, JB, TR, FL, JL, HZ

Innehållsförteckning
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

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: låg
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.

Arbetsmiljörisker för entreprenadbolagens medarbetare
Riskvärdering: låg
Beskrivning: Magnolia Bostad har inga anställda i entreprenadbolag men det är viktigt för affären att säkerhetsställa en god arbetsmiljö. Sekundärt påverkas även agnolia Bostad varumärke om bolagets entreprenörer saknar en trygg arbetsmiljö.

Hanteringen: Magnolia Bostad ställer tydliga krav kring arbetsmiljö i avtalen för totalentreprenad. Dessa krav följs upp vid byggmöten i projekten, och framgår i bolagets uppförandekod som bifogas samtliga totalentreprenadavtal. Magnolia Bostad utför en revision av totalentreprenad varje år där arbetsmiljö revideras.

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 arbetar förebyggande mot mutor och korruption genom bolagets olika uppförandekoder för medarbetare, leverantörer och andra samarbetspartners. Magnolia Bostad har en visselblåsarfunktion som finns tillgänglig på bolagets hemsida och intranät dit misstänka överträdelser ska anmälas. Bolaget har även en policy för hantering av intressekonflikter.

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 Miljöbygg-

Transaktion 09222115557466130983 Signerat FH, FO, HH, JB, TR, FL, JL, HZ

Innehållsförteckning
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

nad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard. Bolaget ställer också krav på sina entreprenörer genom avtal, miljöpolicy och uppförandekod.

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: låg
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: hög
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: låg
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.

Transaktion 09222115557466013983 Signerat FH, FO, FH, JB, TR, FL, JL, FH2

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning	5, 6	**1 268**	**2 358**
Produktions- och driftskostnader	11	**-1 117**	**-1 764**
Bruttoresultat		**151**	**594**
Central administration	8	-107	-98
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	10	88	74
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	19	128	336
Rörelseresultat	7, 9, 11	**260**	**906**
Finansiella intäkter	12	5	2
Finansiella kostnader	13	-190	-183
Resultat före skatt		**75**	**725**
Inkomstskatter	14	-25	-37
ÅRETS RESULTAT		**50**	**688**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		60	658
Innehav utan bestämmande inflytande		-10	30
Resultat per aktie, kr	15		
Före utspädningseffekter		1,59	17,4
Efter utspädningseffekter		1,59	17,4

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat		50	688
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		**0**	**0**
ÅRETS TOTALRESULTAT		**50**	**688**
Totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		60	658
Innehav utan bestämmande inflytande		-10	30

Kommentar till koncernens resultaträkning

Nettoomsättning uppgick till 1 268 mkr (2 358) och rörelseresultatet uppgick till 260 mkr (906). Periodens resultat före skatt uppgick till 75 mkr (725).

Nettoomsättningen förklaras främst av försäljningar om 800 boenden (3 904). Totalt uppgick omsättning från fastighetsförsäljningar till 938 mkr (1 973). Hyresintäkterna uppgick till 19 mkr (21). Driftskostnader för fastigheter som genererar hyresintäkter uppgick till -12 mkr (-13), vilket innebär att deras bidrag till rörelseresultatet minskat till 7 mkr (8). Intäkter från projektledningstjänster uppgick till 59 mkr (52), övrig fakturering till projekten och övriga intäkter bidrog med 252 mkr (312) till omsättningen.

Magnolia Bostad har under året stärkt organisationen vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -107 mkr (-98). Resultat från intressebolag uppgick till 88 mkr (74) påverkat av resultatet från positiva värdeförändringar av fastigheter i gemensamt ägda JV-bolag. Värdeförändring förvaltningsfastighet uppgår till 128 mkr (336) och kommer främst från värdetillväxt från pågående projektutveckling. Realiserad värdetillväxt på sålda förvaltningsfastigheter uppgår till totalt 23 mkr (181).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -185 mkr (-181). Kostnadsökningen är hänförlig till ökade tillgångar som externfinansieras.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 50 mkr (688) och innehåller -25 mkr (-37) i inkomstskatter. Årets redovisade inkomstskatter avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för förvaltningsfastigheter.

Transaktion 09222115557466843087 Signerat FE, EO, FH, JB, TR, FE, JT, FH2

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	16	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	1	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		**7**	**6**
Förvaltningsfastigheter	19	2 276	1 483
Nyttjanderättstillgångar	7	55	72
Maskiner och inventarier	18	7	12
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 338**	**1 567**
Andelar i intresseföretag och joint ventures	20	607	350
Fordringar hos intresseföretag	35	159	45
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	31	41
Andra långfristiga fordringar	22	1 179	1 059
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 976**	**1 495**
Summa anläggningstillgångar		**4 320**	**3 068**
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	23	810	999
Bostadsrätter		4	11
Kundfordringar	24	16	45
Fordringar hos intresseföretag	35	217	136
Övriga fordringar	25	608	742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	11	19
Likvida medel	27	233	277
Summa omsättningstillgångar		**1 899**	**2 229**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 219**	**5 297**

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens balansomslutning ökade till 6 219 mkr, jämfört med 5 297 mkr i början av året. Fastigheter som innehas för långsiktig förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgick till 2 276 mkr (1 483).

Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag ökade med 195 mkr till 376 mkr (181). Ökningen av fordringar på intressebolag förklaras främst av fordran för försäljning av mark i Läggesta till ett gemensamt ägt JV-bolag med Derome för framtida utveckling av 486 bedömda boenden.

Av långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 787 mkr (1 801) utgjorde 1 605 mkr (1 627) fordringar på köpare av projekt, främst på våra samarbetspartners och stora svenska institutioner, medan 118 mkr (119) avsåg erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv. Inom de kommande 12 månaderna beräknas koncernen erhålla 515 mkr (625) av totala fordringar på köpare av projekten som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltig köpeskilling samt forward funding.

Exploaterings- och projektfastigheter minskade till följd av omklassning till förvaltningsfastigheter och genomförda projektförsäljningar samtidigt som koncernen under perioden fortsatte att investera i projektportföljen. Under perioden minskade Exploaterings- och projektfastigheter med 189 mkr och uppgick till 810 mkr (999).

Andelar i intresseföretag och JV-bolag ökade med 257 mkr till 607 mkr (350), främst påverkat av investeringar och orealiserade värdeförändringar på projekt som utvecklas i JV-bolag.

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Transaktion 09222115557466813983 Signerat FH, EO, FH, JB, TR, FL, JT, FH2

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital	28		
Aktiekapital		151	151
Övrigt tillskjutet kapital		823	187
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1342	1286
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**2317**	**1624**
Innehav utan bestämmande inflytande		89	109
Summa eget kapital		**2406**	**1733**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	29	94	68
Långfristiga räntebärande skulder	30	2025	1377
Långfristiga skulder till intresseföretag	35	22	10
Långfristig leasingskuld	7	43	57
Övriga långfristiga skulder	30	587	532
Summa långfristiga skulder		**2771**	**2044**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	30	130	644
Kortfristig leasingskuld	7	16	18
Leverantörsskulder		27	65
Skulder till intresseföretag	35	24	13
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder	30	674	626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	171	154
Summa kortfristiga skulder		**1042**	**1520**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6219**	**5297**

För information om koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se noterna 32 och 33.

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Eget kapital och soliditet
Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2021 till 2 406 mkr (1 733) med en soliditet om 38,7 procent (32,7). Av koncernens eget kapital är 89 mkr (109) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.

Magnolia Bostad har under 2021 erhållit två stycken hybridlån om totalt 640 mkr. Hybridlånen har en evig löptid och redovisas därför som eget kapital.

Investeringar i fastigheter för egen förvaltning, både som egna förvaltningsfastigheter och genom JV-bolag, har gjort att balansomslutningen ökat.

Räntebärande skulder
Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 31 december 2021 till 2 155 mkr (2 021). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 259 mkr och projektrelaterade skulder om 382 mkr och säkerställda fastighetslån om 148 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 77 mkr, säljarreverser om 285 mkr samt checkräkningskredit om 5 mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenningar, uppgick till 2,9 år per den 31 december 2021 jämfört med 2,0 år per den 31 december 2020.

Efter avdrag för likvida medel om 233 mkr (277) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 922 mkr (1 744). Fordringar på köpare uppgår till 1 605 mkr (1 627), räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 317 mkr (117).

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Transaktion 09222115557466813983 Signerat FH, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FH2

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamheten	1		
Resultat efter finansiella poster		75	725
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Avgår resultatandel i intresseföretag		-88	-74
Erhållen utdelning från intresseföretag		20	-
Av- och nedskrivningar av tillgångar		27	45
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-128	-336
Rearesultat försäljning av exploateringsfastigheter		-206	-691
Övriga avsättningar		-	-
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter		12	13
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-288**	**-318**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter		-432	-627
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar		292	1 141
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder		123	209
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-306**	**405**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-1	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-394	-114
Förvärv av maskiner och inventarier		-1	-6
Försäljning av förvaltningsfastigheter		142	-
Investering i finansiella tillgångar		-53	-48
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		4	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-303**	**-168**

Belopp i mkr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av Hybridlån		640	-
Upptagna lån		1 170	1 513
Amortering av låneskulder		-1 229	-1 810
Utbetald utdelning moderbolagets ägare		-	-76
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-29	-28
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande		17	-
Återköp av teckningsoptioner		-4	-
Förvärv av innehav utan bestämmande inflyttande		0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**565**	**-401**
Årets kassaflöde		**-44**	**-164**
Likvida medel vid årets början		**277**	**441**
Likvida medel vid årets slut		**233**	**277**

Erhållen ränta uppgår till 7 mkr (2). Erlagd ränta uppgår till -176 mkr (-170).

Kommentar till koncernens kassaflödesanalys

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten för 2021 uppgick till -306 mkr (405). Årets kassaflöde påverkades av investeringar i projektportföljen. Kassaflöde från den löpande verksamheten exklusive investeringar och andra förändringar av exploaterings- och projektfastigheter uppgick till 126 mkr (1 032).

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 -303 mkr (-168) påverkat av investeringar i förvaltningsfastigheter om -394 mkr (-114). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 565 mkr (-401).

Likvida medel per den 31 december 2021 uppgick till 233 mkr jämfört med 277 mkr den 31 december 2020. Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 123 mkr (490) per den 31 december 2021, varav outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 45 mkr.

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Transaktion 09222115557466813983 Signerat: FH, EO, FH, JB, TR, FL, JL, FHZ

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**151**	**187**	**704**	**99**	**1 141**
Årets resultat	-	-	658	30	688
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-76	-21	-97
Emission av teckningsoptioner	-	0	-	-	0
Utgående eget kapital 2020-12-31	**151**	**187**	**1 286**	**109**	**1 733**

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**151**	**187**	**1 286**	**109**	**1 733**
Årets resultat	-	-	60	-10	**50**
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	**-**
Transaktioner med ägare					
Upptagande av hybridlån	-	640	-	-	**640**
Aktieägartillskott	-	-	-	17	**17**
Utdelning	-	-	-	-29	**-29**
Återköp av teckningsoptioner	-	-4	-	-	**-4**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**151**	**823**	**1 342**	**89**	**2 406**

För mer information, se not 28 – Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital.

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning	5, 6	18	13
Summa intäkter		**18**	**13**
Central administration	7, 8, 9	-49	-45
Rörelseresultat	11	**-31**	**-32**
Resultat från andelar i intresseföretag	10	3	-
Finansiella intäkter	12	81	283
Finansiella kostnader	13	-165	-133
Resultat efter finansiella poster		**-112**	**118**
Skatt på årets resultat	14	0	0
ÅRETS RESULTAT		**-112**	**118**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat		-112	118
Övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-112**	**118**

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	34	89	89
Fordringar hos koncernföretag	35	39	39
Andelar i intresseföretag	20	-	2
Summa anläggningstillgångar		**128**	**130**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	35	2 213	1 718
Fordringar hos intresseföretag	35	28	24
Övriga fordringar	25	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	0	7
Summa kortfristiga fordringar		**2 242**	**1 749**
Kassa och bank	27	**59**	**35**
Summa omsättningstillgångar		**2 301**	**1 784**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 429**	**1 914**

Transaktion 09222115557466813983 Signerat FH, EO, FH, JB, TR, FE, JU, FH2

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Moderbolagets balansräkning (fortsättning)

Belopp i mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	28	151	151
Summa bundet eget kapital		**151**	**151**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		820	185
Balanserat resultat		123	5
Årets resultat		-112	118
Summa fritt eget kapital		**831**	**307**
Summa eget kapital		**982**	**458**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	30	1337	1056
Summa långfristiga skulder		**1337**	**1056**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	30	-	251
Leverantörsskulder		0	2
Skulder till koncernföretag	35	90	114
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	20	35
Summa kortfristiga skulder		**110**	**400**
Summa skulder		**1447**	**1455**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2429**	**1914**

För information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se noterna 32 och 33.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-112	118
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	29	12
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-83**	**132**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	-488	158
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-59	96
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-630**	**254**
Investeringsverksamheten		
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	0	0
Förändring av långfristiga fordringar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	719	538
Amortering av låneskulder	-701	-833
Upptagande av hybridlån	640	-
Återköp teckningsoptioner	-4	-
Utbetald utdelning		-76
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**654**	**-371**
Årets kassaflöde	**24**	**15**
Likvida medel vid årets början	**35**	**20**
Likvida medel vid årets slut	**59**	**35**

Erhållen ränta uppgår till 11 mkr (1). Erlagd ränta uppgår till -148 mkr (-123).

Transaktion 09222115557466813983 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**151**	**185**	**5**	**341**
Årets resultat	-	-	118	118
Övrigt totalresultat	-	-	0	0
Utgående eget kapital 2020-12-31	**151**	**185**	**123**	**458**

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**151**	**185**	**123**	**458**
Årets resultat	-	-	-112	-112
Övrigt totalresultat	-	-	0	0
Transaktioner med ägare				
Återköp av teckningsoptioner	-	-4	0	-4
Upptagande av hybridlån	-	640	0	640
Utgående eget kapital 2021-12-31	**151**	**820**	**11**	**982**

För mer information, se not 28.

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Tilläggsupplysningar och noter

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse

Koncernens bokslut

Moderbolagets bokslut

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Innehållsförteckning

Not 1	Redovisningsprinciper	76
Not 2	Kritiska bedömningar och uppskattningar	82
Not 3	Finansiella risker och finanspolicy	83
Not 4	Koncernens sammansättning	86
Not 5	Nettoomsättning	87
Not 6	Leasing – leasegivare	87
Not 7	Leasing – leasetagare	88
Not 8	Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning	88
Not 9	Ersättning till anställda	89
Not 10	Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	91
Not 11	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	91
Not 12	Finansiella intäkter	91
Not 13	Finansiella kostnader	91
Not 14	Skatt på årets resultat	92
Not 15	Resultat per aktie	92
Not 16	Goodwill	92
Not 17	Övriga immateriella tillgångar	93
Not 18	Maskiner och inventarier	93
Not 19	Förvaltningsfastigheter	93
Not 20	Andelar i intresseföretag och joint ventures	94
Not 21	Andra långsiktiga värdepappersinnehav	98
Not 22	Andra långfristiga fordringar	99
Not 23	Exploaterings- och projektfastigheter	99
Not 24	Kundfordringar	99
Not 25	Övriga fordringar	100
Not 26	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100
Not 27	Likvida medel	100
Not 28	Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital	100
Not 29	Uppskjuten skatt	101
Not 30	Räntebärande skulder, övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder	101
Not 31	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102
Not 32	Ställda säkerheter	102
Not 33	Eventualförpliktelser och övriga åtaganden	102
Not 34	Andelar i koncernföretag	103
Not 35	Närstående	103
Not 36	Alternativa nyckeltal	105
Not 37	Händelser efter balansdagen	105

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

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 det datum som framgår av digital signatur i e-certifikat, och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 3 maj 2022.

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.

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.

Kontroll över bostadsrättsföreningar / Redovisning av bostadsrättsföreningar
Magnolia Bostad konsoliderar bostadsrättsföreningar 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. Gemensamma verksamheter är samar-

Transaktion 09222115557466813937 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

betsarrangemang där Magnolia Bostad har rätt till den gemensamma verksamhetens tillgångar, åtaganden för skulder och redovisar sin andel av intäkter och kostnader post för post i koncernredovisningen. För närvarande förekommer inga bolag som bedöms vara gemensam verksamhet i Magnolia Bostad.

Joint ventures å andra sidan är arrangemang där Magnolia Bostad har en rätt till nettotillgångarna och där investeringen redovisas enligt kapitalandelsmetoden (se avsnitt om intressebolag nedan). Tillgångar (inklusive eventuell goodwill och justeringar av verkligt värde) 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. I de fall det ändå finns kvar andelar redovisas de som "Övriga värdepappersinnehav".

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.

Stegvisa förvärv
Vid stegvisa förvärv av tidigare intresseföretag omvärderas tidigare innehav till verkligt värde och resultatet redovisas i resultaträkningen när det bestämmande inflytandet uppnås.

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, samhällsfastigheter och hotell. 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 komponen-

Transaktion 09222763537466813937 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

terna kopplade till den framtida fastighetens hyra/driftnetto och yta. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning 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.

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. 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

Transaktion 09222115557466813937 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande 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. 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 framti-

Transaktion 09222115557466813937 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

den. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskilling ska utgå inträffar. Eventuell skatterabatt vid förvärv minskar fastighetens anskaffningsvärde.

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 derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

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.

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 2021 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.

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Transaktion 09222115557466813937 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

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 22 – Andra långfristiga fordringar och not 25 – Övriga fordringar. Totalt belopp redovisat som fordran fastighetsförsäljning är 1 627 mkr.

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 09222115557466813937 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

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 2021 och 2020 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 2021 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 exklusive checkräkningskredit. 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 233 mkr (277). Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 123 mkr (490), varav outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 45 mkr.

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

Löptidsanalys 2021-12-31	0–1 år	1–2 år	2–3 år	3–5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	265	600	693	951	0
Leasingskulder	16	14	12	8	9
Skulder till intresseföretag	24	22	-	-	-
Leverantörsskulder	27	-	-	-	-
Övriga skulder	829	105	482	-	-
Summa	**1161**	**741**	**1187**	**959**	**9**

Löptidsanalys 2020-12-31	0–1 år	1–2 år	2–3 år	3–5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	886	638	151	639	–
Leasingskulder	23	19	16	19	14
Skulder till intresseföretag	13	10	–	–	–
Leverantörsskulder	65	–	–	–	–
Övriga skulder	719	50	482	–	–
Summa	**1706**	**717**	**649**	**657**	**14**

Av kassaflöden från räntebärande skulder inom 0–1 år om 265 mkr (886) inträffar 139 mkr (238) inom 6 månader och 126 mkr (648) 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 148 mkr med förfall 2022 och 2024 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.

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 2 441 mkr (2 352). 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 1 787 mkr (1 801), i vilka fordringar för fastighetsförsäljningar ingår, är 901 mkr (1 164) 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 Slättö, Trenum och PFA Bostad. Totalt uppgår fordringarna på dessa tre parter till 586 mkr.

Per årsskiftet uppgår förfallna fordringar till 13 mkr (21). Av koncernens omsättning är 16,1 procent (65,5) till motpart med investment grade i kreditbetyg. 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.

Koncernens exponering för ränterisk i form av stigande marknadsräntor illustreras av en känslighetsanalys. Räntekostnaderna under året uppgick till –190 mkr (–183) och genomsnittlig ränta vid årsskiftet uppgick till 6,7 procent (7,1). Vid en ökning av STIBOR 3M med en procentenhet skulle koncernens räntekostnad för räkenskapsåret öka med cirka 19 mkr (20).

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 2021 var koncernens strategi att upprätthålla en soliditet på minst 30 procent. Soliditeten per 31 december 2021 var 38,7 procent (32,7). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Transaktion 09222115557466813937 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

2021-12-31 Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen			
Fordringar hos intresseföretag	–	375	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	–	–
Andra långfristiga fordringar	–	1 179	–
Kundfordringar	–	16	–
Övriga fordringar	–	607	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	0	–
Likvida medel	–	233	–
Summa	**31**	**2 410**	–
Skulder i balansräkningen			
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	2 025
Skulder till intresseföretag	–	–	46
Övriga långfristiga skulder	–	–	587
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	130
Leverantörsskulder	–	–	27
Övriga kortfristiga skulder	–	–	674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	132
Summa			**3 622**

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

2020-12-31 Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen			
Fordringar hos intresseföretag	–	181	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	41	–	–
Andra långfristiga fordringar	–	1 059	–
Kundfordringar	–	45	–
Övriga fordringar	–	742	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	7	–
Likvida medel	–	277	–
Summa	**41**	**2 311**	–
Skulder i balansräkningen			
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	1 377
Skulder till intresseföretag	–	–	23
Övriga långfristiga skulder	–	–	532
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	644
Leverantörsskulder	–	–	65
Övriga kortfristiga skulder	–	–	603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	116
Summa	–	–	**3 361**

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 1 315 mkr (1 247) jämfört med bokfört värde om 1 259 mkr (1 215). 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.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen avser onoterade innehav i Norefjell Prosjektutvikling AS samt A&B Invest AS.

Innehaven har värderats baserat på diskussioner med potentiell köpare som förts under 2021.

Verkligt värde för innehav har bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin då värdet baseras på icke observerbara indata. Ingen väsentlig resultateffekt har redovisats under 2021.

Transaktion 09222115557466813987 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

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 34 – 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 89 mkr (109) i Magnolia Bostad-koncernen.

Magnolia Holding 3 AB och Magnolia Holding 4 AB
I samband med att tidigare vd Fredrik Lidjan tillträdde 2015 som vd ingicks en överenskommelse med Fredrik Lidjan AB, nu Videbo Invest AB, om att Fredrik Lidjan AB ska investera på marknadsmässiga villkor med en ägarandel om 10 procent i hyresrättsprojekt. Investeringarna i dessa bolag har skett genom Magnolia Holding 3 AB. Ägarandelen för framtida projekt justerades på en extra bolagsstämma 2017 till 8 procent i Magnolia samt i Magnolia hotellutveckling 2 AB på en extra bolagsstämma 2017. Investeringarna i dessa bolag har skett genom Magnolia Holding 4 AB.

Videbo Invest AB:s andel av Magnolia Holding 3 AB –10 mkr (-9) och andelen av årets resultat uppgår till –16 mkr (-2).
Videbo invest AB:s innehav av Magnolia Holding 4 AB uppgår till 73 mkr (96) och andel av resultatet uppgår till 7 mkr (64). Under 2021 har det beslutats om utdelningar om 0 mkr (0) till minoritetsägare i Magnolia Holding 3 AB och 29 mkr (14) till minoritetsägare i Magnolia Holding 4 AB, Under 2021 har minoritesägare lämnat ett aktieägartillskott till Magnolia Holding 3 AB om 15 mkr (-).

Fredrik Lidjan avgick som vd under december 2020 och saminvesteringsperioden för Magnolia Holding 4 AB kortades med ett år vilket innebär att den upphör i och med 2021. Projekt som utvecklas i aktiebolag i minoritetsägarstrukturerna Holding 3 och 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 och andelen av årets resultat uppgår till 0 mkr.

Under 2021 har det beslutats om utdelningar om 0 mkr (0) till minoritetsägare i Magnolia Hotellutveckling 2 AB. Under 2021 har minoritesägare lämnat ett aktieägartillskott om 2 mkr (-).

Moutarde Holding AB
I Moutarde Holding AB, i vilket projekten Senapsfabriken etapp 1 och 2 i Uppsala bedrivs, finns en minoritet vars andel av resultatet i dessa projekt uppgår till 23,7 procent, vilket utgör –1 mkr (-17) av minoritetsandelen av årets resultat. Totalt uppgår minoriteten i Moutarde Holding AB till 27 mkr (28). Under 2021 har det beslutats om utdelningar om 0 mkr (0) till minoritetsägare i Moutarde Holding AB.

Finansiell information i sammandrag för underkoncernen som har icke-kontrollerande intressen.

	Moutarde Holding AB		Magnolia Holding 3 AB		Magnolia Holding 4 AB		Magnolia Hotell-utveckling 2 AB	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Anläggningstillgångar	141	168	1763	1361	2009	1385	0	0
Likvida medel	0	2	3	39	5	53	1	0
Övriga omsättningstillgångar	22	1	515	872	812	1018	31	47
Summa tillgångar	**163**	**171**	**2281**	**2272**	**2826**	**2456**	**32**	**47**
Eget kapital	113	118	-97	-86	912	1194	-1	-21
Långfristiga skulder	0	-	684	697	562	91	0	0
Kortfristiga skulder	50	53	1693	1661	1351	1171	33	68
Summa eget kapital och skulder	**163**	**171**	**2281**	**2272**	**2826**	**2456**	**32**	**47**
Nettoomsättning	-6	-56	245	437	643	1674	-2	-51
Rörelsekostnader	3	-15	-358	-422	-657	-1068	-1	-9
Värdeförändring förvaltningsfastighet	-	-	55	199	74	137	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-	-	-3	-43	95	115	-	-
Finansnetto	-2	-2	-80	-147	-61	-67	1	-1
Inkomstskatt	-	0	-15	-45	-10	8		
Årets resultat	**-5**	**-73**	**-155**	**-21**	**83**	**799**	**-2**	**-61**

Transaktion 09222115557466813987 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Not 5 Nettoomsättning

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Intäkter från avtal med kunder	1 249	2 337	18	12
Övriga intäkter	19	21	–	–
Summa	**1 268**	**2 358**	**18**	**12**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Försäljning exploaterings- och projektfastigheter	938	1 973	–	–
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	**938**	**1 973**	**–**	**–**
Projektledningsintäkter	59	52	–	–
Hyresintäkter	19	21	–	–
Övriga rörelseintäkter	252	312	18	13
Summa intäkter redovisade över tid	**330**	**385**	**18**	**13**
SUMMA INTÄKTER	**1 268**	**2 358**	**18**	**13**

Intäkter från två (två) av Magnolia Bostads kunder överstiger enskilt 10 procent av Magnolia Bostads totala intäkter. Nedan visas intäkter från kunder vars transaktioner utgör tio procent eller mer av företagets intäkter för respektive år.

Intäkter från större kunder	Koncernen 2021	Koncernen 2020
Heimstaden Bostad	2	1 235
Trenum	70	382
CBRE	239	206
PFA Bostad	360	0
Summa	**671**	**1 823**

Sammanlagt har CBRE och PFA Bostad samt Heimstaden Bostad och Trenum, vilka inkluderas då omsättningen föregående år översteg 10 procent, svarat för en omsättning om totalt 671 mkr (1 823). Dessa intäkter har till största delen redovisats som försäljning av exploaterings- och projektfastigheter.

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.

Avtalade hyresintäkter	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Inom ett år	13	12	–	–
Inom två år	8	5	–	–
Inom tre år	–	4	–	–
Inom fyra år	–	3	–	–
Inom fem år	–	3	–	–
Efter fem år	–	2	–	–
Summa framtida leasingintäkter	**21**	**30**	**–**	**–**

Summan av hyresintäkter som ingår i koncernens resultaträkning uppgår till 19 (21) mkr.

Transaktion 09222115557466813987 Signerat FE, FO, FH, JB, TR, FE, JT, FHZ

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

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	
Nyttjanderätter	**2021**	**2020**
Ingående redovisat värde	**72**	**51**
Anskaffningar	2	48
Avskrivningar	-19	-19
Uppsagda kontrakt	0	-8
Utgående redovisat värde	**55**	**72**

Nedan framgår förändring av leasingskuld kopplad till nyttjanderättstillgångarna.

	Koncernen	
Leasingskuld	**2021**	**2020**
Ingående redovisat värde	**75**	**52**
Tillkommande	2	48
Räntekostnad	5	5
Betalningar	-23	-22
Uppsagda kontrakt	0	-8
Utgående redovisat värde	**59**	**75**
Kortfristig leasingskuld	16	18
Långfristig leasingskuld	43	57

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

	Koncernen	
Redovisat i resultaträkningen	**2021**	**2020**
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-19	-13
Räntekostnad på leasingskuld	-5	-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	3	3
Totalt belopp redovisat i resultaträkningen	**-21**	**-15**

Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Ernst & Young				
revisionsuppdrag	-2,6	-3,6	-2,6	-3,6
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-0,4	-0,1	-0,1	-0,1
skatterådgivning	-0,1	-0,4	-0,1	-0,4
övriga uppdrag	-0,3	-0,5	-0,3	-0,5
Summa	**-3,4**	**-4,6**	**-3,1**	**-4,3**

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.

Not 9 Ersättningar till anställda

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen			
	2021		2020	
	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	-12	-97	-15	-85
(varav tantiem o dyl)	(-2)	(-16)	(-4)	(-11)
Sociala kostnader	-4	-30	-5	-27
Pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	-3	-16	-3	-13
Summa	**-19**	**-143**	**-23**	**-125**

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

	Moderbolaget			
	2021		2020	
	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	-5	0	-5	0
(varav tantiem o dyl)	-1	0	(0)	0
Sociala kostnader	-2	0	-2	0
Pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	-1	0	-1	0
Summa	**-8**	**0**	**-7**	**0**

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

2021, tkr	Grundlön/ styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Pensions-premier
Fredrik Holmström, styrelsens ordförande	-375	0	0
Johan Bengtsson, ledamot[3]	-	-	-
Erika Olsén, ledamot[3]	-	-	-
Therese Rattik, ledamot[3]	-	-	-
Erik Rune, ledamot[3]	-	-	-
Andreas Rutili, ledamot[2]	-225	0	0
Risto Silander, ledamot[2]	-225	0	0
Fredrik Tibell, ledamot	-278	0	0
Jan Roxendal, ledamot[2]	-293	0	0
Viveka Ekberg, ledamot[2]	-278	0	0
Anna-Greta Sjöberg, ledamot[2]	-225	0	0
Johan Tengelin, verkställande direktör	-2 787	-900	-825
Övriga ledande befattningshavare, 3 personer[1]	-5 399	-986	-1 503
Summa	**-10 083**	**-1 886**	**-2 328**

[1] Gruppen övriga ledande befattningshavare har under 2021 minskat från 4 personer vid ingången av året till 3 personer vid årets utgång 2020.
[2] Till september 2021.
[3] Från september 2021.

Styrelsearvode avser perioden 1 januari 2021 - 17 september 2021. Därefter tillträdde ny styrelse, för vilka ingen ersättning utgår för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

2020, tkr	Grundlön/ styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Pensions-premier
Fredrik Holmström, styrelsens ordförande	-500	0	0
Andreas Rutili, ledamot	-300	0	0
Risto Silander, ledamot	-300	0	0
Fredrik Tibell, ledamot	-370	0	0
Jan Roxendal, ledamot	-390	0	0
Viveka Ekberg, ledamot	-370	0	0
Anna-Greta Sjöberg, ledamot	-200	0	0
Fredrik Lidjan, verkställande direktör[1]	- 2 125	0	-546
Johan Tengelin, verkställande direktör[2]	-250	-125	-66
Övriga ledande befattningshavare, 4 personer	-6 625	-3 700	-2 320
Summa	**-11 430**	**-3 825**	**-2 320**

[1] Fredrik Lidjan innehar 5 000 aktier i Magnolia Holding 3 AB, organisationsnummer 559016-4140, 320 aktier i Magnolia Holding 4 AB, organisationsnummer 559114-8415 och 40 aktier i Magnolia Hotell-utveckling 2 AB, organisationsnummer 559125-7604.
[2] Från december 2020.

För mer information se även not 35 – Närstående.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Medelantal anställda	115	104	1	1
(varav män)	(54)	(43)	(1)	(1)

KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Styrelsen	7	7	7	7
(varav män)	(5)	(5)	(5)	(5)
VD och ledande befattningshavare	5	5	5	5
(varav män)	(3)	(3)	(3)	(3)

Ersättning styrelse

På årsstämman 2021 beslutades att arvode till styrelseledamöterna för perioden till och med utgången av årsstämman 2021 ska utgå med 500 tkr till styrelsens ordförande och 300 tkr till var och en av de övriga styrelseledamöterna. Stämman beslutade vidare att ersättning ska utgå med 90 tkr till ordföranden i revisionsutskottet och 70 tkr till var och en av övriga medlemmar i revisionsutskottet.

På extra bolagsstämma den 17 september 2021 valdes en ny styrelse. Stämman beslutade att ersättning till de avgående styrelseledamöterna och styrelseordföranden ska utgå med en tolftedel för varje påbörjad månad av mandattiden mellan årsstämman och den extra bolagsstämman samt att ingen ersättning ska utgå till de av den extra bolagsstämman valda ledamöterna för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Ledande befattningshavare

Ledningsgruppen bestod av 4 personer (4) den 31 december 2021, verkställande direktör, vVD och CFO, Marknads- och kommunikationschef samt Chefsjurist. Från januari 2022 ingår även chef för affärsutveckling i ledningsgruppen.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare fastställs årligen av årsstämman. Lön och övriga förmåner för VD fastställs av Magnolia Bostad AB:s styrelse.

Ersättning och förmåner

För VD och övriga ledande befattningshavare utgår fast och rörlig lön. För övriga anställda utgår fast och rörlig lön. Rörlig lön baseras på uppfyllelse av mål kopplade till bolagets resultat samt individuella prestationer. För ledande befattningshavare ska rörlig ersättning följa de av årsstämman beslutade riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare.

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 09222115557466813983 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultatandel från intresseföretag och joint ventures	88	74	3	-
Summa	**88**	**74**	**3**	**-**

Av resultat från andelar i intresseföretag kommer 5 mkr (–2) från Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB som bolaget äger tillsammans med Heimstaden Bostad Invest AB, 59 mkr (62) från Yard Holding AB som bolaget äger tillsammans med Slättö Core Plus Holding AB, 21 mkr från Magsam Holding AB som bolaget äger tillsammans Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och -3 mkr (–31) från Sollentuna Stinsen JV AB som bolaget äger tillsammans med Alecta. För mer information se not 20 – Andelar i intresseföretag och joint ventures.

Not 11 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Driftskostnader	–12	–14	-	-
Produktionskostnader	–1 055	–1 691	-	-
Övriga externa kostnader	–88	–69	–39	–36
Personalkostnader	–167	–150	–10	–9
Av- och nedskrivningar	–27	–27	0	0
Övriga rörelsekostnader	–34	–36	-	-
Aktiverade projektkostnader	158	126	-	-
Summa	**–1 225**	**–1 862**	**–49**	**–45**

Not 12 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	1	0	0	0
Ränteintäkter, intresseföretag	4	2	0	0
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	81	83
Utdelning från koncernföretag	-	-	0	200
Summa	**5**	**2**	**81**	**283**

Not 13 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	–178	–173	–119	–120
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	–36	–6
Övriga finansiella kostnader	–12	–10	–10	–7
Summa	**–190**	**–183**	**–165**	**–133**

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Not 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-25	-37	0	0
Summa	**-25**	**-37**	**0**	**0**

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	75	725	-112	117
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-15	-155	23	-25
Skatteeffekt ej avdragsgilla räntekostnader	-36	-43	-13	-10
Skatteeffekt övriga ej avdragsgilla kostnader	-4	-2	-4	0
Skatteeffekt ej skattepliktig försäljning förvaltningsfastighet	5	24	-	-
Skatteeffekt övriga ej skattepliktiga intäkter	61	164	1	43
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-29	-24	-7	-8
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	0	0	0
Övrigt	-6	-1	0	0
Redovisad effektiv skatt	-25	-37	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. Ingen uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag har aktiverats då dessa underskott sannolikt ej kommer att utnyttjas inom överskådlig framtid. För mer information om underskottsavdrag **se not 29 – Uppskjuten skatt.**

Not 15 Resultat per aktie

	Koncernen	
	2021	2020
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	60	658
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	1,59	17,40
Resultat per aktie efter utspädningseffekter, kr	1,59	17,40

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

Not 16 Goodwill

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6	6
Utgående redovisat värde	**6**	**6**

Den årliga nedskrivningsprövningen av goodwill identifierade inte några nedskrivningsbehov.

Transaktion 09222115557460870983 Signerat FHE, EO, FHL, JB, TR, FE, JU, FHZ

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Not 17 Övriga immateriella tillgångar

	Koncernen 2021-12-31	2020-12-31
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	**1**	**0**

Not 18 Maskiner och inventarier

	Koncernen 2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	33	27
Inköp	1	6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**34**	**33**
Ingående avskrivningar enligt plan	-21	-15
Årets avskrivningar enligt plan	-6	-6
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-27**	**-21**
Utgående planenligt restvärde	**7**	**12**

Not 19 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen 2021-12-31	2020-12-31
Ingående verkligt värde	**1 483**	**654**
Omklassificeringar	263	543
Investeringar och förvärv	468	817
Orealiserade värdeförändringar	155	360
Försäljning till JV	–	-186
Avyttringar	-93	-705
Utgående verkligt värde	**2 276**	**1 483**

Magnolia Bostad har en färdigställd förvaltningsfastighet, ett projekt under pågående produktion samt 22 ej produktionsstartade projekt.

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 5,30 procent och 7,40 procent och medianen uppgår till 5,85 procent. Direktavkastningskravet i genomförda värderingar ligger inom intervallet 3,25 – 5,25 procent och medianen uppgår till 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 värderingen, även värderats av externa värderare från Newsec under 2021.

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

För mer information om värdering se även **sidorna 45 till 49.**

Transaktion 09222115557466813983 Signerat: FH, EO, FH, JB, TR, FL, JL, FH

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Påverkan på värde (mkr)	Påverkan på soliditet, %-enheter
Driftnetto, +/–10%	+582/–582	+3,5/–4,2
Direktavkastningskrav, +/–0,50%-enheter	–668/+880	–4,9/+5,0

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring före skatt, %	Effekt årets resultat (mkr)	Soliditet, %
+10	181	40,1
0	–	38,7
-10	-181	37,1

Not 20 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	350	189	2	2
Förvärv	143	0	–	–
Tillskott	53	87	–	–
Årets andel av intressebolag och joint ventures resultat samt realisationsresutlat	88	74	3	–
Utdelning	-20	0	0	–
Avyttring	-7	0	-5	–
Utgående redovisat värde	**607**	**350**	**0**	**2**

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).

Koncernen Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent[1]	Redovisat värde
Svenska Husgruppen Intressenter AB	556871-5717	Borlänge	-	-
FL Properties Uppsala AB	556870-5304	Stockholm	50,0%	0
Moutarde Equity AB	556912-2079	Stockholm	35,0%	0
Magnolia Senap AB	556887-5925	Stockholm	50,0%	0
Sollentuna Stinsen JV AB[2]	559085-9954	Stockholm	45,0%	35
KIASVA AB	559081-9487	Stockholm	46,0%	0
Bollmora Vårdfastigheter AB	559063-2955	Stockholm	46,0%	0
Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB	559159-7496	Stockholm	46,0%	20
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB[2]	559175-4915	Stockholm	46,0%	117
Yard Holding AB[2]	559175-4923	Stockholm	46,0%	103
Yard Holding 2 AB[2]	559267-5101	Stockholm	46,0%	70
Yard Holding 3 AB[2]	559319-6818	Stockholm	46,0%	11
Bro Mälarstrand Bostad AB[2]	559302-2402	Stockholm	46,0%	145
Magnolia Projekt 5222 AB[2]	559175-4907	Stockholm	46,0%	0
Magsam Holding AB[2]	559270-5429	Stockholm	46,0%	107
Magnolia Projekt 595 AB[2]	559277-1256	Stockholm	46,0%	0
JV Edeh Bostad AB[2]	559254-2251	Stockholm	46,0%	0
Summa				**607**

[1] Kapitalandel överensstämmer med ägarandel
[2] Innehav klassificerade som joint ventures

Interna värderingar har gjorts av samtliga förvaltningsfastigheter som ägs via JV-bolag per 31 december 2021. Fastigheterna har värderats av Newsec och Nordier under 2021.

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 5,27 procent till 5,90 procent och medianen uppgår till 5,60 procent. Direktavkastningskravet i genomförda värderingar ligger inom intervallet 3,27 – 3,92 procent och medianen uppgår till 3,60 procent.

Transaktion 09222115557466813937 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

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 45 till 49.

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%	+508/–507	+202/–201	+1,7/–2,4
Direktavkastningskrav, +/–0,50%-enheter	–590/+784	–234/+311	–2,9/+2,4

Sollentuna Stinsen JV AB	2021	2020
Anläggningstillgångar	–	–
Likvida medel	66	57
Övriga omsättningstillgångar	830	750
Långfristiga finansiella skulder	-800	-730
Kortfristiga finansiella skulder	-14	-36
Övriga skulder	-11	-2
Nettotillgångar	71	**38**
Bolagets andel av nettotillgångar	**35**	**18**
Nettoomsättning	14	15
Avskrivningar	0	0
Räntekostnader	-7	-47
Årets resultat	-6	-61
Bolagets andel av årets resultat	**-3**	**-31**

Bolaget Sollentuna Stinsen JV AB förvärvades i december 2016. Samtliga bostäder kommer att utvecklas av Magnolia Bostad. Cirka en tredjedel kommer att säljas till Alecta som hyresrätter vilka de själva kommer att äga och förvalta. Köpeskillingen för fastighetsförvärvet uppgick till cirka 700 mkr.

Fastigheten omfattar knappt 54 200 kvm i Södra Häggvik. På fastigheten finns Stinsen köpcentrum med cirka 41 600 kvm uthyrbar area handel och kontor.

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	2021	2020
Anläggningstillgångar	748	563
Likvida medel	88	39
Övriga omsättningstillgångar	13	3
Långfristiga finansiella skulder	-552	-318
Kortfristiga finansiella skulder	-4	-11
Övriga skulder	-59	-52
Nettotillgångar	**234**	**224**
Bolagets andel av nettotillgångar	**117**	**112**
Nettoomsättning	0	0
Avskrivningar	-1	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	42	25
Räntekostnader	-25	-22
Inkomstskatt	-8	-5
Årets resultat	10	-4
Bolagets andel av årets resultat	**5**	**-2**

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

Yard Holding AB	2021	2020
Anläggningstillgångar	1 165	969
Likvida medel	116	13
Övriga omsättningstillgångar	6	3
Långfristiga finansiella skulder	-960	-500
Kortfristiga finansiella skulder	-58	-204
Övriga skulder	-64	-62
Nettotillgångar	**206**	**219**
Bolagets andel av nettotillgångar	**103**	**110**
Nettoomsättning	15	0
Produktions- och driftkostnader	-3	-1
Räntekostnader	-38	-15
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	185	175
Inkomstskatt	-38	-36
Årets resultat	118	124
Bolagets andel av årets resultat	**59**	**62**

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 beräknas färdigställas under 2022.

Transaktion 09222115557460870932 Signerat FH, EO, FH, JB, TR, FL, JU, FH2

Yard Holding 2 AB	2021	Yard Holding 3 AB	2021
Anläggningstillgångar	336	Anläggningstillgångar	78
Likvida medel	10	Likvida medel	13
Övriga omsättningstillgångar	0	Övriga omsättningstillgångar	0
Långfristiga finansiella skulder	-200	Långfristiga finansiella skulder	-56
Kortfristiga finansiella skulder	-5	Kortfristiga finansiella skulder	-13
Övriga skulder	-1	Övriga skulder	-1
Nettotillgångar	**140**	**Nettotillgångar**	**21**
Bolagets andel av nettotillgångar	**70**	**Bolagets andel av nettotillgångar**	**11**
Nettoomsättning	0	Nettoomsättning	-
Produktions- och driftkostnader	0	Produktions- och driftkostnader	0
Räntekostnader	-1	Räntekostnader	-1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4	Värdeförändring förvaltningsfastigheter	24
Inkomstskatter	-1	Inkomstskatt	-5
Årets resultat	2	Årets resultat	18
Bolagets andel av årets resultat	**1**	**Bolagets andel av årets resultat**	**9**

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.

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.

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Transaktion 09222115557466813983 Signerat FH, EO, FH, JB, TR, FE, JU, FH2

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Ingående verkligt värde	41	31
Förvärv	–	10
Försäljning	-10	–
Utgående redovisat värde	**31**	**41**

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga placeringar	31	41
Summa	**31**	**41**

Verkligt värde för innehavet i Norefjell Prosjekutvikling AS och A&B Invest AS har bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin då värdet baseras på andra indata än noterade priser. Innehavet i Bergavik Fastighets AB har avyttrats under 2021. Ingen väsentlig resultateffekt har redovisats från andra långfristiga värdepappersinnehav under 2021.

Magsam Holding AB	2021	2020
Anläggningstillgångar	627	491
Likvida medel	14	0
Övriga omsättningstillgångar	55	40
Långfristiga finansiella skulder	-423	-310
Kortfristiga finansiella skulder	-17	-72
Övriga skulder	-43	-26
Nettotillgångar	**213**	**121**
Bolagets andel av nettotillgångar	**107**	**60**
Nettoomsättning	0	0
Driftkostnader	-1	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	76	128
Räntekostnader	-16	-2
Inkomstskatt	-16	-26
Årets resultat	41	100
Bolagets andel av årets resultat	**21**	**50**

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.

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Not 22 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen 2021-12-31	2020-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	1 090	1 005
Erlagd handpenning	65	33
Depositioner	7	7
Övrigt	17	14
Summa	**1 179**	**1 059**

Avser till största delen långfristiga fodringar på köpare.

Fordran fastighetsförsäljning	Koncernen 2021	2020
Ingående balans	**1 005**	**520**
Tillkommande från nya fastighetsförsäljningar	274	721
Förändring i uppskattning av rörlig ersättning	-77	-86
Avgående till Övriga fordringar	-112	-150
Utgående balans	**1 090**	**1 005**

Redovisat som kortfristiga Övriga fordringar finns ytterligare fordringar från fastighetsförsäljning uppgående till 515 (625) mkr. För uppgift om kortfristiga fordringar på köpare se not 25 – 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.

Not 23 Exploaterings- och projektfastigheter

	Koncernen 2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	999	1382
Pågående nybyggnad	367	773
Omklassificeringar	-263	-543
Förvärv	437	1078
Försäljning	-730	-1691
Summa	**810**	**999**

Under 2021 har 2 (18) projekt klassificerats om till Förvaltningsfastigheter.

Not 24 Kundfordringar

	Koncernen 2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar brutto	22	48
Avsättning för osäkra kundfordringar	-6	-3
Utgående redovisat värde	**16**	**45**
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	-3	0
Konstaterade förluster	0	0
Avsättning för förväntade kreditförluster	-3	-3
Avsättning vid årets slut	**-6**	**-3**

	Koncernen 2021-12-31	2020-12-31
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	9	27
Förfallna < 30 dagar	3	11
Förfallna 31 – 90 dagar	1	0
Förfallna > 90 dagar	9	10
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**22**	**48**
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	-6	-3
Summa kundfordringar	**16**	**45**

Bolaget har redovisat förluster på -3 mkr (-3) för nedskrivning av kundfordringar.

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Not 25 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	515	625	0	0
Erlagd handpenning	53	86	0	0
Depositioner	0	0	0	0
Övriga poster	40	31	0	0
Summa	**608**	**742**	**0**	**0**

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

	Koncernen	
Fordran fastighetsförsäljning	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående balans	**625**	**294**
Tillkommer från nya fastighetsförsäljningar	233	1691
Tillkommer från Andra långfristiga fordringar	112	150
Erhållna betalningar	-455	-1510
Summa	**515**	**625**

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

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	10	11	0	0
Upplupna intäkter	1	1	0	0
Upplupna ränteintäkter	0	7	0	7
Övriga poster	0	0	0	0
Summa	**11**	**19**	**0**	**7**

Not 27 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	233	277	59	35
Summa	**233**	**277**	**59**	**35**

Not 28 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.

Årsstämman den 26 april 2017 beslutade att emittera 350 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie och ska överlåtas till medarbetare i enlighet med teckningsoptionsprogram. Under 2018 har 260 500 teckningsoptioner överlåtits till medarbetare i enlighet med teckningsoptionsprogrammet. 28 000 teckningsoptioner har återköpts. 89 500 outnyttjade teckningsoptioner har makulerats under 2019. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie till en teckningskurs om 84 kronor per aktie. Teckningsperioden är från och med den 2 november 2020 och till och med den 26 april 2022.

Årsstämman den 10 maj 2019 beslutade om att emittera 200 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Efter stämmans beslut har 200 000 av teckningsoptionerna erbjudits nyckelpersoner i Magnolia Utveckling AB av vilka samtliga förvärvats av och tilldelats nyckelpersonerna.

Samtliga teckningsoptioner har överlåtits till verkligt värde.

Under 2021 har samtliga optioner återköpts från optionsinnehavarna. Optionerna makuleras efter genomfört återköp. Detta var en naturlig följd av att Magnolia Bostads aktier avnoterades från Nasdaq Stockholm den 17 september 2021.

Eget kapital i moderbolaget

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier per 31 december 2021 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.

Transaktion 09222115557466813987 Signerat FE, FO, FH, JB, TR, FE, JT, FHZ

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Not 29 Uppskjuten skatt

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	94	68
Summa	**94**	**68**

Redovisad uppskjuten skatteskuld har beräknats på 20,6 procent (20,6 procent). Totalt underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran uppgår till 1 168 mkr (1 014), vilket motsvarar en uppskjuten skattefordran om 241 mkr (217) vid en skattesats om 20,6 procent (21,4 procent).

Not 30 Räntebärande skulder, övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Banklån	404	321	-	-
Obligationslån	1 259	965	1 259	965
Handpenning	77	91	77	91
Säljarreverser	285	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder				
Säljarreverser	-	121	-	-
Banklån	130	272	-	-
Obligationslån	-	251	-	251
Summa	**2 155**	**2 021**	**1 337**	**1 307**
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	130	644	-	251
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	1 800	1 377	1 337	1 056
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	225	-	-	-
Summa	**2 155**	**2 021**	**1 337**	**1 307**

AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

Stamaktier	Antal aktier	Kvotvärde/ aktie, kr	Aktie-kapital, kr
Ingående balans 2020-01-01	37 822 283	4	151 289 132
Utgående balans 2020-12-31	**37 822 283**	**4**	**151 289 132**
Ingående balans 2021-01-01	37 822 283	4	151 289 132
Utgående balans 2021-12-31	**37 822 283**	**4**	**151 289 132**

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står, kronor:

Överkursfond	820 323 859
Balanserat resultat	122 304 477
Årets resultat	-111 986 937
Summa	**830 641 399**

Styrelsen föreslår:

Balanseras i ny räkning	830 641 399
Summa	**830 641 399**

Eget kapital i koncernen

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier per 31 december 2021 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.

Transaktion 09222115557466813983 Signerat FH, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FH2

Inga obligationslån är säkerställda. För banklån har koncernen ställt säkerheter uppgående till 1 406 mkr (610).

Övriga långfristiga skulder	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31
Köpeskilling åter till köparen	75	20
Köpeskilling förvärv	512	512
Depositioner	0	0
Summa	587	532
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	587	532
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	**587**	**532**

Förändring av räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Ingående balans	2 553	2 525	1 307	1 585
Upptagna lån	1 170	1 513	719	538
Amorteringar	-1 229	-1 810	-701	-833
Övriga ej kassaflödes-påverkande förändringar	248	325	12	17
Utgående balans	**2 742**	**2 553**	**1 337**	**1 307**

Övriga kortfristiga skulder	Koncernen 2021	Koncernen 2020
Förvärvsskuld	518	380
Handpenning	73	65
Övriga skulder	83	181
Summa	**674**	**626**

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Upplupna personalkostnader	38	36	1	1
Upplupna räntekostnader	21	36	12	30
Förutbetalda intäkter	2	2	0	0
Fastighetsskatt	0	0	-	-
Övriga poster	110	81	8	4
Summa	**171**	**155**	**20**	**35**

Not 32 Ställda säkerheter

	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Fastighetsinteckningar	201	386	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	855	23	-	-
Pantsatta aktier i intresseföretag	209	60	-	-
Pantsatta internreverser	141	141	-	-
Summa	**1406**	**610**	-	-

Not 33 Eventualförpliktelser och övriga åtaganden

	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	90	90	-	-
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	481	655
Borgensförbindelser till förmån för skulder i bostadsrättsföreningar	201	4	-	188
Borgensförbindelser till förmån för skulder enligt entreprenadavtal	18	18	33	33
Summa	**309**	**113**	**514**	**876**

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Transaktion 09222115557466813937 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Not 34 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	89	89
Utgående redovisat värde	**89**	**89**

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent [1]	Redovisat värde
Norefjell i Oslo Invest AB	556746-2923	Stockholm	100,0%	14
Magnolia Utveckling AB	556776-1464	Stockholm	100,0%	74
Magnolia Hotellutveckling 2 AB	559125-7604	Stockholm	92,0%	0
				89

[1] Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

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.

En säljare av ett fastighetsägande bolag (Säljaren) framställde under 2018 ett krav på ett normerat skadestånd om 25 mkr under påstående om kontraktsbrott mot ett aktieöverlåtelseavtal. Säljaren framställde under 2018 krav om ytterligare cirka 22 mkr. 2019 justerade Säljaren sin talan och framförde i tingsrätten ett anspråk om 46,5 mkr jämte ränta för kontraktsbrott. Under hösten 2020 dömde tingsrätten till Magnolia Bostads fördel. Domen har överklagats av Säljaren till hovrätten. Hovrätten har meddelat prövningstillstånd och huvudförhandling kommer hållas under 2022.

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 35 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	
Transaktioner med intresseföretag	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Försäljningar till intresseföretag		
Svenska husgruppen Intressenter AB	-	-
FL Properties Uppsala AB	0	0
Magnolia Senap AB	0	0
Moutarde Equity AB	0	0
Magnolia Projekt 595 AB	114	-
Bollmora Vårdfastigheter AB	0	0
Sollentuna Stinsen JV AB	3	5
Yard Holding 3 AB	2	-
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	17	27
Yard Holding AB	5	70
Magsam Holding AB	0	187
Magnolia Projekt 5222 AB	0	0
JV Edeh Bostad AB	0	0
Summa	**167**	**290**
Inköp från intresseföretag		
Summa	**0**	**0**

Transaktion 09222115557466813983 Signerat: FH, FÖ, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Koncernen		
Fordringar på intresseföretag	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Svenska Husgruppen Intressenter AB	38	36
FL Properties Uppsala AB	0	0
Magnolia Senap AB	0	0
Moutarde Equity AB	0	0
KIASVA AB	0	–
Bollmora Vårdfastigheter AB	0	2
Magsam Holding AB	0	55
Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB	4	4
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	25	12
Yard Holding AB	84	69
Magnolia Projekt 595 AB	117	3
Magnolia Linnefabriken 1-4 AB	62	0
Yard Holding 3 AB	3	–
Bro Mälarstrand Bostad AB	40	–
JV Edeh Bostad AB	0	0
Summa	**375**	**181**

Koncernen		
Skulder till intresseföretag	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Moutarde Equity AB	0	3
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	34	0
Magnolia Projekt 5224 AB	12	20
Summa	**46**	**23**

Under året har Magnolia Bostad erhållit kapitaltillskott i form av hybridlån utställda av HAM Nordic AB om 640 mkr.

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

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

Fredrik Lidjan innehar även genom Videbo Invest AB 5 000 aktier i koncernbolaget Magnolia Holding 3 AB, organisationsnummer 559016-4140, 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.**

Styrelseledamoten Andreas Rutili har genom bolag ett ägarintresse och rätt till andel av vinsten i projekten Senapsfabriken etapp 1 och Senapsfabriken etapp 2.

Under 2017 avyttrade Magnolia Bostad projektet Sländan etapp 2 om cirka 130 lägenheter till Viva Bostad Sländan AB, ett bolag i vilket Andreas Rutili har ett indirekt ägande, men inte ett bestämmande inflytande. Vidare avyttrade Magnolia Bostad under 2017 projektet Fyren etapp 1 om 220 lägenheter till Viva Bostad Nynäshamn AB, ett bolag i vilket Andreas Rutili har ett indirekt ägande, men inte ett bestämmande inflytande. Båda projekten har avyttrats från bolag som ägs av Magnolia Holding 3 AB.

Magnolia Bostad koncernen har under året köpt tjänster för 0 mkr (0) från Caritas Corporate Finance AB som ägs av 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 34 – Andelar i koncernföretag.** Moderbolaget har sålt tjänster till koncernbolag om 17 mkr (13) och köpt tjänster om 21 mkr (21).

Under året har Magnolia Bostad AB erhållit kapitaltillskott i form av hybridlån utställda av moderbolaget HAM Nordic AB om 640 mkr.

Transaktion 09222115557466813983 Signerat FH, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Not 36 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 användbarheten. De alternativa nyckeltalen ger värdefull merinformation för utvärdering av bolagets verksamhet.

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.
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.

Not 37 Händelser efter balansdagen

Magnolia Bostad erhöll under januari 2022 ett ovillkorat aktieägartillskott om 400 mkr från sin ägare HAM Nordic AB. Styrelsen i HAM Nordic AB fattade beslut om att samtliga hybridlån till Magnolia Bostad AB ska konverteras till ovillkorade aktieägartillskott.

Carl Lundin utsågs under januari 2022 till Regionchef Norr. Henrik Meeths utsågs under februari 2022 till medlem i Magnolia Bostads ledning

Under februari vann Magnolia Bostad en markanvisningstävling i Skellefteå för utveckling av boenden i Anderstorp.

Transaktion 09222115557466813983 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FH2

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
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Stockholm, datum för undertecknande framgår
av digital signatur i e-certifikat

Fredrik Holmström
Styrelsens ordförande

Therese Rattik
Ledamot

Johan Bengtsson
Ledamot

Erika Olsén
Ledamot

Erik Rune
Ledamot

Fredrik Tibell
Ledamot

Johan Tengelin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits det datum som framgår
av digital signatur i e-certifikat

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Flerårsöversikt

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 (publ) för räkenskapsåret 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 59–106 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 december 2021 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 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och resultaträkningen och rapporten över finansiell ställning för 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.

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Flerårsöversikt

INTÄKTSREDOVISNING FRÅN FÖRSÄLJNING AV EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER

Beskrivning av området		Hur detta område beaktades i revisionen	
Koncernens nettoomsättning hänförbar till försäljning av exploaterings- och projektfastigheter uppgick för 2021 till 938 mkr. Koncernen intäktsredovisar försäljning av projekt den dag då (i) bindande avtal ingåtts med en köpare av projektet (fastigheten), (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Transaktionspriset innehåller rörliga komponenter, kopplade till den framtida fastighetens yta, hyresnivå och vakansnivå. 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 kopplat 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 vid utgången av varje rapportperiod. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare redovisat resultat, vilket ökar eller minskar intäkten, i den period under vilken transaktionspriset ändras. Med anledning av att de bedömningar och antaganden som görs är komplexa till sin natur och omfattas av ett flertal olika ställningstaganden och bedömningar av bolaget, är detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. 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 EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER

Beskrivning av området		Hur detta område beaktades i revisionen	
Koncernens redovisade värde för exploaterings- och projektfastigheter uppgick till 810 mkr i rapport över finansiell ställning per 31 december 2021. 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.

Transaktion 09222115557466813987 Signerat FE, FO, FH, JB, TR, FE, JT, FH2

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Flerårsöversikt

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter, redovisade i Rapport över finansiell ställning, uppgick per den 31 december 2021 till 2 276 Mkr. Värdeförändringarna under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till 128 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 79, i not 2 på sida 82 samt i not 19 på sidan 93.

Hur detta område beaktades i revisionen

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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3-58, 115-127 och 137-140. 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 på 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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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 på 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare

Transaktion 09222115557466813937 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Flerårsöversikt

sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Transaktion 09222115557466870983 Signerat FH, EO, FH, JB, TR, FE, JU, FH2

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Flerårsöversikt

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 Magnolia Bostad AB (publ) för räkenskapsåret 2021 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. Den 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.
- 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.

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 (publ) revisor av bolagsstämman den 27 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan den 7 maj 2014. Magnolia Bostad ABs (publ) blev ett företag av allmänt intresse 2017.

Stockholm, datum för undertecknande framgår av digital signatur i e-certifikat

Ernst & Young AB

Fredric Håvrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557466813983 Signerat: FH, FÖ, FH, JB, TR, FL, JT, FH2

Flerårsöversikt

Resultaträkning Belopp i mkr	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31	2019-01-01 –2019-12-31	2018-01-01 [1] –2018-12-31	2017-01-01 [1] –2017-12-31
Nettoomsättning	1 268	2 358	896	1 054	1 781
Produktions- och driftskostnader	-1 117	-1 764	-866	-907	-1 347
Bruttoresultat	**151**	**594**	**30**	**147**	**434**
Central administration	-107	-98	-89	-64	-41
Resultat från andelar i intresseföretag	88	74	77	14	-9
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	–	–	–	–	–
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	128	336	348	67	–
Rörelseresultat	**260**	**906**	**366**	**164**	**384**
Finansiella intäkter	5	2	17	8	6
Finansiella kostnader	-190	-183	-189	-150	-115
Värdeförändring finansiella instrument	–	–	–	–	0
Resultat före skatt	**75**	**725**	**194**	**22**	**276**
Inkomstskatter	-25	-37	-37	-15	0
ÅRETS RESULTAT	**50**	**688**	**157**	**7**	**276**
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	60	658	129	10	203
Innehav utan bestämmande inflytande	-10	30	28	-3	73

[1] Ej omräknat till följd av ändrade redovisningsprinciper för bostadsrättsföreningar.

Rapport över finansiell ställning Belopp i mkr	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31 [1]	2017-12-31 [1]
TILLGÅNGAR					
Goodwill	6	6	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	0	0	1	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	**7**	**6**	**6**	**7**	**7**
Förvaltningsfastigheter	2 276	1 483	654	295	–
Nyttjanderätter	55	72	51	–	–
Maskiner och inventarier	7	12	12	19	8
Summa materiella anläggningstillgångar	**2 338**	**1 567**	**717**	**314**	**8**
Andelar i intresseföretag och joint ventures	607	350	188	106	111
Fordringar hos intresseföretag	159	45	201	56	24
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	41	31	31	31
Andra långfristiga fordringar	1 179	1 059	563	978	1 165
Summa finansiella anläggningstillgångar	**1 976**	**1 495**	**983**	**1 171**	**1 330**
Summa anläggningstillgångar	**4 320**	**3 068**	**1 706**	**1 492**	**1 345**
Omsättningstillgångar					
Exploaterings- och projektfastigheter	810	999	1 382	1 196	1 310
Bostadsrätter	4	11	9	10	4
Kundfordringar	16	45	41	21	31
Fordringar hos intresseföretag	217	136	64	38	52
Övriga fordringar	608	742	414	440	595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	19	11	14	5
Likvida medel	233	277	441	395	208
Summa omsättningstillgångar	**1 899**	**2 229**	**2 361**	**2 114**	**2 205**
SUMMA TILLGÅNGAR	**6 219**	**5 297**	**4 067**	**3 605**	**3 550**

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse

Transaktion 09222115557466813983 Signerat: FH, EO, FH, JB, TR, FL, JT, FH2

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse

Rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31 [1]	2017-12-31 [1]
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 317	1 624	1 042	937	991
Innehav utan bestämmande inflytande	89	109	99	156	180
Summa eget kapital	**2 406**	**1 733**	**1 141**	**1 093**	**1 171**
Uppskjuten skatteskuld	94	68	38	17	2
Långfristiga räntebärande skulder	2 025	1 377	1 667	1 914	1 566
Långfristiga skulder till intresseföretag	22	10	–	18	35
Långfristiga leasingskulder	43	57	39	–	–
Övriga långfristiga skulder	587	532	42	34	30
Summa långfristiga skulder	**2 771**	**2 044**	**1 786**	**1 983**	**1 633**
Kortfristiga räntebärande skulder	130	644	824	278	507
Kortfristiga leasingskulder	16	18	13	–	–
Leverantörsskulder	27	65	68	23	16
Skulder till intresseföretag	24	13	1	0	1
Skatteskulder	0	0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	674	626	105	114	85
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171	154	129	114	136
Summa kortfristiga skulder	**1 042**	**1 520**	**1 140**	**529**	**745**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**6 219**	**5 297**	**4 067**	**3 605**	**3 550**

[1] Ej omräknat till följd av ändrade redovisningsprinciper för bostadsrättsföreningar.

Kassaflödesanalys Belopp i mkr	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31	2019-01-01 –2019-12-31	2018-01-01 [1] –2018-12-31	2017-01-01 [1] –2017-12-31
Löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	**75**	**725**	**194**	**22**	**276**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	-363	-1 043	-443	-301	-567
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-288**	**-318**	**-249**	**-279**	**-291**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (–) av exploaterings- och projektfastigheter	-432	-627	-317	-71	-156
Minskning (+)/ökning (–) av rörelsefordringar	292	1 141	506	373	-194
Minskning (–)/ökning (+) av rörelseskulder	123	209	42	-43	24
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-306**	**405**	**-18**	**-20**	**-617**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1	0	0	0	-1
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-394	-114	-282	-21	–
Försäljning av förvaltningsfastigheter	142	–	–	–	–
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	-6	-3	-8	-9
Investering i finansiella tillgångar	-53	-48	-11	-8	-3
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	4	0	29	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-303**	**-168**	**-267**	**-21**	**-13**

Transaktion 09222115557466813983 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FHJ

Kassaflödesanalys Belopp i mkr	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31	2019-01-01 –2019-12-31	2018-01-01 [1] –2018-12-31	2017-01-01 [1] –2017-12-31
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	–	–	–	–	–
Emission av teckningsoptioner	–	0	0	2	–
Upptagande av hybridlån	640				
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	17	–	–	–	1
Upptagna lån	1 170	1 513	677	1 147	597
Återköp av teckningsoptioner	–4	–	–	–	–
Amortering av låneskulder	–1 229	–1 810	–264	–848	–200
Utbetald utdelning moderbolagets ägare	–	–76	–	–66	–66
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	–29	–28	–86	–7	–
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	0	–	–3	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**565**	**–401**	**324**	**228**	**332**
Årets kassaflöde	**–44**	**–164**	**39**	**187**	**–298**
Likvida medel vid årets början	**277**	**441**	**403**	**208**	**507**
Likvida medel vid årets slut	**233**	**277**	**441**	**395**	**208**

[1] Ej omräknat till följd av ändrade redovisningsprinciper för bostadsrättsföreningar.

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapportering

Om hållbarhetsrapporten

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål för en hållbar utveckling

Hållbarhetsnoter

GRI-index

Revisorns yttrande

Transaktion 09222115537466131937 Signerat E-R; SO, FH, JB, TR, FI, JI, FH2

Om hållbarhetsrapporten

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål för en hållbar utveckling

Hållbarhetsnoter

GRI-index

Revisorns yttrande

Vårt arbete med hållbar samhällsutveckling utgår ifrån väsentliga hållbarhetsområden, styrning och anpassning till globala hållbarhetsmål. Vi har valt att dela upp hållbarhetsrapporten i två områden. Ett del där vi beskriver vårt hållbarhetsarbete och en faktadel med tabeller och underlag.

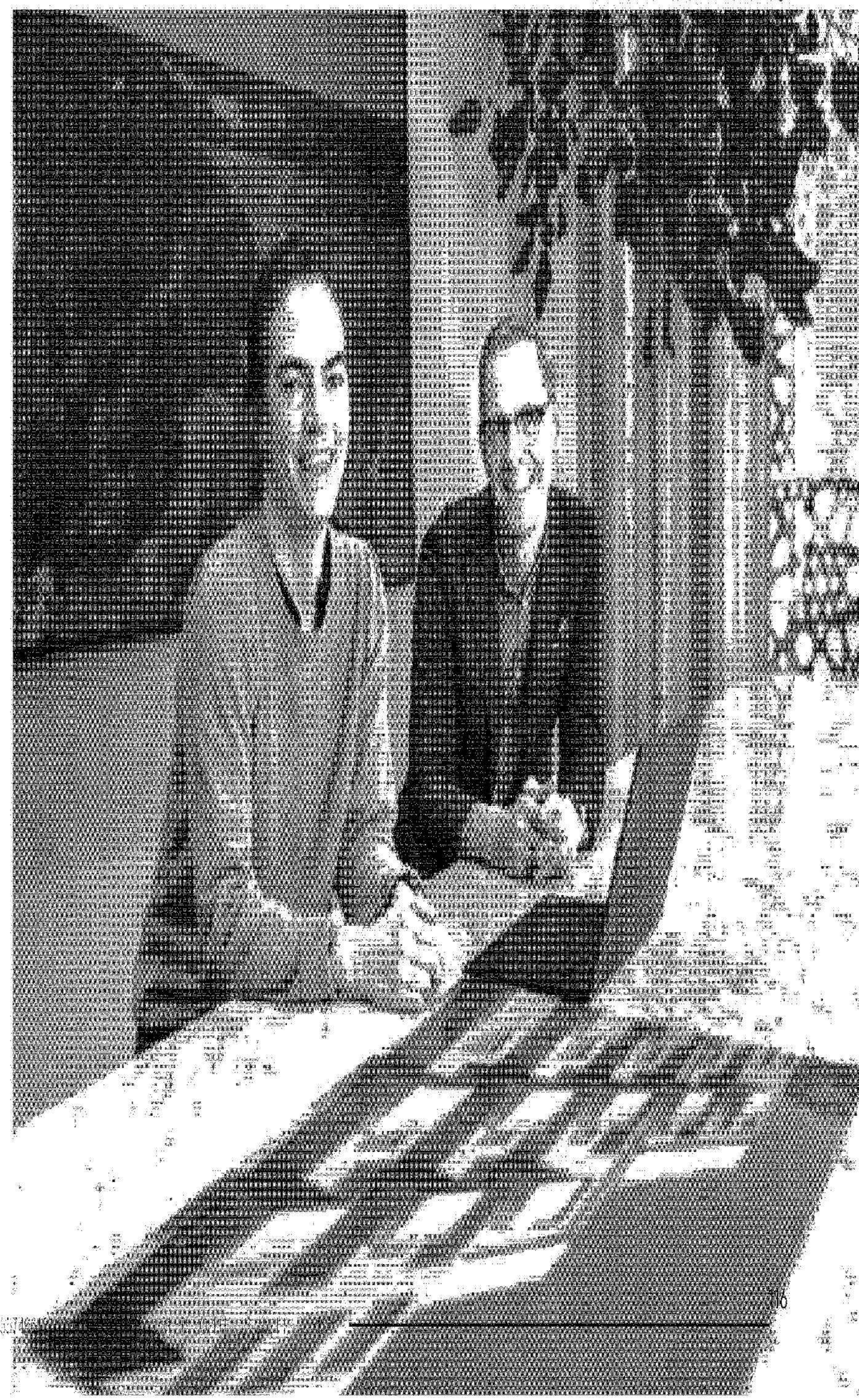
Det här är Magnolia Bostads femte hållbarhetsrapport. Den är framtagen enligt GRI Standards riktlinjer, nivå Core. Rapporten innehåller upplysningar och mål för bolagets hållbarhetsarbete, där försiktighetsprincipen har tillämpats. All information i rapporten avser perioden 1 januari 2021–31 december 2021, om inte annat anges.

Hållbarhetsrapporten utgörs av **sidorna 23–39** och **115–127**. Bolagets affärsmodell återfinns på **sidan 11** och GRI-index återfinns på **sidorna 124–126**. Magnolia Bostads hållbarhetsrisker samt hantering av dessa beskrivs på **sidorna 64–66**.

Genom experter inom våra relevanta ansvarsområden klimat, miljö, sociala frågor, affärsetik och ekonomi vill vi belysa viktiga aspekter och insikter, se **sidorna 26–38.**

Magnolia Bostads hållbarhetsrapport avges av styrelsen.

Annika Löfmark och Martin Elmeskog.



Hållbarhetsstyrning

Om hållbarhetsrapporten

FN:s globala mål för en hållbar utveckling

Hållbarhetsnoter

GRI-index

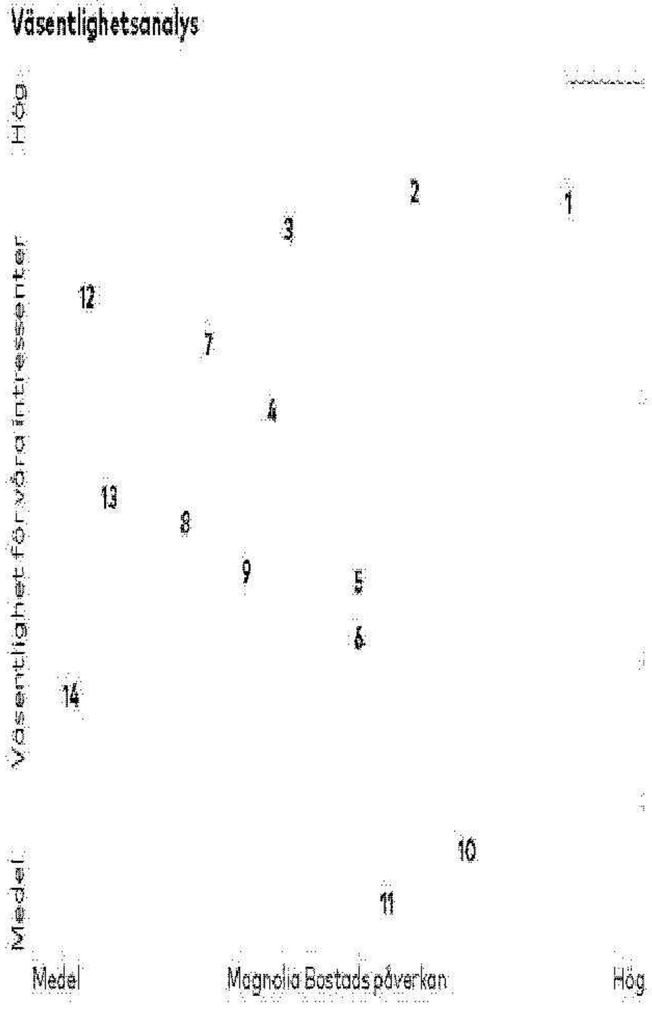
Revisorns yttrande

Magnolia Bostads väsentliga hållbarhetsaspekter är integrerade i den övergripande affärsstrategin och i affärsplanen. Bolagets CFO är ansvarig för bolagets hållbarhetsarbete, till honom rapporterar Hållbarhetsansvarig. Hållbarhetsfrågor behandlas och beslutas på ledningsgruppsmöten och rapporteras på bolagets styrelsemöten. Strategi- och policydokument revideras av styrelse eller av VD en gång per år.

Bolaget har uppförandekoder och miljöpolicy för medarbetare, leverantörer och olika partners. Vi har en visselblåsarfunktion, en policy för hantering av intressekonflikter och en policy för mångfald i styrelsen. Bolaget har även ett etiskt råd, en kriskommitté samt en skyddskommitté.

För hantering av medel från de gröna obligationerna har vi en kommitté som övervakar så att endast berättigade projekt finansieras. Varje år redovisas detta i en rapport som publiceras på Magnolia Bostads hemsida och som är granskad av bolagets revisor.

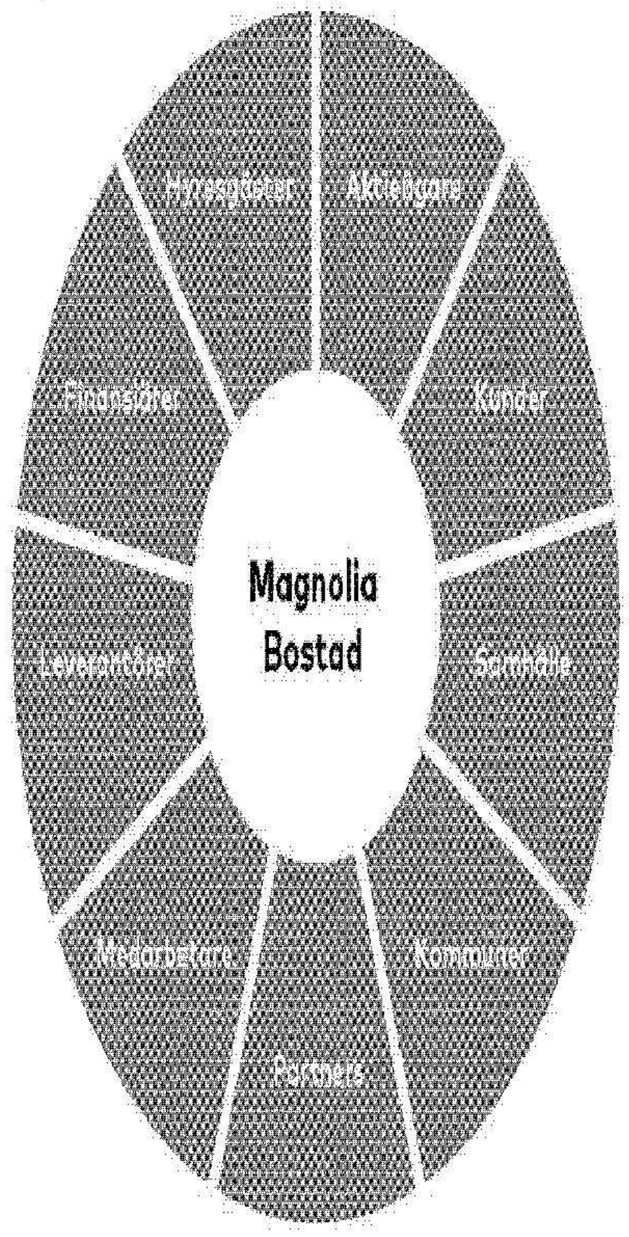
Väsentlighetsanalys



Väsentlighetsanalysen utfördes under 2020.

Rank	Väsentliga hållbarhetsaspekter
1	Hälsa och säkerhet för Magnolia Bostads medarbetare
2	Antikorruption
3	Minskad klimatpåverkan
4	Hållbar lönsam tillväxt
5	Trygghet
6	Hållbara inköp och utvärdering av leverantörer
7	Hållbara byggmaterial
8	Energikonsumtion
9	Avfall
10	Utbildning, kompetens och möjlighet till intern karriär
11	Informationssäkerhet
12	Hälsa och säkerhet hos totalentreprenad
13	Mänskliga rättigheter
14	Bostäder till överkomlig kostnad

Magnolia Bostads intressenter



Väsentlighetsanalys

Bolagets mest väsentliga hållbarhetsfrågor och fokusområden har identifierats genom en väsentlighets analys som senast togs fram 2020. Intressentdialogen utfördes med intervjuer och datainsamling i text. Analysen uppdateras regelbundet.

Sex väsentliga hållbarhetsaspekter ligger till grund för bolagets strategiska prioriteringar för hållbarhet.

Transaktion 09222115557466130983 Signerat FH, EO, FH, JB, TR, FL, JL, FH2

FN:s globala mål för en hållbar utveckling

Om hållbarhetsrapporten
Hållbarhetsstyrning
Hållbarhetsnoter
GRI-index
Revisorns yttrande

Givet vår roll i samhället och vår väsentlighetsanalys har vi valt att fokusera på åtta av FN:s globala hållbarhetsmål. Vi har även beaktat de mest relevanta delmål utifrån materialitet som är kopplade till respektive mål.

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 stöttar cirka 30 fotbollsklubbar för tjej- och damfotboll runtom i landet för att aktivt främja jämställdhet, trygghet, integration och hälsa.
- Vi arbetar för jämställdhet i bolaget. Idag har bolaget något fler kvinnliga medarbetare än manliga, 53 procent kvinnor respektive 47 procent män. I ledning och styrelse är det större andel män än kvinnor, i ledningsgruppen är det 41 procent kvinnor och 59 procent män.

Magnolia Bostad har nolltolerans mot trakasserier och diskriminering och har ett etiskt råd och en skyddskommitté som arbetar förebyggande.

- Vår uppförandekod signeras av alla medarbetare och bifogas även externa avtal med samarbetspartners och mottagande partners för sponsring.
- Vi har 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.

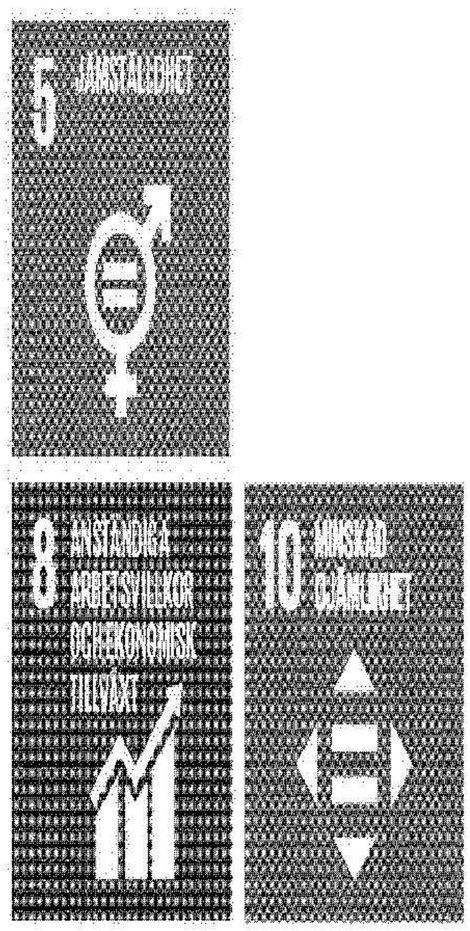
Delmål 7.2 och 7.3: Öka andelen förnybar energi i världen och Fördubbla ökningen av energieffektivitet

- Vi arbetar aktivt för att förse våra projekt och boenden med smarta hållbara energilösningar. Vi strävar efter att skapa förutsättningar för en ökad användning av förnybar energi.
- Genom utformning, material och energival arbetar vi för att öka energieffektiviteten. Detta följs upp i samband med miljöcertifiering.

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 Magnolia Bostads fortsatta framtid. Hållbarhet integreras i affärsplanen och affärsmodellen.
- Magnolia Bostad verkar för en trygg och säker arbetsmiljö genom etiska råd, kriskommitté, skyddskommitté och medarbetarforum.
- Magnolia Bostad för en aktiv dialog med sina intressenter och ställer krav på arbetsmiljö i entreprenadavtal och utför en totalrevision av en entreprenör varje år där arbetsmiljö revideras.
- Bolagets uppförandekod inkluderar Magnolia Bostads 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.
- Magnolia Bostad utför medarbetarundersökningar årligen och arbetar aktivt med utfallet genom intern diskussion och utvärdering.

Transaktion 09222115557466013983 Signerat FH, FO, FH, JB, TR, FL, JL, FH2

Om hållbarhetsrapporten
Hållbarhetsstyrning
Hållbarhetsnoter
GRI-index
Revisorns yttrande

Mål 11 Hållbara städer och samhällen
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 11.1, 11.3 och 11.6: Säkra bostäder till överkomlig kostnad, Inkluderande och hållbar urbanisering samt Minska städers miljöpåverkan
- Genom att utveckla hyres- och bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell 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.
- Genom att utveckla smarta mobilitetslösningar i våra projekt bidrar vi till en hållbar urbanisering.

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.

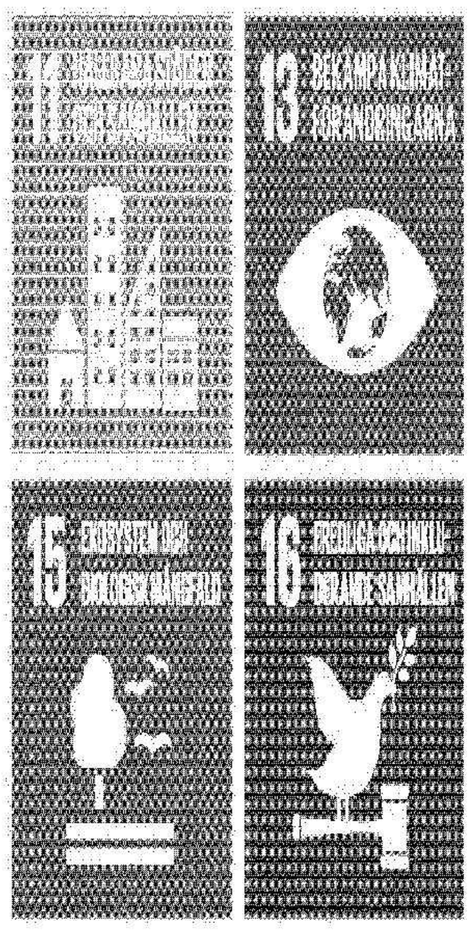
Delmål 13.1 och 13.3: Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer samt Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar
- Vid utveckling av nya stadsdelar beaktar Magnolia Bostad risken för klimatförändringar, såsom att havsnivåer förväntas att stiga och att extremväder bedöms bli vanligare.
- Vi för en aktiv dialog med myndigheter och samarbetspartners kring hur man tillsammans utvecklar 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, exempelvis genom att engagera
- 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.
- I de projekt som byggs med trästomme används bara certifierat trä från hållbart skogsbruk.

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 efter BoTryggt2030:s riktlinjer för att säkerhetsställa detta.



Hållbarhetsnoter

Om hållbarhetsrapporten
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål för en hållbar utveckling
GRI-index
Revisorns yttrande

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.

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall		
Hållbar lönsam tillväxt	För Magnolia Bostads verksamhetsmål och finansiella mål, se sidan 10	**Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde GRI 201-1**		
		mkr	**2021**	**2020**
		Skapat värde		
		Fastighetsförsäljningar	1 094	2 161
		Projektledningsintäkter	49	52
		Hyresintäkter	19	21
		Finansiella intäkter	5	4
		Övriga intäkter	107	123
		Fördelat värde		
		Rörelsekostnader	-1 111	-1 759
		Löner och ersättningar till anställda	-69	-63
		Betalningar till finansiärer	-219	-280
		(varav utdelning till ägare)	-29	-97
		Betalningar till den offentliga sektorn	-44	-41
		Investeringar i samhället	0	0
		Orealiserade värdeförändringar	191	373
		Kvar i Magnolia Bostad	**21**	**591**

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall	
Antikorruption	Inga korruptions-ärenden	**Korruptionsincidenter GRI 406-1/205-3**	**Konstaterade fall**
		Diskriminering	0
		Kränkningar	0
		Korruption	0
		Överträdelse av uppförandekoden	1

Hållbara inköp och leverantörs-utvärdering			**2021**
	Samtliga nya medarbetare ska signera uppförandekoden	**Andel nya medarbetare som signerat bolagets uppförandekod**	100%
	Alla medarbetare ska utbildas i uppförandekoden	**Andel medarbetare som utbildats i mänskliga rättigheter GRI 412-2**	100%
	En revision av entreprenör ska utföras varje år	**Antal leverantörer som granskats avseende uppfyllande av avtal och uppförandekod GRI 414-1**	1 st

Transaktion 09222115557466813983 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

Om hållbarhetsrapporten
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål för en hållbar utveckling
GRI-index
Revisorns yttrande

Miljö

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall		
Minskad miljöpåverkan	Samtliga projekt ska miljöcertifieras enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard		2021	2020
		Typ och antal hållbarhets-certifieringar, rankningar och märkningar vid nybyggnad GRI CRE-8	7 av 9 färdig-ställda projekt miljöcertifie-rades eller planeras att certifieras med miljöbyggnad silver, svanen eller motsva-rande.	10 av 13 projekt miljöcertifiera-des, ett enligt Svanen och nio enligt Miljöbygg-nad Silver.
Minskad klimatpåverkan	Klimatpåverkan ska mätas för verksamheten		2021	2020
		Växthusgas-utsläpp i CO_2e för scope 1, 2 och 3 enligt Green House Gas Pro-tocol GRI 305	Se sidan 123	–

Socialt ansvar

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall		
Hälsa och säkerhet för Magnolia Bostads medarbetare	Samtliga medarbe-tare ska om-fattas av en skyddskommitté		2021	2020
		Representation i arbetsmiljökommittéer GRI 403-1	100%	100%
	Inga arbetsplats-olyckor	**Antal arbetsplatsolyckor GRI 403-9**		
		Sjukfrånvaro[1]	2,5%	1,7%
		Varav kort sjukfrånvaro	44%	63,7%
		Varav lång sjukfrånvaro	56%	36,3%
		Arbetsskador[2]	0	1
		Dödsfall	0	0

[1] Lång sjukfrånvaro definieras som sjukfrånvaro över fyra veckor. Under 2021 har färre än fem personer haft lång sjukfrånvaro.
[2] Arbetsskadan var av mindre allvarlig karaktär.

		Personalomsättning 401-1	Andel kvinnor	Andel män	Totalt
	Låg personal-omsättning	Nyanställda	36%	64%	28 st
		Avslutade	56%	44%	22 st

		Totalt genomsnittligt antal utbildningstimmar GRI 404-1			
Utbildning och kompetens-utveckling	Genomsnittligt antal utbildnings-timmar per kvinna och man samt tjänstekategori ska vara mer än 40 timmar per år	**2021**	**Kvinnor**	**Män**	**Totalt**
		Ledning	13	6	9
		Chefer	17	17	17
		Medarbetare	21	23	22
		Totalt	20	20	20
		2020	**Kvinnor**	**Män**	**Totalt**
		Ledning	32	19	26
		Chefer	34	21	27
		Medarbetare	24	28	26
		Totalt	26	26	26

Om hållbarhetsrapporten
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål för en hållbar utveckling
GRI-index
Revisorns yttrande

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall
Utbildning och kompetens-utveckling	Samtliga med-arbetare ska ha medarbetarsamtal och karriärplane-ring varje år	**Medarbetarsamtal och karriärplanering GRI 404-3** **2021** Andel anställda med regelbundna med-arbetarsamtal och karriärplanering 100%
Mångfald och jämställdhet	Jämställd fördelning mellan kvinnor och män	**Mångfald bland styrande organ och anställda GRI 405-1, baserat på genomsnittligt antal medarbetare under 2021**

2021

2021	Styrelse	Ledning	Med-arbetare	Totalt
Könsfördelning				
Kvinnor	30%	41%	54%	53%
Män	70%	59%	46%	47%
Åldersgrupp				
<30	0%	0%	9%	8%
30-50	37%	80%	80%	78%
>50	63%	20%	11%	14%

2020	Styrelse	Ledning	Med-arbetare	Totalt
Könsfördelning				
Kvinnor	29%	46%	60%	59%
Män	71%	54%	40%	41%
Åldersgrupp				
<30	0 %	0%	7%	7%
30-50	30%	100%	81%	79%
>50	70%	0%	12%	14%

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall
Mångfald och jämställdhet	Jämställd fördelning mellan kvinnor och män	**Totalt antal anställda per kön, region och anställningstyp GRI 102-8, antal medarbetare den 31 december 2021**

2021

Region	Kvinnor	Män	Totalt
Region Öst	12	19	31
Region Mitt	3	5	8
Region Väst	2	6	8
Region Syd	3	5	8
Region Norr	0	5	5
Centrala funktioner	37	18	55
Totalt	57	58	115

2020

Region	Kvinnor	Män	Totalt
Region Öst	13	18	92
Region Mitt	3	4	7
Region Väst	4	1	5
Region Syd	3	2	5
Region Norr	0	3	3
Centrala funktioner	40	21	61
Totalt	63	49	112

Om hållbarhetsrapporten
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål för en hållbar utveckling
GRI-index
Revisorns yttrande

Klimatavtryck

Magnolia Bostad redovisar i årsredovisning 2021 för första gången sitt klimatavtryck i enlighet med Green House Gas Protocol, scope 1-3. Mätningen kommer att följas upp årsvis.

Magnolia Bostad har tagit fram underlagen för både aktivitetsdata och transaktionsdata. Beräkningarna är utförda av Normative.

Green House Gas Protocol

Green House Gas Protocol är den mest vedertagna internationella redovisningsstandarden för att förstå, kvantifiera och hantera utsläppen av växthusgaser. Den stora spridningen gör att det blir lättare för organisationer som följer protokollet att jämföra sina utsläpp med andras. Protokollet delar in utsläppen i olika scope.

Scope 1 innefattar verksamhetens direkta utsläpp från källor som kontrolleras av företaget.
Scope 2 består av indirekta utsläpp från inköpt el, värme och kyla som sker hos producenten.
Scope 3 omfattar de utsläpp som verksamheten ger upphov till, men som inte omfattas av scope 1 eller scope 2.

Klimatavtryck

Scope 1	$kgCO_2e$
Företagsbilar	33 082
Summa	**33 082**

Scope 2	$kgCO_2e$
Kontor	
Elektricitet	55 926
Värme	40 533
Kyla	130 779
Fastighetsbestånd	
Energi (elektricitet, värme, kyla)	24 283
Summa	**251 521**

Scope 3	$kgCO_2e$
Tjänsteresor	27 039
Vatten och avfall, kontor och fastighetsbestånd	
Vatten	3 317
Avfall	12 500
Köpta varor & tjänster	628 449
Summa	**671 305**
Summa scope 1, 2 och 3 ($kgCO_2e$)	**955 908**

Övriga mätetal	
Klimatavtryck per kvadratmeter BTA	
Fastighetsbestånd, $kgCO_2e/m^2$)	1,64
Byggnation av fastigheter	
Transaktionsdata från byggnation, $kgCO_2e$	5 072 686
Energianvändning	
Fastighetsbestånd, kWh/m^2	46,5
Andel förnyelsebar energi, kontor (%)	23

EU:s taxonomi för hållbara aktiviteter

EU:s taxonomi är ett nytt regelverk och ett klassificeringssystem för ekonomiska aktiviteter. Syftet är att skapa jämförbarhet mellan investeringar genom gemensamma definitioner för hållbarhet. Målet är att öka allokering av kapital till hållbara lösningar och bidra till uppfyllandet av Agenda 2030 och Parisavtalet. Först ut har man inkluderat klimatmål.

2022 är första året då större företag som omfattas av lagkravet ska börja rapportera hur stor andel av verksamheten som berörs av taxonomin; hur stor andel av verksamheten som inkluderas i de ekonomiska aktiviteter som är listade inom taxonomin, *eligibility*. Därefter kommer det att komma rapporteringskrav om anpassning till de tekniska kriterierna, *alignment*. Kriterierna inom taxonomin är under utveckling.

Magnolia Bostad har valt att för 2021 börja rapportera utifrån EU:s taxonomi, se **sidan 27.** Ciceros Company Assessment av bolaget på vår hemsida innefattar estimat och analys utifrån taxonomin.

Transaktion 09222115557466813983 Signerat FH, EO, FH, ..JB, TR, FL, JU, FH2

GRI-index

Om hållbarhetsrapporten
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål för en hållbar utveckling
Hållbarhetsnoter
Revisorns yttrande

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	Kommentar
ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR				
GRI 102: General Disclosures 2016	102-1	Organisationens namn	76	
	102-2	Varumärken, produkter och tjänster	8–9, 11–12, 61–62	
	102-3	Huvudkontorets lokalisering	76	
	102-4	Verksamhetsplatser	8, 13–22	
	102-5	Ägarstruktur och bolagsform	8, 76	
	102-6	Marknader där bolaget är verksamt	8, 13–22	
	102-7	Bolagets storlek	8, 67–68, 120	
	102-8	Information om arbetsstyrkan	120–122	
	102-9	Leverantörskedja	35, 120	
	102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden	5	Ny ägarstruktur
	102-11	Försiktighetsprincipens tillämpning	116	
	102-12	Externa initiativ som bolaget stödjer eller omfattas av	27, 33	
	102-13	Medlemskap i organisationer	27, 33, 29	
	102-14	Uttalande från VD och styrelsens ordförande	6–7, 129	
	102-15	Påverkan, risker och möjligheter	39, 64–66, 117–119	
	102-16	Värderingar, principer, standarder och beteende	9, 32, 35	
	102-17	Verktyg för hantering av affärsetik	35–117, 132	
	102-18	Styrningsstruktur	35,117, 130–132	
	102-40	Intressentgrupper	117	
	102-41	Kollektivavtal		Saknas
	102-42	Identifiering och urval av intressenter	12, 117	
	102-43	Metod för intressentdialog	117	
	102-44	Viktiga områden som har lyfts via kommunikation med intressenter	117	
	102-45	Enheter som ingår i redovisningen	76	
	102-46	Process för definition av redovisningens innehåll	76	
	102-47	Väsentliga fokusområden	117	
	102-48	Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter		Inga korrigeringar har skett
	102-49	Förändringar i rapporteringsomfattning eller avgränsningar		Inga förändringar har skett
	102-50	Redovisningsperiod	116	
	102-51	Tidpunkt för senaste redovisningen		2021-03-31
	102-52	Redovisningscykel	116	
	102-53	Kontaktperson för rapporten		Fredrik Westin, vVD & CFO
	102-54	Påståenden om rapportering i enlighet med GRI Standards	116	
	102-55	GRI index	124	
	102-56	Policy för extern granskning		Hållbarhetsrapporten är inte externt granskad, men har erhållit revisorns yttrande.

Transaktion 09222115557466870983 Signerat FH, EO, FH, JB, TR, FE, JU, FH2

Om hållbarhetsrapporten
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål för en hållbar utveckling
Hållbarhetsnoter
Revisorns yttrande

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	SDG [1]	Kommentar
VÄSENTLIGA FOKUSOMRÅDEN					
Ekonomi					
Hållbar lönsam tillväxt					
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	11–12, 37, 120		
	103-2	Policy och styrning	35, 37, 117, 130		
	103-3	Uppföljning av styrning	37		
GRI 201: Economic Performance 2016	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	120		
Antikorruption					
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	35		
	103-2	Policy och styrning	35, 117, 131		
	103-3	Uppföljning av styrning	35		
GRI 205: Anti-corruption 2016	205-3	Korruptionsincidenter och åtgärder	65, 120		
Hållbara inköp och leverantörsutvärdering					
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	35, 117		
	103-2	Policy och styrning	35, 117		
	103-3	Uppföljning av styrning	35		
GRI 412: Human Rights Assessment 2016	412-2	Medarbetarutbildning rörande mänskliga rättigheter	32		
	414-1	Antal leverantörer som granskats avseende uppfyllande av avtal och uppförandekod.	29		

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	SDG [1]	Kommentar
VÄSENTLIGA FOKUSOMRÅDEN					
Klimat					
Minskad klimatpåverkan					
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	27		
	103-2	Policy och styrning	27, 117		
	103-3	Uppföljning av styrning	35		
GRI 305: Växthusgas-utsläpp	GRI 305-1	Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp	123		
	GRI 305-2	Indirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp	123		
	GRI 305-3	Andra indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp	123		
	GRI 305-4	Intensitetsmått för växthus-gasutsläpp	123		

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

Transaktion 09222115557466813983 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

Om hållbarhetsrapporten

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål för en hållbar utveckling

Hållbarhetsnoter

Revisorns yttrande

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	SDG[1]	Kommentar
VÄSENTLIGA FOKUSOMRÅDEN					
Miljö					
Minskad klimatpåverkan					
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	29		
	103-2	Policy och styrning	29, 117		
	103-3	Uppföljning av styrning	29		
GRI Construction and Real Estate Sector Supplement	CRE-8	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankningar och märkningar vid nybyggnad	29		
Socialt					
Hälsa och säkerhet för Magnolia Bostads medarbetare					
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	32–34		
	103-2	Policy och styrning	32–34, 117		
	103-3	Uppföljning av styrning	32–34, 117		
GRI 403: Occupational Health and Safety 2016	403-1	Representation i arbetsmiljökommittéer	35, 117		
	403-9	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	121		
Utbildning och kompetensutveckling					
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	25, 121		
	103-2	Policy och styrning	117		
	103-3	Uppföljning av styrning	117		
GRI 404: Training and Education 2016	404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar	121		
	404-3	Andel anställda med regelbundna utvecklingssamtal och karriärplanering	121		
Mångfald och jämställdhet					
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	32, 118		
	103-2	Policy och styrning	35, 117		
	103-3	Uppföljning av styrning	122		
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1	Mångfald bland styrande organ och anställda	122		
Trygghet					
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring till området och omfattning	32–33		
	103-2	Policy och styrning	117		
	103-3	Uppföljning av styrning	117, 119		

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

Transaktion 09222115557466813983 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FHZ

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Styrelsen har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 23–39 och 115–127 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, datum för undertecknande framgår av digital signatur i e-certifikat

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Om hållbarhetsrapporten
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål för en hållbar utveckling
Hållbarhetsnoter
GRI-index

Bolagsstyrning

Styrelseordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledningsgrupp

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

ÖVRIG INFORMATION

Definitioner

Finansiell kalender och kontakt

När dessa ord formuleras har alla kriget i Ukraina i sina tankar och pandemin är på intet sätt bakom oss ännu. Dessa omvärldsfaktorer påverkar oss och vi behöver reflektera över hur vi som företag och medmänniskor ska verka för att bidra till en bättre värld. Precis som vi vill vidareutveckla vårt företag ekonomiskt måste vi på allvar fråga oss hur vi som företag kan fortsätta att bidra till ett bättre samhälle.

Svaret i det lilla är ju att vara en jämställd och stark arbetsgivare som utvecklar hållbara bostäder, men svaret i det stora är också något jag funderar över. Vi ser nu hur många företag tar strategiska beslut att lämna Ryssland för att försöka stödja Ukraina. Ensam är inte stark, men jag har en tro om att såväl vi människor som företag med dessa kriser gemensamt påminns om att också verka för en bättre värld.

Sedan september 2021 drivs Magnolia Bostad i en privat miljö eftersom Ham Nordic AB förvärvat samtliga aktier. Ham Nordic ägs gemensamt av Areim och Holmströmgruppen. Som grundare av Magnolia Bostad känner jag glädje och tacksamhet över att Areim visat oss så starkt förtroende. Ham Nordic ger Magnolia Bostad en förutsägbar kapitaltillgång över tid, vilket ger Magnolia Bostad långsiktighet i sina beslut och på så sätt kan optimera utvecklingen av hållbara och attraktiva bostäder.

Vår projektportfölj med över 20 000 byggrätter är en av Sveriges största och ger oss möjlighet att fortsätta vara en betydande aktör. Magnolia Bostad har ett attraktivt erbjudande inom fastighetsutveckling och genom att kombinera verksamheten med att också bygga upp ett eget fastighetsbestånd får vi långsiktigt en ekonomisk stabilitet.

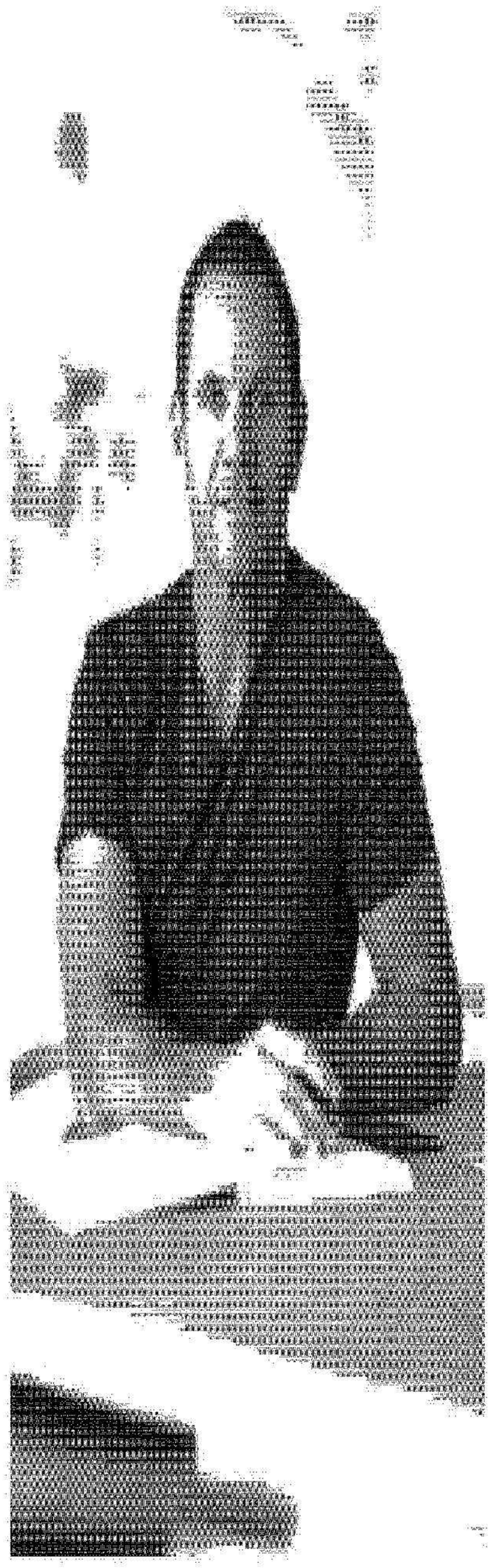
Jag uttryckte redan förra året att Magnolia Bostad ska vara en starkt drivande kraft inom hållbarhet och nu har vi tagit nya viktiga steg. Tillsammans med andra fastighetsbolag och forskningsinstitutet Rise bildade vi det lokala hållbarhetsforumet Hållbart Stockholm 2030. Sedan slutet av 2021 mäter vi vårt klimatavtryck i alla tre scope av växthusgaser enligt Green House Gas Protocol, och har ansökt om ett forskningsbaserat klimatmål, ett SBT (Science-Based Target). Vidare noterade Magnolia Bostad sin andra gröna obligation och återlöste en obligation med förfall 2022. Alla Magnolia Bostads obligationer är nu gröna och framöver gäller det att också få övrig finansiering hållbar utifrån miljö och sociala aspekter.

Magnolia har såväl korta som långa målsättningar. Alla är viktiga på sitt sätt. För att nå dem är vi medvetna om att vi måste driva Magnolia Bostad hållbart och på ett sätt som är till gagn för alla våra intressenter. Det är så vi har tänkt genom åren och det är så vi ska fortsätta att driva Magnolia Bostad.

Jag vill avslutningsvis rikta min tacksamhet mot Magnolia Bostads fantastiska medarbetare, kunder, partners och finansiärer som vi ser fram emot att fortsätta utveckla företaget tillsammans med.

Stockholm i mars 2022

Fredrik Holmström



Transaktion 09222115557466813987 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FH2

Bolagsstyrningsrapport

Styrelseordförande har ordet

Styrelse

Ledningsgrupp

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

ÖVRIG INFORMATION

Definitioner

Finansiell kalender och kontakt

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 2021 är upprättad som en del av bolagets tillämpning av aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Vidare har bolaget 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
Magnolia Bostads bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Aktier och aktieägande
Aktiekapitalet uppgick den sista december 2021 till 151 289 132 kronor fördelat på 37 822 283 aktier som ägs till 100 procent av HAM Nordic AB. Bolagets aktier, som sedan den 20 juni 2018 varit noterade på Nasdaq Stockholm, avnoterades under året, sista dag för handel var den 17 september 2021.

Aktieägarnas rösträtt
Bolagsstämman är det högsta beslutande organet och det forum där aktieägarna formellt utövar sitt inflytande.

Bolagsstämma
Årsstämma hölls den 27 april 2021 och genomfördes med så kallad poströstning utan fysiskt deltagande. 5 aktieägare deltog (5) och dessa representerade tillsammans 66,8 procent av rösterna (71,7). Till årsstämmans ordförande valdes Fredrik Holmström.

Den 17 september 2021 höll bolaget extrastämma genom poströstningsförfarande. Den extra bolagsstämman beslutade om val av ny styrelse. Underlag till bolagets årsstämma och extra bolagsstämma finns på bolagets webbplats, www.magnoliabostad.se.

Styrelsen
Styrelsen utses av bolagsstämman och bestod per den 31 december 2021 av sex ledamöter, Fredrik Holmström, Therese Rattik, Johan Bengtsson, Erika Olsén, Erik Rune, och Fredrik Tibell, se **sidorna 133-134**. Fredrik Holmström har under hela året varit styrelsens ordförande. Styrelsen mellan 1 januari 2021 och 17 september 2021 bestod av sju ledamöter: Fredrik Holmström, Viveka Ekberg, Jan Roxendal, Andreas Rutili, Risto Silander, Anna-Greta Sjöberg och Fredrik Tibell.

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 2021 har 23 protokollförda styrelsemöten genomförts. Mer information om genomförda styrelsemöten finns på hemsidan.

Styrelsen har under året träffat bolagets revisorer utan bolagsledningens närvaro. Bolaget har till och med 17 september 2021 haft ett revisionsutskott, i vilket Viveka Ekberg, Jan Roxendal och Fredrik Tibell ingick. Bolaget har därefter ny styrelse som övertagit revisionsutskotts uppgifter. Styrelseutvärdering har inte genomförts under 2021 eftersom den nuvarande tillsattes sent under året.

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 verk-

Transaktion 09222115557466013983 Signerat FH, SO, HH, JB, TR, EE, JT, ÅHZ

Styrelseordförande har ordet

Styrelse

Ledningsgrupp

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

ÖVRIG INFORMATION

Definitioner

Finansiell kalender och kontakt

samheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Bolagets ledningsgrupp bestod den 31 december 2021 av Johan Tengelin, Fredrik Westin, Suzana Bossel och Hanna Jessing, se **sidan 135**. Gurmo Endale ingick i ledningsgruppen från 2019 till och med augusti 2021.

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 2021 beslutade att för tiden intill slutet av årsstämma 2021 välja Ernst & Young AB till revisor. Utöver revision har Ernst & Young under året även tillhandahållit rådgivning kring främst skatt. Under 2021 har total ersättning till revisorer utgått om 3,4 mkr (4,6). 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

Transaktion 09222115557460130981 Signerat FH, SO, HH, JB, TR, FL, JT, SH2

Styrelseordförande har ordet

Styrelse

Ledningsgrupp

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

ÖVRIG INFORMATION

Definitioner

Finansiell kalender och kontakt

huvudtyper: (1) omvärldsrisker, (2) operativa risker och finansiella risker, se mer på **sidorna 64-66**.

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 avvikelseanalyser och vid kvartalsvisa möten mellan affärsområde och ledning. Ansvarig verksamhetsutveckling 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 månadsvis översiktliga ekonomiska rapporter och 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.



Magnolia Bostads ledningsgrupp, från vänster: Henrik Meeths, Suzana Bossel, Johan Tengelin, Fredrik Westin och Hanna Jessing.

Styrelse

Uppgifter per 31 december 2021
Urval av styrelseuppdrag

Styrelseordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

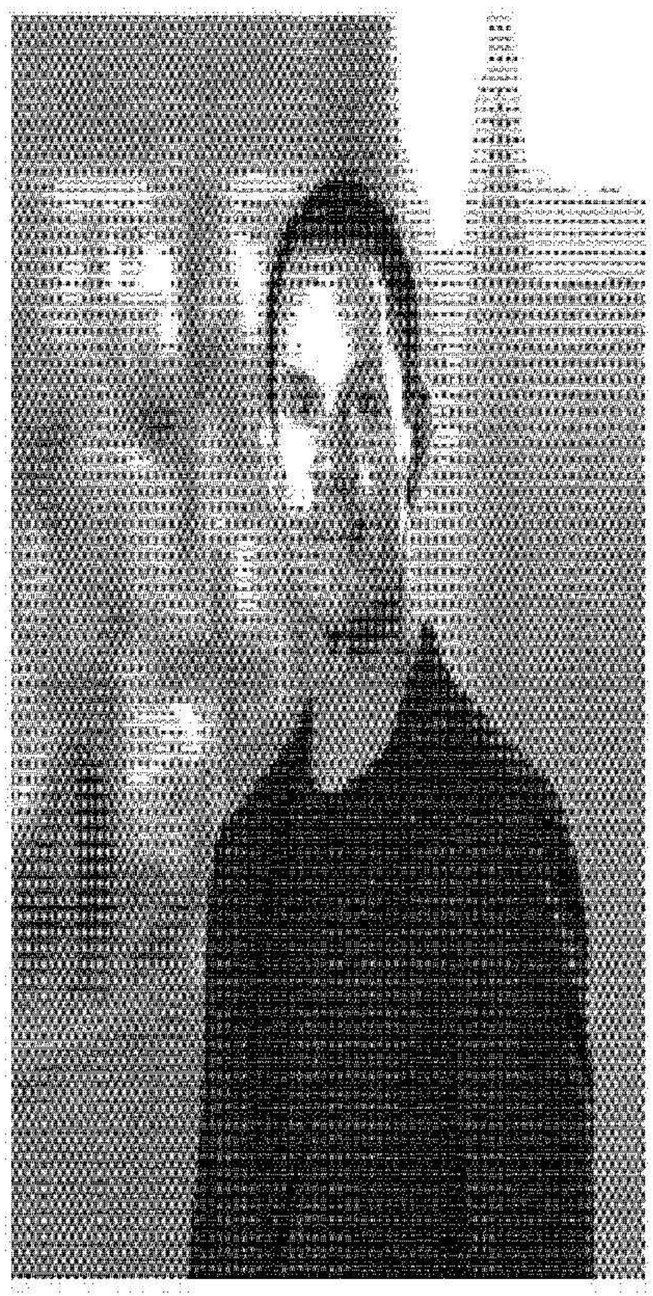
Ledningsgrupp

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

ÖVRIG INFORMATION

Definitioner

Finansiell kalender och kontakt



Fredrik Holmström
Ordförande sedan 2009

Född 1971
Grundare av Magnolia Bostad. Ordförande och ägare av Holmströmgruppen AB, moderbolag i en privatägd företagsgrupp inriktad på bostadsproduktion, förvärv och förvaltning av fastigheter samt handel med noterade och onoterade innehav. Styrelseledamot i HAM Nordic AB, Ankarhagen Holding AB, Vincero Fastigheter 3 AB och Sachajuan Haircare Aktiebolag.

BSBA från IUM, Monaco (tidigare University of Southern Europe).



Therese Rattik
Ledamot sedan september 2021

Född 1976
Verkställande direktör Areim. Styrelseledamot i Swedish Green Building Council. Styrelseledamot i HAM Nordic AB.

EMBA, inriktning Global Economy, Handelshögskolan i Stockholm, M.Sc. i samt 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 09222115557466813987 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FHB

Styrelseordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

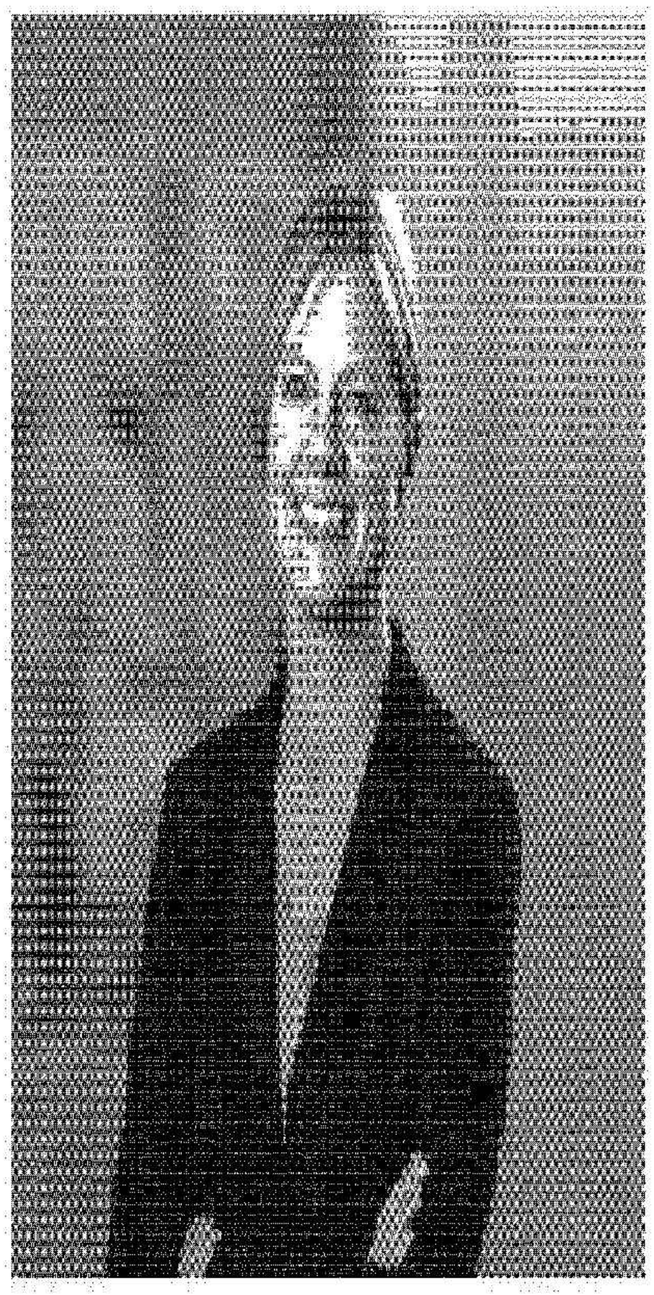
Ledningsgrupp

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

ÖVRIG INFORMATION

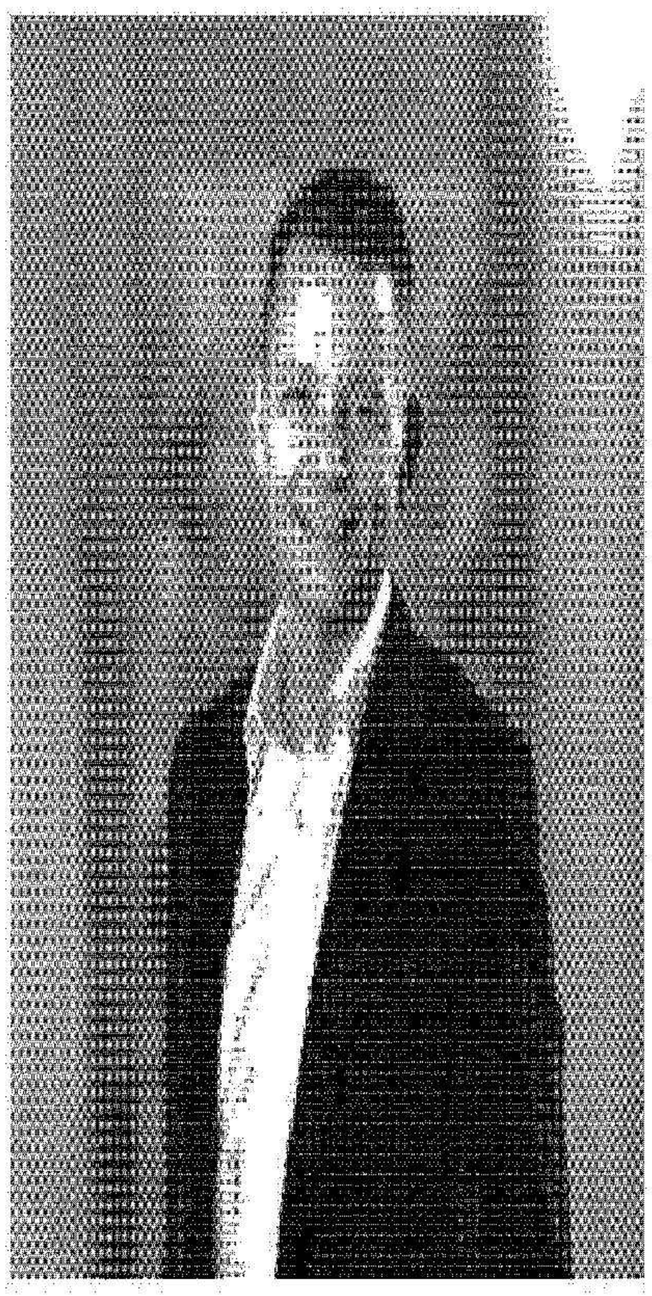
Definitioner

Finansiell kalender och kontakt



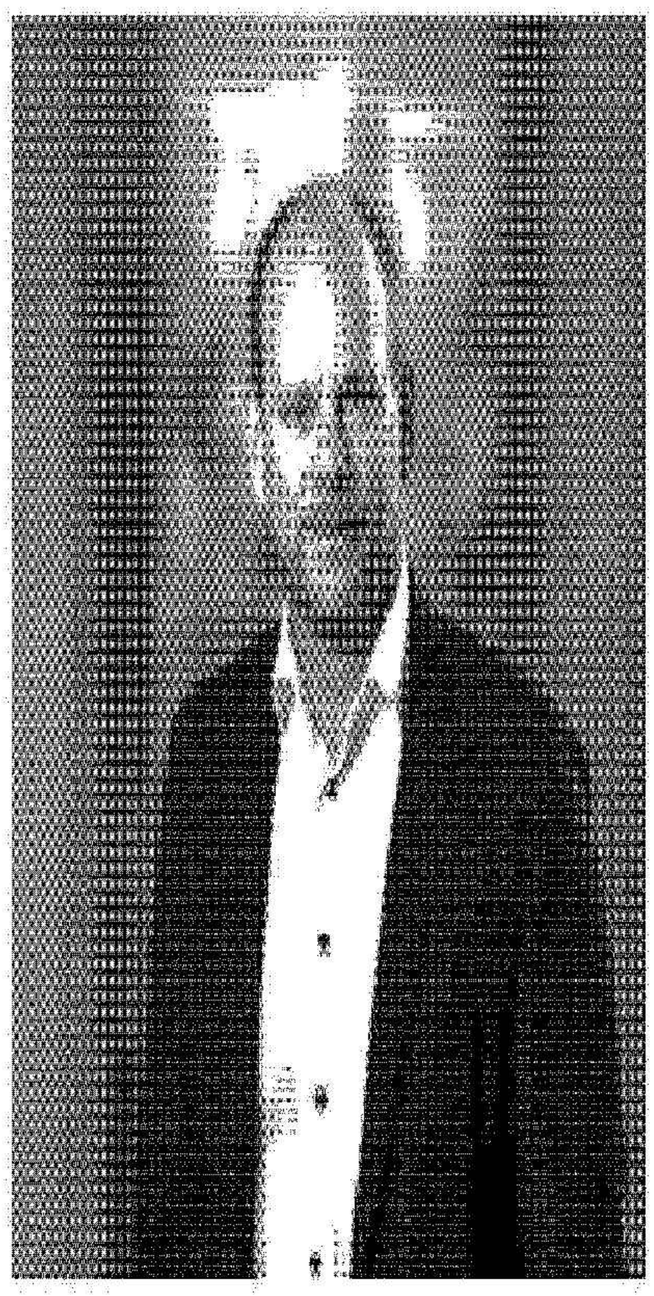
Erika Olsén
Ledamot sedan september 2021

Född 1976
CIO Areim. Styrelseordförande i HAM Nordic AB.
Styrelseledamot i Genova Property Group AB.
M.Sc. i Fastighetsekonomi från KTH i Stockholm.



Erik Rune
Ledamot sedan september 2021

Född 1973
Verkställande direktör Holmströmgruppen AB.
Styrelseledamot i HAM Nordic AB, Mirovia Holding AB och Novedo Holding AB.
Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.



Fredrik Tibell
Ledamot sedan 2010

Född 1966
Grundare, ägare och vd av Caritas Corporate Finance AB som är finansiell rådgivare åt främst företag inom fastighetsbranschen. Styrelseordförande i Ankarhagen Holding AB.
Styrelseledamot i HAM Nordic AB.

Ekonomistudier vid Stockholms universitet.

Transaktion 09222115557466013983 Signerat FH, SO, HH, JB, TR, FL, JT, SH2

Ledningsgrupp och revisorer

Uppgifter per 31 december 2021

Styrelseordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

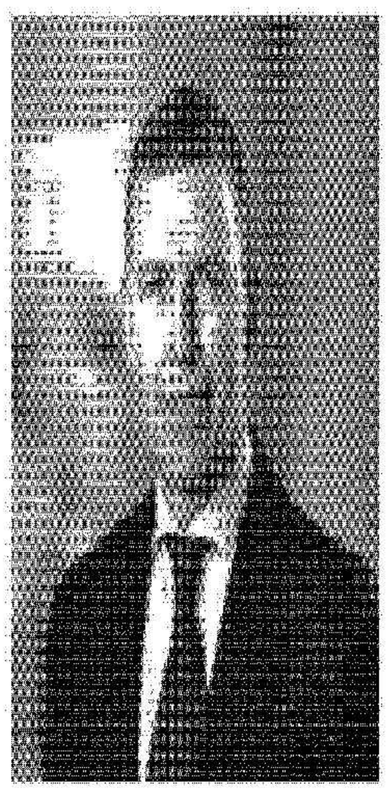
Styrelse

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

ÖVRIG INFORMATION

Definitioner

Finansiell kalender och kontakt



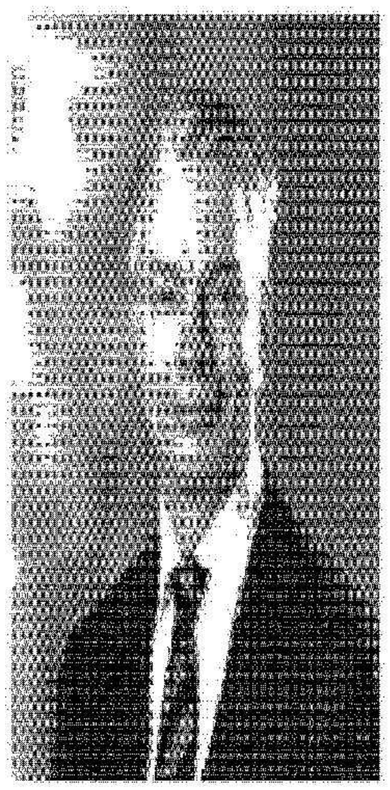
Johan Tengelin
Verkställande direktör

Anställd och medlem i ledningsgruppen sedan december 2020.

Född 1970

Tidigare partner i Brunswick Real Estate. Dessförinnan vd för den nordiska verksamheten på GE Capital Real Estate och partner i Carnegie Investment Bank.

Civilekonom från Handelshögskolan vid Göteborgs universitet. Auktoriserad finansanalytiker (CEFA) vid Handelshögskolan i Stockholm.



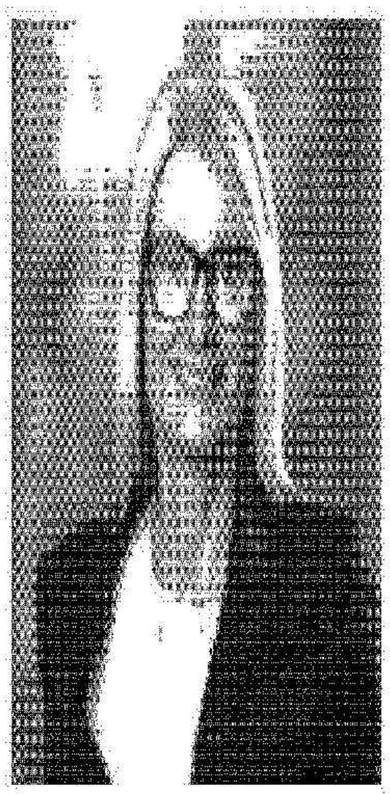
Fredrik Westin
vVD & CFO

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.



Suzana Bossel
Marknads- och kommunikationschef

Anställd och medlem i ledningsgruppen sedan 2014.

Född 1973

Tidigare PR- och marknadschef Ettelva Arkitekter och Arkitekthus. Dessutom bakgrund från Svenska Husgruppen och JM.

Marknadsekonom, IHM. Högskoleexamen Teknisk redaktion, Mälardalens högskola.



Hanna Jessing
Chefsjurist

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
Chef affärsutveckling

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 Hövrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557466843987 Signerat FR, FO, FH, JB, TR, FE, JT, FH2

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2021 på sidorna 128–135 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 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, datum för undertecknande framgår av digital signatur i e-certifikat

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Styrelseordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledningsgrupp

ÖVRIG INFORMATION

Definitioner

Finansiell kalender och kontakt

Definitioner och förklaringar

Styrelseordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledningsgrupp

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

ÖVRIG INFORMATION

Finansiell kalender och kontakt

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS
se sidan 120.

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.

Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal.
BTA: Bruttoarea
BOA: Boarea
LOA: Lokalarea
BRA: Bruksarea

Bedömt antal byggrätter
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.

Boende
Avser hyreslägenhet, bostadsrättslägenhet, äldreboende eller hotellrum.

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 till för speciella kvaliteter till gagn för stadsbyggandet.

EU:s taxonomi
Ett klassificeringssystem för att tydliggöra vilka ekonomiska aktiviteter som kan anses som hållbara och som syftar till att göra det enkelt att identifiera och jämföra hållbara investeringar. Målet är att främja långsiktighet och underlätta omlokalisering av kapital till hållbara aktiviteter. Först ut handlar det om klimatmässig hållbarhet och vad som klassas som hållbart utifrån Parisavtalets mål om att hålla den globala uppvärmningen under 1,5°C.

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.

Fotbollbarhet
Vårt engagemang på Magnolia där vi stöttar över 30 tjej- och damfotbollsklubbar och över 100 lag. Resultatet av arbetet beskrivs i vår årliga Fotbollbarhetsrapport.

Försäljningsgrad
Sålda boenden under produktion dividerat med boenden i projekt under produktion.

Green House 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.

Transaktion 09222115557466813983 Signerat: FR, FO, FH, JB, TR, FL, JT, FH2

Styrelseordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledningsgrupp

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

ÖVRIG INFORMATION

Finansiell kalender och kontakt

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.

ICMA
International Capital Markets Associations uppdrag är att främja motståndskraftiga välfungerande internationella och globalt sammanhängande gränsöverskridande marknader för räntebärande värdepapper, som är avgörande för att finansiera hållbar ekonomisk tillväxt och utveckling.

IPCC
Intergovernmental Panel om Climate Change, FN:s klimatpanel som sammanställer det vetenskaplig forskning kring klimatförändringar, konsekvenser, risker och möjligheter.

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) är en organisation som arbetar med samverkan i bygg- och anläggningssektorn 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. Inför en sådan fördelning utlyser kommunen vanligtvis en så kallad markanvisningstävling. Det innebär att kommunen bjuder in olika intressenter att tävla om marken och där de bästa projekten vinner. Efter avslutad tävling upprättas ett markanvisningsavtal med vinnande byggherre och sedan tas en detaljplan för byggnationen fram. Det vinnande byggbolaget har då fått ensamrätt om att utveckla ett visst byggprojekt för kommunen inom en viss tidsperiod

Miljöbyggnad Silver
Svenskt miljöcertifieringssystem för nyproducerade byggnader. Inkluderar indikatorer kopplat till energi, innemiljö och materialval. 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. Kärnan i avtalet är 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.

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.

Science Based Target initiative (SBTi)
Vetenskapligt baserade målsättningar för utsläpp av CO2 som sätts utifrån det forskningen säger krävs för att nå Parisavtalets utsläppsmål.

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.

TCFD
Task Force on Climate-related Financial Disclosure, ramverk för att identifiera klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter.

TNFD
Task Force on Nature-related Financial Disclosure. Ramverk under utveckling för att identifiera ett bolags naturrelaterade finansiella risker och möjligheter.

Uthyrningsgrad, %
Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.

Transaktion 09222115557466843084 Signerat FE, FO, FH, JB, TR, FE, JT, FH2

Viktig information kring antaganden

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. Drift- och underhållskostnader är uppskattade enligt schablon och omfattar drift, underhåll, eventuell fastighetsavgift samt administration, dock ej en andel av Magnolia Bostads kostnader för central administration.

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.

Styrelseordförande har ordet
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledningsgrupp
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

ÖVRIG INFORMATION

Finansiell kalender och kontakt

Styrelseordförande har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledningsgrupp

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

ÖVRIG INFORMATION

Definitioner

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–mars 2022
29 april 2022

Delårsrapport januari–juni 2022
7 juli 2022

Delårsrapport januari–september 2022
27 oktober 2022

Bokslutskommuniké januari–december 2022
21 februari 2023

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 2021

Projektledning	Magnolia Bostad Investerarrelationer
Design, layout och produktionsledning	Paues Media
Foto	Dennis Ersöz, Pix Provider, Ulrica Holm
Bilder, kapitelintroduktioner	3: Öresjö Ängar i Borås, Visionsbild 23: Strandblick i Östersund 40: LU:1 i Luleå 128: Liljedal Entré i Kungälv, Visionsbild
Repro och tryck	TMG Sthlm 2022

Tryckt på Scandia 2000 vit 130 gram (inlaga) och Gmund Colors Matt Yellow 300 gram (omslag)

Verifikat

Transaktion 09222115557466151987

Dokument

Magnolia Bostad ÅR 2021
Huvuddokument
140 sidor
Startades 2022-03-30 10:41:16 CEST (+0200) av Anna Sjölin (AS)
Färdigställt 2022-03-30 20:35:33 CEST (+0200)

Initierare

Anna Sjölin (AS)
Magnolia Bostad AB
anna.sjolin@magnoliabostad.se
+46761695526

Signerande parter

Erik Rune (ER)
Magnolia Bostad AB
Personnummer 19730324-0373
erik.rune@holmstromgruppen.se
+46733994030

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK RUNE"
Signerade 2022-03-30 11:22:35 CEST (+0200)

Erika Olsén (EO)
Magnolia Bostad AB
Personnummer 760419-8247
erika.olsen@areim.se
+46702942706

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erika Margareta Olsen"
Signerade 2022-03-30 11:08:06 CEST (+0200)

Fredrik Holmström (FH1)
Magnolia Bostad AB
Personnummer 19710525-0539
fredrik.holmstrom@holmstromgruppen.se
+46706012110

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

Johan Bengtsson (JB)
Magnolia Bostad AB
Personnummer 750809-4898
Johan.Bengtsson@areim.se
+46706519630

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

Verifikat

Transaktion 09222115557466151987

"Fredrik Holmström" *Signerade 2022-03-30 11:49:54 CEST (+0200)*	*"Johan Bengtsson"* *Signerade 2022-03-30 16:39:19 CEST (+0200)*
Therese Rattik (TR) Magnolia Bostad AB *Personnummer 760502-3964* *therese.rattik@areim.se* +46704546524 *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THERESE RATTIK"* *Signerade 2022-03-30 11:53:52 CEST (+0200)*	Fredrik Tibell (FT) Magnolia Bostad AB *Personnummer 660523-1270* *fredrik@caritas.nu* +46707631913 *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK TIBELL"* *Signerade 2022-03-30 10:44:08 CEST (+0200)*
Johan Tengelin (JT) Magnolia Bostad AB *Personnummer 700217-4857* *johan.tengelin@magnoliabostad.se* +46706002167 *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN TENGELIN"* *Signerade 2022-03-30 16:42:28 CEST (+0200)*	Fredric Hävrén (FH2) Ernst & Young AB *Personnummer 711024-0251* *fredric.havren@se.ey.com* +46703189721 *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredric Hävrén"* *Signerade 2022-03-30 20:35:33 CEST (+0200)*

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